10 MAG 2012

No. 147535 SERV. SIMPRO

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE

PRESA IN CARICO 11.1 MAG. 2012

All'Ill.mo Signor Sindaco

Comune di Genova

Ufficio Protocollo Generale

P.zza Dante 10

Min Juc Curg 16121 Genova
UKRSN UB

Alla Regione Liguria

Assessorato all'Urbanistica

P.zza de Ferrari 1

16121 Genova

Spett.le

Provincia di Genova

Direzione Pianificazione Generale

Piazzale Mazzini 2

16122 Genova

Progetto preliminare del Piano urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011.

Osservazione ai sensi dell'art.38 comma 2, lettera d) della L.R. 4 Settembre 1997 N.36 e s.m.i.

Il sig. Marcello Cattaneo nato a50	e residente a	
che elegge domicilio presso lo studio AR.AS. Architetti Associati	Distacco P.zza	

1. 1

a, essendo proprietario di un'ampia porzione di terreno posto nel Municipio

Ponente nella delegazione di Pegli contraddistinti al N.C.T. come segue:

sez	fg	mappali
3	2	51-70-73-74-75-76-77
3	18	20-21-22-23
3	28	12-13
3	29	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
3	32	1-2-3-4-5-6-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23- 24-25-26-27-28-29-231-232
3	33	1-2-3-
3	36	1-2-3-5-7-8-9-10-11-12-13-18-21-22-23
3	42	79-80-81-82-83-84-85-190

Vista

- la Deliberazione del Consiglio Comunale nº 92 del 7 Dicembre 2012;
- I documenti costituenti il Piano Urbanistico Comunale;
- La normativa di cui all'assetto urbanistico della zona (AC-NI);
- La normativa di cui al livello paesaggistico puntuale (PTCP):
 - 1) Assetto insediativo
 - 2) Assetto geomorfologico
 - 3) Assetto vegetazionale

Preso atto

- che i terreni di cui alla tabella precedente sono stati tutti classificati all'interno della perimetrazione dell'ambito di conservazione AC.NI. (ambito di conservazione del territorio non insediato) dove nella disciplina delle destinazioni d'uso rientrano le seguenti funzioni ammesse:

1. Principali: Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.

2. Complementari: Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi su suoli agrari di classe I e II. Limitatamente agli edifici esistenti: residenza, agriturismo, pubblici esercizi.

3. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.

- che nella **Relazione Descrittiva** l'ambito in cui si inseriscono i terreni sopracitati viene così definito:

"Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-NI:

Parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale interessate in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto. L'ambito ha l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il quadro paesistico ed ambientale, anche ai fini della fruizione attiva e turistica del territorio, e risulta costituito da:

- aree boscate, cespugliate o prative di gestione agro-forestale;
- aree a prateria caratterizzate da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, da mantenere tali anche per la tutela delle visuali panoramiche e dei caratteri paesaggistici e naturalistici. "
- che detti terreni nel P.U.C. attualmente vigente, approvato con delibera C.C.n.85 del 2009 detti terreni erano inseriti nella zona E sottozona EB, dove all'art. EB2 delle norme di attuazione Funzioni ammesse al paragrafo 2 è chiaramente consentita la funzione residenziale residenza finalizzata al presidio ambientale, ribadita anche all''art. EB10 dove al paragrafo 1.2. testualmente si legge:

"Nuova costruzione: consentita, limitatamente alla realizzazione di:

- Edifici compatibili destinati a forestazione, agricoltura e allevamento, residenza, strutture turistiche, pubblici esercizi, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
- Fondo agricolo minimo appartenente alle sole zone EB e EP mq.6.000;

- I.U.I. massimo 0,003 mq/mq l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone agricole diverse non è consentito;
- S.A. massima per ogni singolo intervento mq.200
- Distanza massima dell'edifico dalla accessibilità carrabile esistente m.300;
- (omissis)

E poi al successivo punto 1.3 dello stesso articolo veniva specificato quanto segue:

"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 d'impegno sottoscritto in sede di rilascio del titolo abilitativi";

- che la disciplina degli interventi edilizi ammessi nel progetto preliminare del Piano urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011, evidenzia, in contrasto con il P.R.G vigente, la impossibilità di qualsivoglia destinazione residenziale, se non connessa all'impiantazione ed allo sviluppo di attività agricola pastorali, escludendo chiaramente la possibilità di prevedere residenza e quindi ogni forma di presidio ambientale se non strettamente connesso ad una attività agricola e ciò in palese contrasto con gli obiettivi esplicitati nella Relazione Descrittiva che mettono in risalto la volontà di salvaguardare ;
- che nella zona dove sono ricompresi le porzioni di terreno oggetto di osservazione, peraltro di superficie molto estesa, (circa Ha. 246), risulta evidente la non praticabilità e l'abbandono di qualsivoglia attività agricola, dovuta principalmente alla conformazione ed alla natura dei terreni ed alla inesistente vocazione agricola di questa parte del territorio con conseguente diseconomicità di qualsivoglia previsione di programma colturale;

- che a livello regionale si è riscontrato che le aree a bassa vocazione agricola, quale è il territorio di cui trattasi, sono quelle dove l'attività agricola ha peso economico quasi inesistente ma dove l'interesse prevalente è il mantenimento ambientale del territorio e sociale della comunità. In questi territori dove l'interesse edilizio risulta di minore intensità ,diventa fondamentale a ben precise condizioni, consentire ed addirittura incentivare un presidio ambientale del territorio;
- che la stessa Provincia di Genova nelle norme di attuazione del PTCp all'allegato 6 denominato" Aree agricole", riconoscendo che:" i territori di presidio ambientale sono le parti di territorio in cui la funzione agricola ha perso la sua valenza di attività produttiva principale, ma dove rimane fondamentale come elemento strutturale del paesaggio; Sono individuabili come tali le aree che presentano attività culturali o attività di tipo agro-silvo-pastorali non più in atto e/o connotate da fenomeni di abbandono e/o dissesto idro-geologico." (pag.2 –allegato all'art.17)
- che a fronte delle sopradescritte considerazioni pare contraddittorio definire tali territori quali ambiti di conservazione e riqualificazione demandando la conservazione e la riqualificazione alla sola attività agricola oggi inesistente e nel futuro non più proponibile, accettando di fatto che, in assenza di qualsivoglia forma di presidio ambientale, una parte consistente del territorio permanga nello stato di abbandono di criticità ambientale nel quale attualmente si trova.
- che la possibilità di realizzare una limitata edificazione con funzione di presidio ambientale consentirebbe alla Pubblica Amministrazione di imporre opere di salvaguardia territoriale (manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna pubblica e privata, con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque, creazione di percorsi tagliafuoco, pulizia generalizzata dell'area, ecc.) e di conservazione delle emergenze ambientali realizzando così, con l'apporto dei

proprietari, gli obbiettivi di riqualificazione e conservazione del territorio, previsti dal nuovo P.U.C..

- che visto quanto sopra e tenuto conto della estensione dell'area oggetto di osservazione si ritiene auspicabile che la salvaguardia e la riqualificazione di queste aree scaturisca anche da una concertazione con la proprietà per una definizione degli indirizzi di pianificazione urbanistica che tenendo conto dei reciproci interessi sia pubblici che privati consenta al richiedente una valorizzazione anche ambientale finalizzata ad interrompere il processo di degrado prima che lo stesso divenga irreversibile;

In questa situazione, il sottoscritto in forma di

OSSERVAZIONI

formula richiesta di modifica della normativa adottata e

CHIEDE

una modifica allo zoning facendo rientrare i terreni oggetto di osservazione nell'ambito AR-PR ed in subordine una revisione della normativa dell' ambito AC.NI. nel senso di inserire nella disciplina delle destinazioni d'uso (art. AC-NI1) la residenza, in funzione di presidio ambientale, quale funzione ammessa inserendo altresì all'art. AC-NI-2 la disciplina già prevista per le zone AR-PR con l'inserimento anche delle norme AR-PR2, AR-PR3 e AR-PR4

In allegato:

 stralcio P.R.G. adottato con individuazione edificio/area interessata dall'osservazione.

Genova, li 4 Maggio 2012

Marcello Cattaneo Adorno

Allegati:

- stralcio planimetrico;
- stralcio PRG. approvato con delibera C.C.n.85 del 2009
- Stralcio progetto preliminare P.U.C. adottato con delibera C.C. del 7 /12/ 2012
- Fotografie dell'area;





