633

Avv. ROBERTO DAMONTE

Cod. Fisc.: DMN RRT 66B24 A388T
P. IVA : 03292840109

16128 GENOVA
Via Corsica, 10/4-Tel. 010/5701414
Fax 010/54 13 55
E-mail: segreteria@studiodamonte.it

04 MAG. 2012
- ARRIVO -

Genova, 3 maggio 2012

Al

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

16121 Genova

RACCOMANDATA A/R

Alla

Provincia di Genova,

Piazz.le Mazzini, 2

16122 Genova

RACCOMANDATA A/R

Alla

Regione Liguria

Piazza De Ferrari, 1

16121 Genova

RACCOMANDATA A/R

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

Osservazioni ex art. 38, comma 2, lett. d) L.R. n. 36/1997 e s.m.i. al

Progetto Preliminare del P.U.C. di Genova

adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
08 MAG 2012

144752 SINDACO_DIR. SUL. URB_ URBAN LAB.

del Sig. Gian Andrea Ameri, residente in Londra, in qualità di proprietario del compendio immobiliare sito in Genova, alla Via Gianelli, 19/23, assistito nel presente atto dall'Avv. Roberto Damonte ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Genova, alla Via Corsica, 10/4,

premesso che

- in data 7 maggio 1999, con atto del Notaio Dott. Luigi Castello, il Sig. Gian Andrea Ameri ha acquistato dalla Sig.ra Manuela Favorita De Fortis la piena proprietà dell'immobile (originariamente acquistato dal padre della stessa Sig. Franco De Fortis dal Demanio dello Stato), sito in Genova accessibile dalla Via Gianelli 19/23, ex arenile, corrente sul tratto del litorale posto in località Piani di Quinto, superficie di mq 59 circa, il tutto a confini mappali 151, 152 e mappale 142 (ex arenile), C.U. Foglio 4, particella n. 628 (allegato 1);
- sin dall'anno 2001 lo scrivente ha presentato al Comune di Genova domanda di ricostruzione del predetto fabbricato con destinazione d'uso a laboratorio artigianale per attività legate al Circolo Sportivo Ecologico "CLUB DEL MARE;
- sino alla data odierna, in ragione della classificazione dell'intervento di cui *supra* da parte della Civica Amministrazione quale nuova costruzione edilizia - non ammessa ai sensi della disciplina urbanistica prevista per zona FB dal vigente PUC di Genova - l'intervento in questione non è stato ancora assentito;

ritenuto che

- ai sensi del progetto preliminare di P.U.C. adottato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/2011 il compendio immobiliare del Sig. Ameri ricade in zona ACO-L "Ambito Complesso per la valorizzazione del litorale" e, precisamente, nell'arco costiero di riqualificazione "Fronte mare di Quinto Porticciolo di Nervi" (Allegato 2),

- la disciplina urbanistica generale riferita al suddetto ambito prevede tra le funzioni principali ammesse "... *rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica ...*";

- la relativa disciplina degli interventi edilizi relativa agli archi in regime di riqualificazione prevede:

"*a) la ristrutturazione edilizia consentita, purchè prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico;*

b) nuova costruzione consentita per realizzare:

- nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, anche con incremento di S.A. sempreché si faccia ricorso a tecniche costruttive che prevedano la reintroduzione dell'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero;

- nuovi edifici destinati alle funzioni principali, senza specifici limiti dimensionali, definiti in sede di progetto coerentemente con le indicazioni del vigente Piano della Costa le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, nel rispetto delle norme

progettuali di livello puntuale stabilite per i singoli archi costieri e con specifiche modalità di attuazione di seguito indicate al successivo punto";

ulteriormente ritenuto che

- la disciplina paesaggistica riferita allo specifico arco costiero di riqualificazione "Fronte mare di Quinto Porticciolo di Nervi" stabilisce espressamente che "*L'ambito di paesaggio costiero così come individuato nella cartografia di livello puntuale deve essere salvaguardato* ***pertanto vengono escluse possibilità di trasformazione degli edifici, ampliamenti in altezza e costruzioni fuori terra nei distacchi e nei giardini***",

considerato che

- la riportata disciplina paesaggistica di livello puntuale nella parte in cui esclude la possibilità di "*trasformazione degli edifici, ampliamenti in altezza e costruzioni fuori terra nei distacchi e nei giardini*" pare:

a) porre illogiche ed irragionevoli limitazioni all'attività edilizia in contrasto con la disciplina generale degli interventi edilizi prevista per gli archi di riqualificazione, ai sensi della quale - si ribadisce - sono consentiti sia interventi di ristrutturazione edilizia che di nuova costruzione nel rispetto delle prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche espressamente riportate;

b) assolutamente contraddittoria in rapporto all'avvenuta classificazione dell'area all'interno degli "Archi in regime di riqualificazione" in cui nel rispetto delle richiamate prescrizioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche sono consentiti sotto il profilo edilizio interventi di maggior impatto rispetto agli Archi in regime di conservazione,

ulteriormente considerato che

- la suddetta rigorosa disciplina paesistica puntuale riferita all'arco costiero di riqualificazione "Fronte Mare di Quinto Porticciolo di Nervi" non risulta, vieppiù, coerente con quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico relativamente all'area in questione, classificata all'interno delle "Aree Urbane: tessuti urbani (TU)", nelle quali ai sensi dell'art. 38 "*prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica*" e non sono, pertanto, previsti particolari divieti e restrizioni in merito agli interventi edilizi consentiti.

Tanto premesso, ritenuto e considerato

si insta

- affinchè Codesta Spett.le Civica Amministrazione in sede di approvazione del Progetto preliminare di P.U.C. ed in accoglimento delle suesposte argomentazioni voglia:

- inserire con riguardo all'arco in regime di riqualificazione "Fronte mare di Quinto Porticciolo di Nervi" la possibilità di realizzare, nel rispetto dei parametri generali stabiliti dalla disciplina degli interventi edilizi, sia le ristrutturazioni edilizie che le nuove costruzioni come definite nella disciplina degli interventi edilizi (ACO-L-2);

- individuare con precisione distacchi e giardini ove non sono consentiti interventi edilizi.

Si prega di inviare il presente atto ai competenti uffici per l'accoglimento delle richieste sopra argomentate.

Con osservanza.

Ameri Gian Andrea

Sig. Gian Andrea Ameri

Avv. Roberto Damonte

ALLEGATI: C.D.

Ameri osservazioni (16)

Agenzia del Territorio

Data: 17/04/2012 - Ora: 12.01.01 Fine

Visura n.: GE0111652 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2012

Dati della richiesta **Comune di GENOVA (Codice: D969Q)**

Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)

Sez. Urb.: QUI Foglio: 4 Particella: 628

Catasto Fabbricati **Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	QUI	4	628				unità collabenti				VARIAZIONE del 22/10/1996 n. W00309 .1/1996 in atti dal 22/10/1996 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A QUI/4/152/1

Indirizzo VIA ANGELO GIANELLI n. 31R piano: T-1;

Notifica - **Partita** 122255 **Mod.58** -

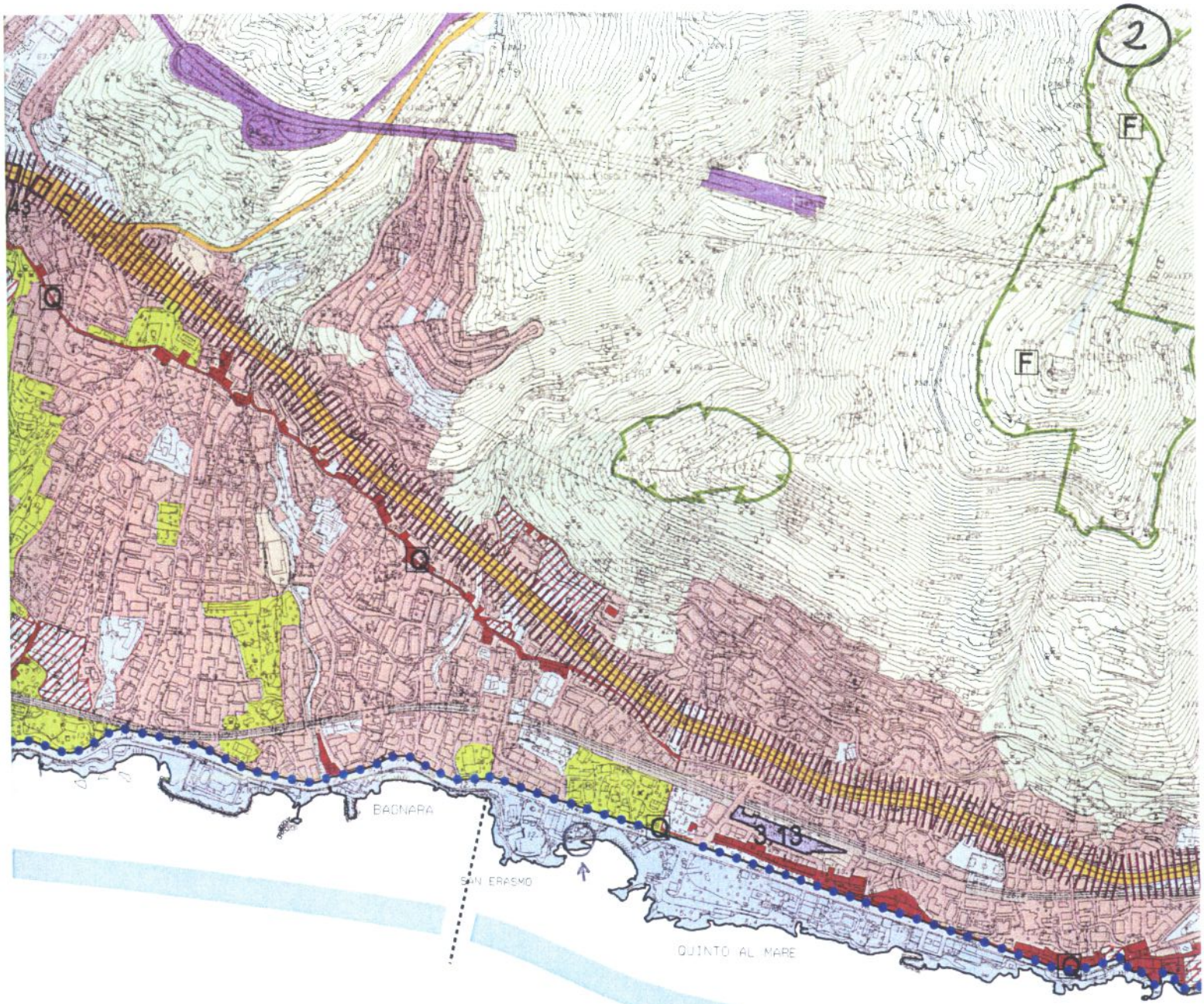
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMIERI Gian Andrea nato a GENOVA il 12/04/1963	MRAGND63D12D969R*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1999 Voltura n. 12296 .1/1999 in atti dal 31/05/1999 Repertorio n.: 30883 Rogante: CASTELLO LUIGI Sede: GENOVA COMPRAVENDITA

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA** Richiedente: **MARCOLINI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Fronte mare di Quinto
Porticciolo di Nervi

R E L I G U R

ACO-L	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE	
ACO-L-1	Disciplina urbanistica generale	
Obiettivo generale dell'Ambito		Valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città, sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.
Articolazione e suddivisione in archi costieri omogenei		L'ambito è individuato nella cartografia della Struttura del Piano, in scala 1:10.000 (Struttura Livello 3) e 1: 20.000 (Struttura Livello 2) ed è articolato nei litorali e negli archi costieri di seguito indicati: Litorale di ponente, da Vesima alla foce del Torrente Varenna: - Fronte mare di Vesima; - Litorale di Crevari; - Fronte mare di Voltri; - Marina di Pra'; - Litorale Pra' – Pegli; - Fronte mare di Pegli; - Litorale di Multedo. Arco del porto antico: - Porto Antico; Litorale di levante, da Punta Vagno a Capoluogo. - Punta Vagno – S.Giuliano; - Lido – Motonautica; - Boccadasse – Vernazzola; - Fronte mare di Sturla; - Litorale Quarto – Quinto; - Fronte mare di Quinto – Porticciolo di Nervi; - Passeggiata di Nervi – Capoluogo.
Funzioni ammesse	Principali	Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.
	Complementari	Servizi privati, esercizi di vicinato, connettivo di servizio, alberghi, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali.
ACO-L-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Gli edifici esistenti destinati alle funzioni complementari sono soggetti alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed alle relative norme progettuali, dell'Ambito di conservazione dell'Impianto urbano Storico AC-US, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti nella disciplina dei singoli archi costieri.		
Archi in regime di conservazione	Ristrutturazione edilizia consentita per le funzioni principali, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico, senza ampliamento volumetrico.	
	Sostituzione edilizia consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.	
	Nuova costruzione consentita per realizzare: - nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante dei	

	complessi che caratterizzano l'Ambito, a parità di S.A. e limitatamente alle seguenti funzioni principali: - servizi pubblici; - strutture balneari; - parcheggi pertinenziali interrati.
Archi in regime di riqualificazione	Ristrutturazione edilizia consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico.
	Sostituzione edilizia consentita esclusivamente per gli edifici privi di valore storico e architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
	Nuova costruzione consentita per realizzare: - nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, anche con incremento di S.A sempreché si faccia ricorso a tecniche costruttive che prevedano la reintroduzione dell'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero; - nuovi edifici destinati alle funzioni principali, senza specifici limiti dimensionali, definiti in sede di progetto coerentemente con le indicazioni del vigente Piano della Costa e le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale stabilite per i singoli archi costieri e con le specifiche modalità di attuazione di seguito indicate al successivo punto.; - parcheggi pertinenziali interrati.
Prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche	Gli interventi ammessi nell'Ambito devono assicurare le seguenti prestazioni generali: - ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare, ove interrotta; - riqualificazione dei percorsi esistenti di accesso al mare; - creazione di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare; - percorribilità pubblica della battigia e della costa; - riapertura delle visuali del mare, mediante demolizione delle barriere fisiche esistenti; - garantire la visibilità del mare e delle scogliere dai percorsi e dagli spazi pubblici; - incremento delle strutture e degli spazi destinati alla balneazione e delle relative attrezzature. Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi: - altezza che non comporti alterazione o riduzione delle visuali della costa; - spazi pubblici attrezzati, nella misura minima del 30% della S.A. di progetto, o prestazioni equipollenti per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, per l'accessibilità e la fruizione della costa e delle relative attrezzature.
Flessibilità	La suddivisione in archi costieri omogenei ha carattere indicativo con riferimento alle aree di contatto tra un arco e l'altro, ferma restando la disciplina di conservazione o di riqualificazione come di seguito attribuita a ciascun arco. Le prestazioni urbanistiche generali sono determinate in rapporto al tipo di opere da realizzare ed al contesto in cui si collocano. Gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O. usufruiscono dell'ulteriore flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997.
Modalità di attuazione	Permesso di costruire diretto, e laddove previsto SOI, ad esclusione degli interventi relativi alla realizzazione di impianti per la nautica da diporto che sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O., esteso all'intero arco costiero ove detta funzione è specificatamente prevista, con le procedure di cui al D.P.R. 509/1997.
arco costiero di RIQUALIFICAZIONE	FRONTE MARE DI VESIMA
Grado di pianificazione	PRESCRITTA ELABORAZIONE STUDIO ORGANICO D'INSIEME. Il SOI potrà essere esteso a tutto l'ambito o ad ogni settore costiero: Campeggio di Vesima – spiaggia di Vesima.
Inquadramento	L'arco comprende la costa a partire dal confine del Comune, in località Lupara, fino al promontorio di Vesima prima della zona denominata Falconara. Il fronte mare di Vesima è attualmente caratterizzato da un ambiente che presenta ancora e numerose qualità determinate non solamente dalla morfologia naturale della costa racchiusa tra i due promontori, ma conserva ancora segni originari di edifici specialistici.

risalita delle barche devono essere realizzate con singole traversine in legno affogate nei ciottoli, evitando le piste in cemento e manufatti cementizi di tutela degli approdi. Sono assolutamente vietate le recinzioni delle spiagge e degli approdi. L'unica protezione dei percorsi esistenti sulle scogliere potrà essere costituto da paletti metallici e corrimano in corda di juta. Le insegne sono ammesse solo in metallo o in legno dipinti.

La redazione del SOI prescritto per l'ambito costiero deve essere elaborato definendo criteri di progettazione generali in conformità alle norme per conseguire la riqualificazione delle strutture degli stabilimenti suddividendo il litorale in fasce distinte alle quali corrisponderanno diversi usi e specifici criteri. Le strutture edilizie costruite in origine come stabilimenti e luoghi di ristoro devono essere sostanzialmente riqualificati per quanto attiene le modalità costruttive e comunque in modo tale da assicurare la fruibilità pubblica e la visibilità della costa.

1. *Fascia per stabilimenti balneari, sport e ristoro:* potranno essere collocati gli accessi pubblici al mare e agli stabilimenti: l'ambito deve prevedere una sostanziale riqualificazione ottenuta tramite interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di edifici e manufatti, contenuti nell'attuale profondità; quota massima del colmo di copertura inferiore alla quota del corrispondente al marciapiede di via V Maggio, via Quarto e via Quinto; quota massima di altre strutture (insegne, pali, ecc...) non devono superare i m 3 e comunque non devono interferire con le visuali panoramiche e con la percezione della linea della costa nelle visuali dalla strada costiera. Le coperture degli edifici esistenti per attività balneari, ristoranti ecc. sotto la viabilità a mare, potranno essere riqualificate sempre mantenendo quote altimetriche che non impediscano la visibilità della costa e destinate unicamente alla fruizione pedonale.
2. *Fascia della Spiaggia*: Le insenature e le scogliere devono essere mantenute libere da strutture fisse e potrà essere consentita l'installazione solo estiva di tavolati, di cabine, in file perpendicolari alla linea della costa, di ombrelloni e sedie a sdraio tutti rimovibili.

Arco costiero di RIQUALIFICAZIONE	FRONTE MARE DI QUINTO PORTICCIOLO DI NERVI	
Grado di pianificazione	Studio Organico d'Insieme per la riqualificazione di Quinto e Nervi D.G.C. 422/2010 con linee guida per la valorizzazione del Porticciolo	
Inquadramento	La struttura urbana della zona litoranea tra Quinto e il porticciolo di Nervi è variamente costituita da antichi borghi e nuclei marinari, da alte palazzate residenziali ottocentesche in linea, da ville storiche con giardini e da edifici a blocco costruiti a partire dal dopoguerra. Le baie e le insenature si alternano a rocce e scogli affioranti che determinano la gradevolezza dell'ambiente urbano marino. L'emergenza paesistica del promontorio di S.Erasmo apre alla zona e si conclude con il borgo marinaro del porticciolo di Nervi.	
Valori del paesaggio		
Invarianti del paesaggio	Elementi significativi	Promontorio di S. Erasmo, verde dei giardini di piazzale Rusca, palazzate di via Gianelli, visibilità dall'Aurelia della costa, porticciolo di Nervi dove l'ansa portuale è protetta a levante da un pittoresco promontorio roccioso intaccato soltanto dal tratto iniziale della Passeggiata Anita Garibaldi.
Visibilità dei luoghi	Percorrendo via Gianelli la visibilità del mare si ha da alcuni punti mentre risulta preclusa lungo la zona di Quinto per la presenza del denso edificato a mare.	
Elementi naturali e materiali	Scogliere di Quinto e alternanza delle baie.	
Verde di pregio	Il verde eterogeneo è costituito dalle alberature del Promontorio di S. Erasmo, dai giardini di piazzale Rusca e dai palmizi di via Gianelli. La cornice verde di maggior rilevanza è definita dalla presenza dei parchi delle ville che coronano l'arco costiero.	
Panoramicità delle visuali	La visibilità del mare si ha in alcuni punti in particolare dal promontorio verde di S. Erasmo, dall'area dell'ex tiro a volo, dalle baie e scogliere di Quinto, da alcuni cannocchiali visivi dalle antiche crose ortogonali alla linea di costa, da Caprifico e dal porticciolo con l'antica via Romana.	
Elementi antropici	Foce del torrente Nervi.	
Emergenze esteticamente rilevanti- tracce storico-artistiche	La varia composizione della zona presenza particolarità costituite dal Promontorio S. Erasmo, dalla spiaggia di Murcarolo dalle Ville e giardini a monte di via Gianelli, dalle palazzate fronte mare di via Gianelli dalle Antiche crose di discesa al mare: passo Paveranetti, via alla Scogliera e dal Porticciolo di Nervi con la *strada antica e il ponte romano*.	
Disciplina paesaggistica puntuale		
L'ambito di paesaggio costiero così come individuato nella cartografia di Livello puntuale deve essere salvaguardato pertanto vengono escluse possibilità di trasformazione degli edifici, ampliamenti in altezza e costruzioni fuori terra nei distacchi e nei giardini.		

N=4914600
E=1501100
Via
Quinto
Sant'Erasmo
Piazza
Carmelio
De Simoni
Idare
Angelo
Giovanni
Tancredi
Comune: GENOVA/H
Foglio: 4 Sviz. Z
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
17-Apr-2012 11:58
Prot. n. GE0116252002
Per visura