

Dott. Danilo Mariotti
Città Dante Costa 10

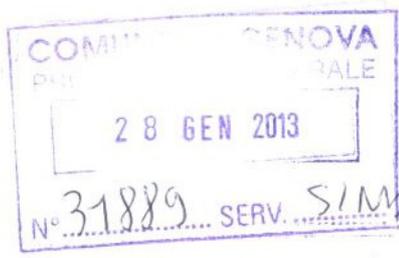


PLS

Genova 16 gennaio 2012

*Sindaco 101
Dir. Sub. Urb.
MS
Urb. Part.
116-01*

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 31.01.2013
FASC. N° 73



*DIR. SUL URB
URBAN LAB
PONTUALE*

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

Regione Liguria
Settore VIA
Via D'Annunzio 111
16121 Genova

Provincia di Genova
Piazzale Mazzini 2
16122 Genova

Oggetto: Presentazione di osservazione al PUC adottato con delibera C.C. 92/2011 ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d), della l.r. n. 36/1997 e s.m. in relazione alla zonizzazione AC NI del PUC adottato con delibera C.C. 92/2011, applicata all'area che si trova in Via Promontorio, pp. Civ. 21 Centro Ovest, (N.C.T. Sez. 4, Foglio 39, Mappali n. 2005-2007-2013) lotto sul quale era stato rilasciato un Permesso di Costruire per la costruzione di un edificio ad uso residenziale unifamiliare (Prog. N. 4692/06 - Provv. N. 696 del 9/8/2011).

Il sottoscritto **DANILO MARIOTTI** nato a [redacted] residente in G [redacted] a [redacted] [redacted] in qualità di titolare del permesso di costruire n° 696 del 09/08/2011 (progetto n° 4692/2006) e della Istanza di Autorizzazione ad effettuare movimenti di terra in zona soggetta a vincolo idrogeologico L.R. 4/99, Pratica n. 4287 del 28/6/12 – Prot. PG/2012/204441, relativi alla presentazione di un progetto per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale unifamiliare in Via Promontorio in prossimità del civ. 21, descrive dettagliatamente la situazione urbanistica e procedurale che ha portato al rilascio del suddetto permesso di costruire, in considerazione del contrasto tra la normativa del PUC 2000 approvato con DPGR n. 44 il 10/3/2000 e confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1304 in data 5/11/2010 e la normativa del PUC adottato con delibera C.C. 92/2011 e

PRESENTA

un'osservazione in merito alla differenza di zonizzazione applicata al lotto di proprietà nel PUC 2000 approvato con DPGR n. 44 il 10/3/2000 e confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1304 in data 5/11/2010 e quella applicata nel PUC adottato con delibera C.C. 92/2011.

Il sopra citato lotto si trova in Via Promontorio pp. Civ. 21 Centro Ovest ed è contraddistinto al N.C.T. Sez. 4, Foglio 39, Mappali n. 2005-2007-2013. Sul lotto di cui sopra era stato rilasciato un Permesso di Costruire per la costruzione di un edificio ad uso residenziale unifamiliare (Prog. N. 4692/06 - Provv. N. 696 del 9/8/2011). Il lotto si trova in una zona classificata dal PUC approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/3/2010 quale "Tessuto agricolo" – Sottozona EE –Regime di Mantenimento MA, i cui interventi sono disciplinati dagli artt. EE2 punto 2 e EE 5 punto 1.1 e EE 11 delle Norme di attuazione, e ricade in area sottoposta a Vincolo Paesistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04 –Parte III (Beni Paesaggistici).

Si deve considerare che nella norma di cui sopra all'art. EE 2) punto 1, si dichiara che la funzione caratterizzante è l'agricoltura e all'art. EE2 punto 2, in merito alle funzioni ammesse, si specifica che " sono inoltre ammesse, sempre con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi , le seguenti funzioni:

- residenza, strutture turistiche;
- servizi e parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria di piccole dimensioni;
- esercizi di vicinato e pubblici esercizi, compatibili sotto il profilo ambientale e tipologico."

Si osserva anche che al punto 5 si promuove il recupero degli incolti, l'accorpamento fondiario ai fini agricoli, associando la presenza residenziale alla gestione territoriale e paesaggistica mediante pratiche agronomiche condotte anche in forme secondarie e ludico-ricreative.

Alla luce di quanto sopra appare evidente la volontà della programmazione urbanistica volta a promuovere anche una quota di residenza che renda possibile la permanenza di nuclei familiari che mantengano in ordine i fondi anche con attività di tipo secondario.

Volontà che trova conferma anche nell'osservazione dei lotti limitrofi a quello in esame, che evidenziano la presenza di edifici sparsi o a contenuta schiera, collocati su ampi terreni di pertinenza.

La stessa normativa, all'art. EE 10 capo 1.2, propone i parametri edificatori per gli edifici compatibili e all'art. EE 11 le "Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici".

Il medesimo lotto si trova nella zona AC NI del PUC adottato con delibera C.C. 92/2011, tale zonizzazione risulta gravemente penalizzante per l'area oggetto della presente osservazione.

Infatti il regime ACNI – Ambito di conservazione del territorio non insediato, prevede come funzione ammessa principale l'agricoltura e l'allevamento e come funzioni complementari gli

impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e limitatamente agli edifici esistenti la residenza, l'agriturismo e i pubblici esercizi. Vale la pena anche ricordare che il nuovo PUC prevede all'art. 11 delle Norme Generali che "Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole discipline degli ambiti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzabile."

In considerazione di ciò si evince che le funzioni ammesse quali complementari possono essere realizzate secondo un'aliquota comunque penalizzante e nel caso di specie che riguarda la residenza, solo limitatamente agli edifici esistenti.

L'analisi comparata della normativa urbanistica relativa al PUC approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/3/2010 e di quella riferita al PUC adottato con delibera C.C. 92/2011, in relazione al terreno di proprietà, contraddistinto dai seguenti dati catastali: N.C.T. Sez. 4, Foglio 39, Mappali n. 2005-2007-2013, fa emergere una sostanziale differenza tra i regimi normativi applicati, che riteniamo non accettabile in considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale ha approvato un progetto per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale unifamiliare in Via Promontorio in prossimità del civ. 21, da edificarsi appunto nel terreno di cui sopra.

In relazione all'esecuzione delle opere di cui al "Permesso di costruire n° 696 del 09/08/2011 (progetto n° 4692/2006)", è stata richiesta una proroga per l'inizio dei lavori, rilasciata fino al 18 aprile 2013, Provvedimento n. 600 del 22/8/12, proroga richiesta poiché si era in attesa dell'Istanza di Autorizzazione ad effettuare movimenti di terra in zona soggetta a vincolo idrogeologico L.R. 4/99, Pratica n. 4287 del 28/6/12 – Prot. PG/2012/204441, Autorizzazione ottenuta tramite il Provvedimento n. 203 V.I. del 18/12/12.

In sintesi si chiede di riesaminare la zonizzazione assegnata al lotto oggetto della presente osservazione in modo che sia possibile allineare i regimi normativi tra il PUC vigente e il nuovo PUC in itinere, in modo che sia possibile definire una situazione di doppia conformità in considerazione del fatto che nelle prossime settimane si darà corso all'inizio dei lavori.

Evidentemente si chiede di fare una valutazione puntuale del caso in esame che, nel caso fosse accolta, eviterebbe il crearsi di situazioni di disagio nel corso della realizzazione dell'opera, qualora dovesse evidenziarsi la necessità del ricorso allo strumento della Variante in corso d'opera.

L'analisi della "Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo" del P.U.C. adottato con delibera C.C. 92/2011, in particolare per quanto attiene alla "Articolazione del Territorio e della disciplina normativa", porta ad approfondire il tema degli "Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione", in ragione del fatto che la tabella di relazione tra il D.M. n. 1444 del 02/04/68 e gli ambiti del P.U.C. mette in relazione parallela le Zone E del DM 2.4.68 con le seguenti zone del P.U.C. adottato con delibera C.C. 92/2011:

ZONA E	Ambito di conservazione del territorio non insediato	AC-NI
	Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale	AR-PR
	Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola	AR-PA

Considerando il fatto che alla data di adozione del P.U.C. (adottato con delibera C.C. 92/2011), il progetto sopra descritto era già stato rilasciato, si ritiene che, data la lungimiranza della materia urbanistica, sarebbe più corretto che la zonizzazione applicata al lotto di cui trattasi fosse AR-PR, ovvero Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale, in quanto il lotto non può essere considerato alla stregua di un territorio non insediato.

Peraltro anche la documentazione fotografica allegata, dimostra lo stato dei luoghi limitrofi al lotto di proprietà ed evidenzia quanto il territorio sia contraddistinto da edifici isolati collocati su vasti appezzamenti. L'Amministrazione, nell'autorizzare il progetto sopra menzionato, ha sicuramente tenuto conto del fatto che la realizzazione di questo edificio avrebbe garantito il mantenimento del fondo, garantendo così l'obiettivo prospettato dalla norma.

Si deve anche considerare che il richiedente è sempre vissuto nella zona con la propria famiglia di origine e desidera che la sua futura famiglia porti avanti una tradizione quasi secolare di cura e attaccamento al territorio, altrimenti penalizzata.

In conclusione, in ragione del fatto che nell'immediato futuro verrà dato corso all'inizio dei lavori, grazie anche all'operosità dell'Amministrazione Comunale che ha chiarito, di comune accordo con la Regione Liguria, che "le opere a progetto sono conformi sia con la disciplina del Vincolo idrogeologico sia con le norme geologiche vigenti e adottate contenute nel PUC, residuando soltanto la non conformità con il PUC adottato, della sola disciplina edilizia urbanistica che ha costituito oggetto del quesito e della corrispondente risposta della Regione", si chiede di rivedere la zonizzazione del lotto contraddistinto al N.C.T. Sez. 4, Foglio 39, Mappali n. 2005-2007-2013, attribuendo allo stesso una zonizzazione che possa considerarsi in analogia con quella che ha portato al rilascio del permesso di costruire: Prov. N. 696 del 9/8/2011 relativo al Progetto N. 4692/06.

Si ritiene che la verifica dei parametri e della normativa di riferimento sia qualitativa che quantitativa degli ambiti previsti dal P.U.C. adottato, indichi che la zonizzazione da applicare al lotto contraddistinto al N.C.T. Sez. 4, Foglio 39, Mappali n. 2005-2007-2013 potrebbe meglio essere AR-PR, Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale e pertanto si chiede che in sede di verifica delle osservazioni, l'Amministrazione accolga tale richiesta, modificando la zonizzazione riferita ai lotti sopra menzionati.

Seguono, quali allegati: una descrizione dell'intervento progettato e oggetto del Provvedimento N. 696 del 9/8/2011 relativo al Progetto N. 4692/06, la cartografia di riferimento e la documentazione fotografica.

Sicuri di una vostra attenta analisi e valutazione della problematica che abbiamo voluto portare alla Vs. conoscenza, ci rendiamo disponibili a fornire qualsivoglia integrazione o chiarimento utile alla definizione del caso.

Distinti saluti.

Dott. Danilo Mariotti



ALLEGATO 1.

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA (Tratta dalla Relazione Tecnico-descrittiva di compatibilità ambientale e di accompagnamento al progetto approvato).

Si tratta di un progetto che prevede la costruzione di nuovo edificio unifamiliare in località Sampierdarena, Via Promontorio. Per l'intervento si prevedono opere di demolizione di alcuni manufatti ad uso magazzino e la costruzione di nuovo edificio compresa la risistemazione dell'area circostante.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

L'area interessata dall'intervento è ricompresa nell'ambito della Circostrizione di Sampierdarena, nella periferia di ponente della città e costituisce parte di un vasto ambito collinare degradante a sud con affaccio verso il mare compreso fra Salita Superiore S. Rosa e Salita Dante Conte.

Essa è costituita da un ampio appezzamento di terreno pianeggiante sistemato su due principali livelli di quota differenti, separati da un muro di contenimento in pietra, inserito in un contesto urbanizzato caratterizzato da nuclei sparsi a destinazione residenziale posto ai margini dell'edificato.

L'intero fondo è attualmente destinato ad uso agricolo e si estende ad una superficie catastale complessiva di mq. 8926 a confine sul lato sud con Salita Dante Conte e Salita Superiore S. Rosa e sul lato di levante con il tracciato viario di Via Promontorio da cui è accessibile attraverso due differenti ingressi ricavati sul muro di cinta di confine.

All'interno del terreno esistono due fabbricati ad uso magazzino sistemati a ridosso del muro di cinta su Via Promontorio per i quali è prevista la demolizione.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.

L'intervento proposto prevede la costruzione di un edificio ad uso abitativo con caratteristiche unifamiliari da erigersi sulla fascia più alta del fondo sistemata ad una quota relativa compresa fra mt 118,00 e 122,00 e posizionata nella zona più vicina al tracciato viario di crinale di Via Promontorio.

L'edificio progettato consiste in una casa unifamiliare composta da un piano abitabile fuori terra più sottotetto ad uso locale di sgombero accessibile dall'interno tramite una botola dotata di scala retrattile.

Al volume principale a pianta rettangolare e copertura a due falde inclinate delle dimensioni massime di ingombro pari a mt. 14.10x7.10, si uniscono due corpi accessori di pertinenza entrambi posti in aderenza al muro di perimetro nord. Il primo locale è destinato a garage (dim: 5.60x6.30, altezza massima interna mt. 3.60, altezza minima interna mt. 2.40) ed il secondo è suddiviso in due ambienti destinati rispettivamente a cantina/riserva idrica e spogliatoio (dim: 6.40x3.60, altezza massima interna mt. 2.40, altezza minima interna mt. 2.30).

Il nuovo sito sarà reso accessibile attraverso un nuovo varco carrabile della larghezza di mt. 4.00 circa da realizzarsi sul muro di cinta di Via Promontorio in posizione più comoda rispetto a quella attuale, in corrispondenza di un tratto rettilineo del percorso stradale prospiciente un'area di accesso già esistente.

All'interno del varco di ingresso sarà realizzato un breve percorso carrabile di collegamento con la zona antistante l'area di accesso al garage, caratterizzato da un fondo in terra battuta e lastre di pietra grigia disposte affiancate a segnare la percorrenza in asse dei pneumatici.

Nella parte più a sud del sito è prevista la realizzazione di una vasca per piscina delle dimensioni di mt. 10.00 x 6.00 (profondità mt. 1.50/2.00 circa) disposta in parallelo rispetto all'asse longitudinale del fabbricato principale e posta ad una distanza da quest'ultimo di mt. 15.00 circa occupata da uno spazio inerbito disposto su due differenti livelli di piano collegati fra loro mediante la costruzione di altrettante piccole rampe di scala in pietra.

L'edificio principale è costituito da un corpo in struttura portante in cemento armato formato da un solo piano fuori terra con copertura a due falde inclinate, la cui altezza massima esterna misura mt. 6.70 circa al colmo e mt. 4.85 circa all'imposta rispetto al piano di imposta esterno (quota mt. 120.00) così da ricondurne meglio le proporzioni ai fabbricati esistenti circostanti.

La copertura dell'edificio sarà composta da una struttura portante in orditura lignea completa di rivestimento in abbadini di ardesia "alla genovese".

Il corpo garage sarà dotato di una copertura inclinata a due falde ultimata con rivestimento in abbadini di ardesia mentre i prospetti saranno completati con rivestimento in lastre di pietra posate in opera a corsi regolari.

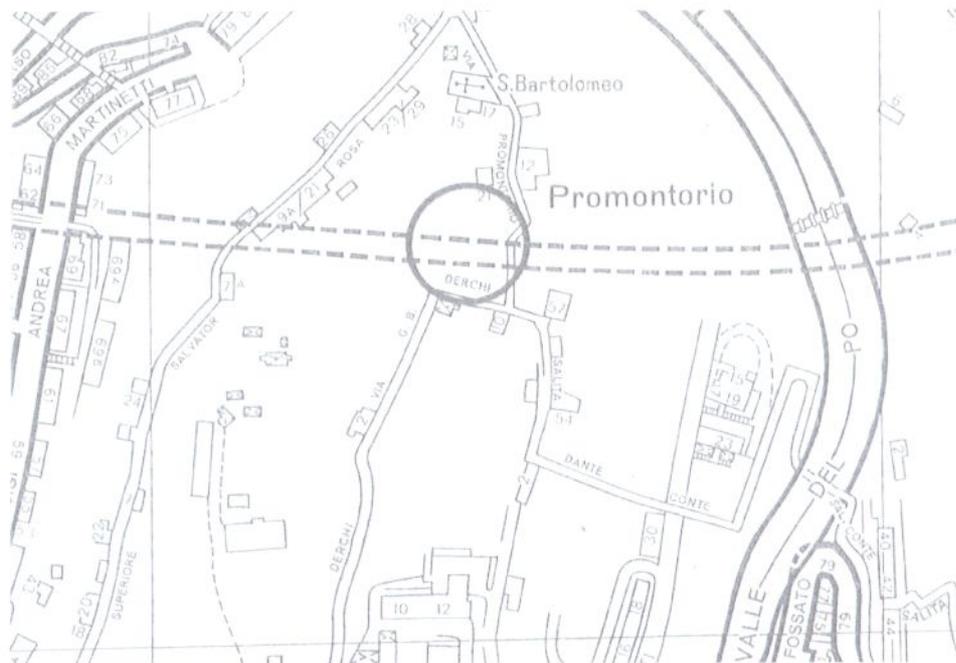
Il volume accessorio collocato in aderenza allo spigolo nord/ovest dell'edificio è composto da un unico vano di forma rettangolare suddiviso all'interno in due locali separati aventi accesso autonomo fra loro da destinarsi: il primo, a cantina e locale riserva idrica ed il secondo a spogliatoio ovvero a ricovero attrezzi.

Entrambi i locali hanno altezza interna netta media di mt. 2.35 circa.

**ALLEGATO 2.
CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO.**



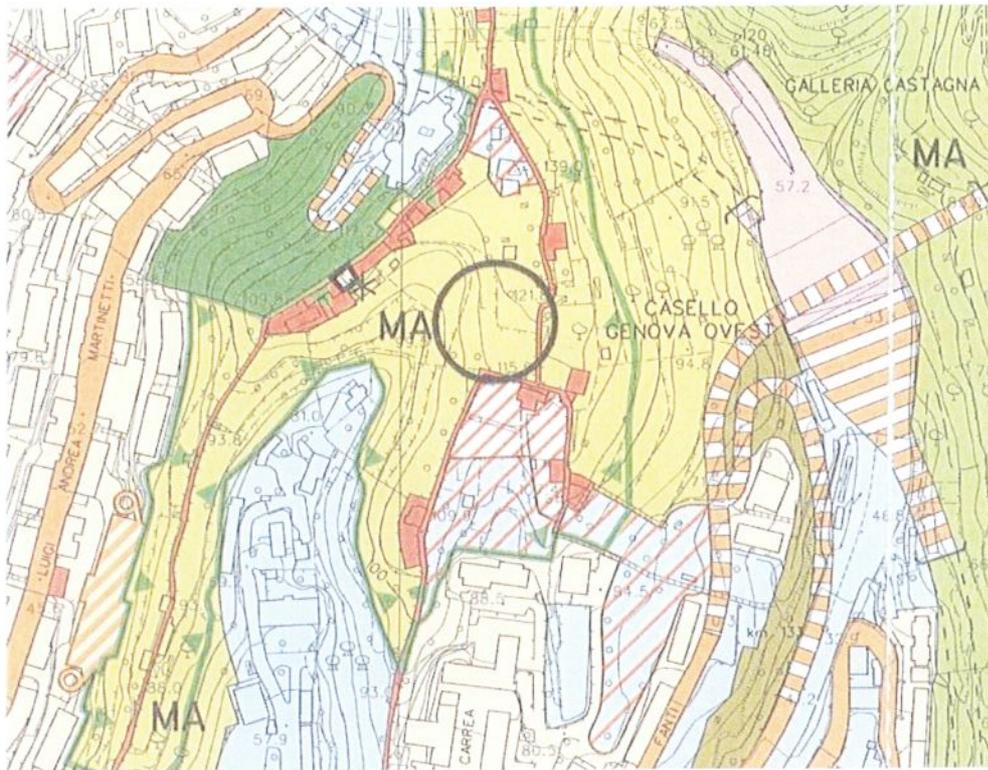
1. Ortofoto della zona e dei lotti N.C.T. Sez. 4, Foglio 39, Mappali n. 2005-2007-2013



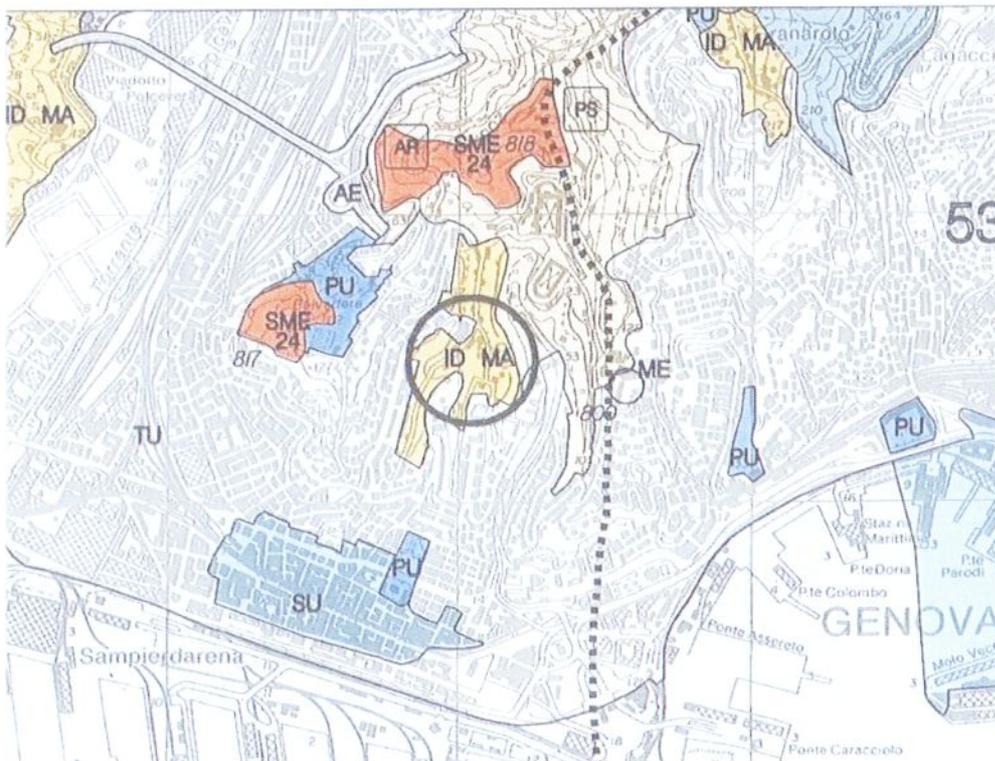
2. Estratto toponomastica, scala 1:5000



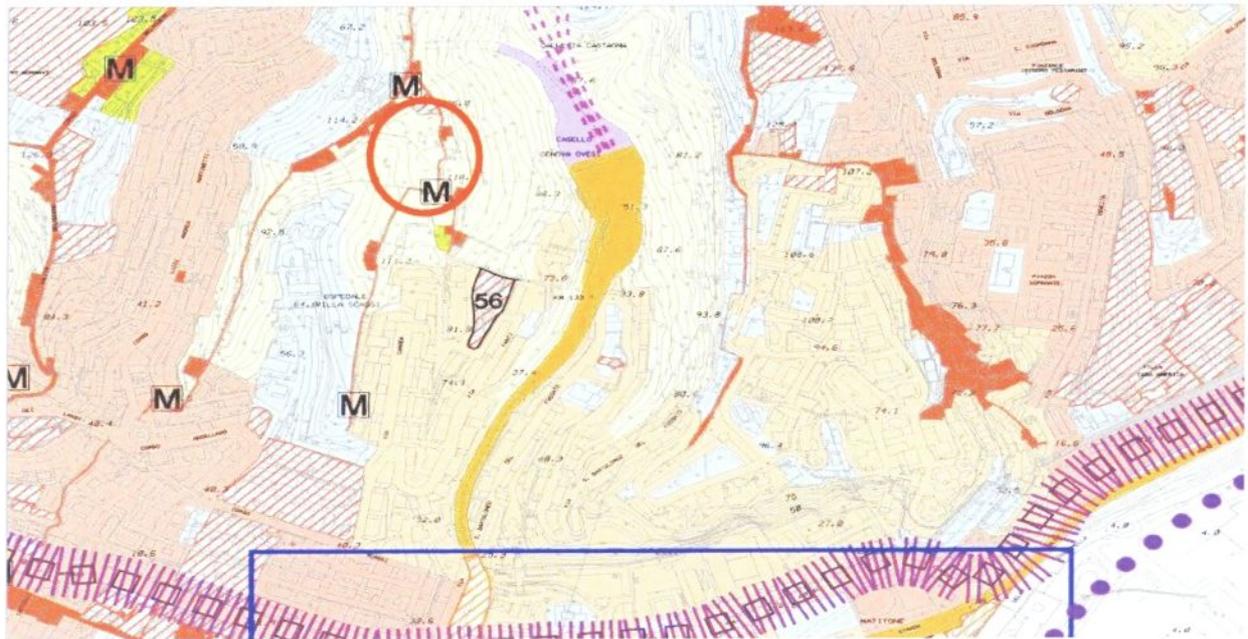
3. Estratto N.C.T. Sez. 4, Foglio 39, Mappali n. 2005-2007-2013, scala 1:2000



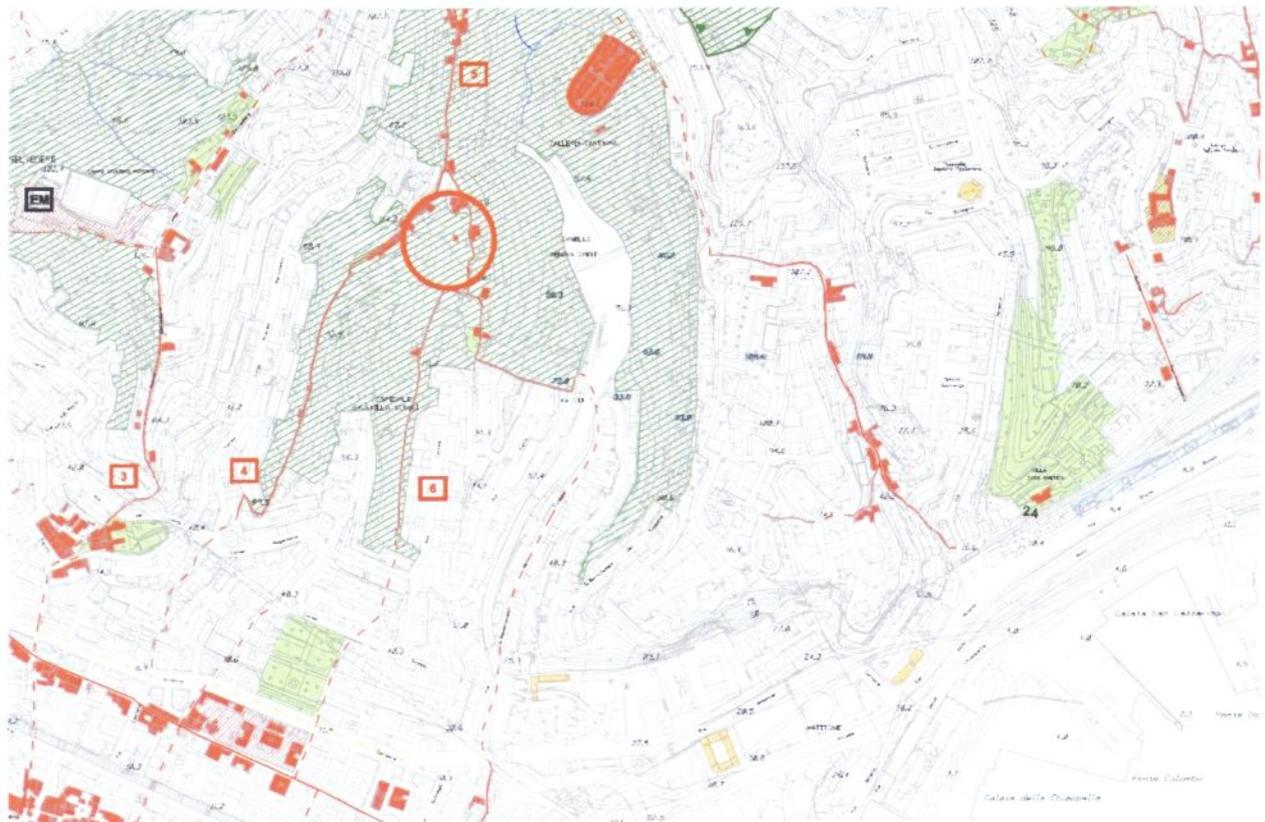
4. Estratto PUC (Foglio 37 – zona EE), scala 1:5000



5. Estratto PTCP (Ambito 53D- Area ID MA), scala 1:25000



6. Estratto P.U.C. adottato con delibera C.C. 92/2011, Assetto urbanistico Municipio II Centro ovest – struttura del Piano – Livello 3 – Livello locale di Municipio. Il lotto di proprietà ricade in ambito AC-NI – Ambito di conservazione del territorio non insediato.



7. Estratto P.U.C. adottato con delibera C.C. 92/2011, Livello Paesaggistico Puntuale. Il lotto di proprietà ricade in Paesaggio Agrario o Naturale



8. Estratto P.U.C. adottato con delibera C.C. 92/2011, Sistema del verde Urbano e Territoriale – Struttura del Piano – Livello 3 – Livello locale di Municipio. Il lotto di proprietà ricade in aree rurali libere periurbane.

**ALLEGATO 3.
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**



1. Accesso al lotto.



2. Vista della porzione nord del lotto.



3. Vista della porzione sud ovest del lotto.



4. Vista della porzione sud del lotto.



5. Vista della porzione ovest del lotto.



6. Vista della porzione ovest del lotto.



7. Via Promontorio, strada di accesso al lotto.



8. Via Promontorio, strada di accesso al lotto.