



Comune di Genova

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

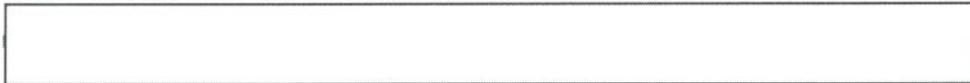
Settore Urbanistica

*osservazioni
scarsone
tutto
118
Colombo/Berlusconi
Inci/Manjato/De Feo
mai 29/05/15*

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
01 2015
Prot. N° 9C

Osservazioni al progetto definitivo di PUC adottato con delibera c.c. n. 8/2015 a sensi dell'art. 40 L.R. n. 36/1997.

Società Bragone Tre S.r.l. (C.F. 02181270998), in persona del suo legale



vista

La delibera c.c. n. 8/2015, con la quale è stato adottato il p.d. di PUC

richiamato

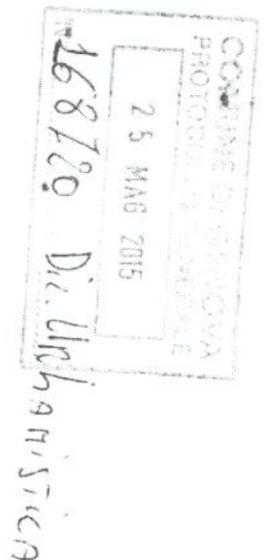
L'art. 40 L.R. n. 36/1997 e s.m.i.,

ritiene

di presentare la seguente osservazione

premesso che:

- a) la società è proprietaria in Genova, Via del Bragone 3, di un compendio immobiliare costituito da un edificio residenziale e aree di pertinenza;
- b) tale compendio era ricompreso nel p.p. di PUC adottato nel 2011 in ambito AC-VU, ambito di conservazione del verde urbano strutturato, nel quale, nella disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi, era consentita la realizzazione di manufatti di servizio fra i quali (art. 14, punto 26, lett. e) le piscine o invasi d'acqua, definite come "manufatto inserito nel terreno realizzato nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo";
- c) sulla base di detta disciplina e per la realizzazione di un cotale intervento la società ha richiesto in data 18/12/2014 al Comune di Genova autorizzazione paesaggistica per la esecuzione di una piscina pertinenziale in conformità al progetto dell'arch. Bruno Vian;



d) il Comune di Genova, sulla base del parere favorevole della Soprintendenza per i beni Culturali ed Architettonici di Genova in data 24/2/2015, ha rilasciato la autorizzazione paesistica con provvedimento dirigenziale 27/2/2015;

e) il Comune di Genova, peraltro, ha adottato in data 4/3/2015, con delibera c.c. n. 8/2015, il progetto definitivo di PUC, secondo il quale il compendio è sempre ricompreso in ambito AC-VU, ambito di conservazione del verde urbano strutturato, nella cui scheda, peraltro, nella disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi, sono consentiti soltanto tettoie e pensiline tra i "manufatti diversi dagli edifici", con conseguente esclusione della possibilità di realizzare piscine;

f) la società ritiene che tale modifica del regime normativo sia in linea di principio illegittima e/o inopportuna e che, in specie sia illegittima e/o inopportuna con riguardo all'area di sua proprietà, tenuto conto dello stato del procedimento per la realizzazione dell'intervento, al quale l'iniziativa era pervenuta (rilascio autorizzazione paesistica), con conseguente violazione delle aspettative consolidate e con concreta prova della insussistenza (in concreto) di quelle ragioni di interesse pubblico per le quali – sul piano normativo – in via esclusiva tale limitazione avrebbe potuto in astratto essere introdotta.

Tutto ciò premesso la società, nel presentare la presente osservazione

CHIEDE

che la scheda degli ambiti AC-VU, e/o quantomeno di quella in cui è ricompreso il compendio di proprietà, venga modificata con la previsione della ammissibilità nelle aree libere, tra i "manufatti diversi dagli edifici", anche delle piscine, quantomeno pertinenziali, come definite dalle norme generali del PUC e/o quantomeno che in via transitoria vengano consentite quelle piscine pertinenziali per le quali lo stato dell'iniziativa per la cui esecuzione sia pervenuta allo stato di aspettativa consentita, a seguito del rilascio dell'autorizzazione paesistica.

L'osservazione è affidata, sia pure in via di estrema sintesi, alle seguenti ragioni di legittimità e di merito.

1) L'art. 17 L.R. n. 16/2008, nel definire e nel individuare normativamente le pertinenze (cfr. commi 1, 2 e 3), al punto 4 detta una specifica disposizione a valenza urbanistica, che così recita:

“gli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi”.

La corretta lettura della norma, laddove si prescrive che lo SUG debba fissare le condizioni, i parametri e le modalità di ammissibilità delle pertinenze, limitazioni introducibili, peraltro, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico ambientale delle aree, fa ritenere che le previsioni dei singoli ambiti e/o distretti, per far fronte alle finalità paesistico ambientali, possono limitare la realizzazione delle pertinenze (che sono espressione convenzionale del diritto dominicale), ma non escluderle in via assoluta e/o totalmente.

Detta lettura, d'altro canto, appare sul piano sistematico coerente con gli strumenti di tutela paesaggistico ambientale che, nelle zone di particolare pregio, assoggetta gli interventi ad autorizzazione paesaggistica, e cioè ad una valutazione di compatibilità con i medesimi interessi che il legislatore dispone che venga effettuata singolarmente nelle concrete fattispecie e non anche per ambiti e/o distretti in via generale e assoluta.

2) La violazione dell'art. 17 L.R. n. 16/2008, peraltro, con riguardo a tali esclusioni e per le medesime ragioni si assomma – sempre sul piano di legittimità – alla evidente

e conclamata violazione di principi di proporzionalità e logicità, ben potendo rinvenire il medesimo interesse pubblico idonea tutela mediante previsioni meno penalizzanti e punitive, e d'altro canto, sempre per identiche ragioni, sul piano di una valutazione sotto il profilo amministrativo e di merito tecnico sotto quello urbanistico e paesistico.

3) In ogni caso, tenuto conto della contraddittorietà delle previsioni tra le indicazioni specifiche del p.p. del PUC 2011 e quelle del p.d. del PUC 2015, apparirebbe indeclinabile esigenza la introduzione quantomeno di una norma transitoria di tutela delle iniziative, conforme al p.p. di PUC 2011, già avviate e pervenute ad un determinato stadio di consolidamento (quale il rilascio della autorizzazione paesistica) tale da far ritenere maturata una consolidata aspettativa alla realizzazione dell'intervento.

Si confida, quindi, nell'accoglimento delle osservazioni.

Con osservanza

Genova, li 22 maggio 2015

Società Bragone Tre S.r.l.

