653

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

16121 - Genova

AFFARI GENERALI COMUNE DI GENOVA 04 MAG. 2012 - ARRIVO -

Osservazioni

ai sensi dell'art. 38, comma 2 lett. d), della L.R. 4 settembre 1997 n. 36

COMUNE DI GENOVA PROTOCOLLO GENERALE 08 MAG 2012 N° 145219

con riguardo a

"Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011 ai sensi dell'art. 38, comma 2, della L.R. n. 36/1997 e s.m.i. e dell'art. 14 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica -VAS";

SINDACO
DIR. SUL URB.
URBAN LAB
IN PUBLICE COPIA

in relazione

al quale la Direzione Urban Lab Sviluppo Urbanistico del Territorio del Comune di Genova, con avviso pubblicato sul B.U.R.L. in data 8.2.2012, ha reso noti gli adempimenti di pubblicità e divulgazione.

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE PRESA IN CARICO - 9 MAG. 2012 FASC. N° 73

* * * *

Il sottoscritto signor **BELLUSCI LORENZO** (C.F. [redacted]), residente in 16155 Genova, via V. Boccardo 30/1, nella sua qualità di proprietario, in località Apparizione, di alcuni terreni, di complessivi mq. 19.650, censiti a catasto terreni GE6 al foglio 17 mapp. 35, 36, 37, 39 e 40 e al foglio 18, mapp. 148, 156 e 157 (**doc.1**);

Lorenzo Bellusci

osserva quanto segue

1. L'esponente è proprietario di terreni che ricadono, oltre località Ciassi, in zona collinare di Apparizione.

Tali terreni, fra loro contigui, sono serviti da strada carrabile, interna al lotto, autorizzata con C.E. n. 107 del 31.3.1998, per la quale, in quanto realizzata in parziale difformità rispetto al progetto assentito, è stato chiesto, con istanza in data 22.11.2011, prot. n. 386222, accertamento di compatibilità paesaggistica.

Prima dell'adozione del Progetto Preliminare di P.U.C., oggetto delle presenti osservazioni, era stato avviato procedimento per conseguire l'assentimento del progetto edilizio, concernente la realizzazione di due villette unifamiliari di modeste dimensioni e, comunque, ben entro i limiti di superficie agibile disponibile, pari a mq. 196,50.

2. Con riguardo a tali istanze, sono stati ottenuti: i) nulla-osta paesaggistico della Soprintendenza ai Beni e Attività Culturali, in data 9.3.2012, prot. n. 0007327, alla costruzione delle due ridette villette unifamiliari; ii) parere favorevole *"alla richiesta di compatibilità paesaggistica per la realizzazione, in difformità dall'autorizzazione rilasciata, della strada interna al lotto dove è prevista la realizzazione dei due edifici abitativi"*; iii) parere di conformità al piano di bacino, prot. n. 5818 - pratica CP01268 del 17.1.2012, da parte della Provincia di Genova.

3. Presso l'Ufficio Geologico è stata, inoltre, depositata, in data 22.11.2011, prot. n. 5818, istanza di nulla-osta per la realizzazione di opere in zona sottoposta a vincolo.

4. Secondo il **P.U.C. vigente**, approvato con D.P.G.R. n. 44 del

10.3.2000, i terreni di proprietà dell'esponente ricadono nella **sottozona EM** (art. EM10 Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali) in base al quale "*Nuova costruzione: consentita, secondo le limitazioni e le integrazioni contenute nelle schede dei tessuti insediativi, limitatamente alla realizzazione di: - edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - fondo agricolo minimo: mq. 3.500; - I.U.I. massimo: 0,01 mq/mq; - le porzioni di terreno sulle quali è stato applicato tale indice conservano un I.U.I. pari a 0,02 mq/mq per edifici destinati ad agricoltura e allevamento sulla base di un piano aziendale; - l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone agricole diverse concorre all'edificabilità nella misura dell'I.U.I. proprio della relativa sottozona; - S.A. massima per ogni singolo intervento: mq. 500; - distanza massima dell'edificio dalla accessibilità carrabile esistente: m. 100; - edifici per servizi pubblici; - parcheggi pubblici e privati.*

Il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo attraverso la coltivazione o le opere di presidio ambientale prescritte è garantito dall'obbligo di specifico atto di impegno sottoscritto in sede di rilascio del titolo edilizio."

5. I lotti confinanti con i terreni di proprietà dell'esponente sono edificati ad uso residenziale e svolgono funzione di "presidio ambientale" in quanto essi ricadono in zona solo in parte urbanizzata che, avendo ormai da tempo perso la vocazione agricola e rurale, è stata talora anche soggetta ad incendi.

6. Secondo il **P.U.C. adottato** la zona è soggetta alla diversa disciplina dell'**ambito AC-VP** definito dalle norme d'Ambito riportate nella relazione descrittiva del P.U.C. quale "*Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico AC-VP.*

Territorio agricolo di valore storico, costituito da aree rurali con caratteri paesistico-ambientali di pregio e aree poste direttamente al contorno del tessuto edificato (nuclei storici), di cui costituiscono l'essenziale elemento di cornice, ove prevale l'interesse generale alla sostanziale conservazione dell'assetto in atto, al fine della salvaguardia dell' immagine paesistica".

7. Emerge, dunque, la contraddittorietà tra le scelte di salvaguardia del territorio operate dal P.U.C., vigente, rispetto alla diversa disciplina prevista dal Progetto del P.U.C., adottato, nel quale viene sottovalutato il rischio ambientale al quale il territorio è esposto per degrado ed abbandono.

Non solo, la contraddittorietà fra le scelte operate dal P.U.C. vigente rispetto alla disciplina prevista dal Progetto di P.U.C. adottato è tanto più evidente se si considera che viene totalmente abbandonata la finalità di salvaguardia ambientale, per riconoscere a tale territorio solo valore paesistico e panoramico, con prevalente interesse alla conservazione ed alla salvaguardia dell'immagine paesisitica.

8. Sotto altro profilo, va poi osservato che tali scelte di pianificazione contrastano con le disposizioni di cui alla L.R. n. 36/1997 la quale, all'art. 36, definisce fra le tipologie di territorio che presentano le caratteristiche di presidio ambientale le *"aree che presentino fenomeni di*

sottoutilizzo e/o abbandono agrosilvo-pastorale e di marginalità e che non appaiano recuperabili all'uso agricolo produttivo o ad altre funzioni". La medesima disposizione, al comma 2, precisa che il P.U.C. nei territori individuati come presidi ambientali "*indica e regolamenta gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico, con riguardo anche alle attività agricole di carattere marginale. Tali interventi possono comportare anche l'insediabilità di funzioni residenziali attraverso la prevalente azione di manutenzione e ripristino di manufatti esistenti ovvero attraverso quote di edificazione opportunamente dimensionate anche in rapporto alle caratteristiche del territorio interessato e correlate alle indicazioni della disciplina paesistica*".

9. Per tali ragioni, la tipologia della zona al cui interno ricadono i terreni di proprietà dell'esponente è affine all'ambito **AR-PR** secondo il quale: "*Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale. Mosaico di aree agricole e boschive, con carattere di terrazzamenti e di aree naturali, contraddistinte da insediamenti rurali sparsi ed aggregati, dove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di tutela e presidio ambientale attivo del territorio, in applicazione dell'art. 36 della L.R. 36/1997. Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale e di abbandono agro-silvo-pastorale e con l'insediamento di attività produt-*

tive agricole ed artigianali, associate alla residenza ed alle funzioni complementari indicate nella relativa disciplina".

10. Conseguentemente, anche il lotto di proprietà dell'esponente, già urbanizzato dalla strada assentita con C.E. n. 107 del 31.3.1998, potrebbe contribuire a svolgere la funzione di "presidio ambientale".

In tal senso, l'esponente ha già fatto predisporre progetto di presidio ambientale esteso a tutti i terreni di sua proprietà.

11. Tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto, in accoglimento delle presenti osservazioni:

chiede

che l'ambito di qualificazione al cui interno ricadono i terreni di sua proprietà sia modificato da **AC-VP** a **AR-PR**.

Si confida nell'accoglimento delle presenti osservazioni.

Si allega: 1) certificazione catastale.

Genova, 2 maggio 2012

Lorenzo Bellusci Lorenzo Bellusci

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2011

2. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 6(Codice D969F) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	17	507		-	ULIVETO	3	06	86			Euro 2,48 L. 4.802	Euro 1,77 L. 3.430	TIPO MAPPALE del 26/08/1997 n. 368674 .515/1993 in atti dal 05/06/1998	
2	18	156		-	ULIVETO	4	12	30			Euro 1,59 L. 3.075	Euro 2,22 L. 4.305	Impianto meccanografico del 03/06/1976	
3	18	157		-	PRATO	1	13	90			Euro 3,23 L. 6.255	Euro 5,38 L. 10.425	Impianto meccanografico del 03/06/1976	

Totale: Superficie 33,06 Redditi: Dominicale Euro 7,30 Agrario Euro 9,37

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLUSCI Giovanni nato a PLATACI il 12/05/1939	BLLGNN39E12G733O*	(8) Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni
2	BELLUSCI Lorenzo nato a GENOVA il 04/09/1969	BLLLNZ69P04D969C*	(2) Nuda proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 38064 .1/2005 in atti dal 03/11/2005 Repertorio n.: 2552 Rogante: TORRENTE PAOLO Sede: GENOVA COMPRAVENDITA

3. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 6(Codice D969F) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	8	367		-	PRATO	3	30	10			Euro 1,71 L. 3.311	Euro 5,44 L. 10.535	Impianto meccanografico del 03/06/1976	
2	17	35		-	SEMIN ARBOR	3	34	50			Euro 12,47 L. 24.150	Euro 21,38 L. 41.400	Impianto meccanografico del 03/06/1976	
3	17	36		-	FABB RURALE		01	10					Impianto meccanografico del 03/06/1976	
4	18	148		-	ULIVETO	4	15	00			Euro 1,94 L. 3.750	Euro 2,71 L. 5.250	Impianto meccanografico del 03/06/1976	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2011

Dati della richiesta	VASSALLO LINDA Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA
Soggetto individuato	VASSALLO LINDA nata a GENOVA il 21/01/1928 C.F.: VSSLND28A61D969P

1. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 6(Codice D969F) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	17	37		AA	ULIVETO	3		02	00		Euro 0,72	Euro 0,52	Tabella di variazione del 07/03/2007 n . 2620 .1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n . GE0085040) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
				AB	PRATO	1	1	02	60		Euro 23,84	Euro 39,74		
2	17	39		AA	ULIVETO	3		02	59		Euro 0,94	Euro 0,67	Tabella di variazione del 09/12/2010 n . 4329 .1/2010 in atti dal 09/12/2010 (protocollo n . GE0412951) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262	Annotazione
				AB	PASCOLO ARB			03	11		Euro 0,27	Euro 0,80		
3	17	40		-	ULIVETO	4		09	00		Euro 1,16 L. 2.250	Euro 1,63 L. 3.150	Impianto meccanografico del 03/06/1976	

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 e successive modificazioni (anno 2010) porzione ab: classamento per parificazione con la qualita` 8 - prato , classe 02

Totale: Superficie 01.19.30 Redditi: Dominicale Euro 26,93 Agrario Euro 43,36

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria