

Al Sindaco della Città di Genova



e p.c.
Al settore **Pianificazione Urbanistica**
del Comune di Genova

al Settore **Urban Lab**
del Comune di Genova

c/o ARCHIVIO PROTOCOLLO GENERALE
piazza Dante civ. 10 - 1° Piano
GENOVA

Oggetto: Osservazione, ai sensi art. 38 c. 2 lett. d) della L.R. 36/1997, al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92 del 7 dicembre 2012.



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
IN CARICO 11 MAG. 2012
SC. N° 33

I sottoscritti:

N° 148331 SERV. SIMONCO DIR. SUL CUB. URBAN LAB.

CHIARELLA Giovanni Battista nato [redacted]
(milleottocinquantedue) residente a Chiavari Corso Buenos Aires civile 82 codice f. [redacted]

CHIARELLA Maria Pia nata a Chiavari il 25 (venticinque) giugno 1951 (milleottocinquantaquattro) residente a Chiavari V. P. D. civ. 105 codice fiscale: 011111101000000000

CHIARELLA Agnese [redacted] (milleottocinquantaquattro) residente in Corso Milano civile 30, Chiavari codice fiscale: 011111101000000000

CHIARELLA Salvatore [redacted] (quattro) aprile 1955 [redacted]

CHIARELLA Lorenzo nato [redacted] (tre) maggio 1955 [redacted]

CHIARELLA Giuseppe nato [redacted] (quattordici) giugno 1951 [redacted]

Nella propria qualità di comproprietari del coacervo immobiliare sito in Comune di Genova loc. Montesignano costituito dalle seguenti particelle catastali contigue tra di loro per una superficie complessiva di circa mq. 33.662:

foglio	mappale	superficie
41	300	298
41	1169	596
41	1471	5.313
41	1473	1.594
41	1588	7.465
41	1589	273
41	1590	1.211
41	1650	2.369
41	1702	12.200
41	1703	2.343

avendo presa visione del progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92 del 7 dicembre 2012.e posto in pubblicazione a far data dal giorno 8 febbraio 2012 espone quanto segue nella forma dell'osservazione ai sensi del secondo comma , lettera d) dell'art 38 della L.R. n° 36/1997 e .m. e int..

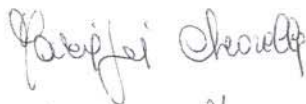
Genova 2 maggio 2012

firme

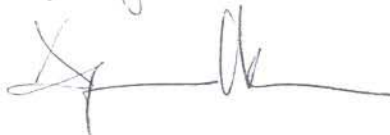
CHIARELLA Giovanni Battista



CHIARELLA Maria Pia



CHIARELLA Agnese



CHIARELLA Salvatore



CHIARELLA Lorenzo



CHIARELLA Giuseppe



Contenuto dell'osservazione

1. Premessa

Il coacervo immobiliare oggetto della presente osservazione corrisponde al settore inferiore del versante sud del piccolo crinale dividente il tratto di piana occupato dal diffuso sistema edificato di Montesignano e la vallecola in cui era storicamente insediato uno stabilimento per la produzione del cemento, che ha da molto tempo dismesso la propria attività.

Esso, ricompreso all'interno della "Media Valbisagno" è limitato nella sua porzione più elevata dal tracciato di risalita che dal fondovalle di Montesignano accede verso gli insediamenti collinari di Sant'Eusebio attraverso gli intensi agglomerati residenziali attestati lungo via Mogadiscio e via Terpi, mentre in basso ha il suo margine interno in contiguità con Viale Gambaro di Montesignano, una derivazione stradale minore, e presenta un dislivello complessivo tra il punto più basso e quello altimetricamente più elevato di circa 35 metri.

Articolato secondo i terrazzamenti propri dell'originario impianto rurale, il coacervo presenta oggi una immagine sensibilmente diversificata in ragione della dismissione della sua funzione originaria, con la parte più bassa e sostanzialmente contigua con l'insediamento industriale largamente trasformata, con presenza di attività artigianali ed abitative presenti in particolare nella porzione più interna mentre nella parte più alta, a valle della carrozzabile di risalita, è ancora leggibile l'organizzazione rurale dell'insediamento, legata al sistema agricolo terrazzato a fasce con una parziale conduzione delle pertinenze esterne alle abitazioni presenti in termini sparsi.



l'area interessata è segnalata con colore più chiaro

2. Disciplina prevista dal progetto preliminare del PUC

In termini generali l'area oggetto della presente osservazione è posta interamente immediatamente a monte del perimetro "territorio urbano" definito dalla c.d. "linea verde", con conseguente attribuzione del regime urbanistico previsto per i territori costituiti in "ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale", che ne preveda sostanzialmente la immodificabilità, fatti salvi limitati interventi necessariamente connessi al presidio agricolo del territorio.

Il progetto di PUC non prevede interventi significativi sulla viabilità carrabile esistente a perimetro dell'area oggetto dell'osservazione, fatta salva l'individuazione esplicita del nodo viario lungobisagno in corrispondenza del fossato di Montesignano, pressoché all'altezza della prevista conversione ad altre funzioni a forte richiamo d'utenza del grande complesso dismesso dell'ex cementificio, con una consistente previsione di dotazione di sosta autoveicolare sia di tipo pubblico che di servizio nei confronti delle nuove funzioni insediabili.

Una ulteriore area, di dimensione limitata, destinata a servizi pubblici (verde attrezzato e parcheggi) è altresì prevista a monte del tornante di via Mogadiscio pressoché a confine verso nord ovest del compendio.

3. Motivazioni dell'osservazione

L'analisi delle previsioni adottate, estese ad un ambito territoriale allargato rispetto a quello direttamente oggetto della presente, e tale da comprendere pertanto il denso insediamento residenziale della piana in riva sinistra del Bisagno (Montesignano), ad avviso degli scriventi, non appare farsi carico, quanto meno in termini di rilievo, della complessa accessibilità al versante collinare che sovrasta Montesignano e che, in causa della elevata presenza di traffico veicolare in corrispondenza di un sistema viario interno del tutto incapiente, induce una condizione di congestione presente praticamente per tutto l'arco della giornata.

A ciò, si accompagna in corrispondenza, la nota carenza di aree di sosta stabile per i residenti, la cui non evitabile domanda induce evidenti stenosi negli assi viari di attraversamento del quartiere, con i conseguenti effetti negativi sulla qualità di vita dei residenti (inquinamenti ecc.) più volte pubblicamente evidenziati.

La stessa previsione del nodo viario, del tutto da condividersi in via di principio, peraltro sembra più rivolta a risolvere i problemi derivanti dalle nuove funzioni che interesseranno l'area dell'ex cementificio che a sovvenire alle necessità di un miglioramento funzionale del sistema viario di Montesignano e della necessaria maggior fluidità del traffico di attraversamento del quartiere in provenienza dagli insediamenti collinari verso il lungo Bisagno.

Ad avviso degli scriventi una più compiuta considerazione delle condizioni delle aree interessabili, con una maggiore analisi di dettaglio delle effettive caratteristiche delle stesse, anche dal punto di vista della loro suscettività nei confronti di interventi volti concretamente a contribuire con efficacia a risolvere le problematiche di interesse generale presenti, al di là della generica riproposizione, in termini sostanzialmente apodittici, della cosiddetta "linea verde", può consentire, in sede del progetto definitivo del Piano, ad individuare quadri di interventi condivisi e tali da garantire, certamente, il pieno perseguimento dell'interesse pubblico.

Di fatto la generica riproposizione della "linea verde" a comprendere la porzione del basso versante che si incunea a monte dell'ex cementificio, non trova nella realtà una sufficiente piena giustificazione laddove si consideri che nella sua porzione arretrata a quota più bassa l'originaria immagine agricola è del tutto illeggibile a seguito delle

evidenti trasformazioni edificatorie abitative e produttive che oggi risultano dominanti e nella porzione a quota superiore, che costituisce ancora un fondale di buona immagine rispetto all'insediamento di fondovalle, la garanzia di una buona conservazione di tale immagine possa essere conseguita solo attraverso una funzione di effettivo presidio abitativo, in termini di residenza qualificata, legata strettamente al corretto utilizzo degli spazi scoperti terrazzati, ma oggettivamente non riconducibile ad una effettiva attività agricola produttiva in oggi non proponibile in termini di sostenibilità economica.

Dalle considerazioni sopra riassunte deriva la proposta che costituisce oggetto specifico della presente osservazione, e che viene illustrata nel seguito con il corredo della elaborazioni grafiche che sotto le lettere A,B,C vengono allegate alla presente, redatte dagli Architetti Gianni Peruggi e Stefano Falsini, con studio in Piazza di Soziglia 1/7 Genova, tel. 0102511047, indirizzo e-mail: s.falsini@archiworld.it.

4. Proposta dell'osservazione

Nella logica di contribuire, in termini paesisticamente compatibili ed economicamente sostenibili alla soluzione di una delle problematiche di carattere generale più avvertite in corrispondenza di quel tratto dell'insediamento urbano in riva sinistra del Bisagno, gli scriventi, nella propria qualità di titolari della piena disponibilità delle aree segnalate in premessa della presente, propongono una diversa articolazione della disciplina urbanistica adottata che, nelle forme che meglio potrà precisare l'Amministrazione, possa prevedere:

- a) la creazione di un collegamento viario diretto tra il terminale della nuova viabilità, già prevista dal Piano in corrispondenza del nodo viario di Lungobisagno Dalmazia e l'incrocio tra via Mogadiscio e via Furlani, tale da massimizzare l'efficienza del nodo stesso nei confronti delle percorrenze che accedono all'intero versante insediato collinare, escludendo pertanto radicalmente le stesse dall'attuale carico sulle vie interne di Montesignano con i conseguenti evidenti positivi effetti sulla vivibilità pubblica del quartiere.
- b) la creazione lungo tale nuova viabilità, ed in particolare a valle dell'innesto tra Via Mogadiscio e Via Furlani, di superfici di parcheggio pubblico unitamente ad un'area attrezzata a verde pubblico, di cui, in zona, si rileva la effettiva esigenza.
- c) la previsione a valle della nuova viabilità, nella porzione più bassa del compendio immobiliare disponibile di una integrazione del sistema residenziale e produttivo artigianale esistente, con l'impiego di modelli tipologico-costruttivi del tutto compatibili con la preesistenza, attestati prevalentemente lungo l'asse viario esistente di viale Gambaro di Montesignano.
- d) la previsione della formazione nell'area a monte, compresa tra il tracciato della nuova strada e l'attuale via Mogadiscio di alcuni edifici con tipologia mo-bifamiliare, adeguatamente distanziati tra di loro in termini del tutto coerente con il mantenimento dei caratteri paesistici presenti, legati strettamente al presidio ed alla buona conservazione dei caratteri rurali-agricoli delle aree esterne, costituite in lotti di adeguata dimensione pertinentziali nei confronti di ciascuna unità abitativa.

La tavola C allegata rappresenta una sintetica simulazione del risultato delle previsioni sopra proposte, in termini, che, quanto meno in via di prima approssimazione, potrebbero consentire la costruzione di un quadro economico di fattibilità complessivo tale da accollare ai soggetti attuatori il costo complessivo dell'operazione, comprensivo di tutte le opere pubbliche previste e di quelle necessariamente connesse (impiantistiche ecc.).

In via generale, sulla base dei quadri economici stimabili nell'attualità, una fattibilità nei termini sopra indicati potrebbe attestarsi nella previsione di realizzare in termini privati edificazioni per almeno 3000 mq. di superficie agibile SA per l'intervento indicato al punto c) e di mq. 800 in quello indicato al punto d) distinto in cinque distinti interventi di piccola dimensione unitaria.

E' evidente come tali entità possano trovare modo di variazioni o differenti impostazioni in relazione a eventuali risorse economiche direttamente disposte dall'Amministrazione o in relazione ad ulteriori prestazioni pubbliche richieste dalla stessa.

5. Valutazioni e conclusioni operative

L'intervento proposto, ad una valutazione di compatibilità paesistica appare in questa fase pienamente sostenibile, risultando facilmente integrabile all'interno del contesto presente di cui viene, nella sostanza, riproposta la medesima logica che lo ha generato, nell'affermazione del principio del "mantenimento" che presidia la stessa disciplina paesistica in corrispondenza.

Tale compatibilità, che a giudizio degli scriventi può emergere già, in via di massima, nella simulazione grafica prodotta, potrà essere ovviamente meglio precisata nella sede più propria della disciplina urbanistica e paesistica puntuale da precisarsi in merito.

Più specificatamente con riferimento al modello compositivo del Piano adottato la presente proposta comporta, quanto meno nella via generica di competenza dei sottoscrittori la presente osservazione :

Relativamente alla struttura del Piano del livello 1 "territoriale di area vasta"
Nessuna variazione

Relativamente alla struttura del Piano del livello 2 "urbano di città"
Sistema infrastrutturale e insediativo
La correzione del perimetro della "linea verde" in corrispondenza delle aree oggetto della presente osservazione con l'esclusione delle stesse .

Relativamente alla struttura del Piano del livello 3 "locale di municipio"
Assetto Urbanistico
Una modifica alla zonizzazione dell'assetto urbanistico con la possibile introduzione di un nuovo Distretto di Trasformazione Locale, corrispondente alla proprietà oggetto della presente.

Relativamente alle Norme di Congruenza del Piano
L'individuazione e la corrispondente disciplina di un nuovo Distretto di Trasformazione locale per il quale l'obiettivo della trasformazione diviene fundamentalmente la soluzione dello snodo viario di collegamento diretto tra il lungobisagno Dalmazia e via Mogadiscio e la sistemazione delle aree circostanti, in termini integrati con il contesto, con la previsione di attuazione attraverso un P.U.O. unitario di cui si possono determinare sia i necessari parametri urbanistici principali (l'I.U.I. eventualmente distinto tra la porzione a valle e quella a monte della nuova strada) ed in particolare la dotazione di servizi ed infrastrutture (obbligatorie e/o aggiuntive) nei termini corrispondenti alla proposta formulata.

Confidando nell'attenzione dell'Amministrazione su quanto proposto, e restando a disposizione per ogni eventuale necessario chiarimento o maggior diretta illustrazione, si sottoscrivono con osservanza.

Allegati:

- A - Estratto di mappa catastale foglio 41
- B - Estratto P.U.C. con indicato graficamente il nuovo Distretto di Trasformazione
- C - Fotoinserimento della strada e delle nuove costruzioni

Genova 2 maggio 2012

firme

CHIARELLA Giovanni Battista 

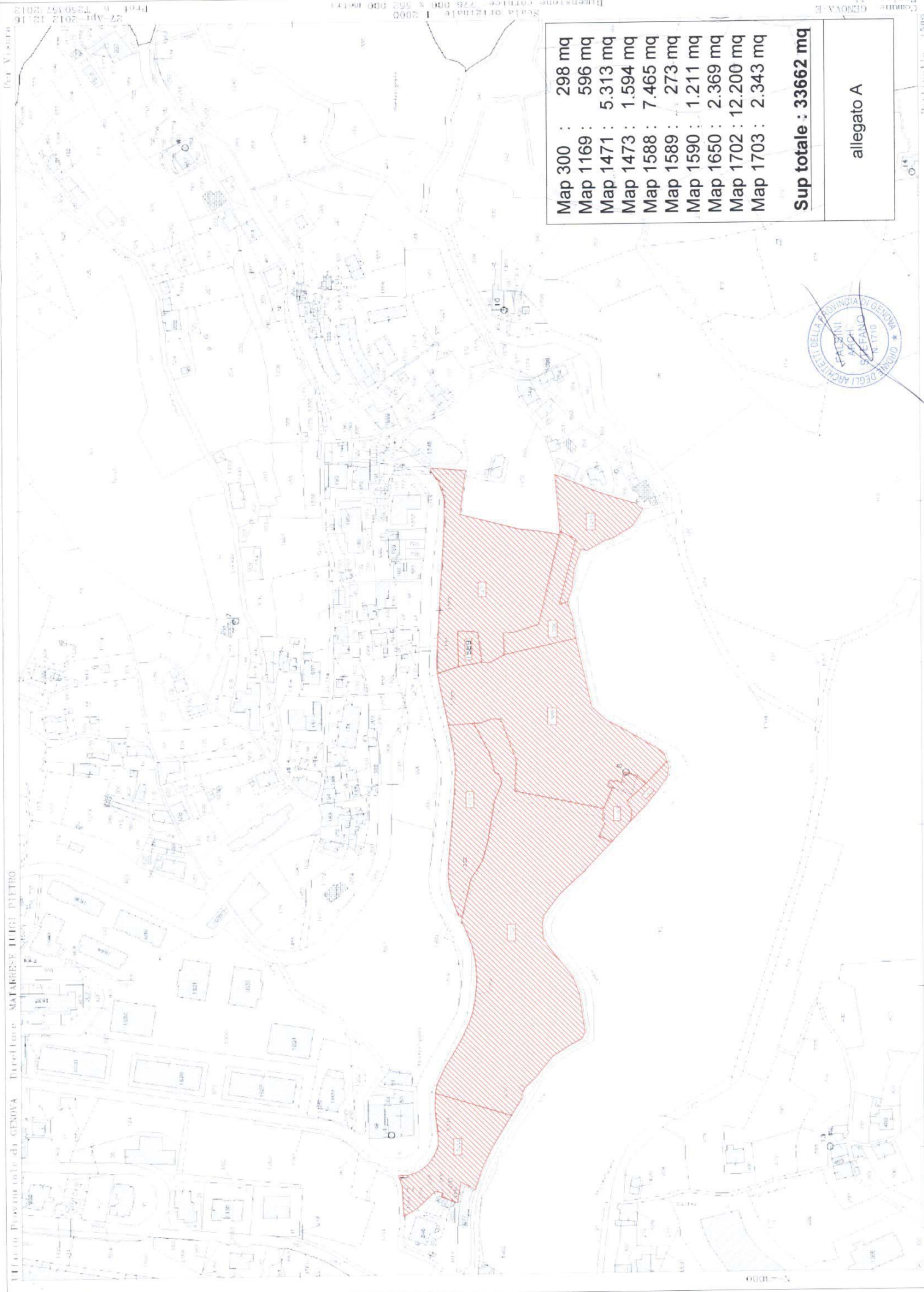
CHIARELLA Maria Pia 

CHIARELLA Agnese 

CHIARELLA Salvatore 

CHIARELLA Lorenzo 

CHIARELLA Giuseppe 



Per Visione
 27-Apr-2012 12:16
 Prof. G. TOSCANI 2012

Scala originale 1:2000
 Dimensione cartacea 728,000 x 503,000 (mm)

Comune GENOVA E
 Foglio 41

Map 300	:	298 mq
Map 1169	:	596 mq
Map 1471	:	5.313 mq
Map 1473	:	1.594 mq
Map 1588	:	7.465 mq
Map 1589	:	273 mq
Map 1590	:	1.211 mq
Map 1650	:	2.369 mq
Map 1702	:	12.200 mq
Map 1703	:	2.343 mq
Sup totale	:	33662 mq

allegato A



Ufficio Provinciale di GENOVA - Direzione MATARESE LUIGI PIETRO

N. 100

E. 2100

PALISSER 1389



allegato C