

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



DIN. SUL UNB. URBAN LAB.

Al Sindaco del
Comune di Genova
via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

al Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Via di Francia, 1
16149 GENOVA

al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e
Pianificazione in Area Portuale
Calata De Mari
16126 GENOVA

787

Genova 7 maggio 2012

**OGGETTO: PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ADOTTATO CON D.C.C. N. 92 DEL 7.12.2011 - PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI
SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 4
SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i.**

La sottoscritta Cristina Negrone, nata a [redacted] C

in qualità di comproprietaria del compendio immobiliare di cui all'allegato elenco dei mappali e
identificato nella cartografia allegata, sito in Genova Sestri Ponente, località Calcinara, per
complessivi 65.698 mq circa

anche in nome per conto di: Vittorio Negrone, Vittorio, Ferdinando, Lucrezia, Maria, Teresa,
Tiziana, Dianora, Leonardo Frescobaldi

sulla base

del disposto di cui all'art. 38 secondo comma lett. d) della legge regionale 36/97 in base al quale
"chiunque, al fine di collaborare alla migliore definizione del PUC, può presentare osservazioni,
con facoltà di indirizzarle anche alla Regione e alla Provincia per quanto di rispettiva competenza"

visti

gli atti e la documentazione tecnica e normativa del Progetto preliminare di PUC di cui alla
Deliberazione del Consiglio Comunale di Genova n. 92/2011

ritenuto

- che le indicazioni contenute nel piano riferibili alle proprietà come sopra individuate per diversi
aspetti possano essere utilmente modificate o precisate al fine di meglio corrispondere agli
obiettivi enunciati dal piano stesso
- che talune norme non siano di chiara e univoca interpretazione, ma si prestino a equivoci che
potrebbero dare luogo a futuri contenziosi

rilevato altresì

un errore materiale

ritiene necessario

presentare le sottoelencate osservazioni, nello spirito collaborativo di cui al richiamato 2° comma, lett. d) art. 38 della LUR 36/97.

Al solo fine di agevolarne la lettura, allegano al testo alcune immagini illustrative della consistenza della proprietà e dell'inserimento della stessa nel progetto di PUC.

OSSERVAZIONE GENERALE SUL POSSIBILE RUOLO DELLA PROPRIETÀ NEL QUADRO DEI PROGETTI NUOVA SESTRI E ERZELLI

L'area di proprietà misura circa 65.698 mq e si estende da via Siffredi e dal DSC 1.5 "Nuova Sestri" fino ai margini della spianata degli Erzelli, con un dislivello di 110 metri. La proprietà attuale è il residuo di una proprietà ben più vasta, storicamente facente capo alla Villa Negrone, tuttora esistente, della quale costituiva la porzione orientale. All'interno del perimetro sono ritagliate due enclave, delle quali una occupata da due edifici condominiali, costruiti negli anni '60, la seconda da un edificio già adibito a scuola e ora occupato da servizi sociali. (Cfr. immagine allegata A.)

Oltre alla villa padronale, sono presenti cinque edifici rurali di piccole dimensioni. L'attuale consistenza edilizia entro i confini di proprietà è la seguente:

RIF.TO	TIPOLOGIA	UNITÀ MISURA	QUANTITÀ	SUBTOTALE
A.01	Via Calda 3D (dietro la curva di via dell'Acciaio)			
	casa	mq	110,0	110,0
A.02	Via Calda 27			
	casa	mq	147,5	147,5
A.03	Via Calda 27/b			
	casa	mq	127,5	
	magazzino	mq	9,5	137,0
A.04	Via Calda 3/b			
	casa	mq	117,5	
	cantina - seminterrato	mq	70,0	187,5
A.05	Via Calda 3/			
	casa	mq	80,0	
	seminterrato	mq	80,0	160,0
	TOTALE EDIFICI MINORI			742,00
A.05	Via Calda 27/a (villa)			
	casa	mq	805,0	
	sottotetto	mq	73,0	
	porticato	mq	110,0	
	TOTALE VILLA NEGRONE			988,00
	TOTALE GENERALE			1.730,0

L'area è soggetta a una molteplicità di regimi normativi del piano. Poiché tali zone spesso non sono coincidenti con i confini dei mappali, per semplicità di identificazione vengono qui identificate con lettere maiuscole, dalla A alla I (cfr. immagine allegata B).

Dal basso verso l'alto:

AREA	SIGLA PUC	ZONA PUC	MQ
A	DSC 1.05	Distretto speciale di concertazione Nuova Sestri - settore 5	7.471
B	SIS-I	altra viabilità di previsione	850
C	AR-RU	ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale	6.790
D	SIS-S	servizi pubblici terr. e di quart. e park pubb.	1.020
E	SIS-I	altra viabilità di previsione	500
F	AC-VU	ambito di qualificazione del verde urbano strutturato	2.700
G	AC-NI	ambito di conservazione del territorio non insediato	43.867
H+I	AR-PU-5	SAU Erzelli	2.500
TOTALE			65.698

All'analisi puntuale delle singole zone conviene tuttavia premettere una considerazione di ordine più generale, che riguarda l'intera proprietà.

Questa, la cui estensione e organizzazione avevano una precisa logica produttiva nel contesto della "cultura di villa" di matrice feudale, nel quale costituiva un'efficiente unità aziendale capace di produrre reddito e governo del territorio e del paesaggio, nel diverso contesto della prima rivoluzione industriale e della urbanizzazione di massa ha progressivamente perduto la propria identità, riducendosi a essere una riserva di aree da destinare ora alle grandi fabbriche, ora alla residenza operaia, ora alla viabilità e ai servizi pubblici. (Cfr. immagine allegata C: Uso del suolo al 1810)

Durante questa lunga fase di transizione la proprietà è stata malamente ritagliata e smembrata da vendite ed espropri, e le aree residue sono rimaste come un reliquato privo di qualunque funzione economica e riconoscibilità sociale, affidato alle cure di pochi "manenti" sempre più anziani, nel quale gli investimenti erano ridotti al minimo indispensabile per evitare il degrado totale (vedasi il recente rifacimento del tetto della villa).

Si preannuncia ora una nuova fase di questa evoluzione storica, nella quale, chiuse e ridimensionate le grandi fabbriche e cessata l'espansione urbana, si aprono nuove prospettive di significato e quindi di interesse per queste aree periurbane, che assumono valore di testimonianze storiche e di risorse ambientali pregiate, nel quadro di un generale ripensamento delle politiche urbanistiche, che trova nella "Nuova Sestri" un significativo campo di sperimentazione.

Per quanto riguarda la zona di Sestri - Calcinara, è difficile sottrarsi alla sensazione che il PUC adotti una chiave di lettura schematica - urbano/rurale, pieno/vuoto - che non coglie appieno le potenzialità implicite nel nuovo quadro sopra accennato. Ciò si traduce nella enunciazione di obiettivi e parametri che hanno scarso riscontro nella realtà dell'area e nelle dinamiche di mercato. Bisogna avere la franchezza di impostare il piano su un discorso lucidamente realistico, che oggi manca, con riferimento a due aspetti essenziali:

- i vincoli derivanti dall'altissima densità della parte edificata, che rendono problematico il conseguimento degli obiettivi di qualità indicati dal piano (come già risulta evidente dalle vicende del Settore 3 del DSC)
- l'attribuzione alla parte non edificata (largamente coincidente con la nostra proprietà) di una connotazione "agricola" che non si fonda su un'economia agraria degna di questo nome.

Questa duplice difficoltà interpretativa riscontrabile nel progetto di piano, sia pure con le migliori intenzioni, può portare solo a un congelamento dello stato di fatto che non è certo auspicabile né

per i sottoscritti, né per i cittadini di Sestri. Tale prospettiva di stallo e di conseguente deterioramento del territorio può essere realisticamente superata solo attraverso un percorso di leale collaborazione e di progettazione condivisa, che veda sedersi al medesimo tavolo i soggetti (gli stakeholder) a vario titolo interessati a cogliere l'occasione delle trasformazioni in corso, a cominciare da quelli pubblici.

Bisogna che il piano superi la distinzione urbano/agricolo che oggi propone, riconoscendo all'intero versante poco edificato che sale verso gli Erzelli il ruolo di risorsa ambientale costituente parte integrante della auspicata "Nuova Sestri", da rendere attivamente partecipe in misura equa del processo di valorizzazione connesso con le previste trasformazioni, in cambio di parziali cessioni o aperture alla fruizione pubblica e di sostanziali interventi di risanamento del versante nelle sue parti agricola e boschiva. Partendo da una lettura attenta delle tracce storiche e delle differenti combinazioni di uso del suolo, elevazione, esposizione, pedologia, clivometria, accessibilità che sono riscontrabili entro il perimetro.

Una volta definita questa mappa dettagliata delle vocazioni d'uso di questo territorio e delineato un progetto di massima degli interventi necessari, si tratterà di stabilire quali investimenti siano necessari e in quale parte questi possano essere finanziati a carico degli oneri di urbanizzazione dei vari settori del DSC, e in quale parte attraverso una diretta utilizzazione dell'edificabilità eventualmente concessa all'interno della proprietà, in punti da definirsi.

Per parte loro, i sottoscritti sono pronti ad assumere una posizione attiva nel processo di recupero e valorizzazione dell'area, anche contribuendovi con i necessari investimenti, sulla base di un business plan che deve trovare nel PUC i necessari presupposti normativi.

OSSERVAZIONI PUNTUALI SULLE SINGOLE PORZIONI DI PROPRIETÀ SECONDO LE DESTINAZIONI DI PIANO

A) Distretto speciale di concertazione Nuova Sestri - settore 5

Area di proprietà inclusa nel DSC circa 7.471 mq. In tale area sono presenti due casette per circa 347,5 mq di SA. L'intera area di proprietà è indicata nella scheda grafica del Distretto come destinata a verde, all'esterno del limite edificabile.

Nel PUC vigente l'area ha un IUI di 0,75 mq/mq, con destinazione terziario avanzato.

1) L'IUI assegnato e il mix delle destinazioni d'uso rendono non realistico l'obiettivo della trasformazione

La scheda del DSC indica come obiettivo essenziale la trasformazione, secondo le indicazioni funzionali e morfologiche della scheda stessa. L'IUI base assegnato all'area è inferiore alla SA esistente che, secondo i dati in nostro possesso, dà luogo a una densità territoriale sostanzialmente equivalente all'IUI massimo 1,15 mq/mq.

Si deve osservare che la densità fondiaria media attuale nei soli lotti edificati e designati dal piano come edificabili è di circa 1,8 mq/mq, con punte molto più elevate. Ne consegue che, considerando le cose dal punto di vista dei proprietari di quelle aree, per attuare il piano questi dovrebbero acquisire dalle proprietà "verdi" uno jus aedificandi di circa 0,6 mq/mq o più solo per mantenere la densità edilizia di cui già dispongono.

In tali condizioni, e considerate anche le destinazioni previste, si deve ritenere molto improbabile che si dia corso alla trasformazione urbanistica assunta come obiettivo. Gli interessati opereranno per operazioni di più basso profilo, con interventi di natura esclusivamente edilizia, fino al limite massimo consentito dal piano, che consentano di evitare l'esborso per l'acquisizione delle aree verdi.

La norma deve quindi considerarsi contraddittoria sotto questo profilo.

Si chiede:

- che IUI e destinazioni funzionali siano riviste in termini tali da rendere effettivamente attuabile la trasformazione, ferma restando l'attribuzione dello IUI di piano uniformemente all'intera area, secondo il disposto dell'art. 29, 3, d) della LUR
- che la norma esplicitamente vieti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SA.

2) *Trasferimento dello jus aedificandi e cessione dell'area verde*

Alcuni proprietari di immobili inclusi nel Settore hanno già espresso la volontà di non aderire ad alcun progetto di trasformazione. In tal caso, come opererebbe la norma che prevede come prestazione obbligatoria la cessione degli spazi individuati nella scheda grafica del distretto, compresi nel settore stesso, anche se in misura superiore alla quantità standard richiesta dalle Norme Generali del P.U.C. per i Distretti di Trasformazione? Se l'obbligo di acquisizione e conseguente cessione dell'area destinata a verde è da intendersi in proporzione alla nuova volumetria che viene realizzata, è da temere che il processo avvenga solo parzialmente e per fasi successive. Al fine di evitare la formazione di reliquati dell'area verde la cui cessione al Comune sia rinviata a tempo indeterminato, si chiede che la norma disponga che la cessione debba comunque essere effettuata in blocco qualora si superi una certa percentuale (in ipotesi, il 50%) di attuazione del piano.

3) *Presenza di cassette nell'area verde*

Poiché nell'area verde sono presenti due cassette, disabitate e fortemente penalizzate dalla presenza del canale di collegamento tra i rii Negrone e Senza nome, al fine di agevolare la cessione dell'area si chiede la possibilità di trasferire i relativi volumi in altra parte della proprietà.

Al riguardo si veda l'osservazione G).

4) *Modifiche alla viabilità*

Dalla scheda grafica si desume che il tratto inferiore di via Calda dovrebbe essere reso pedonale. Tale previsione è attuabile soltanto in presenza del collegamento tra via Calda e via dell'Acciaio, previsto dal progetto di PUC (e già dal piano vigente) ma non incluso nel DSC.

Per coerenza, si chiede che il sedime della strada di previsione sia incluso nel perimetro del DSC e faccia parte delle opere di urbanizzazione a carico del Settore 5.

Con riferimento alla previsione della strada, si veda anche l'osservazione B.

5) *Modalità di attuazione*

È previsto il PUO.

Si chiede che la norma precisi che questo deve essere unico per l'intero Settore 5.

Si chiede che la definitiva determinazione dell'assetto planivolumetrico dell'area, ivi compresa la perimetrazione dell'area edificabile e di quella a verde, sia demandata al PUO senza che eventuali modifiche non incidenti sulle quantità comportino variante al PUC.

Ciò anche in coerenza con la norma generale che prevede il ricorso a concorsi di idee per l'attuazione dei DSC.

6) Modalità di intervento

La norma "speciale" relativa alla flessibilità circa le modalità d'intervento, che prefigura una ipotetica "estensione" non meglio definita "a comprendere anche l'ambito del S.A.U. degli Erzelli, al fine della complessiva valutazione degli effetti combinati delle trasformazioni per quanto attiene alle funzioni da insediare, fermi restando i parametri dimensionali previsti dal S.A.U. stesso" è di oscura interpretazione e sicura fonte di contenzioso.

Ciò in particolare in quanto affida al "soggetto attuatore" del PUO del Settore 5 la facoltà di proporre "varianti avente carattere sostanziale all'assetto urbanistico ivi previsto" prima dell'adozione del PUO stesso, tali da comportare l'estensione sopra richiamata o anche la "motivata esclusione" di aree e immobili dal perimetro del DSC.

Tale norma del tutto anomala e difficilmente comprensibile o mira ad attribuire al "soggetto attuatore" del PUO una facoltà di incidere anche sostanzialmente sulle previsioni di piano che non ha alcun riscontro in normativa, oppure ha mero valore declaratorio. In entrambi i casi, è fonte di incertezza e prevedibile materia di contenzioso.

Pertanto si chiede che la norma in questione sia soppressa, affidando ai normali e legittimi meccanismi di variazione del piano le eventuali "varianti aventi carattere sostanziale", con tutte le garanzie per le terze parti.

Si ricorda peraltro che il solo reale collegamento tra il Settore 5 e gli Erzelli è costituito dalla proprietà dei sottoscritti.

B) Strada di collegamento tra via Calda e via dell'Acciaio

La previsione reitera il vincolo già presente nel PUC vigente.

La strada avrebbe una pendenza media dell'8%, concentrata nel tratto più a levante dove aggredisce le curve di livello con importanti sbancamenti e opere di sostegno, con forte impatto visivo e ambientale.

Si chiede di eliminare la previsione in quanto reiterazione di vincolo o, in subordine, di inserire la strada entro il perimetro del DSC, in quanto opera strettamente connessa con quanto previsto per il Settore 5.

Si veda anche l'osservazione sub A).

C) Zona AR-RU

Nessuna osservazione.

D) Zona SIS-S

La destinazione a parcheggio pubblico è già presente nel PUC vigente e viene qui reiterata.

L'area è sistemata e accatastata come parcheggio a raso, in uso ai residenti dei condomini adiacenti.

I sottoscritti non sono interessati a realizzarvi box interrati lasciando l'area in superficie a parcheggio pubblico, che avrebbe evidenti difficoltà di gestione e di controllo, stante anche la ridotta dimensione del lotto e la posizione defilata rispetto alla strada. A tale soluzione sono contrari anche i residenti del vicino condominio, che oggi fruiscono del parcheggio in condizioni di sicurezza e con canone contenuto.

Si ricorda che un progetto per la realizzazione di box in area adiacente è stato abbandonato in quanto evidentemente non remunerativo.

Si chiede di attribuire una destinazione urbanistica che confermi l'uso attuale a parcheggio privato o, in subordine, di modificare la norma relativa ai SIS-S, prevedendo esplicitamente la possibilità di formazione di parcheggio privato a raso tra gli interventi ammessi di sistemazione degli spazi liberi.

E) Altra viabilità di previsione

La previsione reitera il vincolo già presente nel PUC vigente.

Non se ne chiede la soppressione in quanto opera utile al miglioramento della viabilità esistente, che potrebbe essere realizzata a titolo di opera di urbanizzazione degli interventi edilizi previsti per l'area C) AR-RU.

F) Ambito di qualificazione del verde urbano strutturato AC-VU

Nessuna osservazione sulla specifica destinazione e disciplina.

Si rinvia alla osservazione generale e a quella relativa all'ambito G.

G) Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-NI

1) Stato attuale

Costituisce la parte di gran lunga prevalente della proprietà, con un'estensione di oltre quattro ettari.

Si richiama l'osservazione generale, dalla quale si desume che la classificazione come "territorio non insediato" non corrisponda né alla storia di questo territorio, che faceva parte di un sistema di appoderamento e di produzione agricola fortemente strutturato, né alla condizione attuale, che lo vede inserito tra gli insediamenti produttivi di via Siffredi a sudovest, la zona residenziale di via Calda a nordovest, il polo tecnologico degli Erzelli a nordest.

Attualmente i terreni sono coltivati, con contratti di comodato e con esclusiva finalità di autoconsumo, limitatamente a una fascia di alcune decine di metri a valle e a monte del terrazzo della villa, che funge anche da deposito attrezzi e da base logistica, essendo accessibile veicolamente. I terreni sopra quota 60 circa, pur essendo adatti alla coltivazione, come risulta anche dalla carta storica, non sono attualmente coltivati in quanto difficilmente accessibili e non dotati di acquedotto. L'acqua per uso agricolo proviene da una sorgente posta nell'impluvio adiacente alla Salita Campasso di San Nicola. Le persone che curano le coltivazioni lamentano la mancanza di sicurezza e le frequenti incursioni di "zingari" che rubano gli attrezzi e i prodotti dei campi. Dove le attività colturali sono cessate si manifesta la rapida diffusione di neoformazioni boschive e di rovi, che ormai hanno invaso buona parte delle zone alte, nelle quali solo i cacciatori mantengono aperti i sentieri.

Al fine di consentire la ripresa delle coltivazioni in tutti i terreni idonei, che sono la gran parte, si devono determinare cinque fondamentali condizioni: accessibilità veicolare alle diverse quote,

presenza residenziale che garantisca il presidio e la sicurezza, approvvigionamento idrico ed energetico diffuso, presenza di locali tecnici e di deposito, bonifica dei terreni dalla vegetazione infestante che è profondamente radicata.

2) *Accessibilità all'area e rapporto con il PUO Erzelli*

Per quanto riguarda la viabilità, l'accessibilità veicolare alla parte alta risulta più facilmente ottenibile con un percorso di mezzacosta intorno a quota 75, da via Calda o da via dell'Acciaio, o meglio collegandosi alla viabilità degli Erzelli, piuttosto che risalendo dal basso entro i confini della proprietà, che presenta una pendenza media del 25%.

Poiché il PUO Erzelli non prevede la possibilità di accesso alla nuova strada, si chiede che il PUC affronti questo tema. Si veda in merito l'osservazione sub H).

3) *La sicurezza e il tema del presidio*

Per quanto riguarda il presidio residenziale, non è necessario che questo sia esclusivamente correlato alle coltivazioni (secondo il modello dei "requisiti soggettivi", che si rivela il più delle volte pura finzione), in quanto gli agricoltori, part time o full time, possono agevolmente raggiungere il campo da una residenza esterna, ma può essere legato ad attività di accoglienza funzionalmente connesse al polo tecnologico, o anche non legato a specifiche attività svolte in loco.

L'importante è che gli edifici si pongano ai margini del terreno coltivabile, in posizioni strategiche per garantire il presidio, in funzione più della sicurezza, come detto, che dell'esercizio dell'agricoltura, che può essere affidato a imprese agricole appositamente costituite.

La presenza residenziale serve anche per fare fronte agli oneri di urbanizzazione e di bonifica, evitando che questi ricadano sull'impresa agricola, che non ha margini sufficienti per farvi fronte. Si devono porre in atto meccanismi tali da rendere poco più che simbolico il costo di accesso al terreno per l'imprenditore agricolo, avendo ben presente che questo rappresenta il principale ostacolo all'ingresso in agricoltura di nuove forze di lavoro, soprattutto giovanili.

Se il progetto di recupero dell'area non parte dalla residenza, ma dall'agricoltura quale funzione principale, tutto assume un diverso significato.

La norma della zona AC-NI non consente nulla di quanto sopra esposto, poiché non rende possibile un business plan che remunerati gli investimenti iniziali, indispensabili per invertire il processo di progressivo abbandono.

Per questa ragione si chiede che la destinazione dell'area sia modificata da AC-NI a "Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale" AR-PR, disciplina che risponde maggiormente sia alla condizione reale dell'area, sia alle esigenze di intervento sopra accennate. Si può osservare che l'IUI per residenza e servizi di 0,03 mq/mq previsto per questa zona comporterebbe un'edificabilità totale di circa 1300 mq SA, equivalente a non più di dieci edifici da raccogliere in due nuclei che, con piccoli lotti di terreno di pertinenza, lascerebbero all'uso agricolo il 90% della superficie totale.

Questo è il modello che può funzionare, e non quello della residenza agricola con lotto esteso che pone barriere all'accesso per l'agricoltore molto elevate e di fatto insuperabili.

Si ritiene che nell'area potrebbero essere opportunamente trasferiti anche i due edifici presenti nel DSC e l'altro adiacente a via dell'Acciaio, che, a seguito della realizzazione delle opere idrauliche

dei rii Negrone e senza nome si trovano in posizione molto sacrificata. In tal modo, sarebbe ceduta al Comune una parte dell'area nel DSC destinata a verde pubblico.

H) SAU Erzelli

1) La viabilità del PUO Erzelli

Il PUC non innova rispetto alla disciplina urbanistica, approvata con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 13.10.2006 e con il relativo P.U.O. approvato con Accordo di Programma sottoscritto in data 04.04.2007, concernente la realizzazione del Parco scientifico e tecnologico degli Erzelli, è fatta salva dal Piano.

Al riguardo, si deve osservare che l'area di proprietà è delimitata per un lungo tratto, lungo i confini nord e est, da viabilità pubblica, in parte pedonale e in parte carrabile. La porzione della proprietà a confine con l'esistente strada sulla spianata è soggetta a esproprio per l'intera lunghezza di circa 80 metri (mappale 1196). Onde non compromettere le possibilità di accesso veicolare all'area dall'alto, si chiede che il PUC disponga che il futuro assetto dell'area Erzelli esplicitamente preveda che la proprietà sottostante disponga di accesso carraio sulla nuova strada in progetto tra i settori 6 e 8.

In particolare preoccupa la rigidità del tracciato indicato nel SAU Erzelli, che non tiene alcun conto della morfologia dell'area, denotando un approccio ingegneristico che contrasta fortemente con le severe cautele di salvaguardia paesaggistica e ambientale per la realizzazione di nuove strade disposte dal PUC nelle zone di valenza agricole e paesaggistica. È evidente che, sebbene si trovi formalmente in una zona diversa e faccia parte di un PUO approvato e fatto salvo dal PUC, la strada in questione avrà un impatto visivo e ambientale devastante proprio sulle aree sottostanti che il piano intende tutelare.

Si chiede quindi che, pur facendo salva la disciplina del PUO, il PUC disponga tuttavia una revisione del progetto stradale, in fase di progettazione definitiva/esecutiva, ispirata a maggiore attenzione al rapporto tra opera e ambiente. Ciò per evitare una palese contraddizione tra i criteri generali che ispirano il PUC e le opere che effettivamente si realizzano nel territorio, sulla base di piani operativi e di progetti che, essendo di dettaglio, dovrebbero garantire maggiore e non minore tutela.

Sulla base di un progetto stradale più rispettoso della morfologia del suolo sarà anche più facile garantire accesso alla proprietà, come sopra richiesto.

2) Norma di flessibilità e di raccordo con DSC Nuova Sestri

La norma del PUC dispone quanto segue:

“Qualora, prima dell'adozione del P.U.O. previsto dal Piano per il Distretto di Speciale di Concertazione “Sestri-Calcinara”, siano proposte dal soggetto attuatore varianti aventi carattere sostanziale all'assetto urbanistico ivi previsto dal P.U.O. come sopra approvato, segnatamente per quanto concerne modifiche delle destinazioni d'uso, l'ambito dello stesso parco tecnologico deve costituire parte integrante del Distretto Speciale di Concertazione “Sestri-Calcinara” e sottoposto al relativo obbligo di P.U.O. unitario, al fine della complessiva valutazione, anche sotto i profili ambientali, degli effetti combinati delle trasformazioni per quanto attiene alle funzioni da insediare ed all'organizzazione delle infrastrutture per l'accessibilità, fermi restando i parametri dimensionali previsti dal P.U.O. stesso.”

Nell'ipotesi che le eventuali varianti a carattere sostanziale all'assetto urbanistico ed alle destinazioni d'uso previste dal P.U.O. degli Erzelli vengano proposte successivamente all'adozione

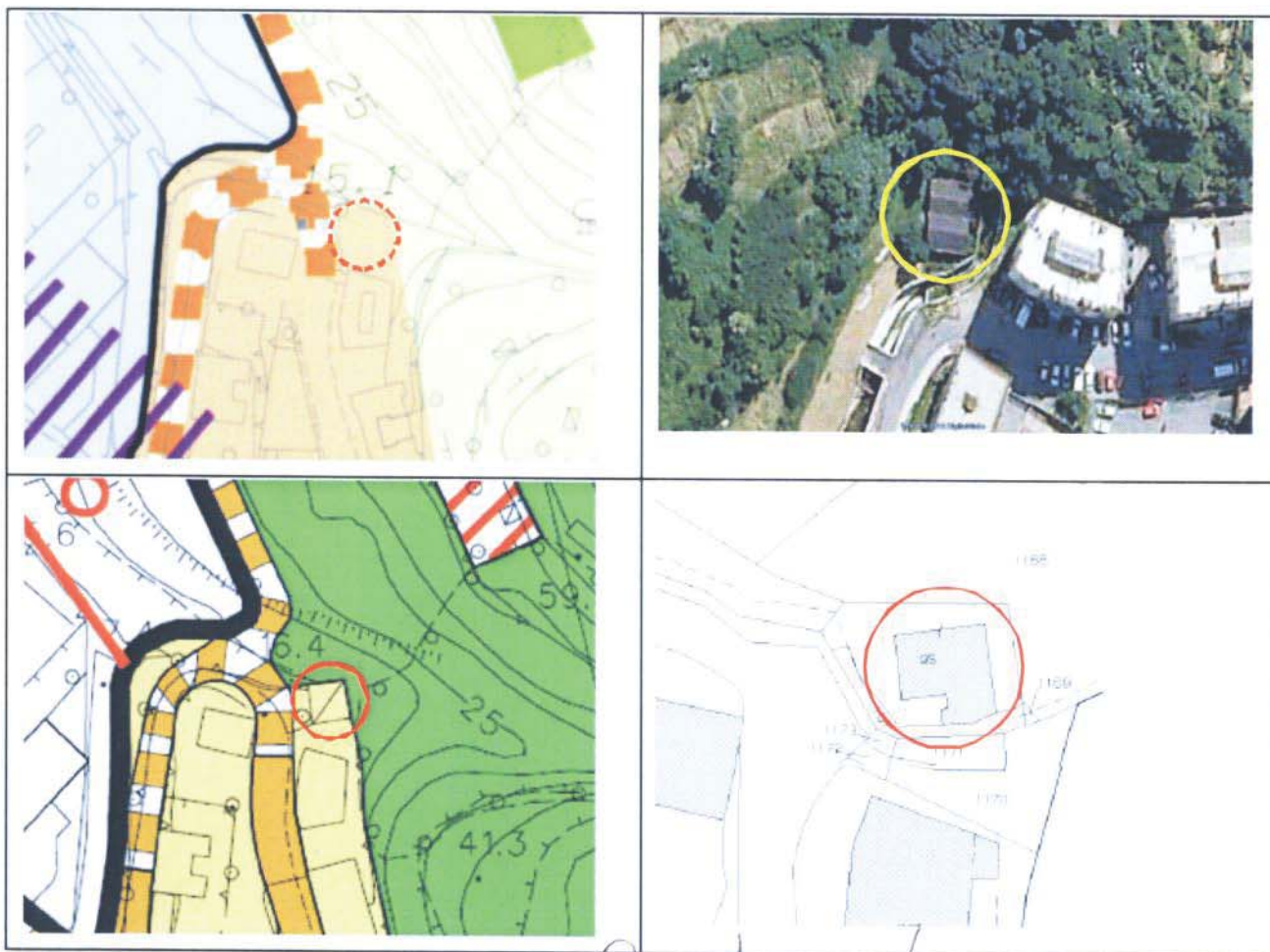
del P.U.O. del Distretto "Sestri-Calcinara", le stesse, essendo fatta salva dal Piano la disciplina del P.U.O., costituiscono variante al P.U.C. di cui all'art. 44, comma 7, della L.R. 36/1997 e come tali da sottoporre al procedimento di cui al successivo comma 8 dello stesso articolo."

Al riguardo si conferma la contrarietà già espressa con la precedente osservazione relativa alla parallela norma di flessibilità inserita nel DSC, per le medesime ragioni.

Segnalazione di errore materiale

Nella carta del PUC manca l'edificio vicino al ponte di via dell'Acciaio, che invece è riportato nel PUC 2000. Inoltre la mappa risulta non aggiornata con le nuove opere realizzate.

Si chiede la correzione dell'errore materiale.



correttiva before

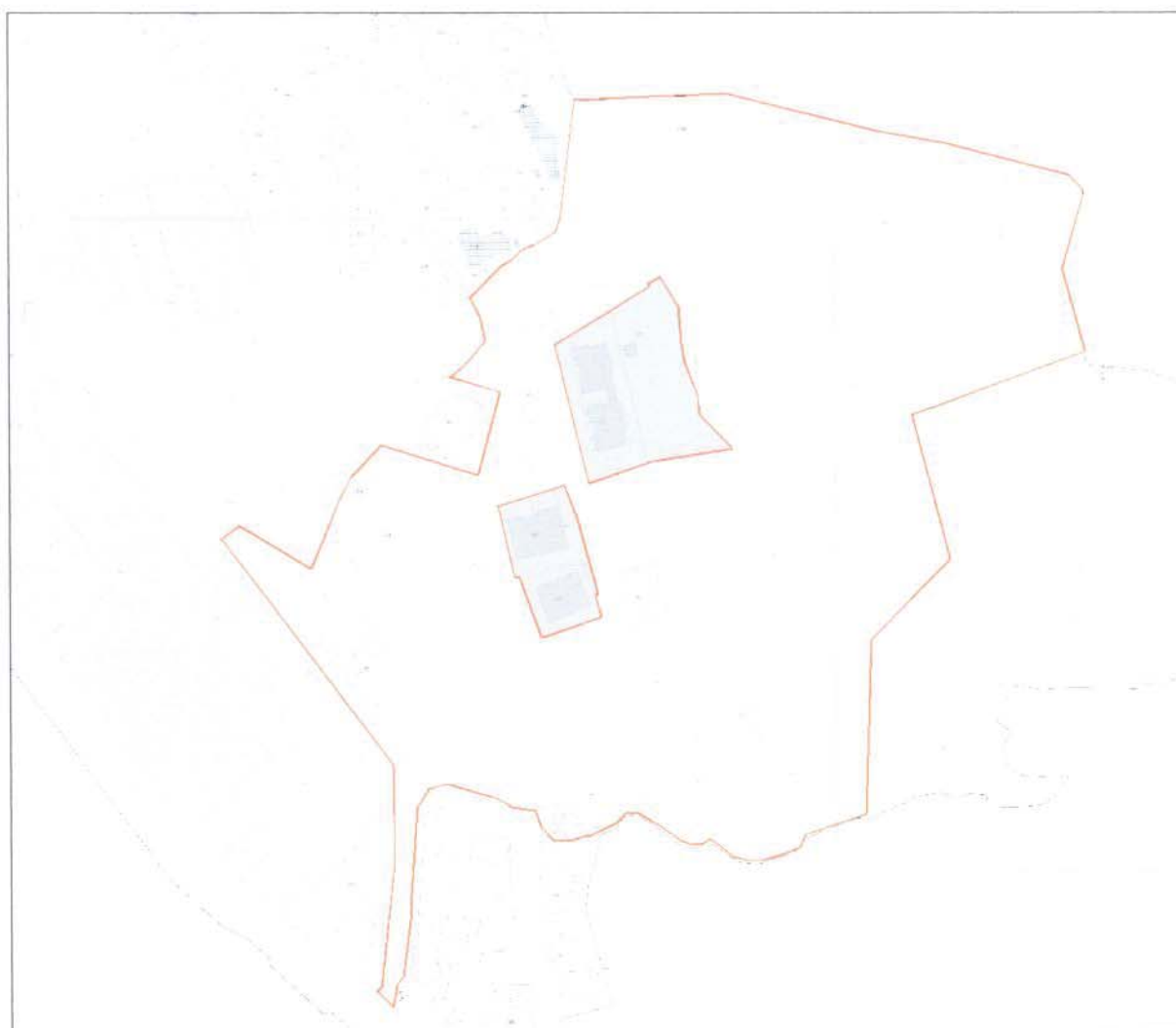
ALLEGATI

Allegato A - identificazione su catasto delle aree di proprietà

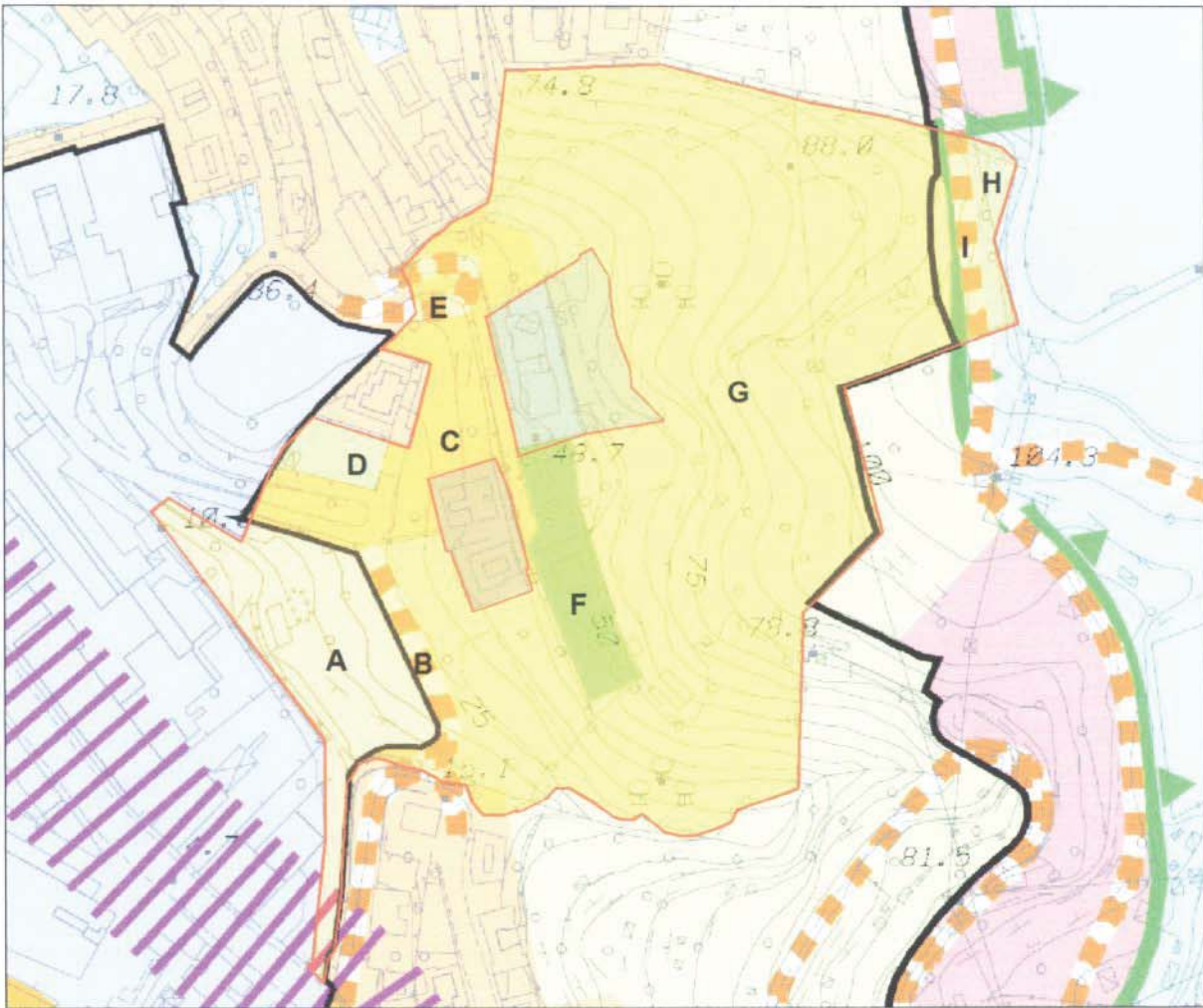
Allegato B - identificazione delle zone di PUC

Allegato C - Uso del suolo nel 1810

Allegato D - Elenco mappali



All. A - identificazione su catasto delle aree di proprietà.



Allegato B - identificazione delle zone di PUC



Allegato C - Uso del suolo nel 1810

Allegato D - Elenco mappali

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1113 ORTO IRRIG 2 11 are 20 ca R.D.Euro: 50,61 L. 98.000
R.A. Euro: 21,40 L. 41.440

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1114 ORTO IRRIG 2 2 are 92 ca R.D.Euro: 13,20 L. 25.550
R.A. Euro: 5,58 L. 10.804

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1115 ORTO IRRIG 2 11 are R.D.Euro: 49,71 L. 96.250
R.A. Euro: 21,02 L. 40.700

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1116 ORTO IRRIG 2 8 ca R.D.Euro: 0,36 L. 700
R.A. Euro: 0,15 L. 296

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1120 SEM IRR ARB 1 2 are 90 ca R.D.Euro: 7,79 L. 15.080
R.A. Euro: 4,12 L. 7.975

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1121 SEM IRR ARB 1 20 ca R.D.Euro: 0,54 L. 1.040
R.A. Euro: 0,28 L. 550

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1123 AREA FAB DM 80 ca

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1160 INCOLT PROD U 2 are 95 ca R.D.Euro: 0,02 L. 30
R.A. Euro: 0,02 L. 30

GENOVA Sez.C Foglio 76, mappale 1161 INCOLT PROD U 25 ca R.D.Euro: 0,00 L. 3
R.A. Euro: 0,00 L. 3

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1162 ORTO IRRIG 4 1 are 52 ca R.D.Euro: 4,08 L. 7.904
R.A. Euro: 2,36 L. 4.560

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1163 ORTO IRRIG 4 38 ca R.D.Euro: 1,02 L. 1.976
R.A. Euro: 0,59 L. 1.140

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1168 ORTO IRRIG 3 11 are 27 ca R.D.Euro: 40,16 L. 77.763
R.A. Euro: 19,50 L. 37.755

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1169 ORTO IRRIG 3 3 ca R.D.Euro: 0,11 L. 207
R.A. Euro: 0,05 L. 101

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1195 PRATO ARBOR 1 92 are 60 ca R.D.Euro: 52,61 L. 101.860
R.A. Euro: 23,91 L. 46.300

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 1196 PRATO ARBOR 1 25 are R.D.Euro: 14,20 L. 27.500
R.A. Euro: 6,46 L. 12.500

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 202 SEMIN ARBOR 2 36 are 30 ca R.D.Euro: 34,68 L. 67.155
R.A. Euro: 32,81 L. 63.525

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 207 PRATO 2 5 are 80 ca R.D.Euro: 1,20 L. 2.320
R.A. Euro: 2,10 L. 4.060

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 209 CANNETO 1 2 are 20 ca R.D.Euro: 2,95 L. 5.720
R.A. Euro: 0,97 L. 1.870

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 213 SEMIN ARBOR 2 6 are 70 ca R.D.Euro: 6,40 L. 12.395
R.A. Euro: 6,06 L. 11.725

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 263 PRATO ARBOR 1 11 are 20 ca R.D.Euro: 6,36 L. 12.320
R.A. Euro: 2,89 L. 5.600

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 54 BOSCO CEDUO 1 8 are 90 ca R.D.Euro: 0,83 L. 1.602
R.A. Euro: 0,23 L. 445

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 73 SEMIN ARBOR 2 22 are 90 ca R.D.Euro: 21,88 L. 42.365
R.A. Euro: 20,70 L. 40.075

GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 74 BOSCO CEDUO 1 5 are 90 ca R.D.Euro: 0,55 L. 1.062

R.A. Euro: 0,15 L. 295
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 76 PRATO ARBOR 1 3 are 70 ca R.D.Euro: 2,10 L. 4.070
R.A. Euro: 0,96 L. 1.850
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 77 SEM IRR ARB 1 6 are 40 ca R.D.Euro: 17,19 L. 33.280
R.A. Euro: 9,09 L. 17.600
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 79 ORTO IRRIG 3 30 are 80 ca R.D.Euro: 109,76 L. 212.520
R.A. Euro: 53,29 L. 103.180
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 80 SEMIN IRRIG 1 17 are R.D.Euro: 34,24 L. 66.300
R.A. Euro: 13,61 L. 26.350
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 82 ORTO IRRIG 3 15 are R.D.Euro: 53,45 L. 103.500
R.A. Euro: 25,95 L. 50.250
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 83 BOSCO CEDUO 1 55 are 60 ca R.D.Euro: 5,17 L. 10.008
R.A. Euro: 1,44 L. 2.780
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 84 SEMIN ARBOR 2 1 ha 28 are 20 ca R.D.Euro: 122,49 L. 237.170
R.A. Euro: 115,87 L. 224.350
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 85 ORTO IRRIG 2 11 are 20 ca R.D.Euro: 53,79 L. 104.160
R.A. Euro: 21,40 L. 41.440
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 86 FABB RURALE 11 ca
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 89 SEM IRR ARB 1 48 are 70 ca R.D.Euro: 139,59 L. 270.285
R.A. Euro: 69,17 L. 133.925
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 91 SEMIN ARBOR 1 13 are 80 ca R.D.Euro: 17,11 L. 33.120
R.A. Euro: 13,19 L. 25.530
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 92 PRATO ARBOR 1 9 are 50 ca R.D.Euro: 5,40 L. 10.450
R.A. Euro: 2,45 L. 4.750
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 93 ORTO IRRIG 3 10 are 10 ca R.D.Euro: 35,99 L. 69.690
R.A. Euro: 17,47 L. 33.835
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 935 AREA FAB DM 17 ca
GENOVA (GE) Sez.C Foglio 76, mappale 97 BOSCO CEDUO 1 50 are 40 ca R.D.Euro: 4,69 L. 9.072
R.A. Euro: 1,30 L. 2.520