

Al Sindaco del Comune di Genova
Via Garibaldi 9
16124 Genova



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 1.4 MAG. 2012
FASC. N° 73

Al Direttore Sviluppo Urbanistico
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia 1
16154 Genova



Al responsabile unico procedimento
Dirigente settore Urban Lab
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 Genova

oggetto: **Progetto preliminare del piano urbanistico comunale adottato con dcc n. 92 del 7/12/2011 presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38 comma 2 lettera d) della legge regionale 4/9/1997 n. 36 e s.m.i.**

I sottoscritti Avv. Enrico Donati ([redacted] F [redacted] /), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Genova [redacted]

[redacted] non in proprio ma in qualità di Presidente del Comitato Gruppo di lavoro di Via delle Rocche e di Via dell'Olmo;

e la sig.ra Franca Pierucci nata [redacted] [redacted] e residente Genova [redacted]

[redacted] in proprio ma quale Vice Presidente del Comitato Gruppo di lavoro di Via delle Rocche e di Via dell'Olmo;

presentano la seguente osservazione al Puc ai sensi dell'art. 30 comma 2 lettera d) della L.R. 4/9/1997 n. 36 e s.m.i.

tale osservazione è in numero di 1/1 allegata alla presente nota. Non vengono presentati allegati

Genova, 7 maggio 2012

Avv. Enrico Donati

Franca Pierucci

UNZIONE
ATTO
TUITO DA
FOGLI
DELLI

PREMESSO CHE

in data 19 Marzo 2012 il Dott. Massimo Biscioni nato a Genova il 03/05/1967 e residente in Rapallo, quale Socio Accomandatario della società Tre Sviluppo Immobiliare S.as di Biscioni Massimo & C., con sede legale in Via San Vincenzo 2, Genova, quale proprietaria di tutti i terreni interessati dall'intervento proposto in Conferenza dei Servizi n. 11/2011 in data 8/7/2011, ai sensi dell'art. 14 della legge 241/1990, con progetto a firma del geom. Patrizio Sanvitale,

ed il prefato Geom. Patrizio Sanvitale nato a Mentone (Francia) il 14/08/1966, con studio in Genova via Ceccardi 4/8, hanno presentato apposita osservazione al Puc ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i del seguente preciso letterale tenore:

"a) su proposta dell'Assessore alla Riqualificazione Urbana e Vivibilità, Roberta Morgano e dell'Assessore alla Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale, Cittadina e di Area Vasta Bruno Gabrielli il Comune di Genova ha approvato con Delibera della Giunta Comunale N. 488/2007 in data 23/05/2007 uno S.O.I. Studio Organico d'Insieme – Linee guida del Progetto Unitario per la realizzazione della viabilità forestale a Quezzi Alta – che si fonda sulle seguenti premesse:

-il settore di Quezzi Alta a nord del tessuto urbanizzato del Torrente Fereggiano è costituito da una spalla verde fortemente antropizzata con caratteri ambientali e paesistici di notevole pregio;

-in zona sono presenti antichi casolari e edifici abitativi che hanno scongiurato l'abbandono del territorio e consentito il mantenimento negli anni di questo settore a margine della zona densamente abitata di Quezzi;

-il valore dell'ambiente e la permanenza della presenza umana vanno garantiti e sostenuti con interventi di adeguamento all'accessibilità costituita in oggi prevalentemente da percorsi pedonali;

-per garantire l'accessibilità è necessario adeguare alcuni tratti stradali in modo da consentire il transito ai mezzi di soccorso;

-che gli abitanti della zona hanno negli anni sempre richiesto interventi per migliorare l'accessibilità per garantire soprattutto la sicurezza e la possibilità di accesso carrabile per handicappati e persone anziane.

b) Lo Studio Unitario, oltre a prevedere e qualificare gli interventi sulla viabilità esistente, individua almeno 3 zone per parcheggi a raso riservati ai residenti, senza obbligo di pertinenzialità: uno in salita alla Costa dei Ratti, uno in via Fontanile, ed una più ampia "Area parcheggio" situata nella parte alta di via dell'Olmo, all'interno della proprietà della Richiedente, dove i proprietari di case non raggiunte dalla viabilità veicolare, richiedono da tempo

UNZIONE
ATTO
TUITO DA
FOGLI
DELLI

GIUNZIONE
PER ATTO
STITUITO DA
PIÙ FOGLI
MOBILI

parcheggi in zone adiacenti e in numero adeguato alle unità immobiliari esistenti;

c) la Giunta Comunale, nell'approvare lo S.O.I., da mandato alla Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente – Settore Urbanistica e Centro Storico – di curare gli adempimenti concernenti il provvedimento e le successive fasi progettuali da concordare con gli abitanti di Quezzi Alta per la definizione dei progetti di maggior dettaglio;

d) dal 2007 al 2011 non si è concretizzata alcuna azione di attuazione dello S.O.I. principalmente per la mancata disponibilità da parte dei privati a cedere le aree necessarie all'intervento, e nel frattempo si sono verificati altri episodi di abbandono degli immobili rurali e dei relativi terreni, a conferma di una tendenza che l'attuazione dello S.O.I. vorrebbe controvertire;

e) in data 08/07/2011 la Richiedente ha presentato Domanda di accesso alla procedura di Conferenza dei Servizi - ai sensi dell'Art. 14 della Legge 241/90 – con un progetto a firma del Geom. Patrizio Sanvitale presentato in Commissione Referente in data 26/07/2011 che ad oggi ha raccolto parere favorevole da tutti gli organi competenti ed attende solo la stesura definitiva della Convenzione;

f) il progetto propone la parziale esecuzione ed integrazione delle linee guida dello S.O.I. approvato, oggi rese possibili dall'intervenuta disponibilità della Richiedente ad eseguire opere anche a favore dei residenti, ed in particolare:

-realizzazione di un tratto di strada privata di tipo consortile, a prolungamento di via delle Rocche, con caratteristiche di strada forestale, ricavata interamente all'interno della proprietà della

Richiedente, e messa a disposizione dei residenti, dei mezzi di soccorso e antincendio; i soli residenti autorizzati saranno i 18 proprietari riconosciuti come fondi dominanti dal verbale di

conciliazione giudiziale N. 24/87 del 19/03/1987 (registrato a Genova il 06/04/1987 al N. 3421) e costituiti in "Comitato Gruppo di Lavoro via delle Rocche e via dell'Olmo".

-recupero funzionale previo consolidamento statico e restauro conservativo della pavimentazione e dei muri di confine di un tratto della creuza via dell'Olmo, al fine di renderla percorribile dalle auto dei residenti, dai mezzi di soccorso ed antincendio;

-realizzazione di parcheggi a raso riservati ai residenti, previo accordo privato tra la Proprietà e il Comitato dei residenti per l'uso a titolo gratuito delle aree e la loro manutenzione; al momento la maggior parte dei residenti non sono interessati all'acquisto dei terreni per la loro trasformazione in

posti auto pertinenziali.

GIUNZIONE
PER ATTO
STITUITO DA
PIÙ FOGLI
MOBILI

UNIONE
 ATTO
 TRATTO DA
 FOGLI
 DELL'

g) A fronte di questo accordo tra privati, il Comitato dei residenti si impegna alla manutenzione della strada consortile esprimendo il proprio consenso all'intero progetto, concertato e maturato con i progettisti, che prevede anche consistenti opere di presidio ambientale estese ad un lotto agricolo di circa 14.500 mq;

h) con l'adozione del Progetto preliminare del PUC a partire dal 07/12/2011 la zona è classificata AR-PR e le relative Norme di Conformità prevedono la realizzazione di parcheggi a raso esclusivamente di tipo pertinenziale e quindi, apparentemente in contrasto con le previsioni puntuali dello S.O.I., sembrerebbero escludere la possibilità di concentrare i parcheggi per i residenti in zone comuni, già adatte per la morfologia del terreno, anche con adeguati accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale, evidentemente preferiti dai progettisti per evitare la proliferazione di posti auto ricavati nei giardini di pertinenza delle abitazioni e la conseguente apertura di nuovi varchi carrabili.

Tutto ciò premesso e al fine di poter dare esecuzione al Progetto in continuità con quanto previsto dallo S.O.I. e con il pieno consenso del Comitato dei Residenti

PRESENTANO L'OSSERVAZIONE N° 1/1 ALLE NORME DI CONFORMITA' DEL PUC

AR-PR - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE

E CHIEDONO L'INTRODUZIONE DELLA SEGUENTE NORMA SPECIALE:
 S.O.I. e Progetto Unitario per la viabilità di Quezzi Alta

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo S.O.I. - Studio Organico d'Insieme - Linee guida del Progetto Unitario per la realizzazione della viabilità forestale a Quezzi Alta, approvato con Delibera della Giunta Comunale N. 488/2007 in data 23/05/2007.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati riservati ai residenti della zona, anche di tipo non pertinenziale, che non comportino significative modifiche alla morfologia del terreno,

realizzati per sistemazione del fondo naturale drenante e arredo con verde naturale piantumato, raggiungibili esclusivamente dalla strada privata di tipo consortile denominata via delle Rocche,

il cui accesso carrabile è stato limitato a n. 18 proprietari con verbale di conciliazione giudiziale N. 24/87 del 19/03/1987 (e registrato a Genova il 06/04/1987 al N. 3421) costituiti in "Comitato Gruppo di Lavoro via delle Rocche e via dell'Olmo".

UNIONE
 ATTO
 TRATTO DA
 FOGLI
 DELL'

IONE
TO
O DA
GLI

N.B.: l'introduzione della norma non richiede alcuna modifica degli elaborati grafici."

Ad adiuvandum dell'osservazione proposta da parte della Tre Sviluppo Immobiliare, il Comitato Gruppo di Lavoro di Via delle Rocche e di Via dell'Olmo come rappresentato dal presidente e dal vice presidente, sottolinea che le abitazioni dei residenti sono attualmente raggiungibili solo tramite "creuze" e quindi l'accesso è esclusivamente pedonale. Ribadisce che l'accoglimento di detta osservazione garantisce ai membri del comitato la possibilità di sostare in adeguati spazi che altrimenti non verrebbero garantiti compromettendo la continuità della permanenza in loco dei residenti che costituiscono "l'unico baluardo a salvaguardia del territorio", come correttamente indicato nel S.O.I. del 2007.

Il nuovo Puc, invece, introduce una serie di limitazioni e di adempimenti a carico dei residenti che, lungi dal difendere l'ambiente, penalizzano in modo eccessivo ed ingiustificato coloro i quali abitando in loco garantiscono il continuo popolamento di una parte della città che, altrimenti, verrebbe abbandonata al più completo degrado, sia umano che ambientale.

Tutto ciò premesso e al fine di poter dare esecuzione al Progetto presentato dalla Tre Sviluppo immobiliare S.as, in continuità con quanto previsto dal S.O.I. anche il Comitato dei Residenti, denominato Gruppo di lavoro di Via delle Rocche e di Via dell'Olmo, come rappresentato dal Presidente e dal Vice Presidente

PRESENTANO L'OSSERVAZIONE N° 1/1 ALLE NORME DI CONFORMITA' DEL PUC

AR-PR - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE

E CHIEDONO L'INTRODUZIONE DELLA SEGUENTE NORMA SPECIALE:

S.O.I. e Progetto Unitario per la viabilità di Quezzi Alta

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo S.O.I. - Studio Organico d'Insieme – Linee guida del Progetto Unitario per la realizzazione della viabilità forestale a Quezzi Alta, approvato con Delibera della Giunta Comunale N. 488/2007 in data 23/05/2007.

ZIONE
ATTO
ITO DA
GLI
GLI

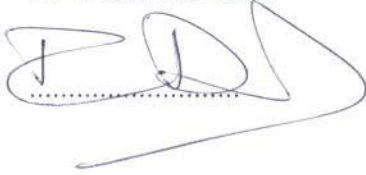
E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati riservati ai residenti della zona, anche di tipo non pertinenziale, che non comportino significative modifiche alla morfologia del terreno,

realizzati per sistemazione del fondo naturale drenante e arredo con verde naturale piantumato, raggiungibili esclusivamente dalla strada privata di tipo consortile denominata via delle Rocche,

il cui accesso carrabile è stato limitato a n. 18 proprietari con verbale di conciliazione giudiziale N. 24/87 del 19/03/1987 (e registrato a Genova il 06/04/1987 al N.3421) costituiti in "Comitato Gruppo di Lavoro via delle Rocche e via dell'Olmo".

N.B.: l'introduzione della norma non richiede alcuna modifica degli elaborati grafici.

Avv. Enrico Donati



Sig.ra Franca Pierucci



UNZIONE
ATTO
RICUATO DA
FOGLI