Avv. ROBERTO DAMONTE

Cod. Fisc.: DMN RRT 66B24 A388T
P. IVA : 03292840109

16128 GENOVA
Via Corsica, 10/4-Tel. 010/5701414
Fax 010/54.13.55
E-mail: segreteria@studiodamonte.it

18 APR. 2012 - ARRIVO

85

MANDANO SULLA CHIATTA

Genova, 16 aprile 2012

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 23 04 2012
FASC. N° 73

Al
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova

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. 38, comma 2, lett. d) 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

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
18 APR 2012
N° 125554 SERV. SINDACO URBANISTICA

URBAN LAB

del dott. Gianni Niccoli, in qualità di legale rappresentante della società unipersonale Niccoli s.r.l. ([redacted], assistito e rappresentato dall'avv. Roberto Damonte, con studio in Genova, Via Corsica, n. 10/4, in virtù di mandato conferitogli e presso lo studio di quest'ultimo elettivamente domiciliato

premesso che:

a) la società attuale esponente è proprietaria di un terreno ubicato in via Villa San Rocca in Valpolcevera - Genova identificati al N.C.T. e N.C.E.U. foglio 6, mappale 216, 217, 218, 219, 257, 422, 454, 1356, sez. SQ;

b) la società medesima intende realizzare una Residenza Assistenziale Assistita per 120 posti di degenza e di una superficie di circa 5.500 mq nella predetta area;

c) i mappali sui quali dovrebbe ricadere l'intervento edilizio progettato insistono:

c.1) nella zona del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (Tav. 16, ambito 53d – Genova Bassa Valle Polcevera, con assetto insediativo – ID MO (insediamenti diffusi, modificabilità di tipo A), il quale prevede che "*1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.*

2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione

ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma dei suo carattere diffuso" (art. 46);

c.2) nella zona D, sottozone DD e DT e nella zona EM (MA) del PUC approvato con D.P.G.R. del 10.03.2000, n. 44 e s.m.i. In particolare la zona:

- DD: artigianale e industriale è caratterizzata dalla presenza di attività produttive in parte dismesse, compatibile con alcune funzioni urbane;
- DT: artigianale e industriale, è discosta dall'abitato e caratterizzata da situazioni di degrado, non compatibile con le funzioni urbane e compatibile con alcune funzioni speciali;
- EM: costituita da mosaico di aree boschive ed agricole, si caratterizza per insediamenti sparsi, aree strutturate terrazzate e aree in via di rinaturalizzazione e o naturali;
- MA: mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio e dell'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo;

d) l'edificio progettato risulta, altresì, ubicato nel margine estremo di un'Area di Osservazione delimitata con variante al PTC di cui alla deliberazione del Consiglio Provinciale di Genova del 18 giugno 2008, n. 39 ai sensi dell'art. 3, comma 2 del d.m. 9.5.2001 recante «Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante» in relazione allo stabilimento della società Sigemi s.r.l. (movimentazione e stoccaggio di benzina, gasolio e olio combustibile);

<u>considerato che</u>

e) il progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/2011 risulta ostativo all'assentibilità del progetto di RSA, come sopra illustrato, poiché:

e.1) pur non contemplando l'Elaborato Tecnico denominato «Rischio di incidente rilevante (RIR)» di cui al d.m. 9 maggio 2001 «Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante», ha stabilito, tuttavia, che fino all'emanazione di detto documento la normativa di cui alla Variante al P.T.C. della Provincia di Genova, approvata con D.C.P. n. 39 del 18.06.2008, che individua le «Aree di Osservazione» abbia valore prescrittivo;

e.2) la Tavola 2.3 del PUC adottato, denominata «RIR», riproduce esattamente le Aree di Osservazione del PTC provinciale di cui sopra;

e.3) l'area sulla quale dovrebbe sorgere la RSA è compresa in ambito AR-PR «Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale», il quale prescrive quanto segue:

"- Residenza: 0,02 mq/mq, con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; la S.A. massima per ogni singolo intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq";

"- Artigianato minuto, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: 0,03 mq/mq, con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; all'interno dell'I.U.I. massimo ammesso è consentita anche la funzione residenziale nel limite di 0.01 mq/mq e comunque con S.A. non superiore a 200 mq.

Le funzioni complementari sono insediabili associate a quelle principali con I.U.I. aggiuntivo complessivo di 0,01 mq/mq fermi restando il lotto asservibile minimo e contiguo delle funzioni principali.

Le funzioni complementari singolarmente ammesse possono anche essere insediate separatamente dalle funzioni principali, con I.U.I. di 0,01 mq/mq e lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati

all'edificazione; gli asservimenti sono riferiti alle singole funzioni complementari, essendo ammessa la composizione di più funzioni complementari da realizzare sullo stesso lotto di edificazione, ma con asservimenti separati di almeno 2.500 mq per ciascuna funzione complementare.

Le porzioni di terreno asservito non contigue, possono essere poste ad una distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto di edificazione.

La S.A. massima per ogni intervento edificatorio non può essere superiore a 800 mq.

In aggiunta alla edificazione derivante dall'applicazione degli I.U.I. sopra indicati, al fine di favorire anche l'insediamento di aziende agricole connesse alle altre funzioni ammesse, è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente a quelle della 1° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA.

La nuova costruzione è consentita inoltre in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP".;

ritenuto che

1) l'attribuzione dell'efficacia prescrittiva alle Aree di Osservazione del PTC provinciale costituisca un'evidente **violazione di legge** e sia, altresì, **irragionevole** considerato che le previsioni provinciali non recano contenuti neppure lontanamente sussumibili ai contenuti tipici di un RIR ex d.m. 9.5.2001. E che tale irragionevolezza assuma carattere vieppiù evidente nel caso di specie, ove il progettato edificio, sebbene situato all'estremo margine dell'area di osservazione «SIGEMI»,

sarebbe comunque non assentibile, alla luce dell'efficacia prescrittiva indifferenziata della Aree di Osservazione di cui sopra;

2) l'inserimento dell'area in ambito AR-PR «Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale» sia:

2.1) **incoerente** sia in ragione dello stato attuale dei luoghi poiché la zona di che trattasi risulta abbandonata da anni e presenta elementi di degrado, sia per la fatiscenza dei due fabbricati esistenti, di cui, quello in migliori condizioni, è stato spesso occupato abusivamente e colmo di rifiuti, sia per l'abbandono del suolo, invaso da erbacce infestanti, per cui la destinazione attuale dell'area è incolto produttivo;

2.2) **contrastante** e comunque **discrasica** rispetto alla disciplina di PTCP, ambito ID MO, poiché quest'ultimo si preoccupa di funzionalizzare i nuovi interventi edilizi affinché riqualifichino l'area nei quali sono progettati e s'inseriscano correttamente nell'ambiente circostante (come è previsto per il progetto di RSA), mentre l'ambito del AR-PR si limita a determinare valori soglia ed indici di edificazione, peraltro inspiegabilmente ridotti, senza alcuna prescrizione in merito alla loro compatibilità nel contesto ambientale circostanza né alla loro funzionalizzazione relativamente al recupero dell'area.

Tanto premesso, considerato e ritenuto

si insta

affinché Codesta Spettabile Civica Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto preliminare di PUC, in accoglimento delle suesposte argomentazioni voglia:

a) escludere l'efficacia prescrittiva alla Aree di Osservazioni del PTC provinciale, in tal modo permettendo l'applicazione, fino all'effettiva adozione del RIR, del disposto dell'art. 5, comma 4, primo periodo d.m. 9.5.2001 succitato, il quale stabilisce che "*nei casi previsti dal presente decreto, qualora non sia stata adottata la variante urbanistica, le*

concessioni e le autorizzazioni edilizie sono soggette al parere tecnico dell'autorità competente di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334";

b) inserire i mappali sui quali la RSA è progettata, in luogo dell'ambito AR-PR, **nell'ambito AR-UR** (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale). Questa zona si configura come un'area urbana multifunzionale di pregio, adatta al contesto ambientale, nella quale è possibile insediare tutte le funzioni urbane principali, residenza, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato, ecc… in misura adatta al contesto (per la nuova costruzione è previsto un IUI di 0,5mq/mq). In pratica si tratterebbe di inserire una zona mediana, tra quella a valle AR-PI (ambito di riqualificazione urbanistica produttiva-industriale) e quella attuale AR-PR (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale), che meglio si attaglia al contesto fattuale dell'area in esame nonché alla qualificazione urbanistica di quelle circostanti.

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

Con ossequio.

Dott. Gianni Niccoli

Avv. Roberto Damonte

Avv. ROBERTO DAMONTE

16128 GENOVA - VIA CORSICA, 10/4
TEL. 010 5701414 - FAX 010 54 13 55

Postaraccomandata
AR
€ 5,55
EL04023c30 - 16121
28269 - 16128 GENOVA 20 (GE)

Posteitaliane
17.04.2012 10.26

Al
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova

R 13975573833-2