



Al
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10-1° piano
16121 - Genova

DIN. SUI. URB.
URBAN LAB



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 14 MAG. 2012
FASC. N° 73

Protocollo a mani

Alla
Provincia di Genova
P.le G. Mazzini, 2
16122 - Genova

Raccomandata A/R

Alla
Regione Liguria
Piazza De Ferrari, 1
16121 - Genova

Raccomandata A/R

Osservazioni

ex art. 38, comma 2, lett. d) della L.R. n. 36/1997
al progetto preliminare del P.U.C. del Comune di Genova
adottato con deliberazione del C.C. n. 92/2011

dell'Ing. Stefano De Plano, r

DS

Premessa

L'istante è comproprietario di un compendio immobiliare sito in Genova-Sant'Ilario, con accesso dalla Via dei Tasso, acquistato con atto a rogito Notaio Giuseppe Castellana in data 29 dicembre 2005, n. 9333 rep..

Ai sensi del P.U.C. del 2000 l'area di proprietà dello scrivente ricade in Zona AE – Tessuto Storico-aree di frangia e rurali.

A seguito della pubblicazione della deliberazione comunale n. 92/2011 portante l'adozione del progetto preliminare del nuovo PUC di Genova, ha appreso che l'area suddetta è stata compresa in Zona AC-VP-Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico.

Ritenuto che

- l'adozione del progetto preliminare del nuovo P.U.C. ha posto in evidenza una rilevante modifica della disciplina urbanistica dell'area di proprietà dell'istante come meglio si evidenzia in appresso:

A) destinazione secondo il P.U.C. del 2000

Zona AE: Tessuto storico-aree di frangia e rurali

AE1 Funzioni ammesse: residenza.

AE4: disciplina degli interventi sugli edifici interventi e relativi parcheggi pertinenziali: punto 2.6: Cambio d'uso: consentito senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali (perchè operiamo su edificio compatibile).

AE9: disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali: La demolizione e ricostruzione è consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico (da asseverarsi da professionista).

B) destinazione secondo il nuovo PUC del 2011

Zona AC-VP: Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico

AC-VP1 Funzioni ammesse: residenza

AC-VP2: Disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente:

Il cambio d'uso degli edifici rurali esistenti ... è consentito unicamente se legittimamente realizzati, già caratterizzati dalla presenza dei requisiti indispensabili per l'agibilità, quali l'altezza interna a 2,70 m., ridotti a 2,40 m per gli accessori, superficie agibile minima esistente non inferiore a 28 mq territoriale, caratteristiche costruttive e dei materiali costitutivi dell'edificio tipiche dell'edilizia residenziale rurale del contesto territoriale.

(Interventi di ricostruzione e nuova costruzione.)

- Sostituzione edilizia:

Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.

- Nozione di Sostituzione edilizia:

Con riferimento alla nozione di “Sostituzione edilizia” le Norme Generali del Puc 2011 definiscono Sostituzione edilizia secondo l’art. 14 della Legge regionale 16/2008 da intendersi come ora modificato dalla nuova Legge Regionale n. 9 del 5 aprile 2012, la quale recita:

- Articolo 9 (Sostituzione dell’articolo 14 della l.r. 16/2008)

1. L’articolo 14 della l.r. 16/2008 e successive modificazioni ed integrazioni è sostituito dal seguente:

“Articolo 14 (Sostituzione edilizia)

*1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all’articolo 10, comma 2, lettera e), e **comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.***

Considerato che

- le disposizioni dettate dal nuovo PUC per l’ambito AC-VP si appalesano manifestamente illogiche in relazione alla possibilità di cambio d’uso ad abitativo degli interventi rurali;
- in effetti la disposizione in esame consente il cambio d’uso per gli edifici rurali esistenti ma solo se già caratterizzati dalla presenza dei requisiti indispensabili per l’agibilità;
- la nuova disciplina così disponendo non considera come gli edifici a cui va concretamente a riferirsi, ossia quelli rurali e più risalenti, sono caratterizzati da volumetrie che difficilmente si

traducono già in parametri corrispondenti a quelli che attualmente sono richiesti per l'abitabilità delle nuove costruzioni;

- in effetti la norma in esame stabilisce che per assentire un cambio d'uso di un edificio rurale siano presenti i seguenti presupposti:

a) edificio legittimamente realizzato

b) caratterizzato dalla presenza di requisiti indispensabili per l'agibilità quali altezza interna minima mt 2,70 e h. 2,40 per accessori.

c) superficie minima esistente non inferiore a mq 28

d) caratteristiche costruttive e dei materiali tipiche dell'edilizia residenziale del contesto territoriale.

- si tratta di parametri tipici della nuova costruzione, alla quale tuttavia non è assimilabile la nozione di cambio d'uso con opere che appartiene al sicuro novero degli interventi su esistente;

- la previsione di preesistenza di parametri oggi richiesti per l'abitabilità si appalesa illogica in relazione a manufatti tipici del tessuto storico rurale sorto in maniera spontanea per il sostegno all'attività agricola oggi venuta del tutto meno.

- da quanto sopra consegue che l'intervento di sostituzione edilizia in ambito AC-VP dovrebbe essere ancorato alla sola preesistenza dell'immobile oggetto dell'intervento, da comprovarsi mediante presenza del titolo abilitativo edificatorio,

anche in sanatoria o, in difetto, sulla base di documentazione idonea comunque a comprovarne lo stato di esistenza e/o preesistenza come disposto dall'art. 11, commi 19 e 20 delle NTA, nella quale non si richiede, correttamente, anche il previo possesso dei requisiti per l'abitabilità.

- che pertanto appare maggiormente coerente modificare la disciplina del cambio d'uso per gli edifici rurali in ambito AC-VP come segue:

“Il cambio d'uso degli edifici rurali non costituenti pertinenza di edifici principali è consentito, per le funzioni ammesse, per tutti quelli considerati esistenti e/o preesistenti ai sensi dell'art. 11, commi 19 e 20 delle NTA”.

Tanto premesso ritenuto

e considerato

si insta

affinché:

- codesta Spett.le civica amministrazione, nello svolgimento di questa fase, in accoglimento delle susposte argomentazioni Voglia modificare la disciplina prevista per gli ambiti AC-VP – Ambito di conservazione del Territorio di valore paesaggistico e panoramico in ordine agli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativo al cambio d'uso negli edifici rurali prevedendo che “Il cambio d'uso degli edifici rurali non costituenti pertinenza di edifici principali è consentito, per le funzioni ammesse, per

tutti quelli considerati esistenti e/o preesistenti ai sensi dell'art. 11, commi 19 e 20 delle NTA”;

- le amministrazioni Provinciale e Regionale nell'esercizio delle loro potestà invitino il Comune di Genova ad accogliere le presenti osservazioni.

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

Genova 7 maggio 2012

Sig. Ing. Stefano Deplano



Deplano osservazioni PUC 2011 (10) (228)