659

FAC SIMILE ORIENTATIVO PER LA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AL PUC DI GENOVA ADOTTATO CON D.C.C. N.92 DEL 7.12.2011

alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

al Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione in Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 GENOVA

04 MAG. 2012 - ARRIVO -

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
08 MAG 2012
N° 145320 SERV. SINDACO
DIR. SVIL URB.
URBAN LAB.

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

OGGETTO:

PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N. 92 DEL 7.12.2011

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i.

Il sottoscritto Stefano Mozzi

[redacted]

in qualità di

proprietario dei terreni di pertineneza dell'Azienda Agricola sita in via Sant'Alberto civico n° 44 F a Genova - Sestri Ponente individuati al Catasto Terreni con le seguenti particelle: 75, 76, 187, 188, 534, 535, 1297, 1332 e 1334

presenta le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e smi.
Tali osservazioni sono in numero di ..2.., allegate alla presente nota.[1]

luogo e data, Genova 02/05/2012

Firma

Stefano Mozzi

[1] Ogni pagina dovrà essere siglata dal Proponente. Per ogni scheda relativa alle osservazioni deve essere riportato il numero dell'osservazione (che dovrà essere progressivo) riferito al numero totale delle osservazioni presentate dall'esponente con la presente nota (esempio: osservazione 1 di 10, 2 di 10, ..., 10 di 10).
I DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA SONO SOTTOPOSTI ALLE REGOLE STABILITE A TUTELA DELLA RISERVATEZZA DALLA LEGGE 675/96 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTRATA.

OSSERVAZIONE N° ..1 DI 2.

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA	AMBITO - VARIAZIONE
TITOLO ELABORATO	VARIAZIONE ALLA TAVOLA DEL PUC N°VI COME DA ALLEGATI
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	AC-NI pagg. 02-14 AR-PA pagg. 49-56
OGGETTO	CAMBIO DI ZONIZZAZIONE PER PORZIONE DI TERRITORIO

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

(ES. si richiede che l'elaborato grafico/capitolo/paragrafo.....venga modificato come segue : .....);

se la modifica interessa anche elaborati grafici allegare stralcio cartografico recante tutti gli elementi necessari ad individuarne localizzazione e contenuti.

VEDERE RELAZIONE E STRALCI CARTOGRAFICI ALLEGATI

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N° 92 DEL 7 DICEMBRE 2011

OSSERVAZIONE 1

La presente osservazione riguarda un terreno posto sulle alture di Sestri Ponente all'estremità di Via Sant'Alberto nelle vicinanze del Cimitero detto dei Pini Storti.

Il terreno in questione è individuato al Catasto Terreni con i mappali n° 75, 76, 1297, 1332 e 1334 e costituiscono parte del complesso agrituristico "Montecontessa", azienda riconosciuta come una delle eccellenze locali nel campo della caseificazione e dello slow food e per questo, vista l'alta qualità dei loro prodotti, sono presenti in alcuni punti vendita selezionati tra i quali si evidenzia il mercato Eataly ambasciatore dell'enogastronomia italiana.

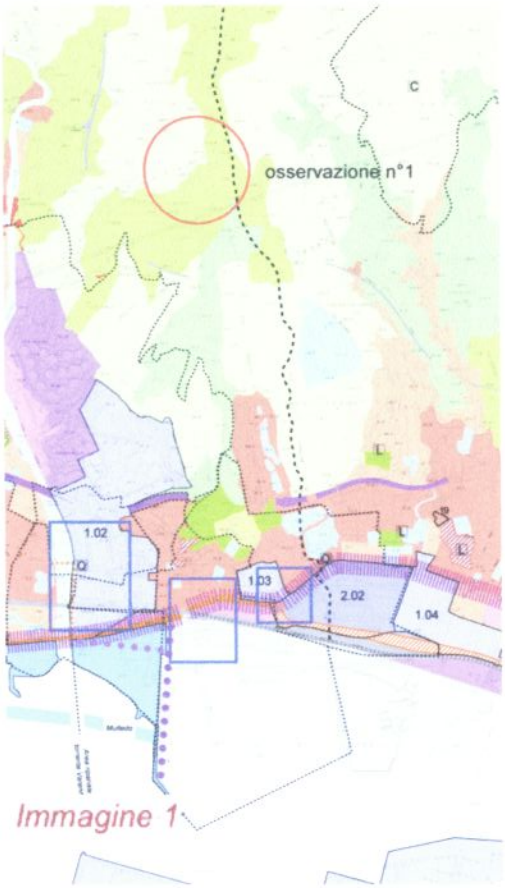


Immagine 1

Il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92 del 7 Dicembre 2011 pone i terreni in oggetto nella tavola 3.6 – Struttura del Piano – Livello 3 in "Ambito di Conservazione dei territorio non insediato" AC-NI. (*immagine 1*)

I suddetti terreni sono serviti da una strada asfaltata e più precisamente da Via Sant'Alberto e sono adiacenti ai punti di distribuzione della corrente elettrica e delle linee telefoniche, per queste caratteristiche si possono quindi definire terreni "urbanizzati".

E' da rilevare che la stessa Via Sant'Alberto s'interrompe in corrispondenza del confine di proprietà dei terreni oggetto della presente istanza e prosegue all'interno di questi come strada sterrata privata. (*foto 1 e 2*)

foto 1

foto 2

Si segnala inoltre che sui terreni in questione, e più in particolare su quello

individuato al Catasto Terreni con il mappale 1332, esiste già una piccola costruzione risalente agli anni '40 che costituiva il ricovero dei militari addetti alla batteria di difesa del litorale sottostante. (*foto 3 e 4*)

foto 3

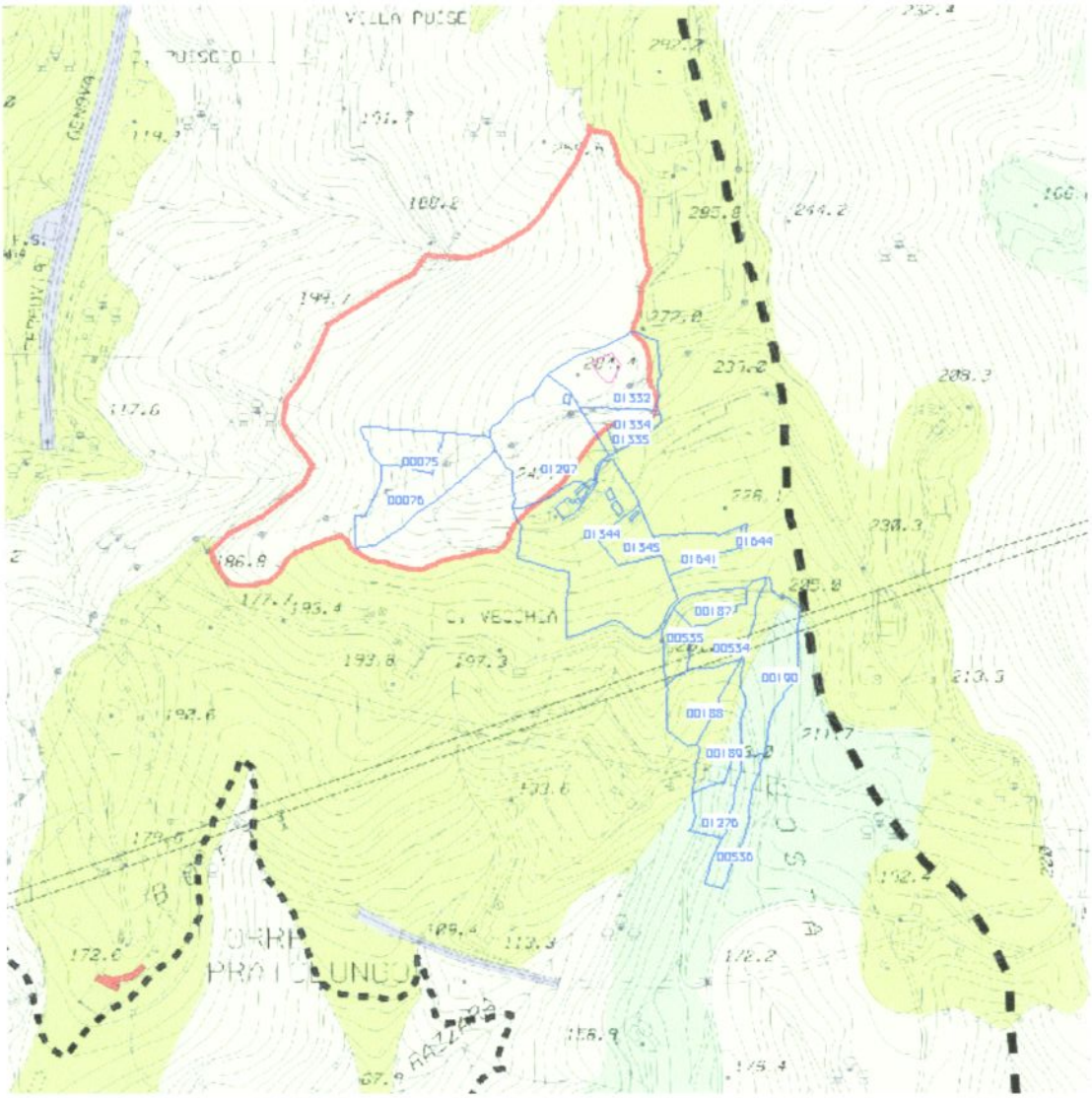
foto 4

Intorno ad essa sono ancora individuabili i muri a secco realizzati per l'utilizzo dei terreni. (*foto 5 e 6*)

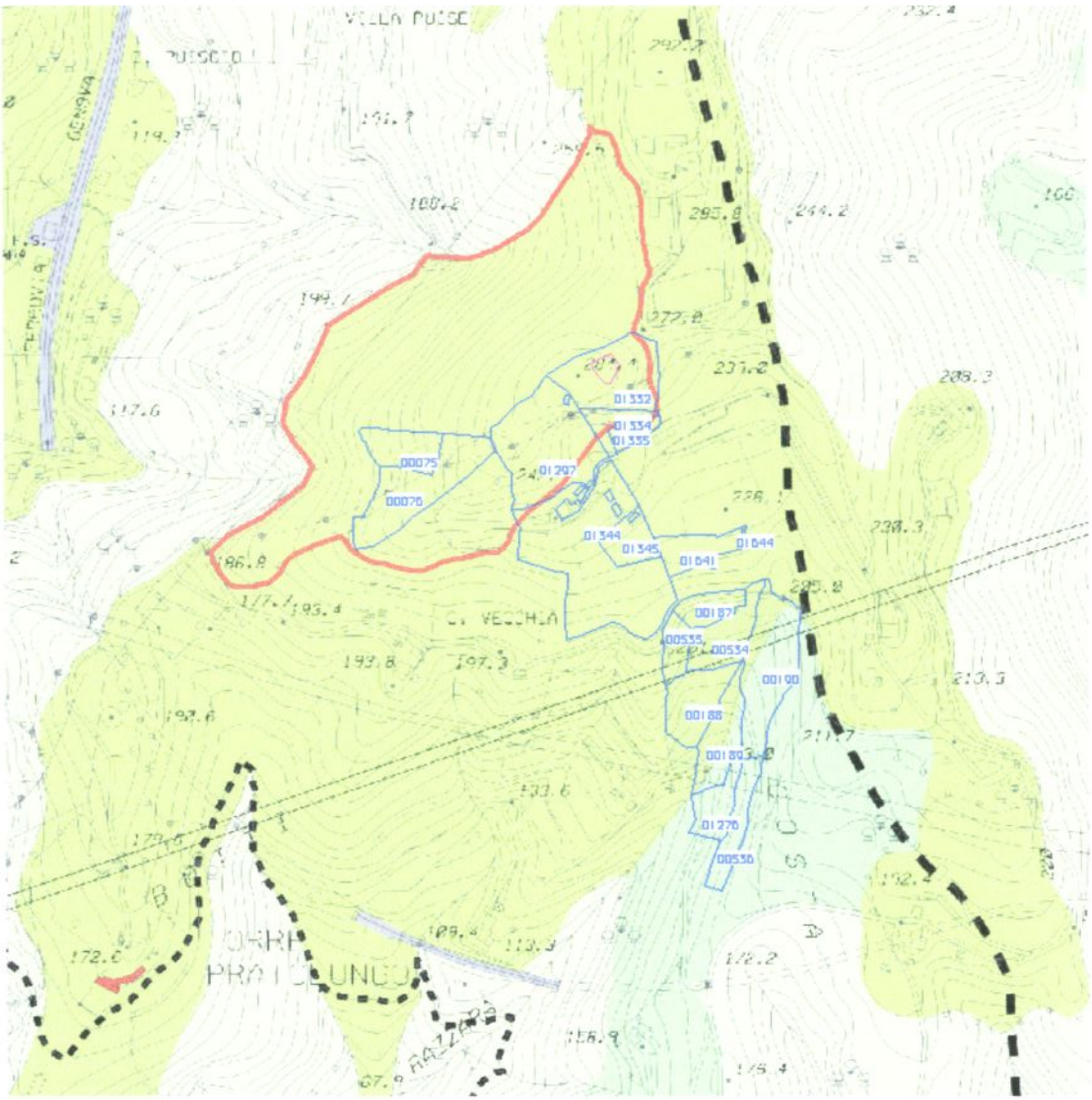
foto 5

foto 6

Per i motivi riportati si ritiene più consono uniformare gli Ambiti passando i terreni sopra specificati da "Ambito di Conservazione" ad "Ambito di Riqualificazione" e più precisamente da AC-NI a AR-PA. (*immagini 2 e 3*)



Stralcio Progetto Preliminare P.U.C. - Tavola n° 3.6
Individuazione area e mappali proprietà Mozzi
Immagine 2



Stralcio Progetto Preliminare P.U.C. - Tavola n° 3.6
Individuazione area e mappali proprietà Mozzi - Proposta di variante
Immagine 3

Questo nuovo Ambito consentirebbe inoltre un ampliamento ed una implementazione dell'attività agrituristica per quanto concerne l'attività ricettiva che era già consentita nel P.U.C. precedente ed oggi non con l'Ambito AC-NI non più ammessa. E' facile intuire come questa situazione vincolistica danneggi la già faticosa attività agro-pastorale che oggi riesce a sopravvivere anche grazie all'apertura delle aziende agricole al pubblico sotto forma di aziende agricole didattiche e/o agrituristiche.

La possibilità di realizzare edifici di limitata superficie, come previsto dall'Ambito AR-PA, permetterebbe di utilizzare dei terreni oggi incolti e di insediare un presidio del territorio sia dal punto di vista agricolo sia da quello

geologico; questo tipo di presidio consentirebbe di avere un monitoraggio costante di eventuali eventi calamitosi, oggi purtroppo frequenti, quali smottamenti del terreno ed incendi.

La presente proposta di variazione di Ambito è già stata presentata al Presidente ed ai Tecnici del Municipio VI Medio Ponente che l'hanno condivisa e fatta propria in quanto hanno ritenuto che il regime vincolistico del Progetto Preliminare del P.U.C. per i terreni in questione sia eccessivamente penalizzante per gli operatori agricoli della zona ed anzi hanno proposto di estendere la variante anche ai terreni confinanti.

In fede

Genova, 20 Aprile 2012

Arch. Giovanni Bertolotto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
GIOVANNI BERTOLOTTO
N.1524

OSSERVAZIONE N° 2 DI 2.

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA	AMBITO - VARIAZIONE
TITOLO ELABORATO	VARIAZIONE ALLA TAVOLA DEL PUC N°VI COME DA ALLEGATI
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	AR-PA pagg. 49-56 AR-PR pagg. 46-48
OGGETTO	CAMBIO DI ZONIZZAZIONE PER PORZIONE DI TERRITORIO

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

(ES. si richiede che l'elaborato grafico/capitolo/paragrafo.....venga modificato come segue : .....);

se la modifica interessa anche elaborati grafici allegare stralcio cartografico recante tutti gli elementi necessari ad individuarne localizzazione e contenuti.

VEDERE RELAZIONE E STRALCI CARTOGRAFICI ALLEGATI

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N° 92 DEL 7 DICEMBRE 2011

OSSERVAZIONE 2

La presente osservazione riguarda un terreno posto sulle alture di Sestri Ponente all'estremità di Via Sant'Alberto nelle vicinanze del Cimitero detto dei Pini Storti.

Il terreno in questione è individuato al Catasto Terreni con i mappali n° 187, 188, 534 e 535 che costituiscono parte del complesso agrituristico "Montecontessa", la cui eccellenza è già stata descritta nell'Osservazione n°1.

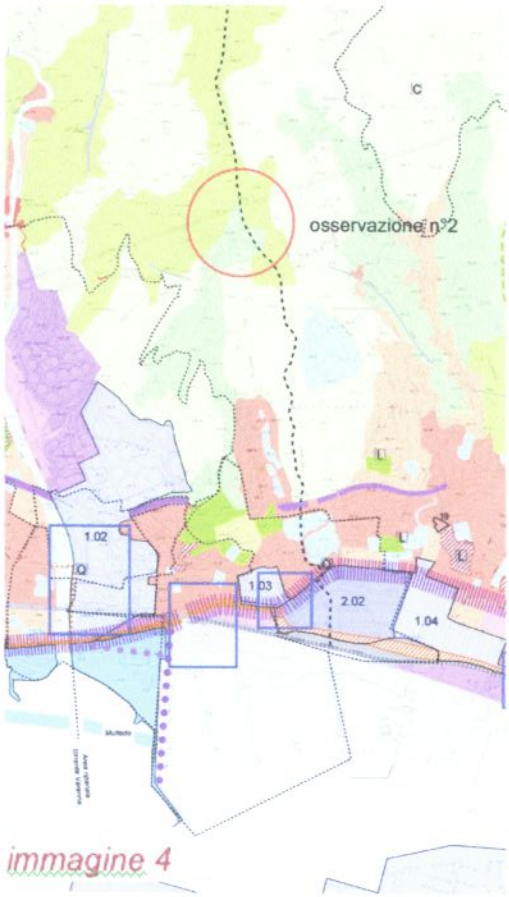


immagine 4

Il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92 del 7 Dicembre 2011 pone i terreni in oggetto nella tavola 3.6 – Struttura del Piano – Livello 3 in Ambito AR-PA vale a dire "Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione e di Presidio Agricolo". (*immagine 4*)

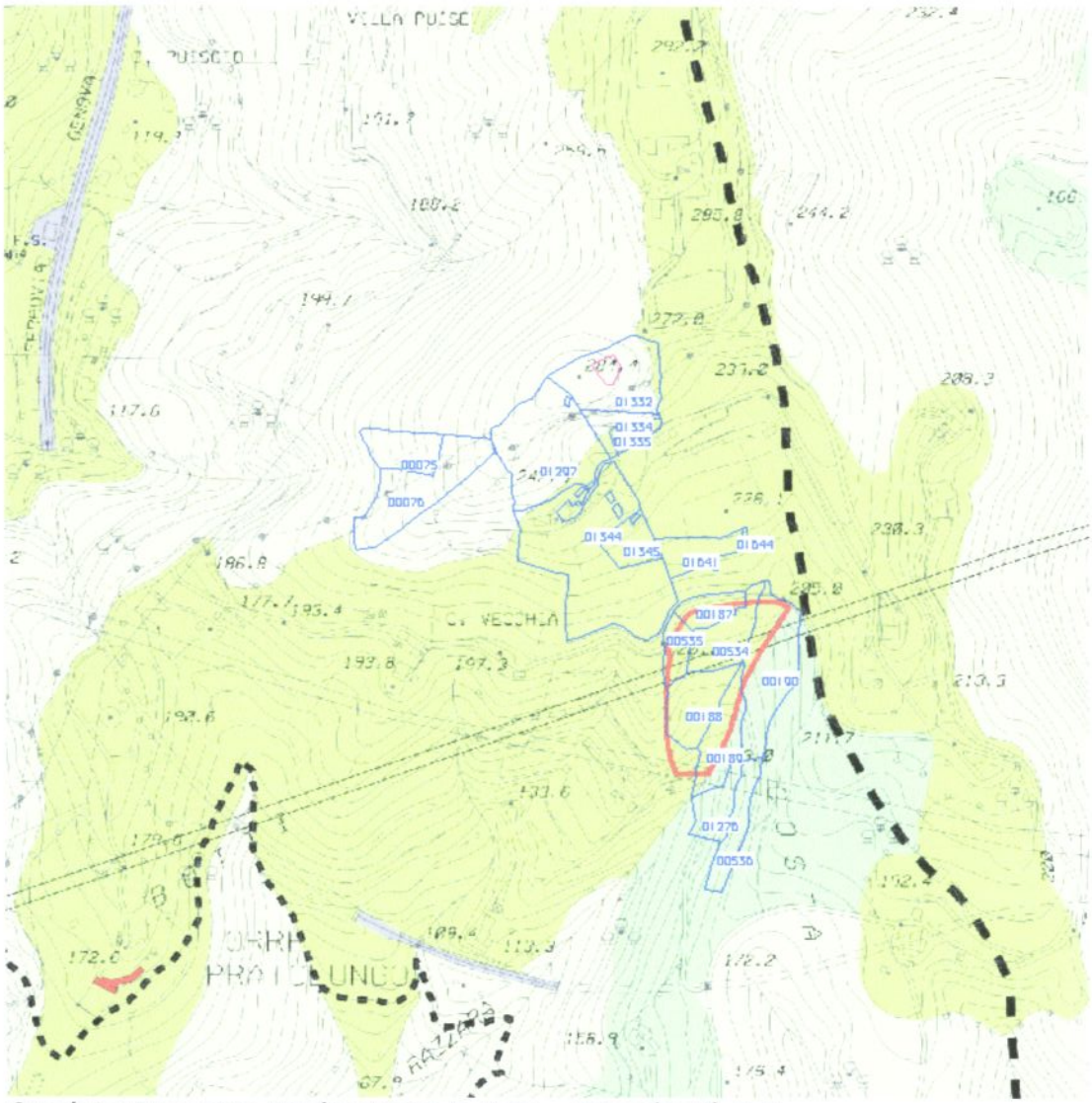
I suddetti terreni sono serviti da una strada asfaltata e più precisamente da Via Superiore Razzara che delimita i terreni in questione a Nord e sono adiacenti ai punti di distribuzione della corrente elettrica e delle linee telefoniche, per queste caratteristiche si possono quindi definire terreni "urbanizzati".

Gli stessi terreni, verso Est e verso Sud confinano con altre terre di proprietà Mozzi che il Progetto Preliminare del P.U.C. pone in "Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale" AR-PR.

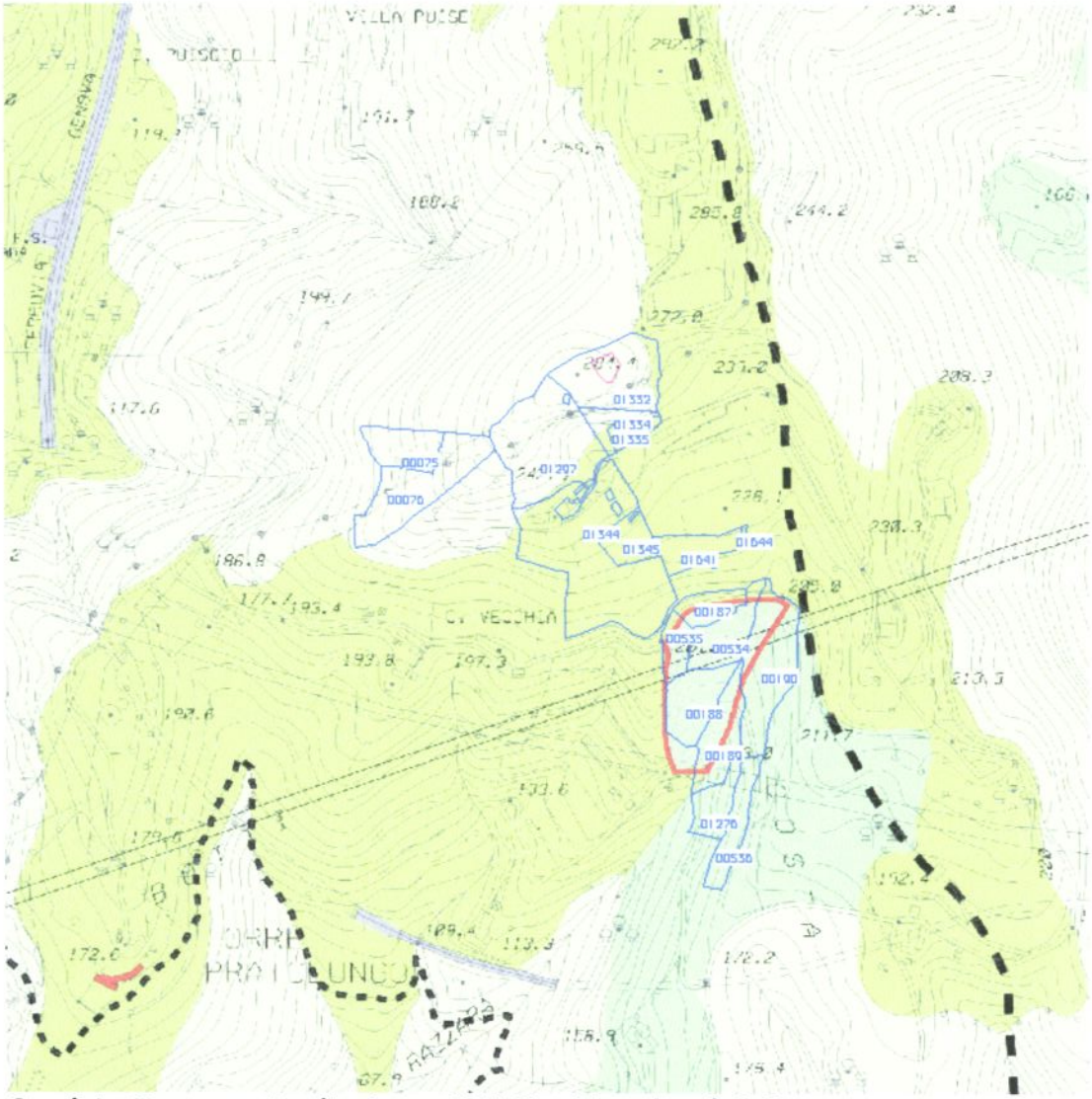
A causa della caratteristiche morfologiche dei terreni, individuati catastalmente

dai mappali 189, 190, 536 e 1276, risulta pressoché impossibile attuare le azioni di Riqualificazione e/o di Presidio, come suggerito dal nuovo P.U.C., senza poter coinvolgere alcuni altri terreni confinanti della stessa proprietà.

Si ritiene necessario uniformare gli Ambiti passando i terreni sopra specificati da "Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione e di Presidio Agricolo" AR-PA ad "Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale" AR-PR.. (*immagini 5 e 6*)



Stralcio Progetto Preliminare P.U.C. - Tavola n° 3.6
Individuazione area e mappali proprietà Mozzi
Immagine 5



Stralcio Progetto Preliminare P.U.C. - Tavola n° 3.6
Individuazione area e mappali proprietà Mozzi - Proposta di variante
Immagine 6

Questa modifica consentirebbe un ampliamento ed una implementazione dell'attività agrituristica per quanto concerne l'attività ricettiva, nei limiti previsti dalle Norme di Conformità, pur mantenendo la maggior parte dei terreni in Ambito AR-PA e cioè di produzione e di presidio agricolo.

Oggi l'attività dell'Azienda Agricola Montecontessa del Sig. Mozzi si svolge effettivamente sui terreni posti a Nord di Via Superiore Razzara e quindi su questi terreni sarebbe difficile se non impossibile implementare l'attività

ricettiva agrituristica senza sacrificare gli spazi riservati all'allevamento dei bovini, ovicaprini e animali da cortile nonché agli alveari ed alle coltivazioni.

E' facile intuire come una riduzione della superficie dei terreni dell'azienda agricola per espandere l'attività ricettiva andrebbe a discapito dell'attività casearia che, come già riferito, rappresenta una delle attività di primaria importanza per mantenere la qualifica di eccellenza dell'Azienda Agricola.

Il passaggio al regime vincolistico del nuovo Ambito AR-PA, permetterebbe di utilizzare alcuni terreni oggi incolti per realizzare una nuova residenza per i conduttori dell'azienda agricola permettendo consentendo loro di liberare l'attuale alloggio per poter implementare l'attività ricettiva dell'Agriturismo Montecontessa rendendola più funzionale e razionale e di insediare un presidio del territorio sia dal punto di vista agricolo sia da quello geologico; questo tipo di presidio consentirebbe di avere un monitoraggio costante di eventuali eventi calamitosi, oggi purtroppo frequenti, quali smottamenti del terreno ed incendi.

In fede

Genova, 20 Aprile 2012

Arch. Giovanni Bertolotto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
GIOVANNI BERTOLOTTO
N 1524