

**OGGETTO: Osservazione al Piano Urbanistico Comunale della Città di Genova
adottato con delibera di Consiglio Comunale n°8 del 04.03.2015**

I PROPRIETARI:

BERTELLA ENZA nata

09/09/1960

BERTELLA MARA nata

09/09/1960

PRESO ATTO

Che il progetto definitivo in Variante al Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, è stata depositato presso la Segreteria Comunale, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 04/09/1997 n°36 e s.m.i., per 90 (novanta) giorni consecutivi dal 18/03/2015 al 16/06/2015 compreso;

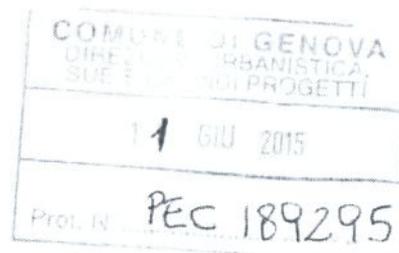
che ai sensi della citata normativa chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni nei 90 (novanta) giorni successivi al compiuto deposito, e precisamente entro il 16 Giugno 2015 compreso;

**PRESENTANO LE SEGUENTI OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO
COMUNALE (PUC)**

L'appezzamento di proprietà è sito nel Comune di Sestri Ponente, in località Baciccion, identificato catastalmente al Foglio 52, Mappali 73-74-75-76, ha una superficie complessiva, come si evince dalle visure catastali, di mq. 14.980 ed è inserito nella variante al P.U.C. approvata con D.C.C. 8/2015 in zona AR-PR (a).

Dalla verifica delle norme e della documentazione allegata alla Variante al P.U.C. approvata con D.C.C. 8/2015; presa visione delle disposizioni del Piano di Bacino vigente ed infine facendo riferimento ai chiarimenti ottenuti attraverso colloqui diretti con funzionari della Regione Liguria, della Provincia e del Comune si è potuto riscontrare quali siano i vincoli gravanti sull'area di proprietà di seguito elencati:

- Ambientale (BB.AA.);
- Sismico;
- Visibilità dei luoghi, panoramicità delle visuali;
- Sito di interesse comunitario (S.I.C.);
- Idrogeologico: tipo A, cave attive e discariche in esercizio.;
- Piano Territoriale delle Attività Estrattive 2008;
- Ambito di T.R.Z. del P.T.C.P.;
- Accordo di programma approvato con D.G.R. n. 1047 del 07/08/2012.



MODIFICA PROPOSTA

Osservazioni in merito alla programmazione urbanistica:

Preso atto che la variante al P.U.C. include l'area di proprietà in zona AR-PR (a), ove è consentito l'intervento edilizio residenziale con i seguenti parametri:

- IUI 0,01 mq/mq;
- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato dagli artt. 10) delle Norme generali;
- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.

La norma prevede le seguenti ulteriori limitazioni:

- I nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200 mq.
- almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'IUI ammesso deve essere contiguo; il restante lotto può essere costituito da terreni collocati all'interno della stessa macroarea in ambito AR-PR (a) o AR-PR (b).

Il combinato disposto consente di giungere alla conclusione che la massima nuova S.A. residenziale realizzabile non deve essere superiore a mq. 100,00; l'eventuale utilizzo disposto di cui all'art. 10 e 10 bis non può trovare applicazione nel caso in esame, in quanto nella proprietà non esistono fabbricati o manufatti da recuperare.

Nella ipotesi che la proprietà sia intenzionata alla realizzazione di un fabbricato con destinazione turistico-ricettiva (bed&breakfast/agriturismo) si evidenzia che tale limitata S.A. realizzabile in conformità alla norma urbanistica non consente e quindi sia quantitativamente insufficiente per rendere l'intervento economicamente realizzabile in considerazione di un ammortamento decennale del capitale investito.

Questa ipotesi di intervento, non rilevata nelle norme di attuazione in Variante al P.U.C. provoca una limitazione dell'intervento edilizio proprio in tempi in cui sarebbe invece opportuno incentivare anche con finanziamenti per consentire, a coloro che accettano il rischio, di crearsi un lavoro autonomo e non gravare sulla società. Nel caso in cui fosse presa in considerazione la richiesta, oltre ad un incremento sia della S.A. che della S.As per manufatti accessori, si ritiene opportuno ai fini di una garanzia per la P.A. di vincolare l'attività o l'esercizio dell'intervento ad un periodo temporale non inferiore ad un decennio con ulteriore obbligo di mantenimento e pulizia del terreno pertinenziale.

L'eventuale concretizzazione di quanto richiesto, si profila come una miglioria, non solo turistico-ricettiva ma anche una garanzia di corretto inserimento paesaggistico-ambientale ed opportunità di mantenere la cura del territorio anche in conformità alle prescrizioni ambientali e della zona T.R.Z., conservando quindi la tipicità della zona sia sotto l'aspetto vegetazionale che il miglioramento sotto il profilo geomorfologico.

Osservazioni in merito al profilo vincolistico:

Si ritiene frutto di una erronea rilevazione, l'apposizione del vincolo idrogeologico in zona TIPO A, ovvero cave attive discariche in esercizio, come la collocazione nell'ambito del T.R.Z. del P.T.C.P., nel Piano Territoriale delle Attività Estrattive 2008 e nell'accordo di programma approvato con D.G.R. n. 1047 del 07/08/2012, in quanto:

- nella proprietà in oggetto non è mai stata esercitata alcuna attività di estrazione, ne tantomeno di discarica;
- l'appezzamento è ubicato sul versante opposto rispetto a quello ove erano o sono in esercizio attività estrattive; anche la conformazione della zona crea una separazione netta tra i due versanti con la presenza del Rio Maltempo; inoltre la quota media della proprietà risulta notevolmente più elevata rispetto alla cava più vicina nota come "vecchie fornaci", la quale tra l'altro è esaurita e sarà oggetto di riqualificazione;
- sotto l'aspetto geologico o geomorfologico l'area di proprietà ed il versante ove è posizionata hanno caratteristiche completamente diverse dalla collina contrapposta; tutta la collina posta ad ovest del Rio Maltempo ha prevalentemente una consistenza rocciosa contrariamente a quella del versante opposto prevalentemente calcarea. Tale differenza si evince anche dalla carta geomorfologica che identifica la zona in oggetto come "*roccia affiorante e/o sub affiorante in buone condizioni di conservazione con disposizione favorevole delle proprie strutture rispetto al pendio*". Questa diversità è ulteriormente evidenziata anche dalla carta geologica allegata alla Variante al P.U.C. e, ove non bastasse, è lapalissiano che la diversa struttura morfologica ha limitato gli interventi estrattivi esclusivamente nella collina lato Est.
- quanto sopra trova anche conferma nella carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, identifica la proprietà con zone di tipo A1 e B00, ovvero zone ad alta stabilità;

Con riferimento alle motivazioni sopraindicate, si auspica una diversa perimetrazione del vincolo geologico tipo A nella zona ad Ovest del Rio Maltempo come indicato sulla cartografia allegata n. VII.

Si evidenziano altresì alcune discrasie tra le cartografie dei vari Enti e conseguentemente le conflittualità delle norme relative; ciò induce ad una difficile interpretazione per la presentazione di nuovi interventi edilizi e la loro attuazione, quindi sarebbe auspicabile una chiara normativa finalizzata all'utilizzo delle aree in modo che non sussista contrasto nella interpretazione delle specifiche dei vari Enti.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e valutato si ritiene corretto produrre le seguenti richieste:

- 1) mantenimento normativa proposta per nuovo intervento edilizio consentendo, in aggiunta alla S.A. prevista, una percentuale minima per superficie accessoria e pertinenziale (cantina, ricovero attrezzi, box, ecc.) in conformità alle disposizioni della L.R. 16/2008 e s.m.i.
- 2) nell'ipotesi di interventi per edificazione finalizzata ad attività turistico alberghiere (Bed&Breakfast o agriturismo) si auspica una diversa normativa che consenta un incremento della S.A. e della superficie accessoria al fine di ottenere un intervento economicamente giustificabile.
- 3) modifica della perimetrazione dell'area indicata dalla cartografia geologica (tipo A, cave attive e discariche in esercizio) con esclusione del versante Ovest rispetto al Rio Maltempo.
- 4) Revisione generale delle cartografie prodotte dai vari Enti e modifica delle norme relative disposte da ogni Ente in modo da eliminare i conflitti e le incongruenze in esse presenti.

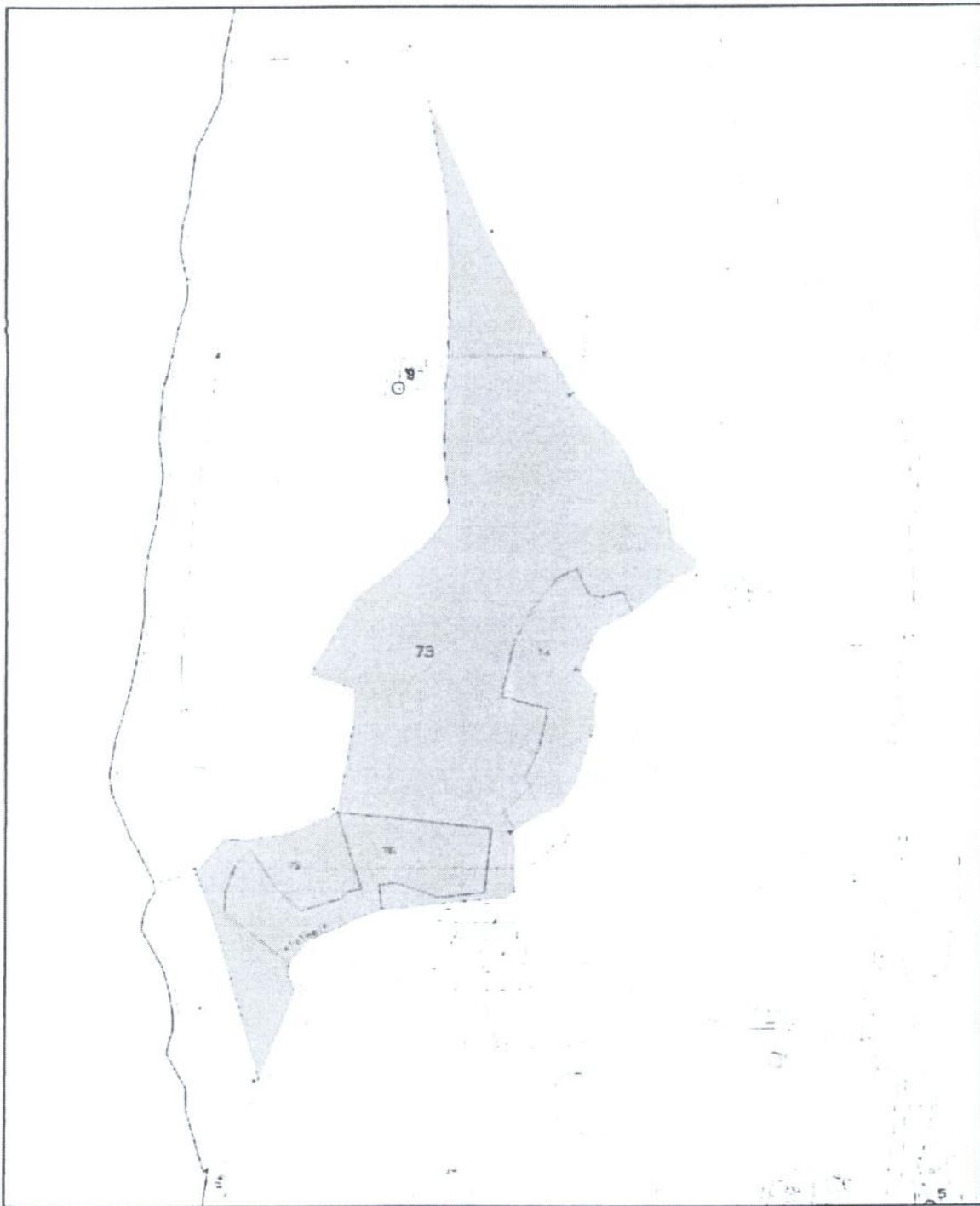
A specifica si allega la seguente documentazione grafica:

- I- stralcio della mappa catastale con individuazione della proprietà (obbligatoria nel caso di proposta di modifiche cartografiche)
- II- immagine satellitare con individuazione della proprietà;
- III- stralcio di tavola del PUC inerente l'argomento dell'osservazione (obbligatoria nel caso di proposta di modifiche cartografiche);
- IV- stralcio P.T.C.P.P;
- V- stralcio cartografia vincoli geomorfologici e idraulici;
- VI- stralcio carta suscettività al dissesto Piano di Bacino;
- VII- modifica cartografica proposta;
- VIII- documenti identità proprietari;
- IX- visura catastale;

Data: 11/06/2015

Firma Emilio
...

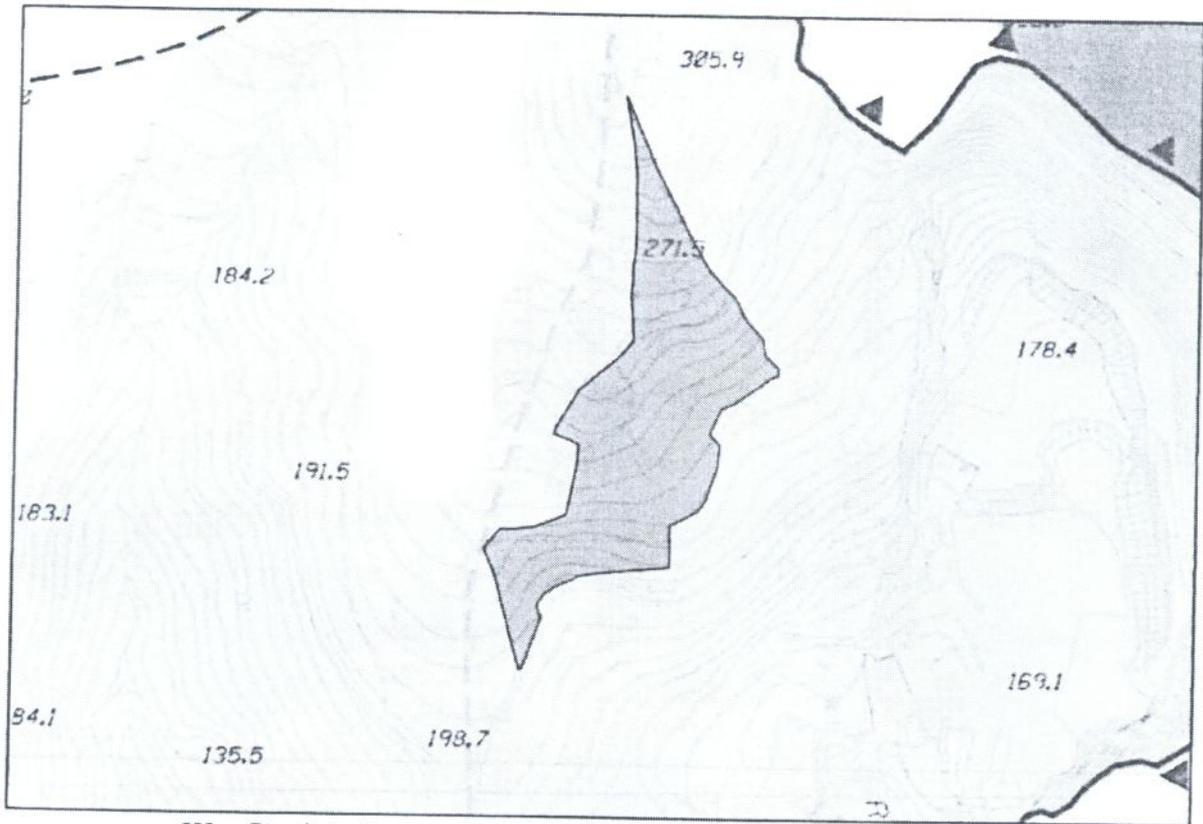
ESTRATTI CARTOGRAFICI



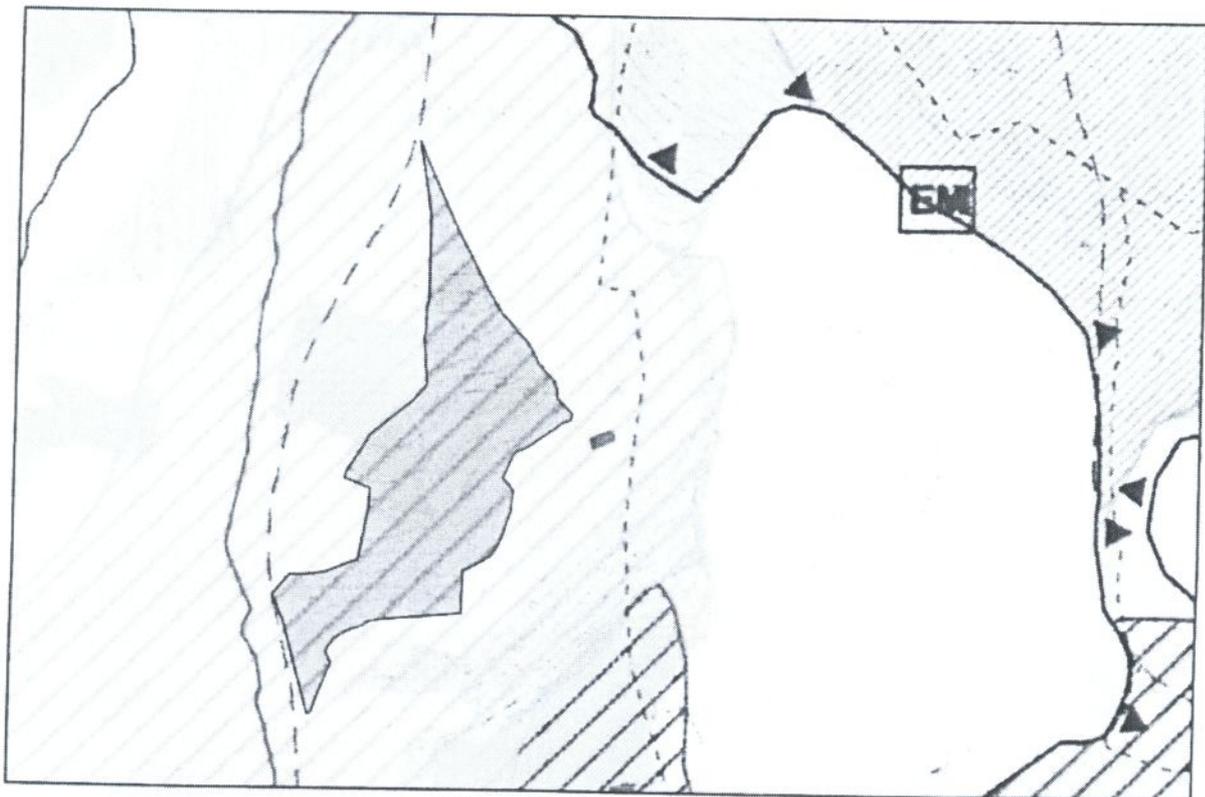
I - Stralcio catastale area di proprietà Foglio 52 Mappali 73-74-75-76



II - Immagine satellitare con individuazione della proprietà.



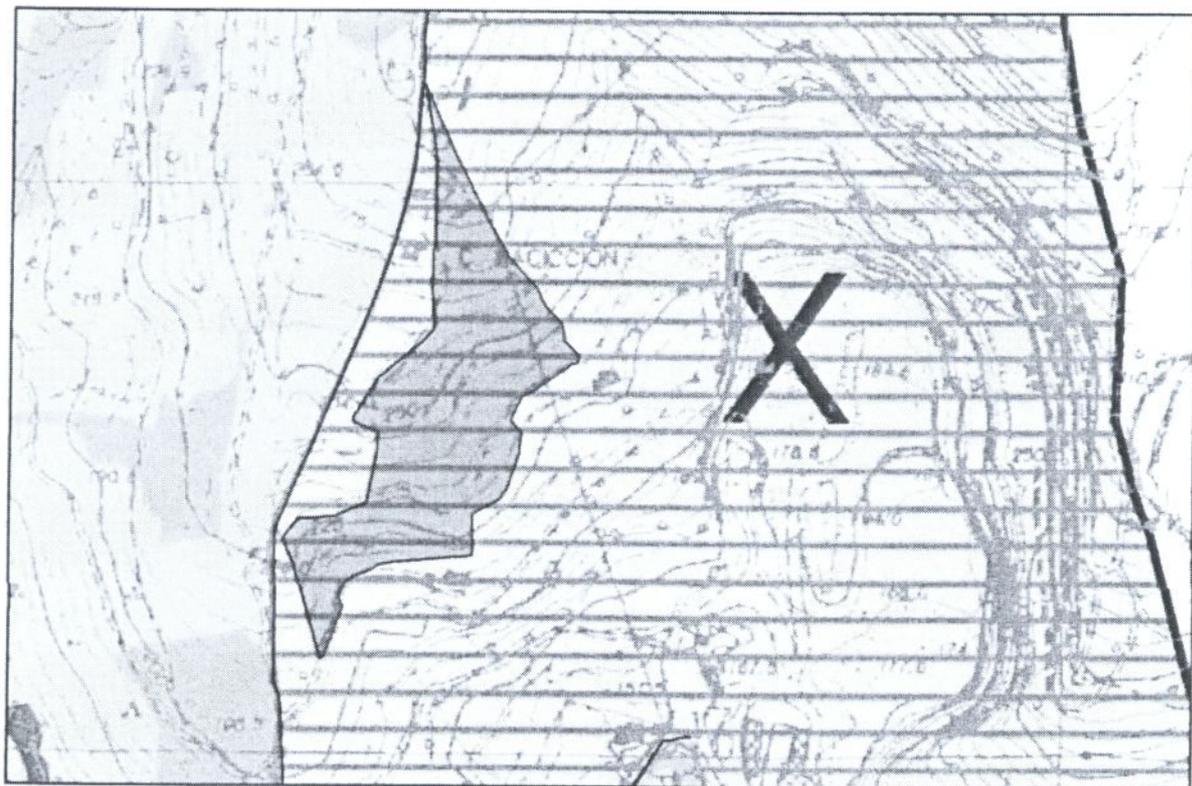
III - Stralcio Variante al P.U.C. approvata con D.C.C. 8/2015



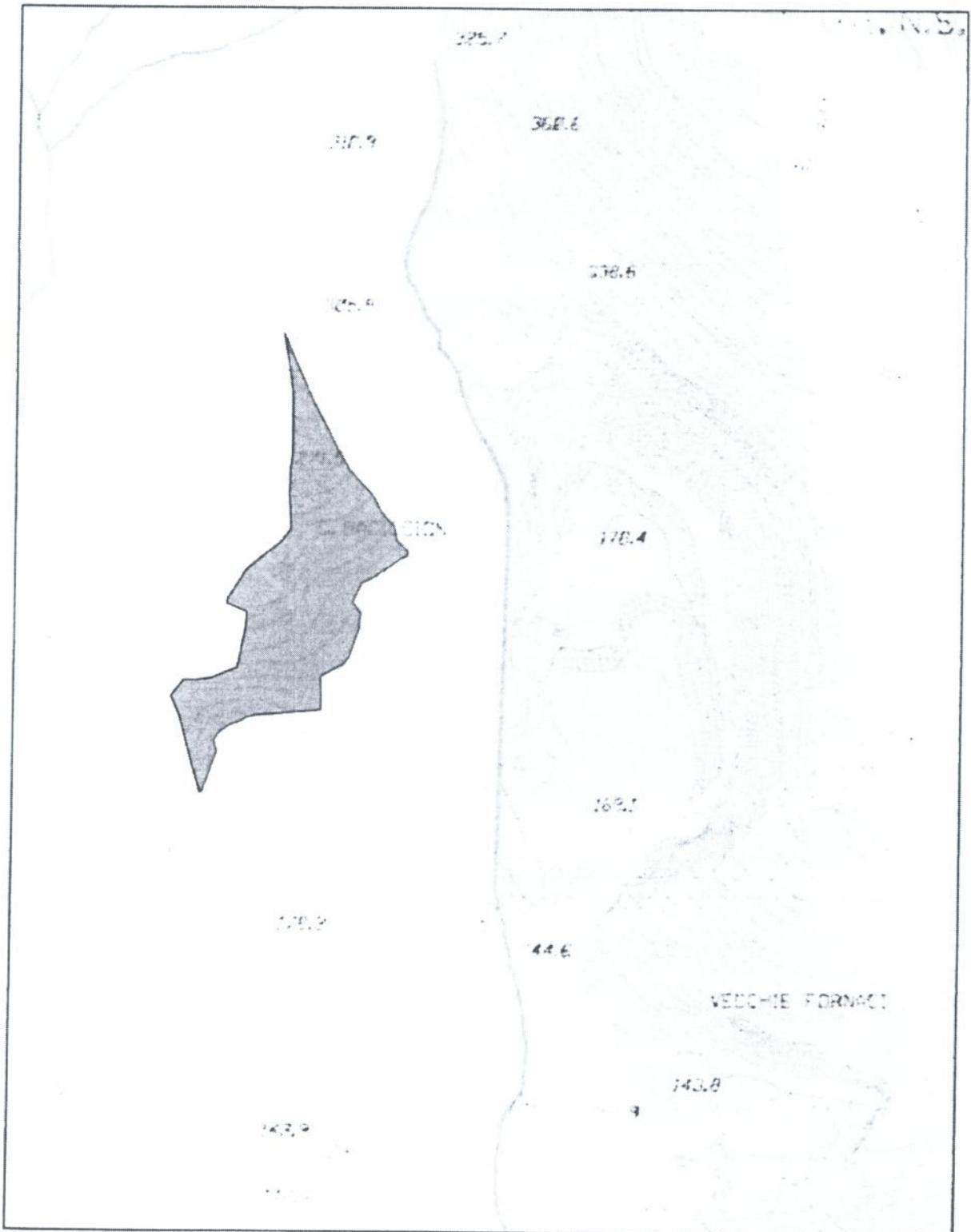
IV - Stralcio P.T.C.P.P.



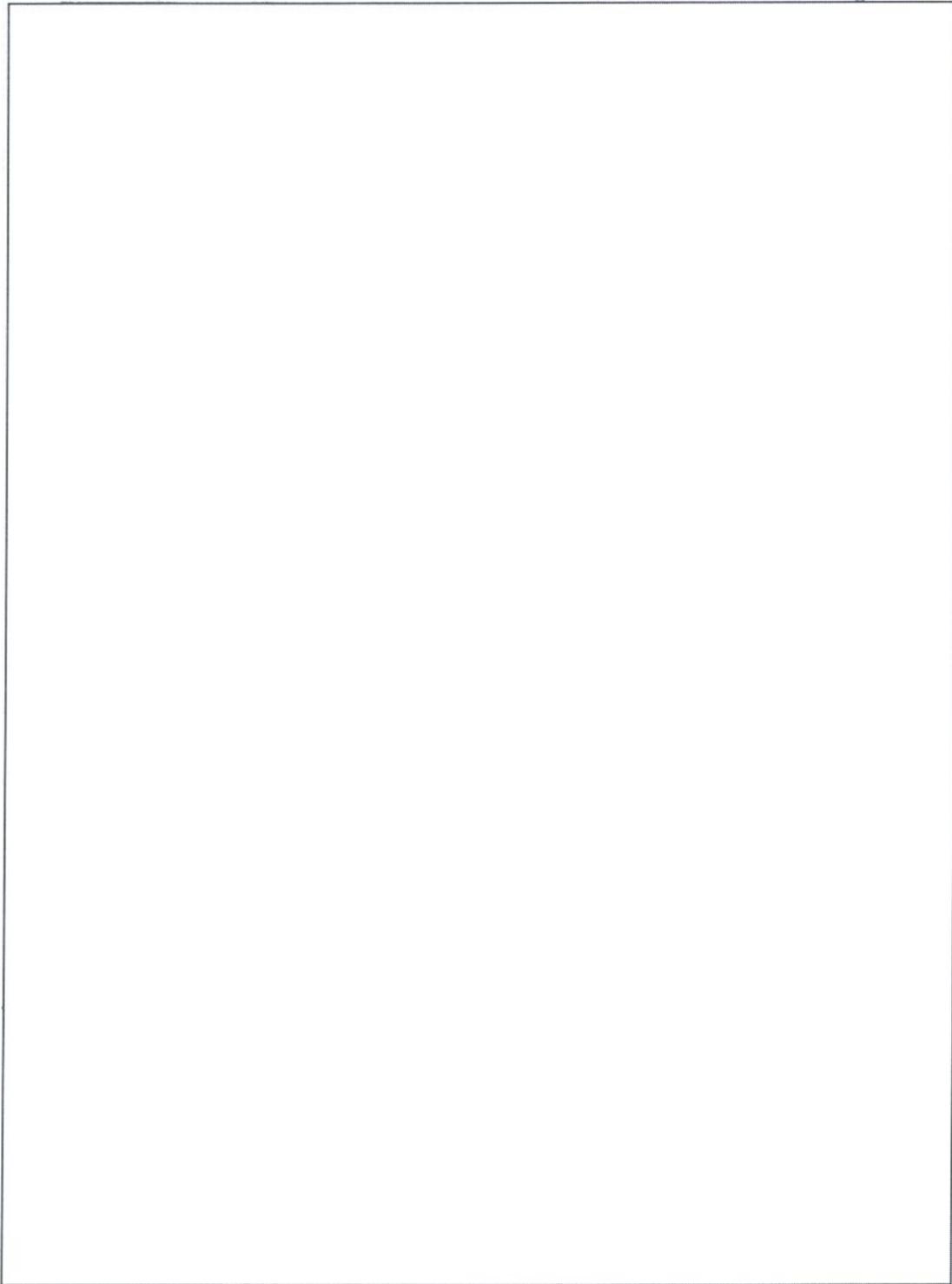
V - Stralcio cartografia del vincolo idrogeologico



VI - Stralcio Piano di Bacino - cartografia Suscettività al Dissesto

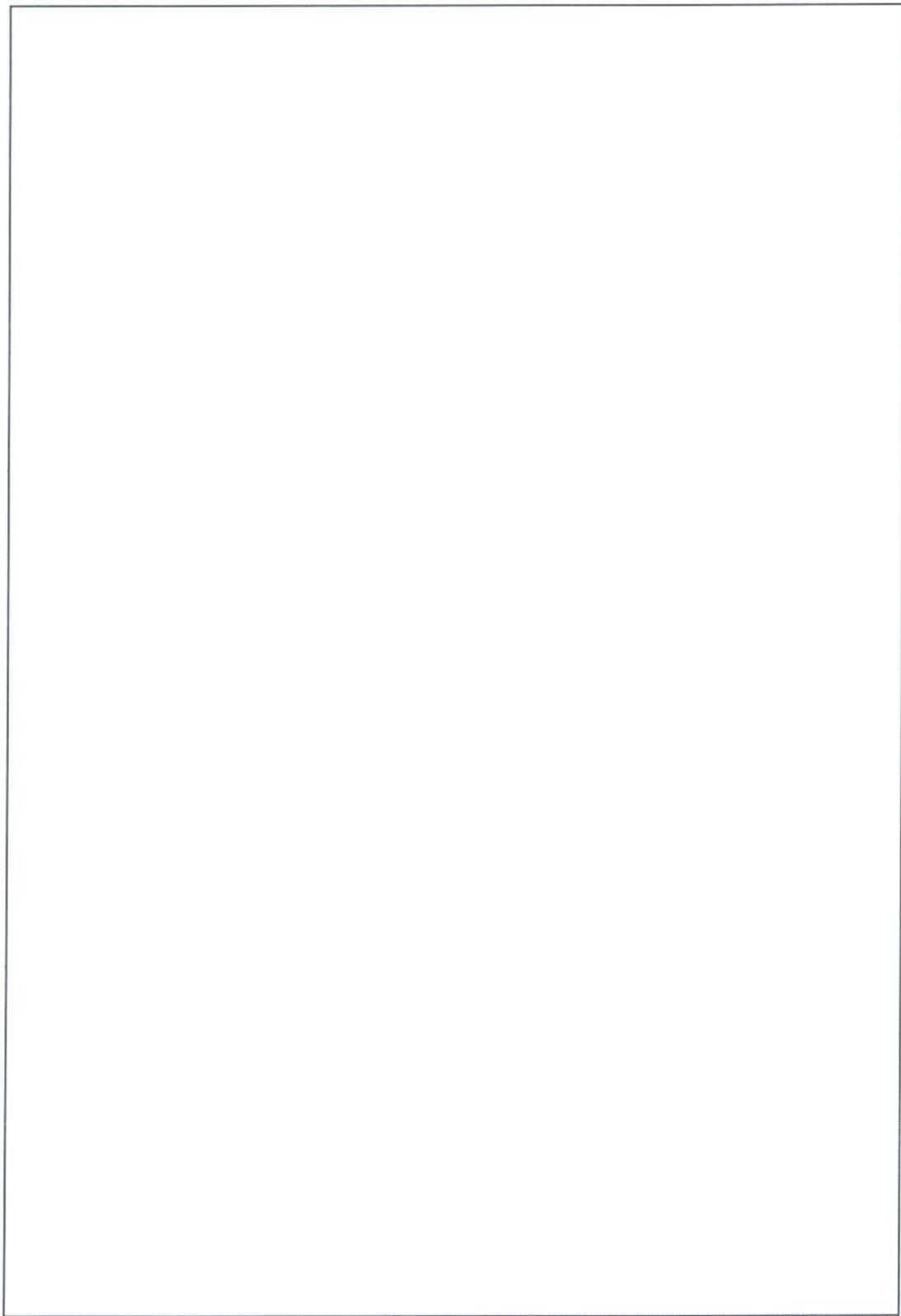


VII - Perimetrazione proposta a modifica della cartografia del vincolo idrogeologico



Faint, illegible markings at the bottom left of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

Faint, illegible markings at the bottom center of the page, possibly bleed-through from the reverse side.



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2012

Dati della richiesta

BERTELLA ENZA

--