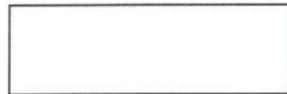


0/1. Colantuoni / Brusacà
Mucci / De Franceschi 16/06/15

Geometra
SABRINA LEVERATTO

139



e-mail: info@studiopiccarello.it

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
139 2015
Prot. N° <u>193548</u>

Spett.le

Comune di Genova

inviata a mezzo pec al

comunegenova@postemailcertificata.it

Oggetto: Osservazione al progetto definitivo di PUC

La scrivente, geom. Sabrina Leveratto, con studio in Sant'Olcese (GE) – tecnico incaricato dai sig.ri Marco e Franco Brusacà, proprietari dell'immobile sito in Genova, Via Zella 1 ubicato in Loc. Certosa circoscrizione Rivarolo, Via Zella Civ. 1, nel Comune di Genova (GE) e censito al Nuovo Catasto Urbano alla sezione Riv, foglio 36, mappale 359 – con la presente presenta la seguente osservazione al progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n.8 del 4 marzo u.s.

Nello specifico l'osservazione riguarda le norme generali con particolare riferimento all'art. 14 punto 4 inerente la tutela e sicurezza dei suoli.

Di seguito si riporta per praticità lo stralcio della norma:

...omissis

4. Tutela e sicurezza dei suoli

Non è consentita la realizzazione di edifici che comportino altezza del fronte di scavo rispetto al profilo del terreno preesistente maggiore di 10 m, da osservare anche nel caso di sistemazioni a gradoni su piani sfalsati.

Il fronte di scavo è determinato dalla differenza tra la quota del profilo del terreno preesistente e la quota di imposta del piano più basso dell'edificio in corrispondenza della sezione caratterizzante il punto di maggiore dislivello.

Non è consentita la realizzazione di costruzioni interrato ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo. Non è pertanto consentita la realizzazione di costruzioni interrato in aderenza ai sensi del Codice Civile. I progetti devono essere corredati dalle analisi e dagli elaborati relativi ai sondaggi geologici di tipo diretto per accertarne la preventiva fattibilità, oltre a quanto previsto nelle norme geologiche del PUC.

Fatte salve le specifiche disposizioni previste dalle norme di conformità e di congruenza le alberature di alto fusto vanno di norma conservate, salvo eventuali ricollocazioni e compensazioni da stabilire in sede progettuale.

Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2711



P.ta I.V.A. 03557450107

Per la salvaguardia dell'uso del suolo non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura all'interno dei parchi, giardini e zone di verde strutturato individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, in considerazione delle rilevanti peculiarità di natura ambientale, e negli ambiti del territorio extraurbano AC-NI, AC-VP, AR-PR e AR-PA.

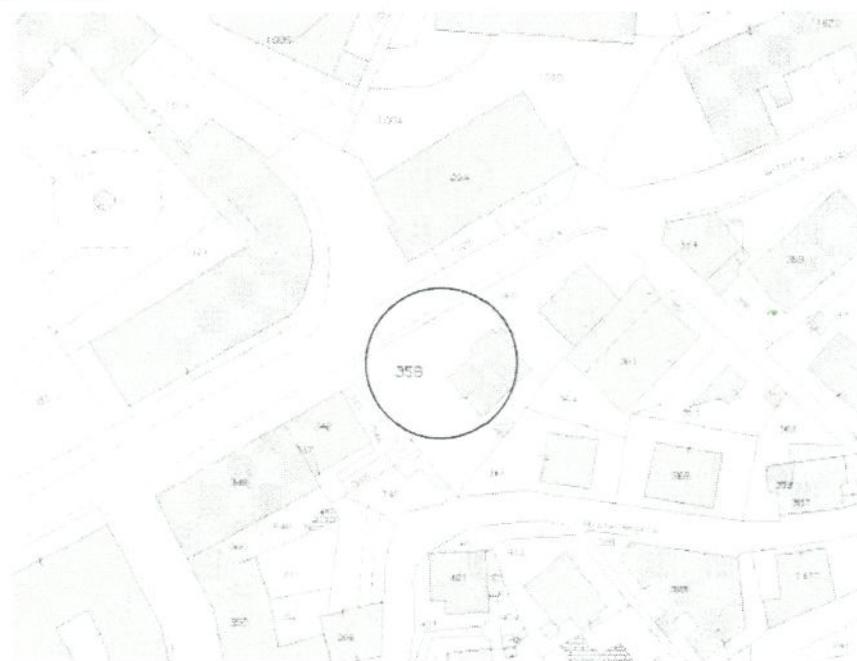
L'area oggetto della presente osservazione riguarda una proprietà privata attualmente adibita a giardino di pertinenza di tre unità immobiliari abitative, con accesso esclusivamente pedonale dalla viabilità pubblica Via Zella. Il versante si presenta modellato da alcune fasce a gradoni che mitigano l'acclività naturale del terreno.

Il sito risulta ricadere in zona AR-UR del progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale, nonché ricompresa nella seguente zoonizzazione del PTCP

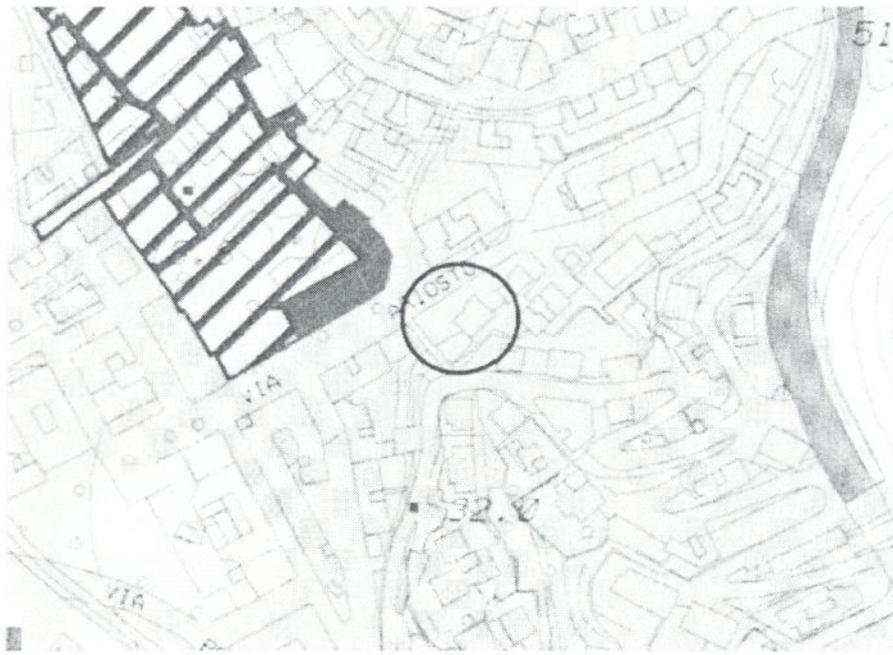
assetto insediativo: Zona "TU" (ambito 53D)

assetto geomorfologico: Zona MO-B

assetto vegetazionale: Zona COLL-ISS-MA



(stralcio var GeA - Foglio 36)



(stralcio PUC - zona AR-UR)

Per completezza si precisa inoltre che l'area in cui si dovrebbe intervenire non è soggetta a vincolo ai sensi del Titolo I) del Decreto Legislativo 490/99 (ex Legge 1° Giugno 1939 n° 1089 "Protezione delle cose di interesse storico artistico") e non è ricompresa in ambito soggetto a vincolo ai sensi del Titolo II) del Decreto Legislativo 490/99 (ex Legge 29 Giugno 1939 n° 1497 "Protezione delle Bellezze Naturali" e non risulta essere ricompreso in ambito soggetto a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 490/99 (ex Legge 8 Agosto 1985 n° 431).

Il Piano di Bacino del Torrente del Torrente Polcevera ricomprende l'immobile in zona FVU-Ma , con rischio geomorfologico basso, in suscettività al dissesto bassa e non ricomprende l'immobile in vincolo idrogeologico .

Il contesto dell'intorno in cui si trova l'immobile risulta totalmente edificato scarsamente provvisto di parcheggi pubblici o quantomeno non sufficienti a garantire un adeguato servizio pubblico tale da sopperire alla mancanza di parcheggi privati pertinenziali; tant'è vero la strada Via Zella, viabilità a doppio senso di marcia e avente una carreggiata di larghezza inferiore ai 5 metri lineari, risulta illecitamente occupata sempre da una fila di macchine parcheggiate. Ciò comporta un notevole restringimento della corsia stradale con notevole disagio e mancanza di sicurezza per la viabilità.



I sig.ri Brusacà, avendo la necessità di eseguire opere di manutenzione e consolidamento ai muri di fascia, nonché opere di riordino dell'immobile adibito ad abitazione, hanno incaricato al sottoscritto di redigere un progetto che prevede principalmente il rimodellamento del versante eseguendo opere di consolidamento statico e ricostruzione dei muri di fascia di cui il più degradato e con evidenti lesioni strutturali risulta quello a ridosso della via comunale, ovvero la stessa Via Zella. (Pratica n° 8126/2013) nonché la riqualificazione del verde naturale del giardino.

In vista del rimodellamento del versante, i proprietari avrebbero intenzione di ampliare le opere di consolidamento previste nella suddetta pratica, sia al fine di porre maggior attenzione alla staticità della casa nonché – dato atto che sarà necessario demolire e ricostruire il muro di confine sulla strada pubblica – ottimizzare l'intervento mediante la realizzazione di un parcheggio pertinenziale per ciascuna unità immobiliare facente parte dello stabile, ovvero tre box interrati.

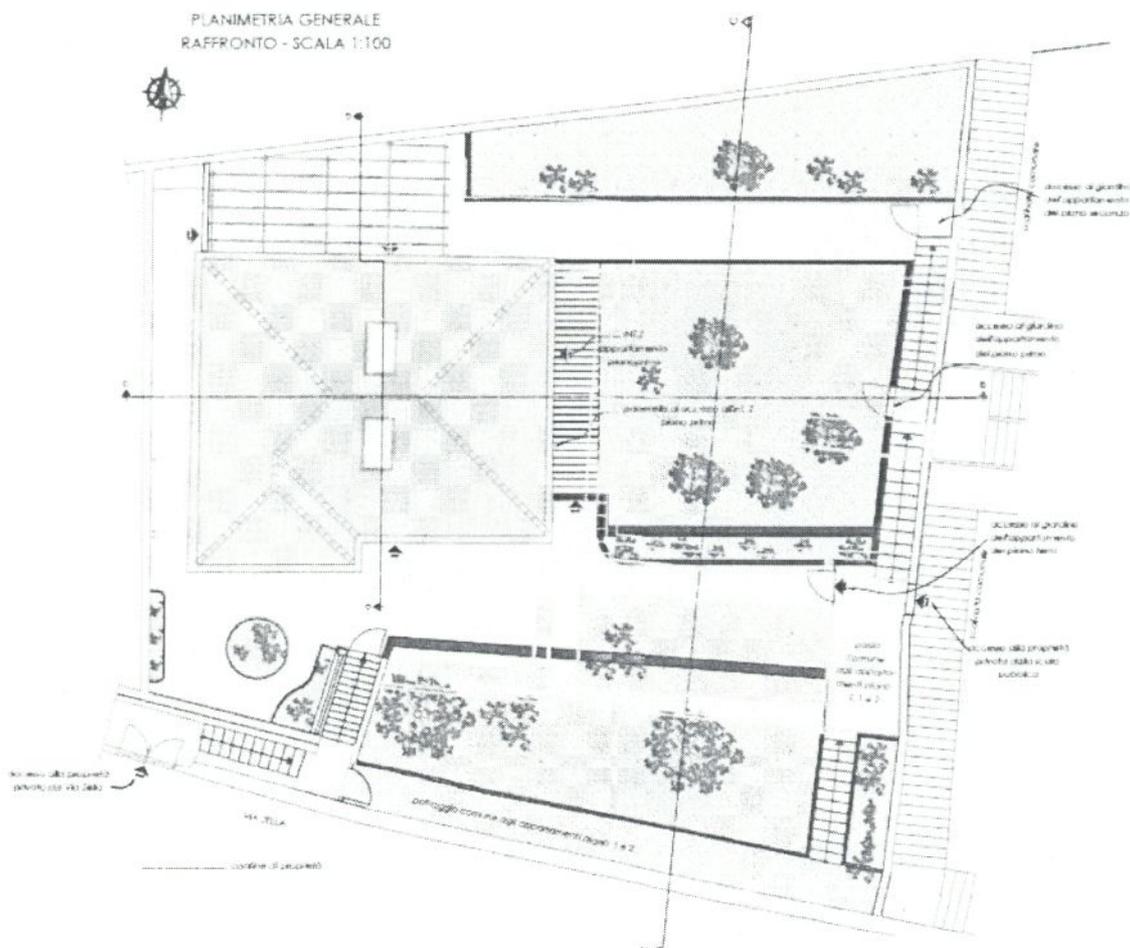
Il tecnico strutturista ha infatti relazionato quanto segue :

"Nell'ottica generale di tutela dei suoli e della costruzione, si sono eseguiti tutti i necessari sondaggi geologici di tipo diretto al fine di verificare la preventiva fattibilità da cui è emerso, a seguito di accertamenti tecnici di professionista abilitato in ingegneria civile, che l'intervento non solo è ammissibile bensì permetterebbe di consolidare e stabilizzare in maniera migliore rispetto alla condizione attuale tutto il versante collinare a fasce.

L'intervento, partendo da monte con il consolidamento e la miglioria di una prima opera di sostegno attraverso la posa di un primo ordine di paratia a monte di quella prevista per i box a progetto, proseguendo con la demolizione e ricostruzione di una seconda opera di sostegno più a valle che conterrebbe in maniera ottimale il terreno esistente e concludendo appunto con la realizzazione della paratia citata in precedenza per la realizzazione della struttura del box (con quest'ultima operazione, oltre a salvaguardare il versante attraverso la demolizione del muro su Via Zella attualmente in condizioni fatiscenti, si consoliderebbe anche l'intero versante mediante la paratia e la creazione della struttura portante dei box di tipo scatolare in calcestruzzo armato), sarebbe un'opera che dal punto di vista idrogeologico non solo consoliderebbe localmente lo stesso versante, ma migliorerebbe le condizioni di dissesto idrogeologico anche per le aree adiacenti.

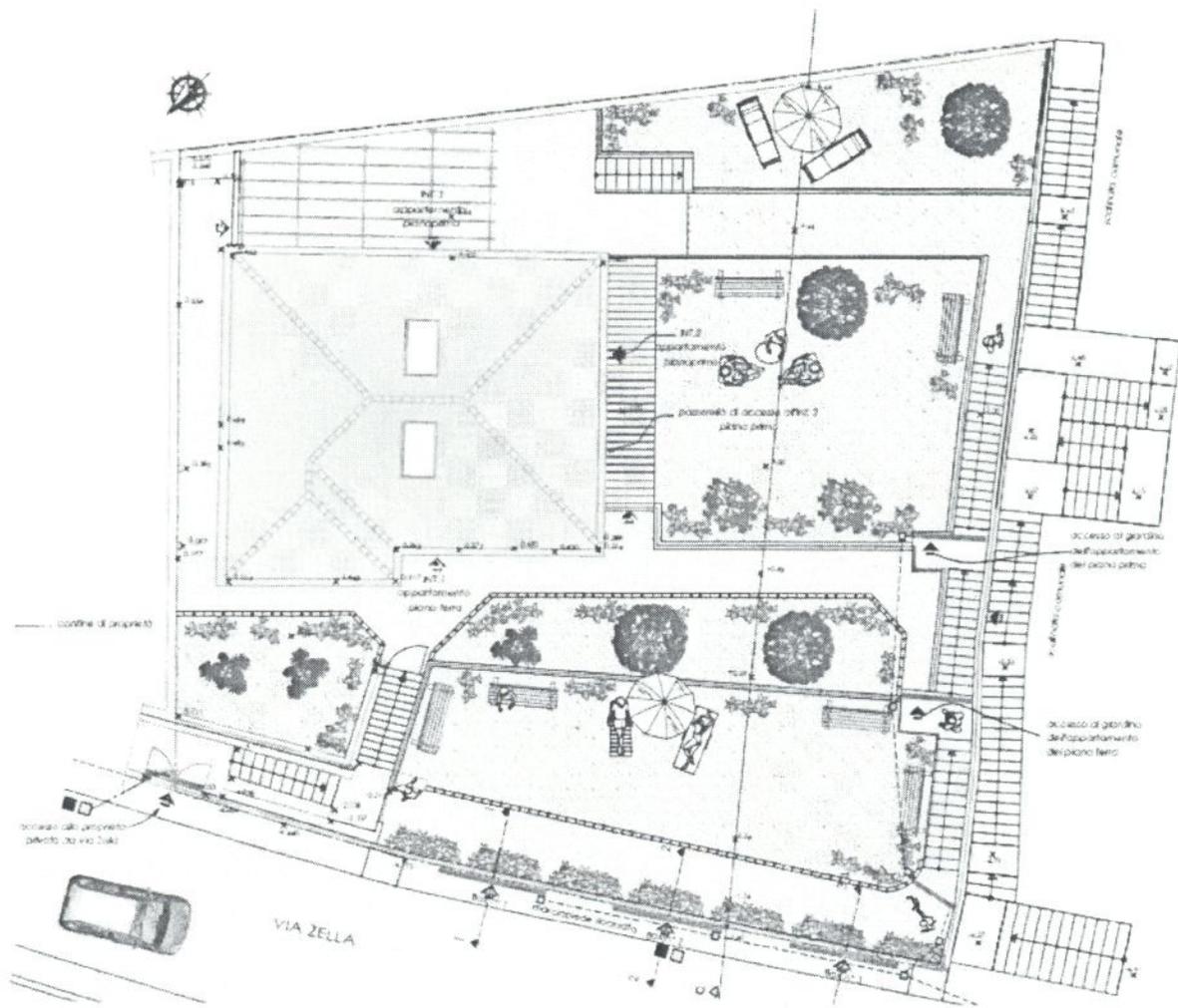
Per finire, sempre da un punto di vista idrogeologico, l'intervento non andrà in alcun modo a compromettere la stabilità e la sicurezza statica dei fabbricati adiacenti; al contrario, per eventi calamitosi di qualsivoglia tipo, aumenterà la sicurezza degli stessi nei confronti di quest'ultimi."

Ciò posto è stata studiata e concordata – preventivamente alla stesura del progetto definitivo del PUC – con i competenti uffici comunali la soluzione progettuale ai sensi della Legge Tognoli di seguito allegata, per la quale è stato già rilasciato parere favorevole da parte sia degli Uffici dell'Aster sia dell'ufficio Mobilità e Traffico del Comune di Genova.



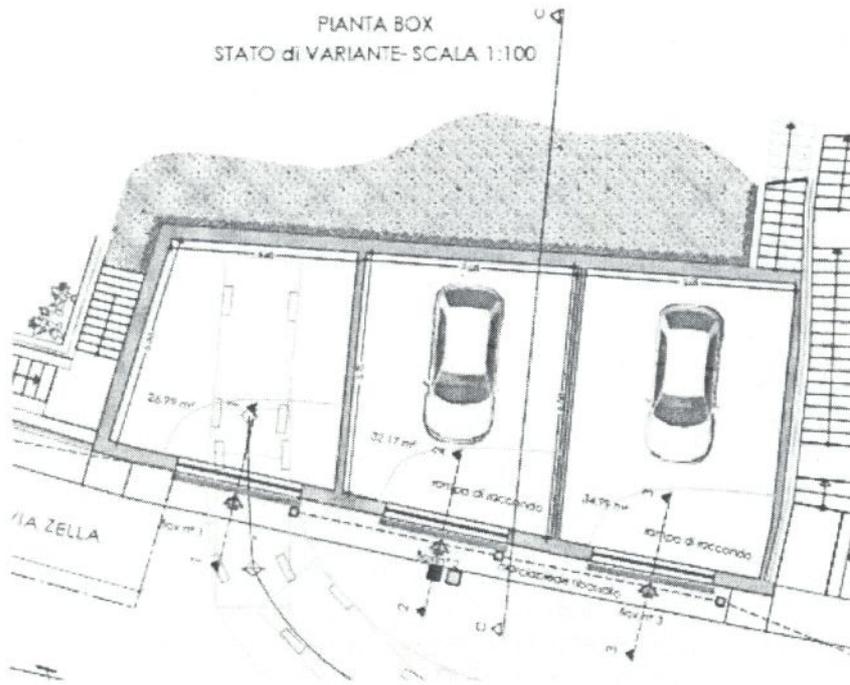
(planimetria generale di raffronto P.8126/2013)





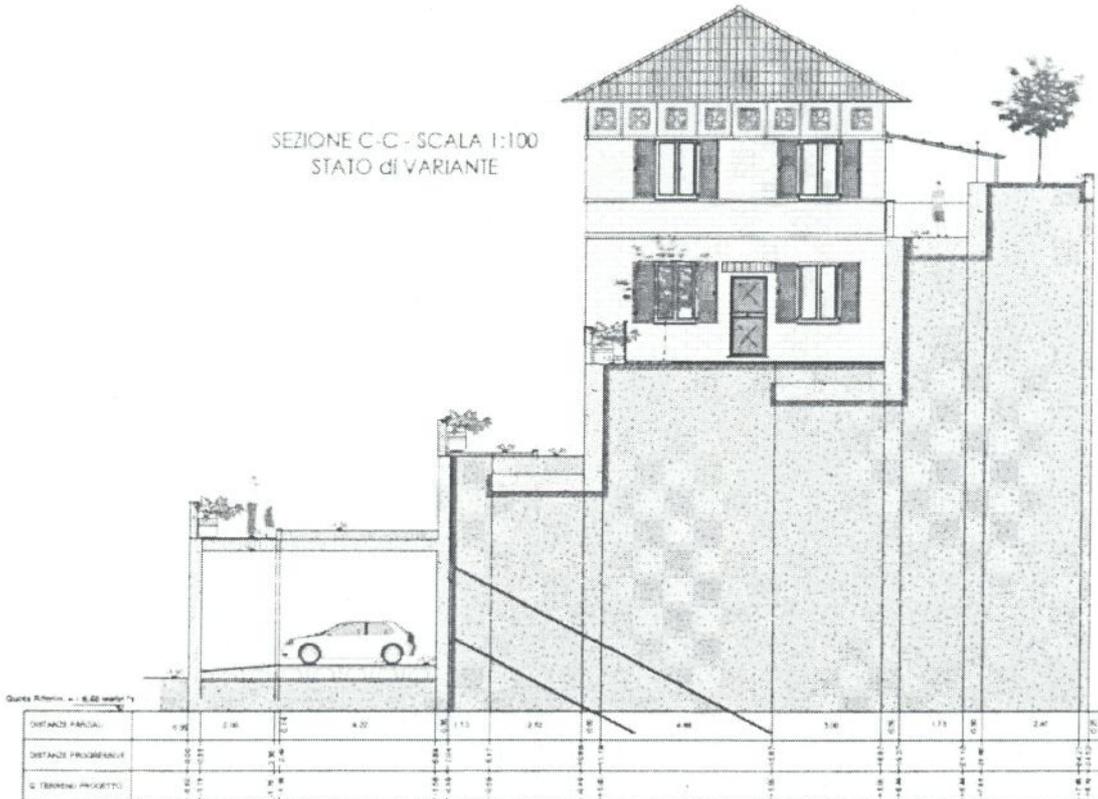
(planimetria generale stato di variante)

PIANTA BOX
STATO di VARIANTE- SCALA 1:100



(pianta box stato di variante)

SEZIONE C-C - SCALA 1:100
STATO di VARIANTE



(sezione stato di variante)

PROSPETTO FRONTALE DEL MURO
 Su strada ove realizzare i box
 STATO di VARIANTE - SCALA 1:100

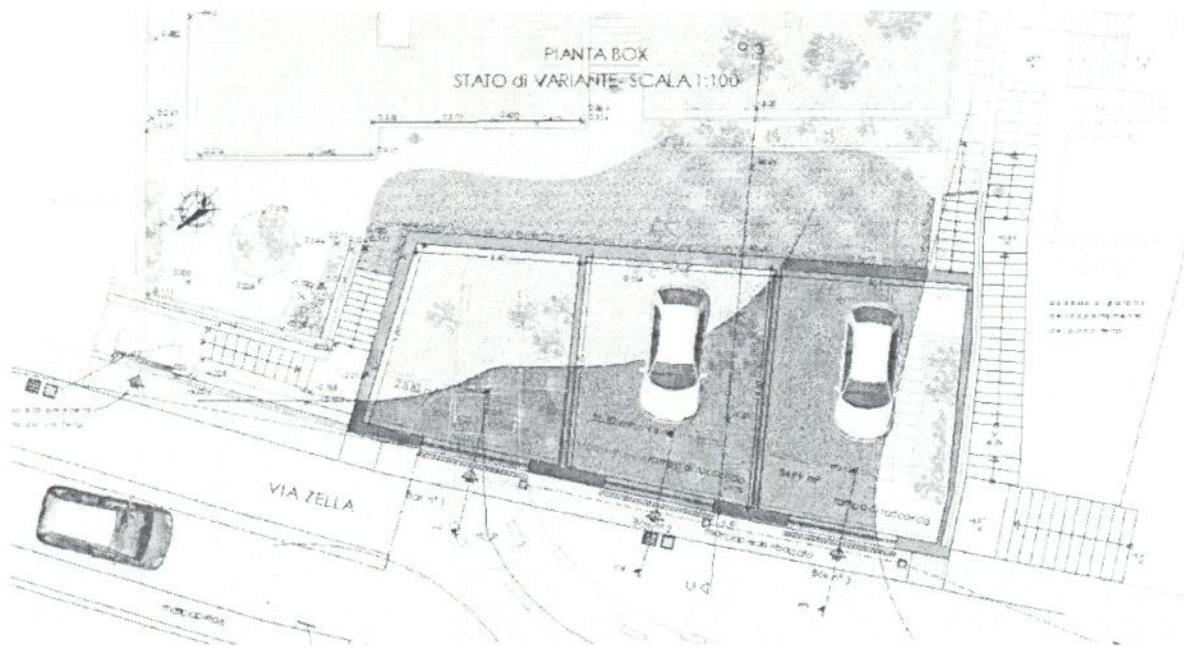


(prospetto frontale stato di variante)

Non avendo ancora depositato la Dia in variante ed essendo nel frattempo stato pubblicato il progetto definitivo del PUC, ad oggi l'intervento di realizzazione dei box risulterebbe non ammissibile in quanto non rispondente all'art. 14 punto 4.

Il progetto non comporterà un'altezza del fronte di scavo rispetto al profilo del terreno preesistente maggiore di 10 m, ma ciò che limita notevolmente la realizzazione dei box è il dover mantenere una distanza tra perimetro della nuova costruzione e il perimetro dell'edificio di proprietà degli stessi Sig.ri Brusaca' inferiore all'altezza massima del fronte di scavo.

La norma limiterebbe notevolmente la superficie atto al parcheggio non sufficiente per tutte e tre le unità immobiliari.



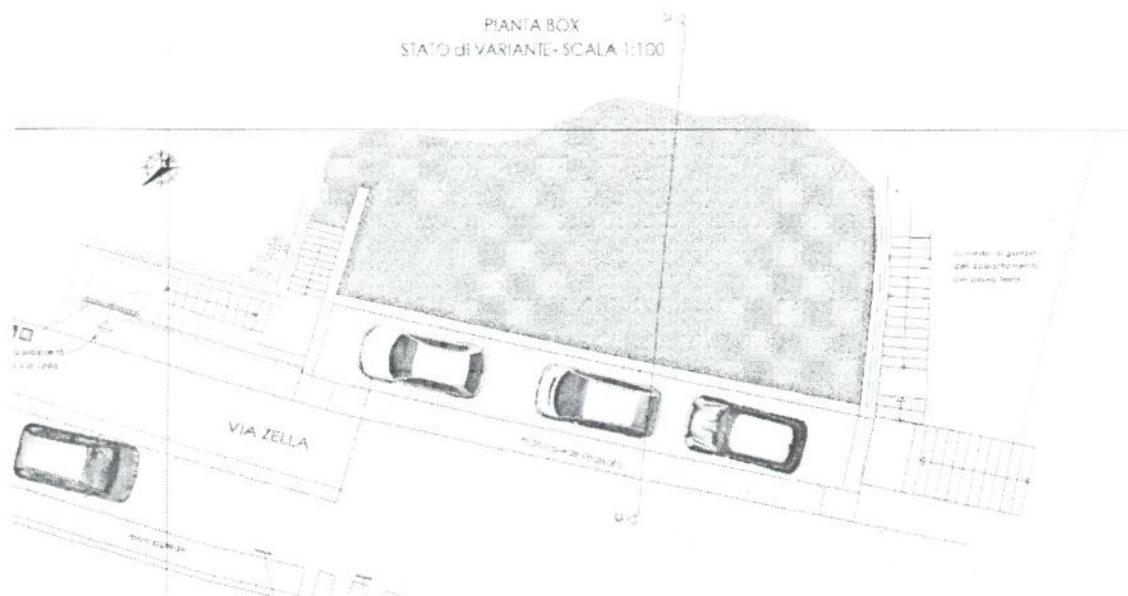
Pur comprendendo la ratio della norma si ritiene che le soluzioni progettuali debbano essere valutate caso per caso e non generalizzando a priori.

L'intervento in oggetto prevederebbe non solo una paratia di pali a contenimento del terreno per l'esecuzione dello scavo e realizzazione dell'ultimo muro a valle (verso la viabilità pubblica) bensì prevederebbe anche il consolidamento del muro prospiciente il fabbricato in modo proprio da salvaguardare non solo il versante ma anche e soprattutto l'edificio esistente.

Quanto emerge da questa situazione rende ancor più incoerente la norma di Piano, in quanto da una parte risulta meno restrittiva circa il reperimento dei parcheggi pertinenziali , dall'altro nelle zone come quella in oggetto, ove è difficilissimo se non improbabile riuscire a reperire nel raggio o di 500 m un parcheggio di proprietà privata, non viene ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali anche se l'intervento è comprovato di documentazione geologica e geotecnica.

La zona è notevolmente satura e risulta oggettivamente inverosimile che il Comune possa realizzare con gli introiti derivanti dalla corresponsione della somma equivalente al valore di mercato relativo ai posti auto non oggettivamente reperibili, opere di urbanizzazioni tali da garantire un servizio adeguato.

Si è valutata un'ulteriore soluzione alla realizzazione dei box ovvero realizzare il muro a valle ad una distanza tale dal marciapiede atta a realizzare posteggi raso strada, posti parallelamente alla viabilità, sbancando pertanto minor porzione di terreno (come nella bozza sotto riportata)



A seguito dei recenti colloqui presso gli uffici competenti parrebbe di intendere che nemmeno questo intervento sia ammissibile in quanto la norma di zona AR-UR, pur ammettendo la realizzazione dei parcheggi privati a raso, non chiarirebbe in maniera specifica se le opere di sistemazioni (scavi e reinterri) necessari per la loro realizzazione siano ammissibili; la norma infatti indica che gli interventi di sistemazione degli spazi liberi, sono ammissibili con le seguenti limitazioni:

"Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie

coperta massima 6 mq. I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi."

Sarebbe opportuno inoltre che la norma di Piano chiarisca quale sia il concetto attribuito alla definizione di "costruzione interrata".

Si deve intendere quale costruzione interrata, esclusivamente un volume edilizio formato da strutture portanti verticali ed orizzontali con tamponature verso l'esterno o anche i muri di contenimento terre possono essere definiti costruzioni interrate?

A seguito di quanto sopra premesso con la presente osservazione si richiede:

- che venga riesaminata l'impostazione normativa dell'art. 14 punto 4, non precludendo a priori la possibilità edificatoria;

Si ritiene che nel caso in cui dall'edificio di proprietà privata del soggetto richiedente sussista una distanza inferiore all'altezza di scavo, l'intervento potrà essere ammissibile nel caso in cui vengano eseguite le necessarie opere a tutela del suolo e del fabbricato con interventi atti a garantire la stabilità del versante e delle strutture portanti. Ovviamente i progetti dovranno essere corredati dalle analisi e dagli elaborati relativi ai sondaggi geologici di tipo diretto per accertarne la preventiva fattibilità, oltre a quanto previsto nelle norme geologiche del PUC.

- che all'interno delle definizioni del PUC venga chiarito la definizione di "costruzione interrata"

Sant'Olcese, li 15.06.2015

Il Tecnico

(firma e timbro)

Geom.
SABINA
LEVERATTO
No. 270
GENOVA