



Urban Lab Portuale

Don. Sulpizio Ub.
Sindaco



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 30.03.2012
FASC. N° 73

Genova li, 29 MAR. 2012

18

Al Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
16124 Genova
Piazza Dante 10, 1° piano
C.A.: Consiglio Comunale di Genova

Alla Regione Liguria
Settore VIA
16121 Genova
piazza De Ferrari 1

e p.c.: Al Presidente del
Consiglio Comunale di Genova

Ai Gruppi Consiliari del
Comune di Genova

OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 38 L.R. 36/1997, al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), adottato dal Consiglio Comunale in data 7 dicembre 2011 e pubblicato in data 25 gennaio 2012.

I sottoscritti cittadini, elettori, proprietari, abitanti nel Comune di Genova, esaminata la documentazione relativa al Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. 92/2011, sottopongono al Consiglio Comunale le seguenti osservazioni.

Dall'attenta lettura dei documenti che costituiscono il progetto preliminare del Piano Urbanistico, emerge una discrasia tra le attenzioni che l'Amministrazione Comunale intende rivolgere al nostro territorio comunale e quanto al lato pratico potrà essere consentito, per far sì che le aree verdi extraurbane possano continuare ad essere presidiate e manutentate.

Se il Piano Urbanistico dovesse essere definitivamente approvato così come adottato, la politica condivisa e condivisibile, di particolare attenzione al VERDE, non potrà essere attuata a pieno.

Nello specifico lo strumento urbanistico previgente, in vigore sino al 7 dicembre 2011, permetteva ai possessori di terreni di poter gestire e fruire delle proprietà agricole dando la possibilità di collocare sul proprio fondo un piccolo volume adibito a deposito attrezzature che, per effetto della norma più sotto riportata, poteva avere dimensioni massime di mq 20,00.

Tale disposizione permetteva agli interessati, attraverso apposita domanda di permesso a costruire ai sensi dell'art. 24 L.R. 16/08, di realizzare strutture effettivamente congrue alla loro attività, poiché pur con le dovute restrizioni del caso (altezza media interna inferiore a m 2,30, superficie finestrata inferiore a 1/16 della superficie a pavimento, cos' come disposto dall'art. 30 del R.E.C.), i volumi realizzati potevano consentire, soprattutto a chi non aveva abitazioni in loco, di disporre di un magazzino tale da contenere effettivamente le attrezzature agricole idonee a mantenere in condizioni di decoro il proprio terreno e a poter sfruttare il proprio fondo agricolo pur non essendo Azienda o coltivatore diretto, ma semplicemente amante del verde o ancora di più micro produttore che utilizza il proprio terreno per il proprio sostentamento.

La normativa attuale, non si può certo dire che non tenga in considerazione tali necessità, anzi esplicita ancor meglio di quanto non avesse fatto in precedenza l'attenzione nei confronti sia del

territorio, sia di chi lo gestisce, inserendo un passaggio molto "umano" in un atto che di norma si presenta arido di attenzioni di questo tipo.

Nelle norme generali, ma ancora meglio nelle norme di conformità, all'interno dell' AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE E DI PRESIDIO AGRICOLO avente acronimo AR-PA, viene introdotto e sviluppato il concetto di **presidio agricolo**, quale strumento idoneo, attraverso apposito atto di impegno, a garantire le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, al fine di salvaguardare, presidiare e riqualificare il territorio extraurbano, caratterizzato da insediamenti sparsi, che presenta fenomeni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale, attraverso la realizzazione di **manufatti tecnici per l'agricoltura e per l'allevamento**.

E' altresì condivisibile il fatto che i **manufatti tecnici** connessi allo svolgimento delle attività agricole e di allevamento per: produzione, stoccaggio, fienili e depositi di mangimi, ricoveri per animali, locali accessori, trasformazione, serra, tettoia, giustamente non potranno essere oggetto di successivo cambio d'uso.

Tutto ciò è però possibile solo a determinate condizioni caratterizzanti il lotto, quali l'accesso al fondo con strada carrabile e le dimensioni di mq 2.500.

Tali condizioni, risultano tuttavia essere molto restrittive e contrariamente a quanto consentito fino all'entrata in vigore dello strumento in argomento, non permettono più la gestione effettiva dei terreni agricoli extraurbani.

Risulta paradossale che chi ha già una proprietà negli Ambiti AR-PR, AR-PA, AC-NI e AC-VP, potrà ulteriormente asservire manufatti adibiti al servizio esclusivo del proprio fabbricato, quali: cantine, ripostigli, legnaie, depositi attrezzi e ricoveri per animali, rimesse per mezzi agricoli, piccole serre domestiche, tettoie, mentre chi ha solo un appezzamento di terreno, non abbia più il diritto di usufruire di una struttura atta al ricovero di attrezzature necessarie alla lavorazione della terra, come del resto poteva essere fino all'entrata in vigore del nuovo Piano urbanistico.

Infatti, nel testo coordinato del previgente Piano Urbanistico, all'art. 69, in particolare nei sottoartt. EE7 ed EM7, veniva disposto:

artt. EE7) e EM7)

Sottozona EE ed EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i manufatti diversi dagli edifici per usi agricoli

1. E' consentita la realizzazione di depositi per utensili agricoli anche relativi all'impianto di orti urbani nonché di piccoli manufatti per il ricovero degli animali da cortile o per altre funzioni agricole, in legno o in muratura, aventi dimensioni non eccedenti quelle stabilite per le pertinenze di cui all'art. 30, posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo ovvero interrati in terrazzamenti con apertura entro il muro di contenimento.

2. E' consentita la realizzazione di tettoie in legno, esclusivamente finalizzate al riparo di prodotti agricoli, purché prive di pareti e di piccole dimensioni (... e collocate al margine delle zone boscate – *specifica inserita solo nell'art. EM7*).

3. Gli interventi di costruzione di serre e di pertinenze agricole di cui al precedente punto 1, devono essere progettati nell'obiettivo di non alterare la qualità dell'ambiente e i valori del paesaggio (... devono essere collocati nelle aree non boscate – *specifica inserita solo nell'art. EM7*) e devono assicurare l'incanalamento delle acque derivanti dalla costruzione e dall'esercizio dell'impianto nonché la regimazione delle acque piovane sul lotto.

Devono essere osservati i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo: m. 6;
- distanze minime:
 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;

da strade pubbliche veicolari: m. 5.

Le distanze suddette possono essere ridotte in caso di consenso della proprietà confinante, compresa la proprietà della strada, ovvero in caso la zona fronteggi edifici della stessa proprietà.

4. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti ampliamenti di serre esistenti nella misura del 20% della copertura; é altresì consentito l'impianto di serre con rapporto di copertura massimo del 25% del lotto.

CO consolidamento

Sono consentiti ampliamenti di serre esistenti nella misura del 20% della copertura.

Sono consentite la costruzione di serre e la modificazione di quelle esistenti con rapporto di copertura massimo del 50% del lotto.

Esse devono essere dimensionate in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli.

Pertanto il combinato art. EE 7 con l'art. 30, il quale da le indicazioni parametriche affini alla pertinenze, alle quali fare riferimento, e che cita:

...

3. *Le pertinenze non possono eccedere il 20% della superficie agibile dell'edificio principale né, comunque, risultare superiori a mq. 20 di superficie complessiva.*

4. *Tali manufatti possono essere realizzati ove previsto dalle norme della sottozone, nel rispetto delle norme progettuali, esecutive e dimensionali per i manufatti diversi dagli edifici per usi agricoli.*

...

permetteva agli aventi titolo di poter realizzare nelle sottozone EE ed EM della Zona E Tessuto Agricolo, appositi depositi atti alle attività tipiche dell'agricoltura e volte pertanto al presidio e riqualificazione del territorio extraurbano.

Si riportano, per comodità di lettura, nella sottostante tabella le specifiche della Zona E e di tutte le sottozone relative

art. 68) Zona E: Tessuto agricolo

1. La zona E é formata da parti di territorio naturali e coltivate in cui la presenza di edifici é connessa o compatibile con l'uso agricolo, forestale e pastorale del suolo.

Comprende aggregati rurali, insediamenti sparsi e aree coltivate seminaturali, da assoggettare a interventi di tutela del contesto ambientale complessivo, dei caratteri e delle qualità paesistiche e delle attività produttive compatibili.

art. 69) Sottozone EE, EM, EB, EP

1. La zona E é suddivisa nelle seguenti sottozone:

1.1 EE agricola storicamente strutturata, prevalentemente omogenea, caratterizzata da insediamenti rurali, terreni agrari, fasce terrazzate e relativi percorsi.	1.2 EM mosaico di aree agricole e boschive, caratterizzate da insediamenti rurali sparsi, aree strutturate terrazzate e aree in via di rinaturalizzazione o naturali.	1.3 EB boscata, cespugliata o prativa non insediata, da far evolvere a copertura arborea stabile mediante gestione agro-forestale.	1.4 EP prateria, arida o caratterizzata da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, non insediata, da mantenere tale anche per la tutela delle visuali panoramiche e dei caratteri paesaggistici nonchè per la pratica pastorale e l'allevamento del bestiame.
---	--	---	--

Pertanto, come si evince dalla normativa in vigore prima dell'adozione del Piano Urbanistico in argomento, si lasciava concretamente possibilità, a chi ne avesse avuto interesse e volontà, di poter mantenere, salvaguardare e preservare le aree verdi private situate nel territorio comunale Genovese.

Ad oggi invece, la normativa che rischia di entrare in vigore, a prescindere dalle Aziende operanti nel settore, sceglie di dare questa opportunità a due categorie di cittadini-proprietari:

- ✓ i primi, sono quelli che già avendo un edificato di proprietà, possono realizzare una pertinenza con le caratteristiche riportate all'art. 22 delle Norme Generali;
- ✓ i secondi sono i proprietari di fondi agricoli contigui, di almeno mq 2.500, qualora il fondo sia dotato di accessibilità carrabile (I.U.I. massimo di 0,01 mq/mq), così come disposto nelle Norme di Conformità – Ambito AR-PA, Disciplina degli interventi edilizi, AR-PA 2, interventi di nuova costruzione;

Chi non rientra in queste categorie, potrà in teoria realizzare un manufatto di servizio, quale deposito utensili agricolo avente dimensioni massime di mq 4,00 e altezza m 2,00 (art. 23 comma 1 lettera b, delle Norme Generali del nuovo P.U.C.), volumetria del tutto insufficiente e antieconomica da realizzare al lato pratico.

In definitiva il risultato è quello di restringere, come già detto in premessa, il campo dei possibili fruitori, gestori e manutentori del verde a pochi, troppo pochi rispetto a quanti potrebbero: salvaguardare, presidiare e riqualificare il territorio extra urbano genovese.

Pertanto si richiede, attraverso queste osservazioni, di voler rivedere una norma troppo stringente, lasciando la possibilità ai genovesi che intendono investire tempo e denari nella tutela, custodia, vigilanza e utilizzo attivo del territorio verde extraurbano, di poter realizzare depositi uso agricolo di dimensioni tali da consentire un affettivo utilizzo del bene realizzato, riscrivendo tale norma.

Una rivisitazione volta all'equità delle norme attuative del Piano potrà essere raggiunta attraverso due modalità:

- La prima rivisitando l'art. 22 delle Norme Generali, per riallinearlo alla Normativa previgente, riscrivendolo in questo modo (modifiche evidenziate):

22. Pertinenze in Ambiti esterni all'area urbana

Manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato, aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che non costituiscono Superficie Agibile, la cui realizzazione è ammessa esclusivamente negli Ambiti AR-PR, AR-PA, AC-NI e AC-VP quali:

a) cantine, ripostigli, legnaie, depositi attrezzi e ricoveri per animali: - superficie coperta max. 12 mq; - locale chiuso; - altezza massima interna 2,30 m.; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolate con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno o in muratura, copertura e serramenti esterni con materiali specificati nella disciplina di Ambito;

b) rimesse per mezzi agricoli: - superficie coperta max. 20 mq; - locale chiuso per ricovero macchine agricole; - altezza massima interna 4,00 m.; - in aderenza ad edifici di altezza maggiore, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno o in muratura, copertura e serramenti esterni con materiali specificati nella disciplina di Ambito;

c) piccole serre domestiche: - superficie coperta max. 9,00 mq; - locale chiuso che determina un ambiente artificiale idoneo per le coltivazioni agro-floro-vivaistiche; - altezza massima interna 2,30 m.; - in aderenza ad edifici e con falda unica o isolate con copertura a due falde; - struttura metallica e tamponamenti, compresa la copertura, in vetro o policarbonato alveolare;

d) tettoie: - larghezza massima 2,50 m. e lunghezza massima 5,00 m.; - spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali, salva la parete cui viene addossata; - altezza massima interna 2,30 m.; - in aderenza a pareti di edifici o a muri di altezza maggiore, con una sola falda, oppure isolata con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura portante verticale e orizzontale in legno, copertura con materiali specificati nella disciplina di Ambito;

Le pertinenze non possono eccedere il 20% della Superficie Agibile dell'edificio principale né, comunque, risultare superiori a mq 20 di superficie complessiva escluse le tettoie.

Per gli edifici esistenti dotati di pertinenze con dimensioni inferiori al limite di cui sopra, realizzate prima dell'adozione del P.U.C., è ammesso l'ampliamento delle medesime pertinenze o la realizzazione di nuove, sino alla concorrenza del limite complessivo di cui sopra.

E' consentita inoltre, esclusivamente negli Ambiti AR-PR, AR-PA, AC-NI e AC-VP, la realizzazione di:

- o depositi per utensili agricoli anche relativi all'impianto di orti urbani;
- o piccoli manufatti per il ricovero degli animali da cortile o per altre funzioni agricole;

anche non pertinenziali, in legno o in muratura, aventi dimensioni non eccedenti quelle stabilite per le pertinenze di cui al comma precedente, posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo ovvero interrati in terrazzamenti con apertura entro il muro di contenimento.

E' consentita la realizzazione di tettoie in legno, esclusivamente finalizzate al riparo di prodotti agricoli, purché prive di pareti e di piccole dimensioni.

Le pertinenze e i manufatti di cui sopra non possono essere oggetto di successivo cambio d'uso.

- La seconda modificando la norma relativa all'Ambito AR-PA nella parte concernente la definizione di Presidio Agricolo, in questo modo, eliminando la parte barrata:

Presidio agricolo, al fine di salvaguardare, presidiare e riqualificare il territorio extraurbano, caratterizzato da insediamenti sparsi, che presenta fenomeni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale è applicabile un I.U.I. massimo di 0,01 mq/mq ~~per la funzione residenziale per realizzare manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, in presenza di un fondo agricolo minimo da asservire di mq 2.500 contigui, già dotato di accessibilità carrabile,~~ anche ricadenti in Ambito AC-NI e in Ambito AR-PR, in tal caso le aree perdono l'edificabilità propria.

La S.A. massima per ogni intervento non può essere superiore a 200 mq.

Si evidenzia come la prima soluzione proposta, possa essere quella più efficace e maggiormente auspicata dai sottoscrittori della presente, poiché farebbe trasparire da parte dell'Amministrazione Comunale, una continuità di intenti tra i due Piani Urbanistici e la manifesta volontà di voler continuare a salvaguardare concretamente il patrimonio extra urbano.

NOME	COGNOME	FIRMA
RAFFAELE	GRENEI	Grenei Raffaele
TERESA	GRENEI	Grenei Teresa
FRANCESCO	FILIPPONE	Filippone Francesco
NOSTRO DAVIDO	NOSTRO	Nostro David
ENRICO	PEDERSOLI	Pedersoli Enrico
ROSINA	CARMELA EVA	Carmela Eva Rosina
SIMONE	FILIPPONE	Filippone Simone
RAVARTO	RUELLO	Ruello Ravarto
ANTONIO	BULONE	Bulone Antonio
YAYA	TALLA	Talla Yaya
Jismab	DIAP	Diap Jismab
SEYDOU	TALLI	Talli Seydou
GIUSEPPE	GRADALETA	Gradaleta Giuseppe
GIROLAMO	TOTA	Tota Girolamo
FRANCESCO	GANEIDANO	Ganeidano Francesco
PIETRO	ASARO	Asaro Pietro
GIUSEPPE	VARRICCHIO	Varricchio Giuseppe
PAOLO	S. MAOLA	S. Maola Paolo
MAURIZIO	ROSA	Rosa Maurizio
ANNA	UNNIERI	Unnieri Anna
IVANO	BIGNOME	Bignome Ivano
CRISTIAN	MAGNOLI	Magnoli Cristian
ALESSIO	OTTAVIANI	Ottaviani Alessio
LUCA	SORBARA	Sorbara Luca
DAVIDE	MINZONI	Minzoni Davide

ANDREA GRENCI Andree Grci

COSTIGLIOLO MARINA Costigliolo Marine
FRANCESCO GRENEI Frc.

FABIO FASCE Fabio Fuce

IVAN PALMISANO Ivan Palmisano

ANDREA MARCHESE Andrea Marchese

IURI TOMMASI Iuri Tommasi

ORNELLA SPADONI

Ornela Spadoni

MARIA CLAUDIA COSTANZI

Maria Claudia Costanzi

STARONNI LORIANA

Lorian Staronni

Roberto Ruffi

Roberto Ruffi

ROSA BARBARA VILLA

Rosa Barbara Villa

FANCIULLI FRANCESCO

Francesco Fanciulli

TAGGIARA GIANCOLO

Giancarlo Taggiara

MARINA BENASSI

Marina Benassi