

236



Comune di Genova  
Direzione Urbanistica,  
SUE e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica

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

I.N.C.A. di Buelli e Parodi S.n.c., in persona della Sig. Nicolina Buelli, corrente in

[redacted] in persona del Socio Amministratore Nicolina

Buelli

vista

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

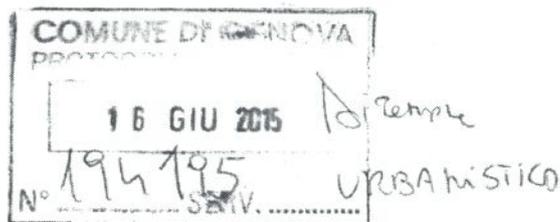
ritiene

di presentare la seguente osservazione

premesso che



- a. La società è proprietaria di un'area sita a Genova, S. Ilario, meglio identificata al NCT foglio 8 con i mappali nn. 1203 e 1206, di pertinenza del fabbricato civ. 11 della Via Pozzi (Via Aurelia civ. 44C).
- b. Detta area era ricompresa nel PUC 2000 in zona AE e nel p.p. di PUC adottato nel 2011 in ambito AC-VP (conservazione del territorio di valore paesistico)
- c. Sulla base di tali premesse I.N.C.A. ha ottenuto dal Comune di Genova la autorizzazione ai fini della tutela del vincolo idrogeologico (11/11/2013) ed ai fini paesaggistici (5/9/2012), quest'ultima, previo parere favorevole vincolante della Soprintendenza ai beni architettonici e sulla base dell'accertamento di compatibilità con gli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti;
- d. La iniziativa era altresì conforme alle norme di c.c. del p.p. di PUC che consentiva tali interventi;



e. I.N.C.A. è venuta a conoscenza che, a seguito delle modificazioni introdotte dal p.d. di PUC per gli stessi ambiti AC-VP, la realizzazione di qualsiasi manufatto interrato sarebbe non consentita sulla base della premessa dell'art. 14, punto 4, n.c. delle norme generali, che espressamente dispone che "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" e sulle conseguenti previsioni contenute nelle schede di ambito, che non consentono la realizzazione di parcheggi interrati.

Tuttociò premesso la Società chiede che la norma generale contenuta nell'art. 14, punto 4, N.C.C. e nella pertinente scheda di ambito, venga modificata ai fini di consentire la realizzazione anche in tali ambiti di autorimesse interrate (di natura pertinenziale a sensi dell'art. 17 L.R. n. 16/2008) subordinatamente alla compatibilità con gli strumenti di pianificazione paesistica e previo rilascio di autorizzazione paesistica.

L'osservazione è affidata alle seguenti ragioni di legittimità e di merito.

1) L'art. 17 della L.R. n. 16/2008, nel definire e nell'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 coesistente 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 somma – 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, lì 15 Giugno 2015

I.N.C.A. S.r.l.

  
Nicolina Buelli