



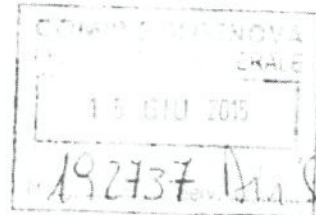
21/ Edizione / Protocollo
fines / Comune 26/06/15/12

15.010.2015

112

Sig.ra LONGHI Elisabetta Bianca
Compendio immobiliare di Via Bartolomeo Bianco
VALPOLCEVERA
Genova

Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10 - primo piano
16121 GENOVA GE



192737
Albanese

*** **

OSSERVAZIONI AL PROGETTO DEFINITIVO DI PUC

aventi ad oggetto

la D.C.C. del Comune di Genova n. 8 del 04.03.2015, di adozione del
progetto definitivo di P.U.C.

presentate

dalla Sig.ra LONGHI Elisabetta Bianca, proprietaria del compendio immobiliare in intestazione.

*** **

Premessa

In riferimento alle controdeduzioni alle osservazioni redatte dalla Direzione

Urbanistica, SUE e Grandi progetti del Comune di Genova:

Longhi

146826 09 05 2012

relative all'istanza presentata dalla scrivente nel maggio 2012 e successivamente integrata con ulteriori elementi e considerazioni nel settembre dello stesso anno si formulano le ulteriori seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONI AL PROGETTO DEFINITIVO DI PUC

alla luce della D.C.C. del Comune di Genova n. 8 del 04.03.2015, di adozione del progetto definitivo di P.U.C. riportando di seguito, per esteso, quanto in premessa:

Contenuto della controdeduzione del Comune di Genova al progetto preliminare di P.U.C.

2011

Anagrafe Richiedente estesa

Longhi

Sintesi dell'Osservazione

Viene fatta richiesta di modifica della cartografia di Liv. 3 Assetto Urbanistico relativamente ad alcuni mappali a valle ed a monte di via Bartolomeo Bianco, chiedendo di passare da Ambito AC-NI (Ambito di conservazione del territorio non insediato) a AR-PR (Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale), favorendo così il presidio del territorio attraverso la possibilità di un minimo di fabbricabilità, che consentirebbe da parte degli eventuali residenti il controllo del territorio, volto a mantenere in buono stato i terrazzamenti e i versanti boschivi.

Secondo gli osservanti, il sito non rispecchia affatto le caratteristiche di Ambito AC-NI, così come descritto nei capitoli della Relazione descrittiva dell' Apparatto Normativo, mentre ritrovano una descrizione più consona e rispondente alla realtà dei luoghi nell' Ambito AR-PR. Nel vigente PUC inoltre le aree sono ricomprese in zona E sottozona EM-MA.

Motivazione Estesa

E' necessario rilevare che la zona oggetto di osservazione, contrariamente da quanto affermato dall'osservante, e caratterizzata da parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale interessate in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, assimilabile all' Ambito di conservazione del territorio non insediato; quanto richiesto tende invece a inserire la residenza come elemento di riqualificazione e mantenimento dei luoghi, in contrasto con le scelte effettuate dal Piano che si pone anche l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il quadro paesistico ed ambientale anche ai fini della fruizione attiva e turistica del territorio.

L'osservazione non è accolta.

Controdeduzione

Elisabetta Bianca Longhi

non accolta

Oggetto dell'istanza

Conferma della richiesta da Ambito **AC-NI** (Ambito di conservazione del territorio non insediato) a **AR-PR** (Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale)



In riferimento alle caratteristiche del sito si ribadisce la valutazione del sito – sinteticamente espressa nella veduta aerea che si allega – che ne rappresenta le specificità già espresse nell'osservazione presentata nel 2012.

QUADRO DI RAFFRONTO P.U.C. 2011/2015

AC NIPUC 2011

Sostituzione edilizia consentita

Nuova costruzione consentita tramite dotazioni minime funzionali date dalle tabelle A e B riferite a manufatti tecnici per agricoltura e allevamento

AC NIPUC 2015

Sostituzione edilizia consentita con incremento entro il 20% della S.A.

Nuova costruzione consentita tramite:

a) dotazioni minime funzionali date dalle tabelle A e B riferite a manufatti tecnici per agricoltura e allevamento

tabella A agricoltura - si può realizzare residenza di 80 mq se si coltivano 2,1 ettari a frutteto o 1,5 ettari a vigneto o 3,6 ha a oliveto

tabella B allevamento - superficie complessiva non sufficiente

b) ampliamento volumetrico di edifici esistenti entro il 20% della S.A.

AR PR PUC 2011

Sostituzione edilizia consentita

Nuova costruzione consentita per la funzione residenziale con I.U.I. 0,02 mq/mq con S.A. massima per ogni intervento di 200 mq

AR PR PUC 2015

Sostituzione edilizia consentita con incremento entro il 20% della S.A.

Nuova costruzione consentita per funzione residenziale articolata in due sub ambiti:

-AR PR a) con I.U.I. 0,01 mq/mq con interventi fino a 100 mq di S.A.

La superficie eccedente i 100 mq è consentita solo tramite recupero di S.A. come dalle Norme Generali del Puc art. 10

I.U.I. incrementabile a 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come da Norme Generali del Puc art. 10 bis

-AR PR b) con I.U.I. 0,005 mq/mq con interventi fino a 100 mq

La superficie eccedente i 100 mq è consentita solo tramite recupero di S.A. come dalle Norme Generali del Puc art. 10

I.U.I. incrementabile a 0,01 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come da Norme Generali del Puc art. 10 bis

S.A. complessiva mai superiore a 200 mq

Nuova costruzione inoltre consentita per ampliamento volumetrico di edifici esistenti entro il 20% di S.A.

Motivazione Estesa

E' necessario rilevare che la zona oggetto di osservazione, contrariamente da quanto affermato dall'osservante, e caratterizzata da parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale interessate in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, assimilabile all'Ambito di conservazione del territorio non insediato; quanto richiesto tende invece a inserire la residenza come elemento di riqualificazione e mantenimento dei luoghi, in contrasto con le scelte effettuate dal Piano che si pone anche l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il quadro paesistico ed ambientale anche ai fini della fruizione attiva e turistica del territorio. L'osservazione non è accolta.

Quanto sopra riportato si osserva ancora:

Il "elevato valore naturalistico-ambientale" si qualifica solo in un contesto di mantenimento delle caratteristiche del territorio che tenga conto di come la specificità di tale valore è assunta principalmente sulla base di una rilevanza della percezione visiva che - viste le caratteristiche delle aree periurbane genovesi - risulta sostanzialmente generalizzata e quindi banalizzata. Risultato determinabile anche - come in questo caso - dalla genericità con cui si applica un criterio di valore assoluto senza una attenta valutazione delle conseguenze della presunta valorizzazione, come specificato nella "motivazione estesa" o, più semplicemente delle potenzialità e delle vocazioni d'uso.

Si controdeduce che la valorizzazione del "quadro paesistico ed ambientale" - formulazione applicabile ad una grandissima parte del territorio genovese e che non sottende, viste le specificità morfologiche del territorio, un giudizio di qualità (valore) - sia operabile tramite una tutela che investa utilizzi di "fruizione attiva e turistica".

Azione che nella sua indeterminatezza può essere applicata alla maggioranza dei 240 Km.2 di territorio comunale. E, nella sua genericità, quindi inadatta ad esercitare una effettiva azione di tutela che non può che incardinarsi nella corretta gestione del paesaggio e prendendo coscienza della sua continua evoluzione.

La controdeduzione del Comune delinea per quest'area una prospettiva di evoluzione priva di pratico riscontro, da un lato per la mancanza di definizione, con adeguati strumenti, della tutela del "quadro paesistico ed ambientale", dall'altro per le presunte azioni di valorizzazioni compatibili con le sue caratteristiche, che dovrebbero affidarsi a "fruizione attiva e turistica".

Cioè utilizzi generici e privi di "controllo sociale" che rappresentano, in tutte le aree marginali, una delle poche modalità di tutela della qualità del territorio e dei beni pubblici e privati.

Obiettivo non raggiungibile senza una effettiva e stabile presenza.

Il degrado delle aree periurbane genovesi conferma che la classificazione del territorio – genericamente definito, in una sua gran parte, dal progetto definitivo di PUC di "elevato valore paesistico ambientale" anche senza specifiche rilevanze floreali o faunistiche, come nel caso in questione, senza un valido impianto di azioni di concreta tutela risulta inefficace.

E la genericità, già richiamata, della valutazione qualitativa ingenera aspettative non realizzabili se non in espressioni teoriche e di nessuna applicazione come la prospettiva, in aree di questo tipo, di "fruizione attiva e turistica".

Caratteristica del territorio genovese è di avere un rilevante e persistente contenuto di "risorse visive" determinate, in molti casi, dalla specificità della morfologia del terreno e non da particolarità dei contenuti: flora, fauna, ecc. Proprio questo significativo patrimonio di "risorse visive" meriterebbe una più attenta ed efficace azione di tutela e valorizzazione – in molti casi a costo zero per la P.A. – e non una generica tutela di valori che, privi di effettive politiche di conservazione, affidate concretamente a soggetti identificabili e non teorici, preservi quadri paesaggistici che, anche se non di particolare valore, costituiscono comunque una partecipata componente del patrimonio collettivo.

Una rada presenza di residenza anche in queste aree garantisce una percentuale minima di "controllo sociale" e di conservazione del paesaggio.

Il progresso evidenzia peraltro che questa forma di approccio alla tutela del paesaggio periurbano non ha determinato situazioni di "cementificazione" incontrollata e gli strumenti convenzionali in mano alla P.A. possono comunque garantire un attento e costante controllo su questa attività.

Si ribadisce la richiesta.

Elisabetta Bianca Longhi



Genova, 14 giugno 2015

Elaborazioni tecniche illustrative

Dott. archit. Gianluigi Buffoni, Rosanna Rovigno

