

ORIGINALE



DIR. SUL. URB. URBAN LAB.

Al Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

16121 Genova



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
 PRESA IN CARICO - 9 MAG. 2012
 FASC. N° 73

Osservazioni

al progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio comunale 7 dicembre 2011 n. 92, in pubblicazione dall'8 febbraio 2012,

presentate da

i Signori Cristina Attanasio (Co. [redacted]),

[redacted]

fisc. DEL COMUNE (0123 D7071), residente in Genova, via P.

[redacted] Ravaseno, 277, con l'assistenza dell'Avv. Carlo Bilanci, con Studio in Genova, Via Roma, 11/1.

* * *

- I Signori Attanasio e Ballardin sono proprietari, per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Franca Paola Fossati di Genova 22 marzo 2010 rep. 9278, racc. 4778, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Massimo di Paolo di Genova 16 marzo 2011 rep. 69736 e racc. 28868 e con contratto di permuta con i Signori Giovanni Montaldi e Salvatore Bonassera (**ns. docc. nn. 1, 2 e 3**), di alcuni terreni posti sulle alture di Sestri Ponente, prospicienti la strada comunale Salita Superiore Cataldi.

I terreni "sotto strada" sono distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 49, mapp. 264, 358, 287, 288, 402, 286, 357 e parte del

mappale 289, di superficie pari a mq. 10.797. I terreni "sopra strada" sono distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 49, mapp. 398 ed al foglio 51, mapp. 953, di superficie pari a mq. 7.910.

- I terreni di proprietà sono compresi dal **P.U.C. 2000** in **zona E, sottozona EM-MA**, nella quale è ammessa la funzione residenziale (art. EM2) e sono consentite nuove costruzioni, nel rispetto dei seguenti parametri: fondo agricolo minimo di mq. 3.500; I.U.I. massimo 0,01 mq/mq; S.A. massima per ogni singolo intervento mq. 500.
- Nei terreni di proprietà, ed in particolare in quello che si presenta come uno spiazzo naturale esistente a valle della strada, il Signor Ballardin ha progettato di realizzare un piccolo edificio residenziale (con S.A. pari a circa mq. 180) e, in ragione del vincolo paesaggistico generico gravante sulla zona, ha chiesto, in data 19 ottobre 2011 (**ns. doc. n. 4**), ed ottenuto, in data 20 gennaio 2012 (**ns. doc. n. 5**), l'autorizzazione paesaggistica n. 16 (che è stata motivata con riferimento a "*dimensioni ed architettura ... coerenti con le tipologie ed i materiali tradizionali del contesto*") assunta a seguito del parere vincolante della Soprintendenza 13 gennaio 2012 prot. 1154.
- L'autorizzazione paesaggistica dà conto che l'area oggetto di intervento è compresa in zona IS.MA del P.T.C.P., che l'intervento è ammesso dalla variante di salvaguardia della Fascia Costiera (che conferma la zona IS-MA), e che il livello puntuale del Piano paesistico allegato al PUC classifica l'area quale B2 "*Case sparse*

episodicamente attestate sul percorso di mezza costa o di fondovalle".

- Il **P.U.C.** adottato con la deliberazione consiliare **92/2011** ha compreso tutto il terreno di proprietà a monte della strada comunale e parte di quello posto a valle della stessa, nell'Ambito di conservazione del territorio non insediato **AC-NI**. Una parte del terreno "a valle" (mapp. 287 di circa mq. 2.000) è compresa nell'Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale **AR-PR**, analogamente ad altri terreni limitrofi, di proprietà di terzi.
- Allo stato, in considerazione della disciplina dell'Ambito AC-NI attribuita a gran parte dei terreni di proprietà, il progetto della piccola costruzione residenziale per la quale è stata ottenuta l'autorizzazione paesaggistica 16/2012 non è approvabile.
Risulterebbe così vanificato anche l'investimento che gli odierni osservanti hanno sostenuto per l'acquisto dei terreni ai fini esclusivi della loro edificazione, in un momento nel quale il PUC lo consentiva.
- Si ritiene peraltro che, per le caratteristiche oggettive dell'area posta al di sotto della strada pubblica e per necessaria uniformità con la disciplina attribuita dal progetto preliminare di PUC alle **aree limitrofe** (a valle e lungo Salita Superiore Cataldi, nel tratto subito prima di quello ora in questione), anche il terreno degli odierni osservanti, posto a valle della strada, possa e debba essere compreso per intero in zona AR-PR (secondo la regola dettata dal Consiglio di Stato, Sez. IV, 14 aprile 1981 n. 367, il quale ha

chiarito che la diversità di trattamento tra varie zone è legittima a condizione che trovi la propria giustificazione nella natura intrinseca delle varie zone e nella loro idoneità alle trasformazioni ipotizzate).

- Le presenti osservazioni sono motivate dall'esigenza di ottenere che la parte del terreno di proprietà posto a valle della strada, ora compreso in zona AC-NI, sia compreso nel limitrofo Ambito AR-PR, in analogia alle aree limitrofe nelle quali sono presenti piccole costruzioni residenziali del tutto analoghe a quella progettata dagli odierni osservanti (rappresentate nella Relazione paesaggistica allegata alla domanda di autorizzazione e tenute in debito conto in sede di accoglimento della stessa).

Viene allegata la documentazione fotografica (**ns. doc. n. 6**) dalla quale risultano le costruzioni "sparse" limitrofe, comprese in zona AR-PR, che giustificano la modifica del perimetro dell'Ambito AR-PR, per comprendere anche parte dei terreni degli odierni osservanti.

- La modifica di disciplina si giustifica anche in considerazione del fatto che la cosiddetta *linea verde* (alla quale è fatto riferimento nella Descrizione fondativa – pagine 1, 4 e 25 – e nella Struttura del Piano – livello 2, livello urbano di città – "*Tav. 2.4. Assetto infrastrutturale e insediativo*") corre subito sopra la strada pubblica ora in questione, sicchè è ragionevole che al di sotto di essa sia consentita la contenuta edificazione progettata dagli odierni esponenti, che impone di comprendere la corrispondente area di

proprietà, anche compresa tra la strada e la *linea verde* (corrispondente a parte del mapp. 398), nell'Ambito AR-PR (viene allegato lo stralcio dello strumento urbanistico con l'individuazione del perimetro degli Ambiti e le proposte modifiche di perimetro – **ns. doc. n. 7**).

Pertanto chiedono

che i terreni di proprietà posti al di sotto della *linea verde* e, per gran parte, a valle della strada comunale vengano compresi nell'Ambito AR-PR, con una semplice modifica del perimetro dell'esistente, limitrofo Ambito AR-PR (come evidenziato nella planimetria che viene allegata, nella quale è rappresentata la sovrapposizione tra stralcio catastale e perimetro dell'Ambito – ns. doc. n. 7).

La disciplina dell'Ambito AR-PR consentirà la piccola edificazione residenziale progettata, in funzione di un presidio ambientale certamente necessario in questa porzione delle alture della città, in stato di forte abbandono ed abbisognevole di costante manutenzione, che può essere garantita solo con l'insediamento residenziale e la connessa stipula della Convenzione prescritta dall'art. 8.2 delle Norme Generali.

Si darebbe così soddisfazione alla esigenza, perseguita dal pianificatore, di un programma pluriennale di manutenzione e conservazione ambientale e si renderebbero possibili gli abbattimenti degli alberi infestanti e di quelli spezzati o abbattuti, con una profonda e necessaria pulizia dell'area, positivamente valutata in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dall'Ufficio del Paesaggio e dalla

Soprintendenza.

La modifica del perimetro dell'Ambito AR-PR, volto a comprendere i terreni di proprietà degli odierni osservanti posti a valle della *linea verde* e, per gran parte, al di sotto della strada (in coerenza con l'altro terreno di proprietà distinto al foglio 49, mapp. 287, di circa mq. 2.000 già compreso nell'Ambito AR-PR), è del resto coerente con i principi della pianificazione urbanistica, in quanto terreni posti al di sotto della cosiddetta *linea verde* (linea che si chiede in sostanza di seguire nella nuova perimetrazione dell'Ambito AR-PR).

La modifica del perimetro dell'Ambito AR-PR si impone per uniformare la disciplina dei terreni in questione a quella di terreni analoghi e vicini, posti lungo la medesima strada pubblica, per garantire la necessaria ragionevolezza delle scelte urbanistiche.

La nuova perimetrazione dell'Ambito AR-PR consentirà agli odierni esponenti, con i terreni posti a valle della strada (individuati al foglio 49, mapp. 264, 358, 287, 288, 402, 286, 357 e parte del mapp. 289 di complessivi mq. 10.797) di ottenere approvazione al progetto della nuova costruzione di circa mq. 180 (secondo l'incide I.U.I. massimo per la zona AR-PR pari a 0,02 mq/mq).

Le Norme progettuali del Livello Puntuale del P.U.C. (tipologie e materiali per le nuove costruzioni, interventi di sistemazione degli spazi liberi e interventi di sistemazione di nuova viabilità) dell'Ambito AR-PR sono del resto del tutto analoghi a quelli dell'Ambito AC-NI, sicchè anche le esigenze di tutela perseguite dalla disciplina di quest'ultimo Ambito non verranno pregiudicate dall'accoglimento delle

presenti osservazioni.

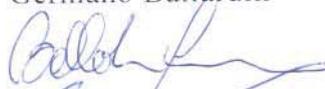
L'area d'intervento è del resto posta su un crinale secondario, all'interno di una valletta, esclusa da quelle segnalate per Visibilità dei luoghi e panoramicità delle visuali dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC : l'area ha una scarsissima visibilità sia dal versante est della valletta sia dal versante ovest dove è presente una strada di crinale (Via Sant'Alberto). Anche per questo non sussistono le esigenze di "*visibilità e panoramicità*" tutelate nell'ambito speciale AC-NI.

Genova, 4 maggio 2012

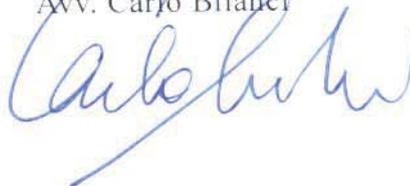
Cristina Attanasio



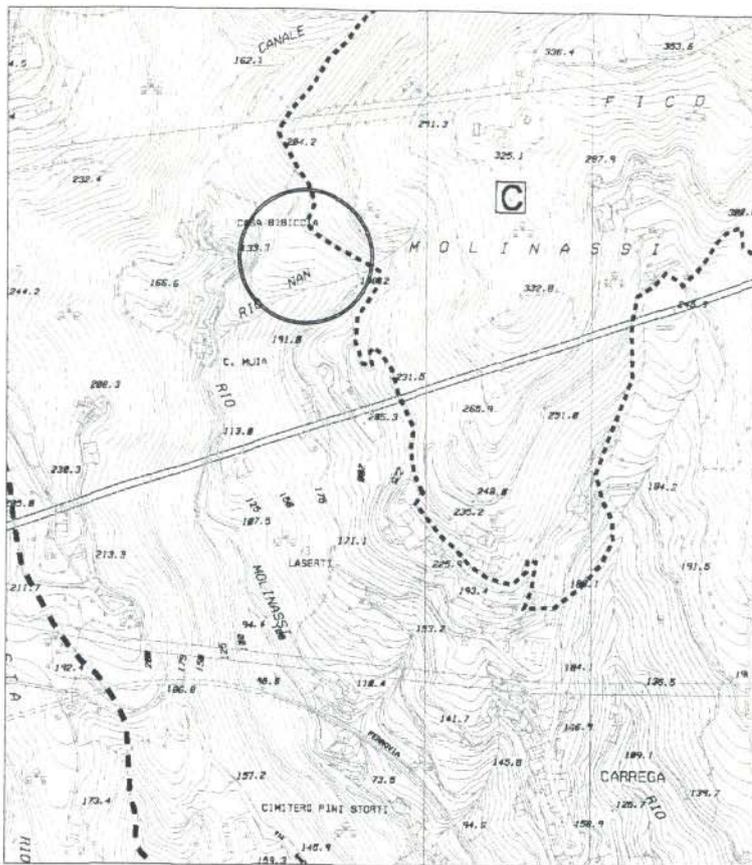
Germano Ballardini



Avv. Carlo Bilanci

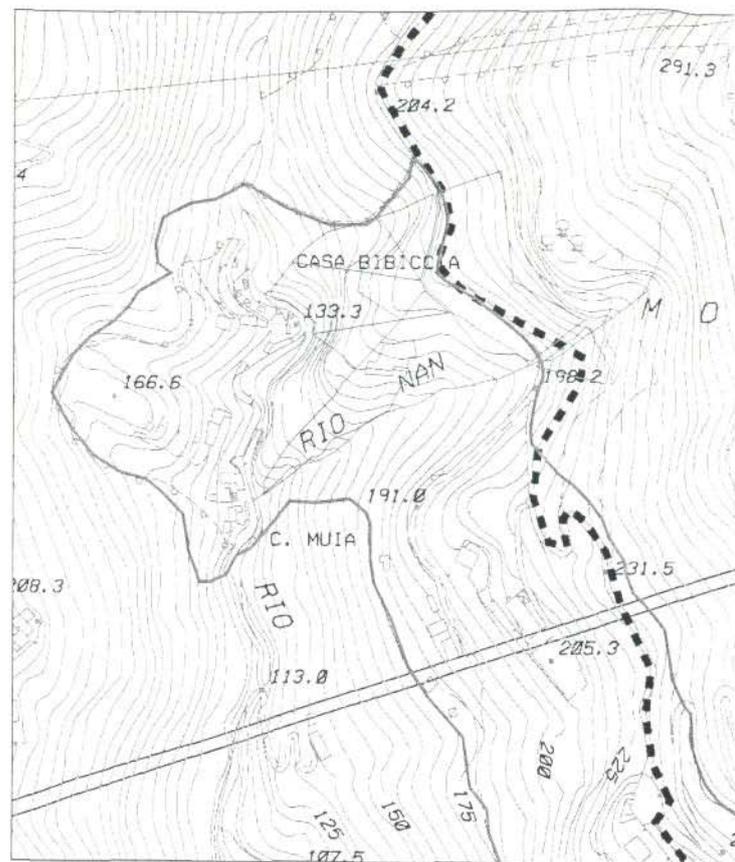


PERIMETRAZIONE ATTUALE

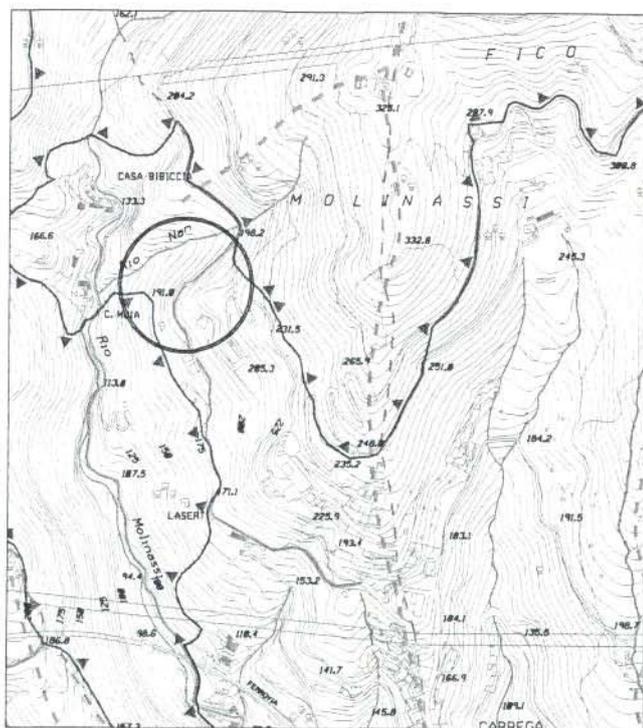


PUC 2011 Stralcio Tav. 3.6
Assetto Urbanistico

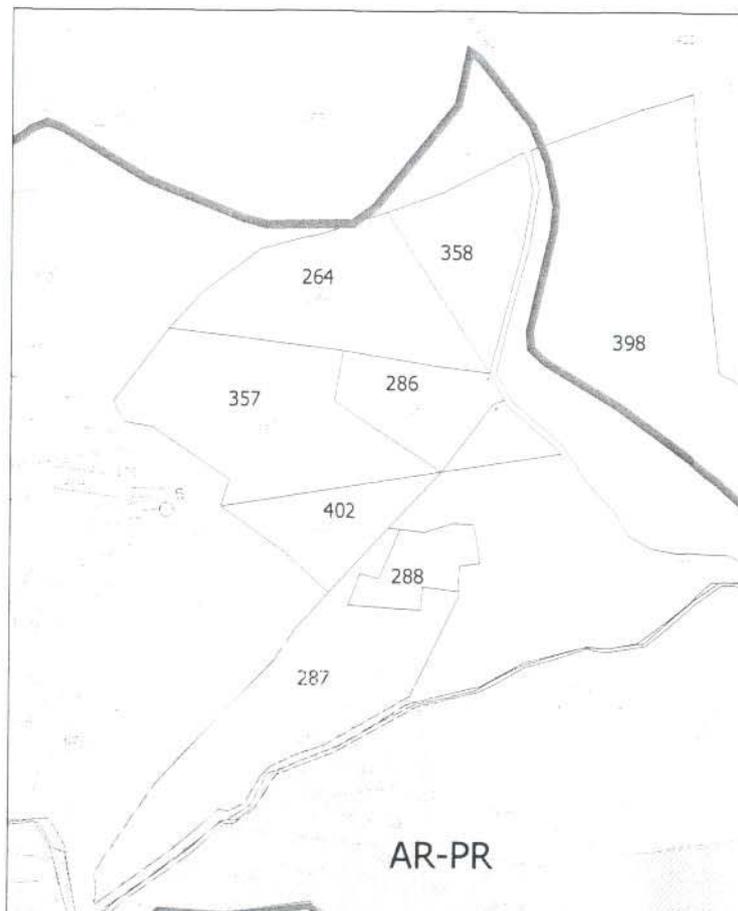
AMBITI DEL TERRITORIO ESTRAORDINARIO	
	AC-AI: ambito di conservazione del territorio non irrigato
	AC-VP: ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
	AR-PA: ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricole
	AR-PR: ambito di riqualificazione del territorio a presidio antropico



PUC 2011 Stralcio e ingradimento Tav. 3.6 - Assetto Urbanistico
- in rosso i terreni di proprietà - in verde Linea Verde del Livello Paesaggistico



PUC 2011 - Stralcio Livello Paesaggistico Puntuale - Confini
ambiti di conservazione paesaggistica e naturalistica Tav 26

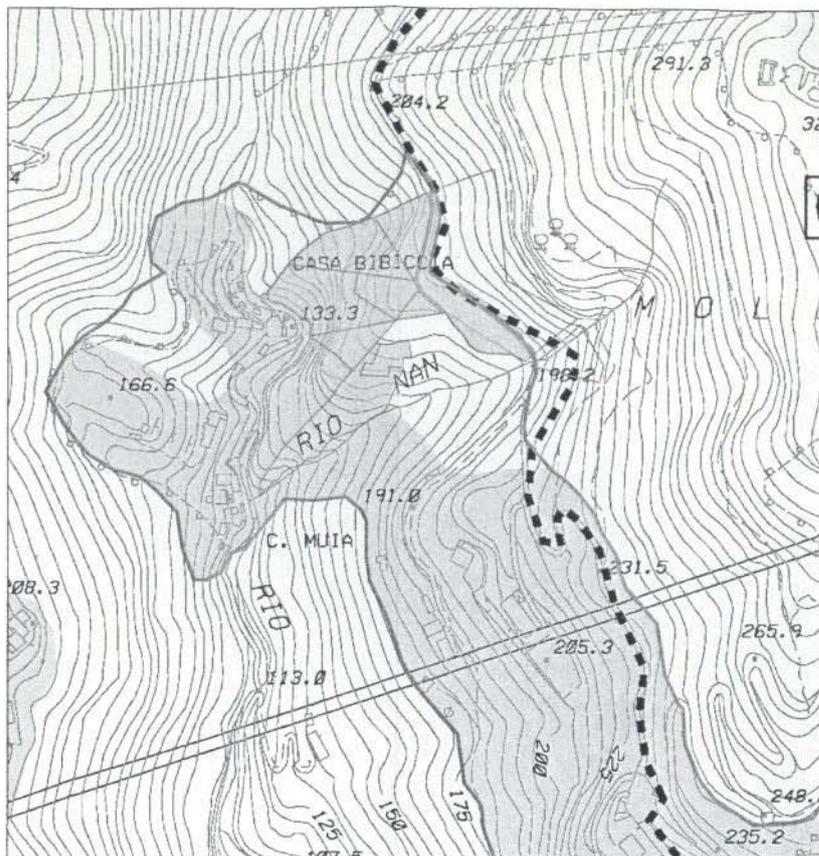


Stralcio Catastale Fogli 49 e 51 con sovrapposizione zona AR-PR attuale
- in rosso mappali di proprietà - in verde Linea Verde del Livello Paesaggistico
- evidenziata con retino perimetrazione attuale Zona AR-PR

NUOVA PERIMETRAZIONE RICHIESTA



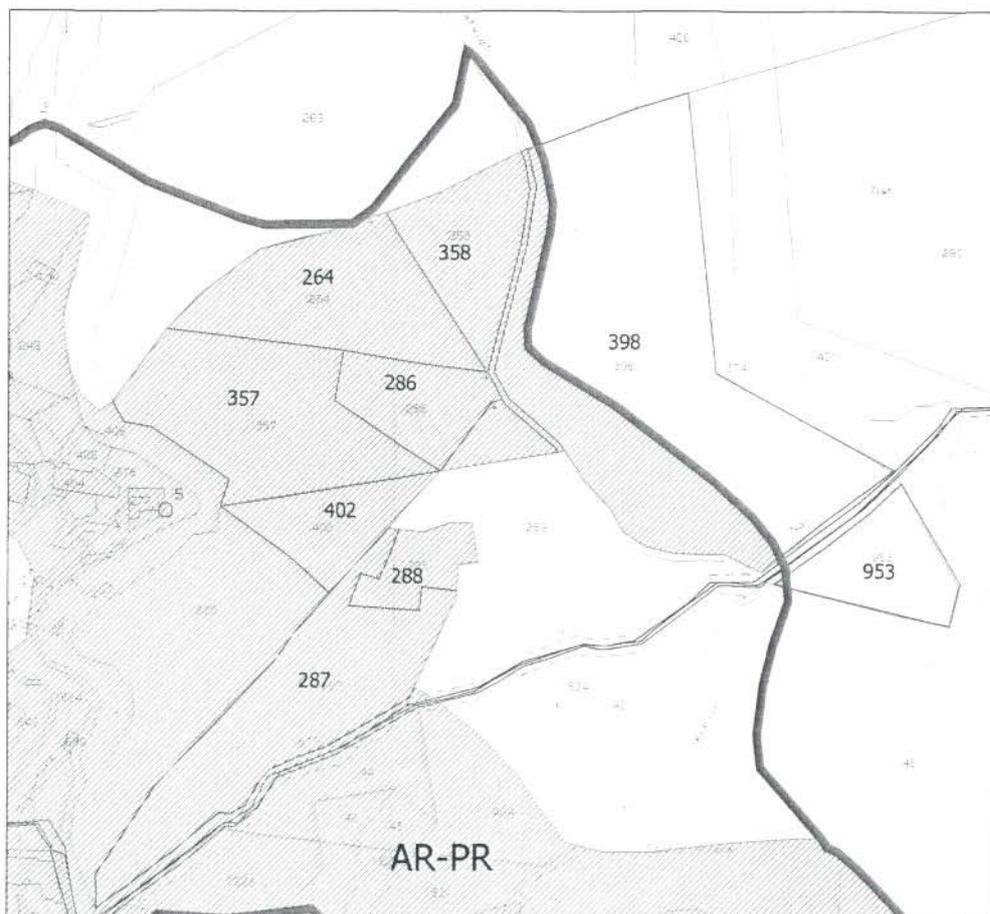
co Puntuale



Elaborazione stralcio PUC 2011 con perimetrazione zona AR-PR richiesta
-in rosso mappali di proprieta' - in verde Linea Verde del Livello Paesaggistico Puntuale



attuale
stico Puntuale



Stralcio Catastale Fogli 49 e 51 con sovrapposizione zona AR-PR modificata
-in rosso mappali di proprieta' - in verde Linea Verde del Livello Paesaggistico Puntuale
- evidenziata con retino perimetrazione richiesta Zona AR-PR

OSSERVAZIONE AL PUC 2011 C.C. 92/2011
Richiesta di modifica perimetrazione Zona AR-PR
Municipio VI - Medio Ponente - Salita superiore Cataldi

Richiedenti: Sig.ra Attanasio Cristina
Sig. Germano Ballardini