

Avv. ROBERTO DAMONTE



SM

Genova, 4 maggio 2012

Al

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

16121 GENOVA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARIC P 5 MAG. 2012  
FASC. N° 73

RACCOMANDATA A/R

Alla

Provincia di Genova,

Piazz.le Mazzini, 2

16100 GENOVA

RACCOMANDATA A/R

Alla

Regione Liguria

Piazza De Ferrari, 1

16121 GENOVA

RACCOMANDATA A/R


Osservazioni ex art. 40, comma 3, L.R. n. 36/1997 e s.m.i. al Progetto

Preliminare del P.U.C. di Genova

adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011

del Sig. Renzo Braghieri, residente in Genova, 

assistito nel presente atto dall'Avv. Roberto Damonte, con studio in Genova,

 esso il cui studio elegge domicilio,



1  
URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
URBAN LAB.

**premesse che:**

- il Sig. Braghieri è proprietario di un'area sita in Genova, Località Morego, nella Circostrizione di Bolzaneto accessibile da Via Porcile la quale, risalendo la collina sul lato a monte della Chiesa parrocchiale, la attraversa e la costeggia nel suo intero sviluppo per un tratto di circa 320 m.;
- detta area si estende complessivamente per una superficie di 40.634 mq, sul versante est della collina di Morego con un andamento orografico del terreno pianeggiante in prossimità del piccolo nucleo abitato, esistente a lato della strada, che va via via declinando allontanandosi da esso verso valle;
- in data 28/12/1992 il proprietario ha presentato una richiesta di approvazione Progetto Planovolumetrico di massima preliminare alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata in conformità alle previsioni del PRG '80 (il terreno ricadeva quasi nella sua totalità in Zona ZC bd con indice di utilizzazione insediativa 0,39 e la SLA massima ammissibile risultava di 15.441,66 mq);
- l'intervento progettato (denominato "Le Quercie") si collocava nella fascia intermedia, poco sopra la chiesa, e andava di fatto a completare e riordinare con l'immagine di piccolo borgo un quadro paesistico oggi indefinito e disordinato;
- con il progetto il Sig. Braghieri ha inteso realizzare un insediamento residenziale di qualità, (realizzato interamente con tecniche di bioedilizia e di ingegneria naturalistica per la riqualificazione del territorio già compromesso in alcune sue parti per il dilavamento dei terreni a seguito di eventi naturali), costituito essenzialmente da fabbricati di piccole dimensioni, per lo più unifamiliari, che per composizione, ubicazione ed

organizzazione complessiva degli spazi privati o comuni, per gli equilibri tra i pieni e i vuoti, per la dislocazione e contrapposizione dei fronti, si inserisca in modo armonioso nel territorio. Soluzioni che avrebbero comunque mantenuto inalterato il concetto di "*borgo*" col suo spazio aggregativo attorno alla piazza, le "*crose*" che lo attraversano, le soluzioni di continuità, i cromatismi e la dotazione di ampi spazi verdi o terrazzi per ogni abitazione;

- negli anni 1996/1997 è stato redatto lo Studio Organico d'Insieme relativo all'area di intervento (un'area di circa 77 ettari nel contorno di Morego);
- in data 18/07/1997 è stato presentato in via preliminare, sulla base delle indicazioni degli uffici comunali, un P.P. di iniziativa privata; medio tempore è stata approvata la variante che riduce l'indice di edificabilità della zona di intervento (ZC);
- a seguito dell'adozione del P.U.C. del 2000 l'area di proprietà del Sig. Braghieri è stata inserita nella sottozona BE tra le cui funzioni caratterizzanti erano principalmente ammesse la residenza, l'agricoltura e l'artigianato;
- in data 21 settembre 2000 l'Ufficio S.U.A. ha comunicato alla proprietà la possibilità di presentare un progetto convenzionato essendo decaduto l'obbligo di S.U.A.; in ragione di ciò il progetto è stato conseguente adeguato;
- nel 2000 il Servizio Urbanistica ha rilasciato il primo parere favorevole;
- il 15 ottobre 2002 il progettista ha richiesto la convocazione della Conferenza dei Servizi, che è stata convocata in seduta referente il 5 marzo 2004 a seguito della quale sono state richieste modifiche ed integrazioni da parte delle Amministrazioni competenti;

- nel luglio 2006 le modifiche e le integrazioni progettuali, derivate da incontri con i tecnici comunali stessi, sono state completamente adempiute;
- nello stesso periodo il progettista ha presentato richiesta agli Uffici Comunali per prendere visione del progetto confinante ("Il Poggio") al fine di assicurare la necessaria continuità delle scelte progettuali relativamente agli impianti tecnologici (impianti idrico, fognario, di illuminazione e sistemazioni stradali) con quello di "Le Querce";
- il progettista, a seguito di quanto sostenuto dal nuovo dirigente dell'Ufficio competente, insediatosi nel periodo intermedio, adducendo come motivazione proprio il tempo intercorso, secondo il quale risultava opportuno attivare una nuova Conferenza di Servizi anziché procedere con quella ancora attiva, ha successivamente richiesto la convocazione di una ulteriore Conferenza dei Servizi in seduta referente (viene ipotizzata una data intorno alla metà del 2007); tuttavia gli Uffici comunali hanno comunicato alla proprietà che, vista la mole di progetti di opere pubbliche da approvare, non era possibile, al momento, dar corso alla Conferenza dei Servizi relativa al progetto di Morego;
- nel febbraio 2008 la p.a. ha chiesto al progettista ulteriori integrazioni sulle 49 tavole che compongono il progetto; in particolare viene richiesto lo "spostamento verso l'alto" dell'intero intervento: tale modifica ha richiesto il necessario adeguamento di tutti gli elaborati progettuali;
- solo il 24 ottobre 2008 si è riunita la Conferenza dei Servizi in seduta referente;
- nel 2009 le Amministrazioni interessate hanno espresso, in gran parte, **parere positivo**;



- la Commissione per il Paesaggio (anche se l'area interessata dal progetto non era soggetta ad alcun vincolo ambientale specifico) il 16 marzo 2009 non ha espresso parere affermando di fatto che *"l'intervento risulta incongruo rispetto al contesto, ancora poco urbanizzato e caratterizzato da modesti fabbricati agricoli poggianti sulla quota naturale del terreno"*, suggerendo infine un ulteriore *"spostamento verso il basso"*, **dunque in senso opposto a quanto richiesto pochi mesi prima;**

- in data 14 aprile 2009 il Servizio Urbanistica ha rilasciato **parere positivo** alla realizzazione dell'intervento (**riconoscendone la conformità alla disciplina urbanistica vigente**) ma, tuttavia, lo ha subordinato alla Commissione per il Paesaggio (che di fatto ne negava la realizzazione);

- a fronte del progetto depositato, delle modifiche ed integrazioni effettuate dal progettista come richiesto degli uffici tecnici comunali, il Sig. Braghieri non ha ricevuto alcuna comunicazione dal Comune di Genova in merito alla pratica;

- solo in data 2/11/2009 la Direzione Urban Lab del Comune di Genova con nota prot. n. 427378 ha comunicato all'istante che il progetto non era completo, in specie che la documentazione richiesta in data 1 aprile 2009 dal Settore Pianificazione Urbanistica non risultava pervenuta; evidenziando che ciò non avrebbe consentito all'Amministrazione *"di poter procedere alla preventiva approvazione della predetta Convenzione ed alla successiva conclusione del procedimento di Conferenza di Servizi con il legittimo permesso di costruire"*;

- il progettista ha riscontrato la predetta nota con comunicazione del 9/11/2009 (precisando di aver adempiuto all'inoltro di tutta la

documentazione) ed ha espressamente invitato l'amministrazione a pronunciarsi sulla pratica;

- in data 27/11/2009 l'amministrazione con nota prot. n. 464931 ha nuovamente ribadito al progettista di non aver ricevuto alcuna documentazione a completamento dell'istruttoria; infine ha comunicato l'adozione della nuova variante al PUC adottata con D.C.C. n. 85 del 17/11/2009 che ha soppresso la previsione della sottozona BE di Morego sostituendola con la sottozona di tipo EM;

- allo stato la pratica risulta tuttora pendente, ma "sospesa" sebbene il progettista abbia adempiuto a tutte le richieste dell'amministrazione comunale ed in particolare avesse espressamente sollecitato nei mesi precedenti un incontro con l'amministrazione al fine di valutare le presunte problematiche relative alla pratica;

considerato che:

- adottata la sopraccitata variante al PUC ed inserita l'area *de qua* nella sottozona EM (in cui si alternano le funzioni caratterizzanti dell'agricoltura, con vivai e serre, dell'allevamento e della forestazione; tra cui era sempre ammessa la residenza, seppur con evidenti limitazioni) il Sig. Braghieri ha presentato le osservazioni ai sensi dell'art. 44, comma 4, L.R. 6/1997 in data 8/03/2010 con cui ha evidenziato l'illegittimità della previsione del tutto restrittiva in merito all'espunzione della residenza dalla zone BE e l'azionamento dell'edificabilità delle aree di margine dell'edificato, in palese contrasto con la loro intrinseca vocazionalità edificatoria **dimostrata - e prevista - dalle previsioni degli strumenti urbanistici preesistenti** che si sono susseguite dal 1959, quelle del 1980 ed il PUC del 2000;

- la radicale esclusione delle aree di cui trattasi da ogni potenzialità edificatoria a fini residenziali appare in contrasto con la vocazionalità dell'area, con conseguente eccesso di potere da parte della civica amministrazione;

- è evidente la peculiarità della situazione delle aree di proprietà del Braghieri che ha avviato fin dal 1988 (24 anni fa!) un progetto per la loro edificabilità **in conformità con gli SUG generali vigenti e succedutesi nel tempo**; tale iniziativa nel tempo si è venuta a consolidare sulle successive progettazioni redatte sulla base delle indicazioni degli Uffici Comunali che ne hanno sempre ritenuto la conformità agli SUG seppure in via generale con prescrizioni ed indicazioni comportanti ulteriori defaticanti adempimenti burocratici e differenti nell'esame;

- la civica amministrazione di fatto non si è mai definitivamente pronunciata sul progetto, sebbene vi sia stato un lungo iter istruttorio in cui ha palesemente affermato la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica chiedendo meramente adeguamenti e modifiche del progetto;

considerato inoltre che

- il Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011 classifica il terreno in parola nell'ambito AR-PA "Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo" tra le cui destinazione d'uso è prevista quella agricoltura e allevamento, residenza collegata all'effettiva produzione agricola e al presidio agricolo; tra quelle complementari: agriturismo, esercizi di vicinato, pubblici esercizi escluso le sale da gioco polivalenti o le sale scommesse;



- le funzioni ammesse sono radicalmente differenti da quelle previste per l'area *de qua* nel precedente PUC del 2000: l'art. BE2) infatti prevedeva tra le funzioni in via principale la residenza, l'agricoltura e l'artigianato; inoltre sono ammesse le funzioni: alberghi, residenza turistico-alberghiere, strutture turistiche, connettivo urbano, esercizi commerciali, pubblici esercizi, terziario avanzato; servizi e parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché di piccole dimensioni;

- l'area di proprietà del Sig. Braghieri si estende per 40.359 mq. complessivi; il terreno è attualmente coltivato solo nelle immediate adiacenze della casa di abitazione, con piccolo orticello per le sole esigenze del nucleo familiare. L'Attività agricola era svolta dal padre, dal 1948 fino ai primi anni del 1960, coadiuvato dal figlio dal 1953 quando esistevano condizioni economico-sociali, usanze e abitudini di vita completamente diverse. **Tale attività che è stata in allora abbandonata** in quanto, per le caratteristiche e la configurazione del terreno era divenuto **impossibile** continuare a gestirla in modo economicamente conveniente sia per mantenerla che per poterne ricavare sostentamento;

ritenuto che

- la previsione dell'ambito AR-PA determinerebbe il certo abbandono dell'area (facendo sì che presto la vegetazione torni a colonizzare il terreno) poiché esclude categoricamente la realizzazione dell'intervento edilizio presentato (e tuttora da definire presso la Civica amministrazione) in palese contrasto con le indicazioni e modifiche richieste dagli uffici nel lungo iter istruttorio a cui è stata sottoposta la pratica (e palesemente in contrasto con la destinazione impressa dai precedenti SUG);



- la disciplina urbanistica in cui è stata inserita l'area interessata dal progetto "Le Querce" è incongrua considerato che le condizioni ambientali e morfologiche dell'area nel corso degli anni **non** sono mutate e, pertanto, **non** vi sono ragioni alcune che legittimino un così radicale mutamento delle funzioni ivi ammesse con la disciplina dell'ambito AR-PA;
- con l'intervento previsto l'urbanizzato andrà di fatto a sfumare verso le zone adiacenti definendo un nuovo assetto ambientalmente caratterizzato e pienamente compatibile con lo spirito del P.T.C.P..

\*\*\*

Tanto premesso, considerato e ritenuto

si insta

affinché Codesta Spettabile Civica Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto preliminare di P.U.C. ed in accoglimento delle suesposte argomentazioni voglia:


- modificare la disciplina impressa sull'area *de qua* (AR-PA) con il progetto preliminare di PUC confermando l'originaria previsione impressa dai precedenti SUG (in ultimo dal PUC del 2000 che ha inserito l'area nella sottozona BE tra le cui funzioni ammesse era prevista la residenza), che consentirebbe la realizzazione dell'intervento edilizio presentato dal Sig. Braghieri;
- in subordine, inserire l'area in un altro ambito di riqualificazione che meglio rispecchi le caratteristiche morfologiche, territoriali e ambientali della zona e che richiami congruamente le destinazioni da sempre impresse sull'area dai precedenti strumenti urbanistici fino al 2009, che con l'attuale PUC sono state drasticamente mutate.

Si prega di inviare il presente atto ai competenti uffici per l'accoglimento delle richieste sopra argomentate.

Con osservanza.

  
Sig. Renzo Braghieri



Avv. Roberto  Damonte

Braghieri (arch. Garsi) Intervento Morego Osservazioni PUC 2012. 20 (1230)