

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 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 Geom. CAVALERI Stefano nato a [redacted] domiciliato
in [redacted] in qualità di

Tecnico Incaricato dalla Sig.ra **LONGHI Elisabetta Bianca**, 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 1/1, allegate alla presente nota.

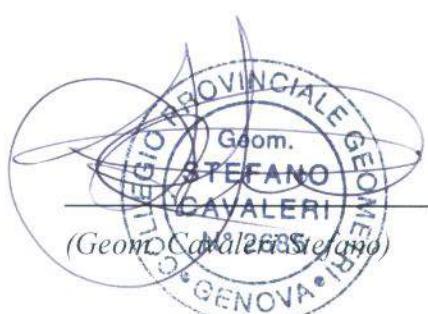
Allegati:

ALL/1 : Fotocopie carta d'identità

ALL/2 : Tavola Unica degli Stralci Cartografici

ALL/3 : Documentazione Fotografica

Genova, 02 Maggio 2012



Elisabetta Longhi
(Sig.ra Longhi Elisabetta Bianca)

OSSERVAZIONE N.1 DI 1

ELEMENTO DI PUC	STRUTTURA DI PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	05 - VALPOLCEVERA – AMBITO AC-NI
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	VIA BARTOLOMEO BIANCO (GE) SEZ. 1 (A) FG.11 MAPP.1-2-3-6-8-9-13-39-40-42-77-78-79-81-89-95-96-97-810-812-813.
OGGETTO	MODIFICA DELL'AMBITO DEL P.U.C. DA AC-NI a AR-PR.

DECRIZIONE DELL'OSSEVAZIONE – MODIFICA RICHIESTA

La zona di piano in oggetto (evidenziata nell'elaborato grafico denominato tavola unica allegata alla presente osservazione) è contraddistinta al catasto terreni alla Sez. 1(A) Foglio 11 Mappali 1-2-3-6-8-9-13-39-40-42-77-78-79-81-89-95-96-97-810-812-813 del Catasto Terreni della Provincia di Genova e ricadono, nel Progetto Preliminare del P.U.C., nell'ambito AC-NI (ambito di conservazione del territorio non insediato): si richiede che tale zona venga inserita all'interno dell'ambito “AR-PR” (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale) ”.

La zona attuale in cui ricadono i terreni in oggetto è “AC-NI”. Il territorio interessato dall'ambito “AC-NI” 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.*

Il sito, oggetto di osservazioni, non rispecchia per niente le caratteristiche sopra indicate: i terreni in oggetto risultano quasi tutti terrazzati in fase di abbandono o terreni molto scoscesi e non aree a prateria, boscate, cespugliate o prative di

gestione agro-forestale, infatti, la richiesta di modificare l'ambito da “AC-NI” a “AR-PR” scaturisce dal fatto che l'area rispecchia le caratteristiche del territorio indicate nel capitolo “ambito di conservazione e di riqualificazione” (punto 7 della “Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo”), vale a dire “ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale” “AR-PR” = “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. Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale e di abbandono agro-silvo-pastorale e con l'insediamento di attività produttive agricole ed artigianali, associate alla residenza ed alle funzioni complementari indicate nella relativa disciplina” della “AR-PR” (ambito di conservazione e di riqualificazione).

La zona di PUC sopra esposta rispecchia la conformazione del terreno di proprietà Longhi, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL/3) a monte e a valle della strada via Bartolomeo Bianco i terreni sono terrazzati.

Vi sono infatti piccole superfici ad orto congrue con mosaico di aree agricole e boschive, con caratteristiche di terrazzamenti e di aree naturali come si evince anche da documentazione fotografica.

Questo non rispecchia l'obbiettivo che si propone la zona di piano attuale AC-NI in quanto la conformazione propria dei lotti, costruita su piccoli terrazzamenti e zone di versante scosceso non permette né l'allevamento né l'agricoltura come previsto dal progetto di P.U.C..

La zona proposta nel progetto di P.U.C. non rispecchia l'obbiettivo che lo stesso si propone, infatti, si avrebbe il totale abbandono delle terre poste in quella zona, lasciandole al degrado, pertanto le fasce e ed i terrazzamenti sarebbero privi di manutenzione.

Dare la possibilità al lotto di un minimo di fabbricabilità vorrebbe poter garantire un controllo del territorio degli eventuali residenti, che manterrebbero in buono stato i terrazzamenti e controllati i versanti boschivi.

Anche il P.U.C. vigente prevede un minimo di fabbricabilità e questo non ha portato ad una cementificazione del versante collinare come si vede dalla documentazione fotografica allegata.

L'abbandono del territorio, provoca spesso il degrado: muri di fascia ceduti, i terreni non curati, il fondo boschivo abbandonato tutto questo spesso è fonte anche di un dissesto idrogeologico della zona.

Viste le indagini di mercato svolte ad oggi non risulta esserci gli interessi di quelle zone come agricole di insediamenti legati allo sfruttamento dell'allevamento o dell'agricoltura con relativi immobili di pertinenza, perché il terreno non ha le caratteristiche per svolgere tale attività.

La fotografia aera allegata, alla presente relazione, evidenzia che la conformazione del nostro terreno è simile alle zone già identificate nel progetto preliminare di P.U.C. con l'ambito AR-PR da noi richiesto.

Alla luce anche del vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme D.Lgs. 490/1999 titolo II istituito con D.M. 27/09/1955 G.U. N. 232 del 07/10/1955 verbale numero 2 e verbali 3e 53, richiede una cura particolare nella progettazione, nella salvaguardia del territorio, e non prevede l'abbandono dello stesso.

Pertanto i terreni oggetto d'osservazione sono riconducibili all'ambito "AR-PR": a comprova il P.U.C. vigente ricalcava le caratteristiche da noi evidenziate ed inoltre acconsente anche nuove costruzioni con le limitazioni normative del caso.

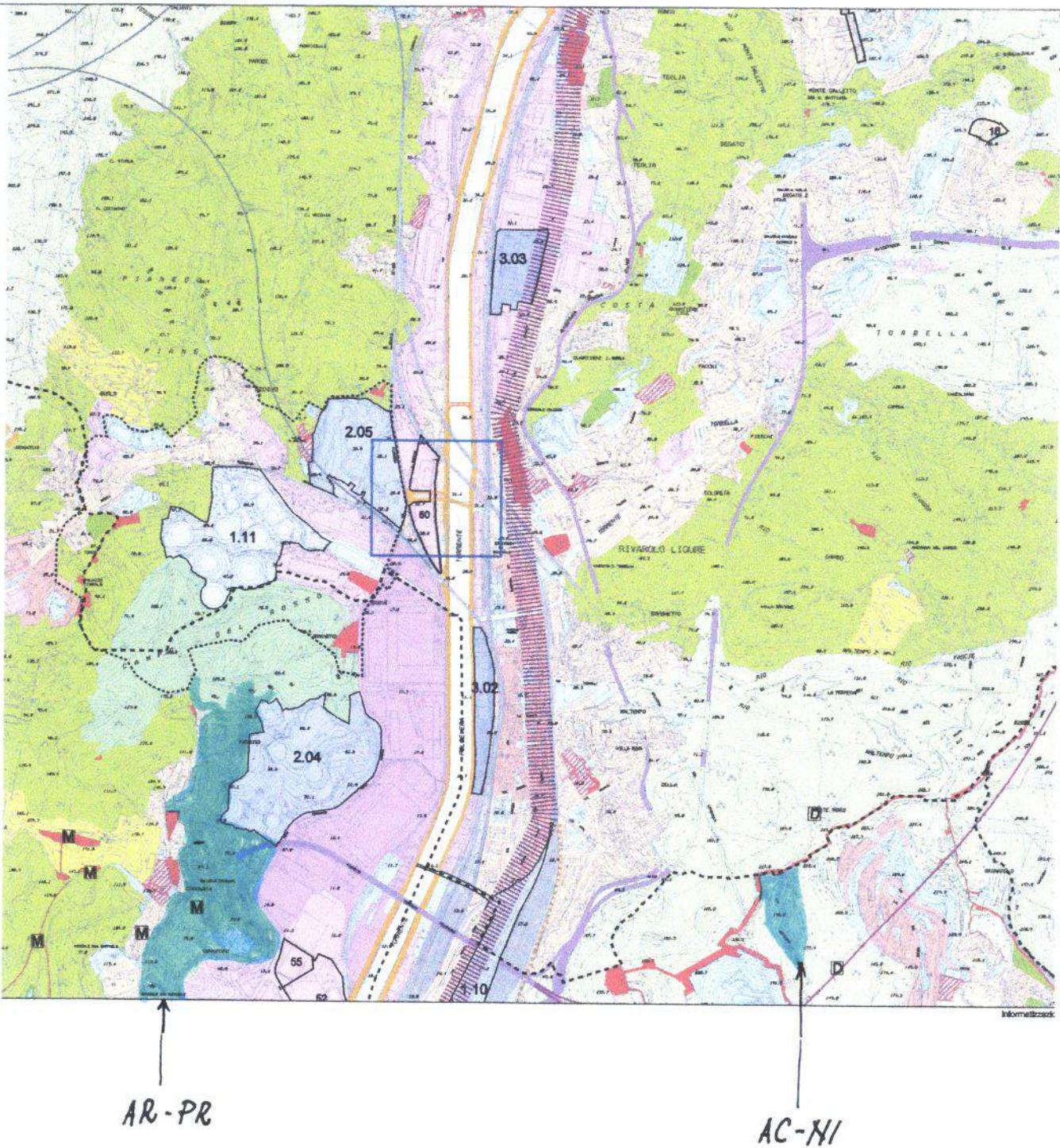
* * * *

Gli scriventi richiedono cortesemente, ai sensi della legge n°241/90 il responsabile attuale della procedura; ringraziando anticipatamente per la cortese attenzione con cui verrete prendere in esame la presente Istanza, certa di un benevolo accoglimento della medesima porgeremo distinti saluti.



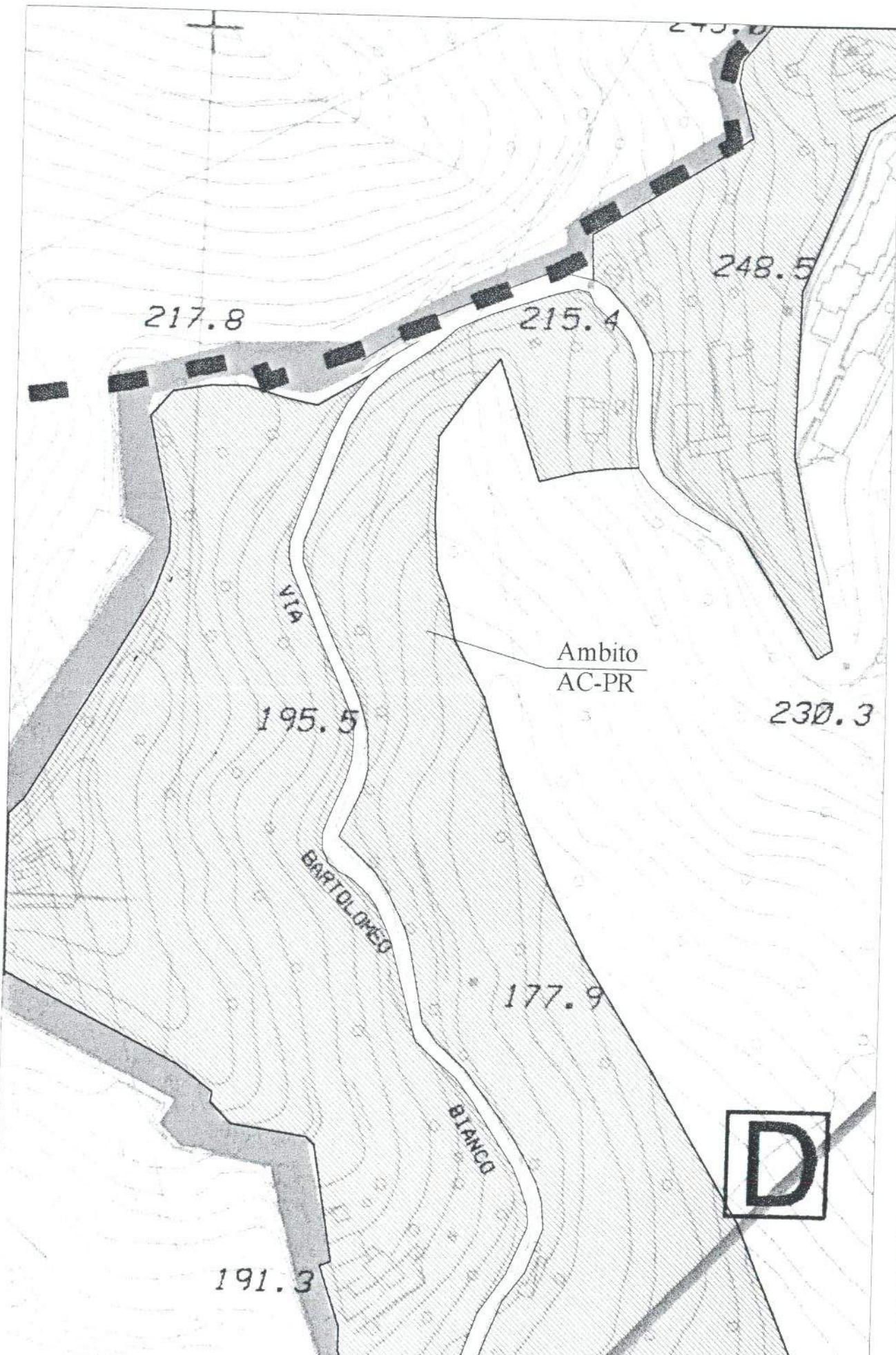
Genova, 02 Maggio 2012

AREA CON CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE ANALOGHE MA DISTINTE IN AMBITI DI PUC DIVERSI



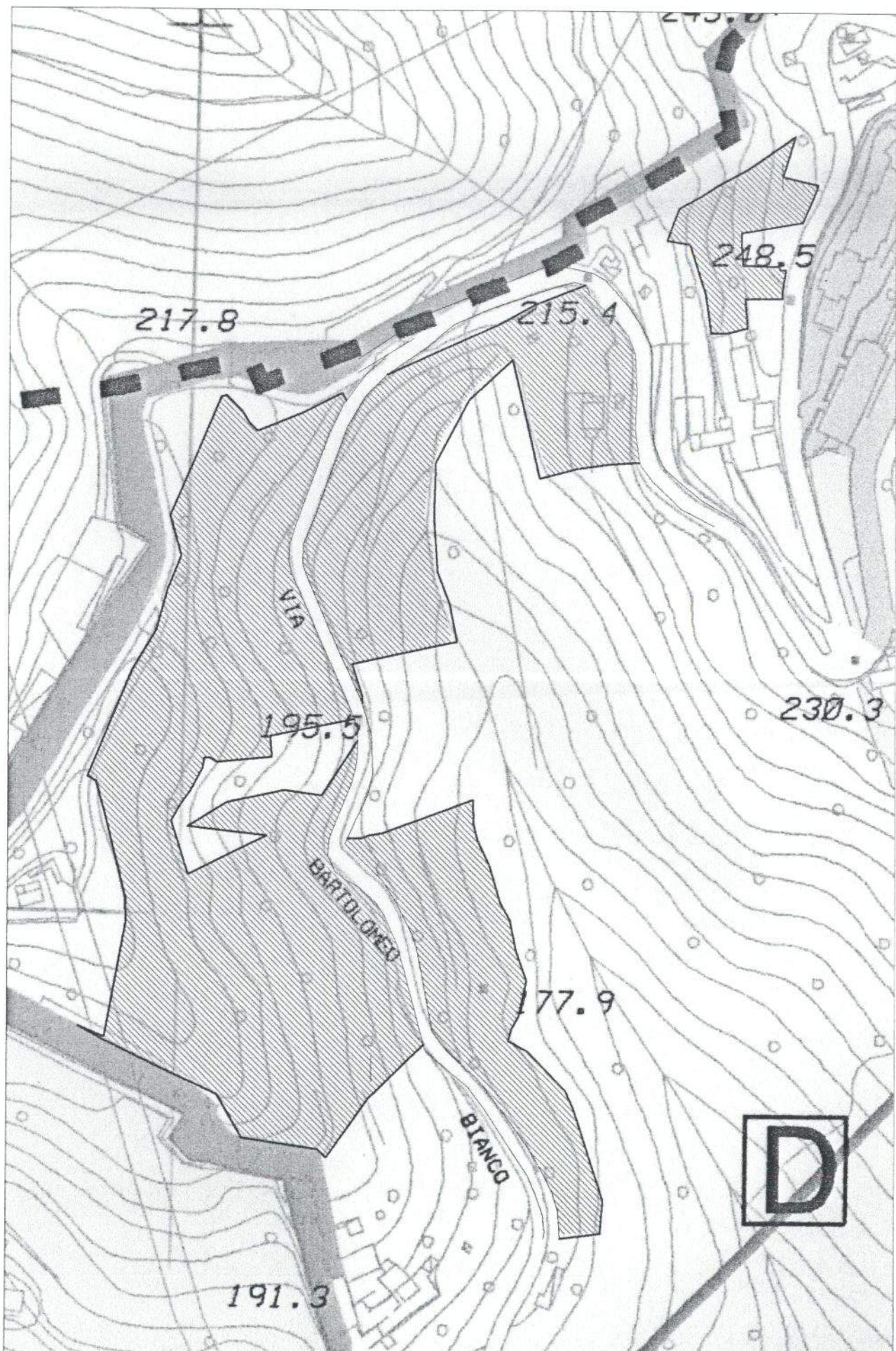
AMBITO DA AC-NI A AC-PR

Zona con caratteristiche riconducibili all'ambito AC-PR



PROPOSTA

Preliminare) - Ambito AC-NI



Studio Tecnico
Geom. CAVALERI Stefano



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

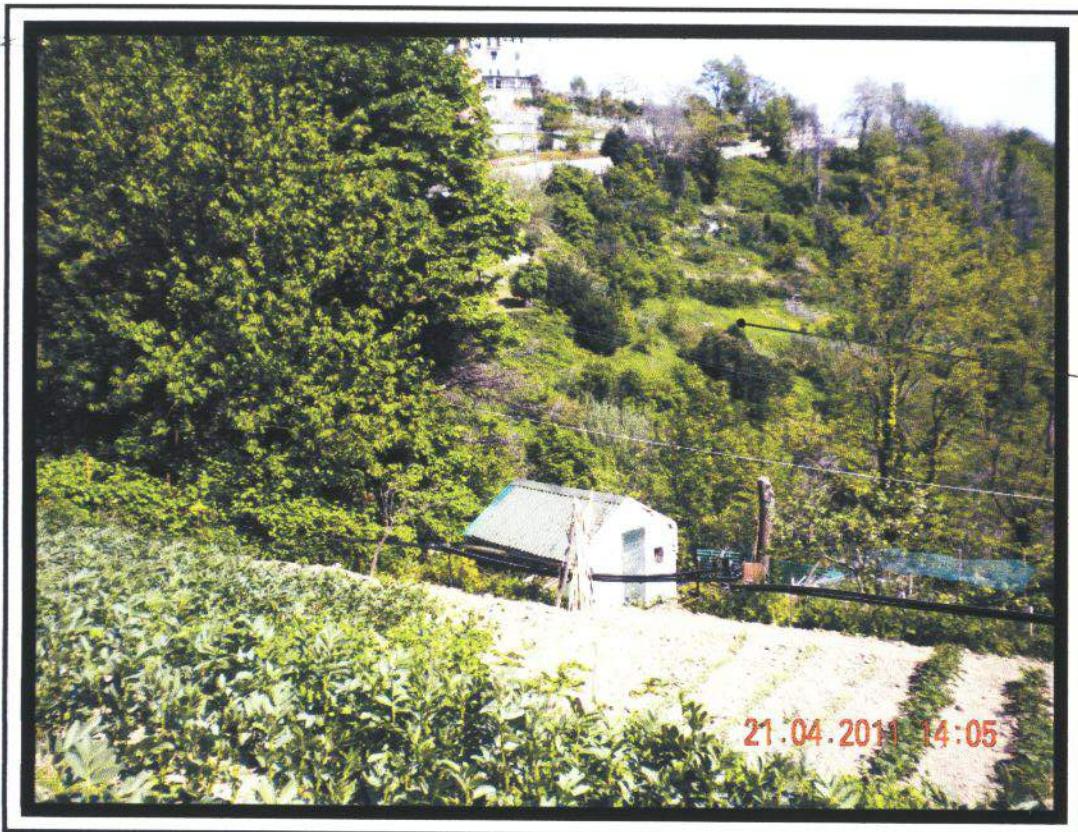


Foto 1.



Foto 2.

abbandono del versante scosceso

Foto 3.

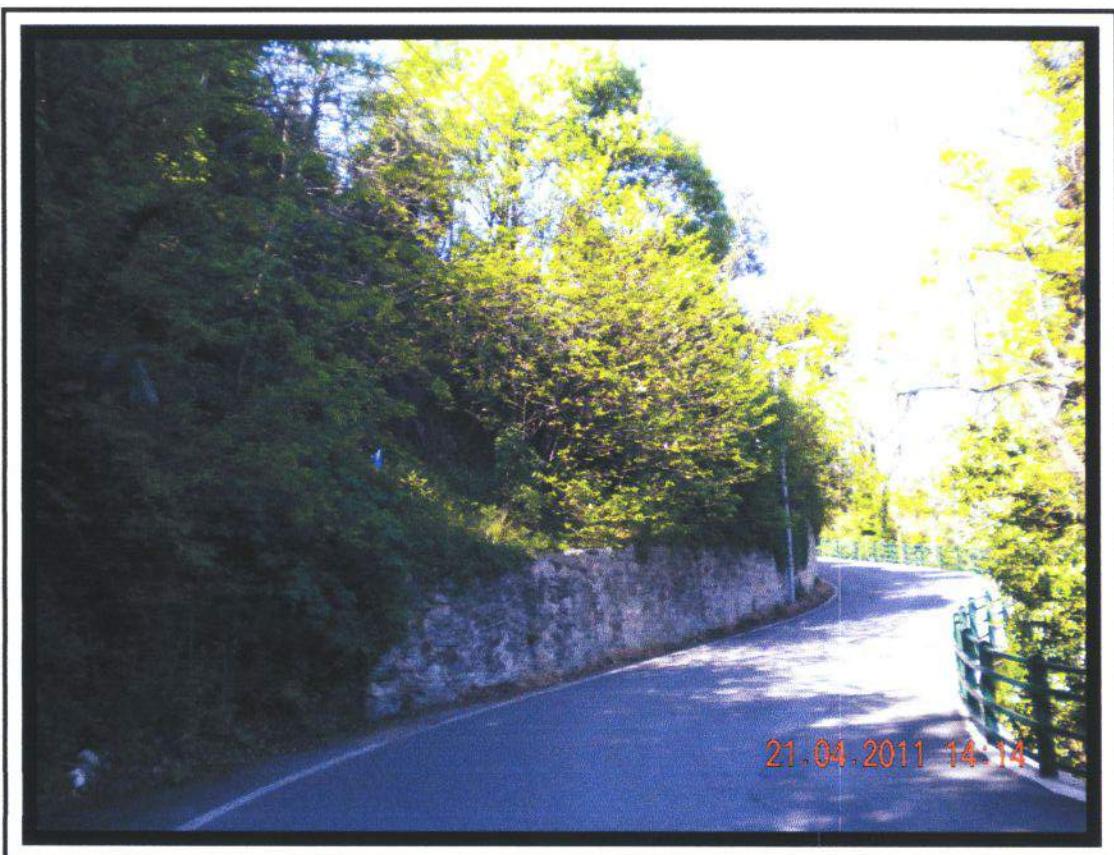


Foto 4.





collina in abbandono

Foto 5.



Foto 6.

collina terrazzata

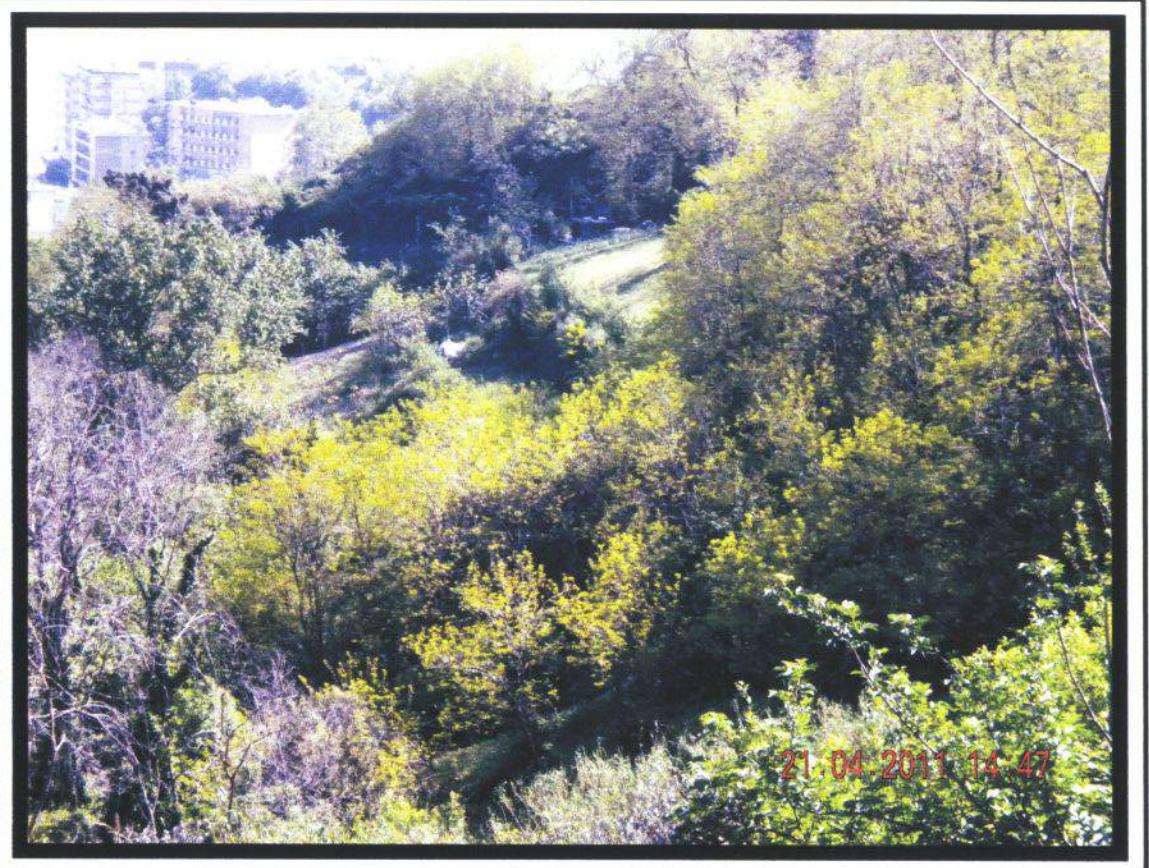


Foto 7.



Foto 8.



SCASIRE

coloretto

coerentissim

urbanistale

118.21

707/1



Spett.le

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

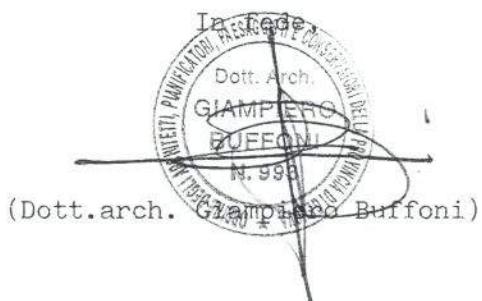
16121 GENOVA

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 dott.arch. Giampiero Buffoni, con studio in Genova,

[REDACTED] in qualità di Tecnico Incaricato dalla Dr.ssa Elisabetta Bianca Longhi, presenta integrazioni all'osservazione dello 07.05.2012 al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 22, lettera d) della Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.



(Dott.arch. Giampiero Buffoni)

(Dr.ssa Elisabetta Bianca Longhi)

Elisabetta Bianca Longhi

ARCHIVIO GENERALE

Prot. Gen.le precedente N. 146826
data 9/5/12 Rip. SIMACO

VIN. SUL UNB.
URBAN LAB.

Genova, 20 settembre 2012

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 28.09.2012
FASC. N° 73



VIN. SUL UNB.

URBAN LAB.
PONTU AVE

Proprietà
LONGHI ELISABETTA BIANCA
Via Bartolomeo Bianco
Genova



**INTEGRAZIONE ALLA OSSERVAZIONE AL PROGETTO
PRELIMINARE P.U.C.**

2 maggio 2012

settembre 2012

STUDIO BUFFONI
architettura & paesaggio



Elisabetta Bianca Longhi

**INTEGRAZIONE ALLA OSSERVAZIONE AL PROGETTO
PRELIMINARE P.U.C.**

2 maggio 2012

Dati generali

PUC 2011
Struttura del Piano
Livello 3
Assetto Locale di Municipio
Assetto Urbanistico

Tavola PUC 2011
05 – Valpolcevera - Ambito AC-NI

Riferimento Localizzativo e Catastale
Via Bartolomeo Bianco (Genova)
N.C.T.
Sezione 1
Foglio 11
Mappali 1,2,3,6,8,9,13,39,40,42,77,78,79,81,89,95,96,97,810,812,813

Osservazione al PUC – contenuto

Modifica da AC-NI a AR-PR



Premessa

L'osservazione presentata al Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n.92 del 7.12.2011, relativamente alla proprietà LONGHI ELISABETTA BIANCA in Via Bartolomeo Bianco a Genova, proprietà contraddistinta dai mappali 1,2,3,6,8,9,13,39,40,42,77,78,79,81,89,95,96,97,810,812,813 del N.C.T. Foglio 11, della Sezione Comune di Genova, n. 1, caratterizzata da terreni "terrazzati in fase di abbandono o terreni molto scoscesi" (osservazione PUC maggio 2012) per la quale si è chiesta di modificare la classificazione, in base alle previsioni PUC 2012 da AC-NI a AR-PR, espressa in corretti termini generali (allegato 1) viene integrata, dalla presente documentazione, degli elementi meta progettuali utili a meglio chiarire la proposta.



Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 05/07/2012 - Ora: 10.20.34

Fine

Visura n.: T98591 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

Dati della richiesta	LONGHI ALESSANDRO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA
	LONGHI ALESSANDRO nato a MILANO il 21/04/1926 C.F.: LNGLSN26D21F205H

1. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 1(Codice D969A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRI INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	11	4		-	PRATO	1	15 80		Euro 5,71 L. 11.060	Euro 8,98 L. 17.380	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
2	11	43		-	PRATO ARBOR	1	27 80		Euro 10,05 L. 19.460	Euro 5,74 L. 11.120	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 2: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Totale: Superficie 43.60 Redditi: Dominicale Euro 15,76 Agrario Euro 14,72

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GNECHI RUSCONE Maria Giovanna nata a MILANO il 24/06/1889	GNCMGV89H64F205I*	(8) Usufrutto per 2/8
2	LONGHI Alessandro nato a MILANO il 21/04/1926	LNGLSN26D21F205H*	(1) Proprieta' per 1/2
3	LONGHI Caterina nata a MILANO il 18/04/1930	LNGCRN30D58F205M*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1955 n . 46280 in atti dal 12/04/1980 Rogante: MARTELLI E Sede: MILANO Registrazione: PU Sede: MILANO Volume: 1090 n: 1942 del 13/07/1955	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 05/07/2012 - Ora: 10.22.17

Segue

Visura n.: T100279 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

Dati della richiesta	LONGHI ELISABETTA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA LONGHI ELISABETTA nata a MILANO il 06/02/1949 C.F.: LNGLBT49B46F205S

1. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 1(Codice D969A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRI INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	11	2		-	PRATO	2	22 00		Euro 2,84 L. 5.500	Euro 7,95 L. 15.400	FRAZIONAMENTO del 21/12/1976 n . 46380 in atti dal 12/04/1980	
2	11	78		-	SEMIN ARBOR	3	88 40		Euro 31,96 L. 61.880	Euro 54,79 L. 106.080	FRAZIONAMENTO del 21/12/1976 n . 46480 in atti dal 12/04/1980	
3	11	81		-	PRATO ARBOR	2	04 94		Euro 1,02 L. 1.976	Euro 0,89 L. 1.729	FRAZIONAMENTO del 21/12/1976 n . 46480 in atti dal 12/04/1980	

Totale: Superficie 01.15.34 Redditi: Dominicale Euro 35,82 Agrario Euro 63,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LONGHI Elisabetta nata a MILANO il 06/02/1949	LNGLBT49B46F205S*	(1) Proprieta' per 35/160
2	LONGHI Maria Giulia nata a MILANO il 25/01/1948	LNGMGL48A65F205A*	(1) Proprieta' per 35/160
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/1980 n. 4259.1/1983 in atti dal 29/10/1998 Registrazione: US Sede: MILANO n: 8529 del 29/12/1980	

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

2. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 1(Codice D969A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRÉ INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	11	1		-	SEMIN ARBOR	3	13	30		Euro 4,81 L. 9.310	Euro 8,24 L. 15.960	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
2	11	3		-	SEMIN ARBOR	3	23	10		Euro 8,35 L. 16.170	Euro 14,32 L. 27.720	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
3	11	6		-	PRATO	2	26	10		Euro 3,37 L. 6.525	Euro 9,44 L. 18.270	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
4	11	8		-	PRATO ARBOR	3	24	40		Euro 2,52 L. 4.880	Euro 3,78 L. 7.320	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
5	11	9		-	PRATO	2	17	40		Euro 2,25 L. 4.350	Euro 6,29 L. 12.180	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
6	11	13		-	PRATO	2	12	00		Euro 1,55 L. 3.000	Euro 4,34 L. 8.400	FRAZIONAMENTO n . 3382 in atti dal 13/07/1989	
7	11	39		-	PRATO ARBOR	1	14	80		Euro 5,35 L. 10.360	Euro 3,06 L. 5.920	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
8	11	40		-	PRATO ARBOR	1	17	00		Euro 6,15 L. 11.900	Euro 3,51 L. 6.800	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
9	11	42		-	PASCOLO	1	00	28		Euro 0,02 L. 39	Euro 0,01 L. 25	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
10	11	77		-	SEMIN ARBOR	3	17	30		Euro 6,25 L. 12.110	Euro 10,72 L. 20.760	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
11	11	79		-	PASCOLO	1	06	10		Euro 0,44 L. 854	Euro 0,28 L. 549	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

12	11	89		-	PRATO	1		17	10		Euro 6,18 L. 11.970	Euro 9,71 L. 18.810	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
13	11	95		-	PRATO ARBOR	1		02	40		Euro 0,87 L. 1.680	Euro 0,50 L. 960	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
14	11	96		-	SEMIN ARBOR	2		09	80		Euro 7,34 L. 14.210	Euro 7,59 L. 14.700	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
15	11	97		-	PRATO ARBOR	2		17	30		Euro 3,57 L. 6.920	Euro 3,13 L. 6.055	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n . 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 2: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 3: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 4: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 5: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 7: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 8: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 9: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 10: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 11: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 12: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 13: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 14: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 15: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Totale: Superficie 02.18.38 Redditi: Dominicale Euro 59,02 Agrario Euro 84,92

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

Data: 05/07/2012 - Ora: 10.22.17

Fine

Visura n.: T100279 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LONGHI Elisabetta nata a MILANO il 06/02/1949	LNGLB74B46F205S*	(1) Proprieta' per 35/160
2	LONGHI Maria Giulia nata a MILANO il 25/01/1948	LNGMGL48A65F205A*	(1) Proprieta' per 35/160
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/1980 Voltura n. 425983 in atti dal 05/12/1985 Registrazione: UR Sede: MILANO n: 8529 del 29/12/1980		

3. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 1(Codice D969A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	11	810		-	PRATO	2	01 80	Euro 0,23 L. 450	Euro 0,65 L. 1.260	FRAZIONAMENTO n . 3382 in atti dal 13/07/1989	
2	11	812		-	PRATO	2	02 30	Euro 0,30 L. 575	Euro 0,83 L. 1.610	FRAZIONAMENTO n . 3382 in atti dal 13/07/1989	
3	11	813		-	PRATO	2	03 00	Euro 0,39 L. 750	Euro 1,08 L. 2.100	FRAZIONAMENTO n . 3382 in atti dal 13/07/1989	

Totale: Superficie 07.10 Redditi: Dominicale Euro 0,92 Agrario Euro 2,56

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

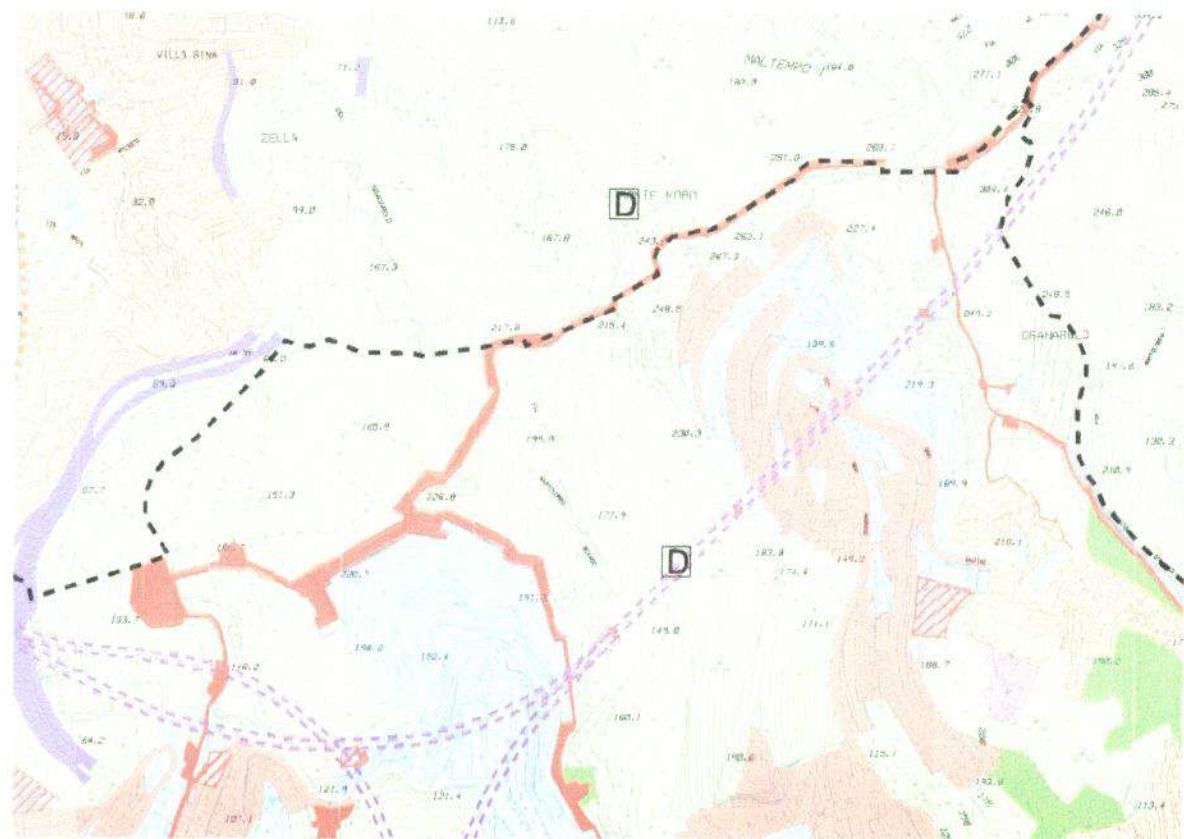
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LONGHI Elisabetta nata a MILANO il 06/02/1949	LNGLB74B46F205S*	(1) Proprieta' per 35/160
2	LONGHI Maria Giulia nata a MILANO il 25/01/1948	LNGMGL48A65F205A*	(1) Proprieta' per 35/160

Totale Generale: Superficie 03.40.82 Redditi: Dominicale Euro 95,76 Agrario Euro 151,11

Rilasciata da: Servizio Telematico

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

AC-NI



NORME DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) – NORME DI CONFORMITA'

INDICE

Ambiti di Conservazione

		pag.	
AC-NI	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	2	
AC-VP	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO	14	
AC-VU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO	20	
AC-CS	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO	28	
AC-US	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO	34	
AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	40	

Ambiti di Riqualificazione

AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE	46	
AR-PA	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE E DI PRESIDIO AGRICOLO	49	
AR-UR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE	57	
AR-PU	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO	63	
AR-PI	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE	68	

Ambiti speciali

AR-UP	AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA	71	
-------	--	----	--

Sistema delle infrastrutture e dei servizi

SIS-I	INFRASTRUTTURE	73	
SIS-S	SERVIZI PUBBLICI	79	

Ambiti complessi

ACO-A	AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'	84	
ACO-L	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE	85	

AC-NI	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO			
AC-NI-1	Disciplina delle destinazioni d'uso			
Funzioni ammesse	Principali	Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.		
	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.		
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.		
AC-NI-2	Disciplina degli interventi edilizi			
Interventi sul patrimonio edilizio esistente				
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.				
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione				
Sostituzione edilizia	Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.			
Nuova costruzione	Consentita con le seguenti modalità: dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie culturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette. Per ottenere le superficie minime culturali o di allevamento il fondo agricolo può essere costituito da porzioni di terreno non contigue, purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione; detto fondo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-NI; tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'Ambito di appartenenza.			
I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.				
Cessione di aree per standard urbanistici				
Nessuna.				
Modalità di attuazione				
Permesso di costruire diretto per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, corredata d'Atto d'Obbligo.				
Flessibilità				
Nelle aree qualificate come "usì civici" ricadenti nell'Ambito è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnano alla conduzione del fondo per lo svolgimento di attività agricole o di allevamento ancorché non qualificate come aziende agricole ai sensi della vigente legislazione in materia.				
Interventi di sistemazione degli spazi liberi				
Sistemazione superficiale delle aree	La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa m 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata.			
	La realizzazione di parcheggi, esclusivamente pertinenziali ad edifici esistenti, è ammessa su terreno naturale o prato armato e arredato con verde naturale piantumato.			

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori	
Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada.	
Servizi pubblici	
AC-NI-3	Disciplina delle distanze
I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze: - m. 1,50 dai confini di proprietà; - m. 10,0 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; - m. 5,0 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.	
AC-NI-4	Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.
<u>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</u> devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione, devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione; - sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.	
<u>Gli interventi di costruzione di nuovi edifici</u> devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; - i manufatti tecnologici e di servizio alla gestione del territorio e di salvaguardia ambientale devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.	
<u>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi</u> è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.	

Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali. Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, piastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali. Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego, siepi ed alberature, eventualmente "armate" con reti metalliche di colore verde ancorate a sostegni di altezza non superiore a m 2, staccionate in pali di castagno scortecciato di altezza non superiore a m 1,5; i montanti delle siepi "armate" e delle staccionate devono essere infissi nel terreno senza fondazioni a vista o cordoli continui. I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati; eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti. La gestione dei boschi deve essere eseguita secondo le indicazioni del Corpo Forestale della Stato. Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica devono essere preservate nella loro naturale condizione.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive, devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti per motivi di sicurezza, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata. È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti. I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, su terreno naturale o prato armato e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona. I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione degli altri percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.

AC-NI-5	AMBITI CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico
---------	--

N. 1- Parcheggio Via Antonio Burlando

Sull'area è consentita la sistemazione superficiale dell'area al fine di realizzare parcheggi pubblici e privati a raso con pavimentazione permeabile previa sistemazione dei muri di fascia e sistemazione dei tratti dei rivi interessati.

AC-NI-6	AMBITI CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE individuati nella cartografia di Livello Paesaggistico Puntuale
---------	---

A - Parco Naturale Regionale del Beigua

Descrizione dei caratteri del territorio

L'ambito territoriale che il Parco Regionale del Beigua occupa nel Comune di Genova è localizzato in corrispondenza delle testate di valle del Torrente Cerusa e di alcuni suoi affluenti di destra. Il paesaggio è connotato prevalentemente da ripidi versanti rocciosi, colonizzati da praterie ed in parte da formazioni boschive, che rappresentano uno degli ambiti maggiormente identificativi del Parco Naturale Regionale.

La particolare morfologia ed il ridotto disturbo antropico, dovuto all'assenza di insediamenti stabili, ha favorito la presenza di elementi floro-faunistici di pregio.

Valori del Paesaggio	
Visibilità dei luoghi	Il versante orografico destro della valle del Cerusa racchiuso dai contrafforti del Monte Tardia, del Monte Reixa e del Bric del Dente costituisce uno sfondo di notevolissimo valore scenografico per suggestivi quadri visivi che si godono in successione percorrendo l'autostrada presso Voltri, in direzione Ponente e verso l'Oltregiogo, lungo la viabilità di fondovalle tra gli abitati di Fabbriche e di Fiorino e lungo l'antico percorso di crinale "della Canellona", che si imposta

	sulla dispiuviata tra i bacini del Cerusa e del Leira.
Panoramicità delle visuali	I punti panoramici principali posti in corrispondenza della viabilità carrabile, si attestano lungo la strada di collegamento tra il Passo del Turchino ed il Passo del Faiallo, dalla quale le visuali si estendono oltre l'arco costiero cittadino, sino al Promontorio di Portofino e, verso l'entroterra, sino oltre lo spartiacque appenninico. All'elevata visibilità dei crinali corrisponde un elevata panoramicità di tutti i sentieri pedonali che salgono verso lo spartiacque, soprattutto dal versante di Crevari, dai quali la vista si estende anche verso Ponente, sino a Capo Noli.
Elementi antropici	La presenza di elementi antropici nell'ambito perimetrale è riconducibile a due livelli distinti: elementi dell'antropizzazione storica, legata allo sfruttamento delle risorse naturali e alla rete dei collegamenti viari tra i versanti tirrenico e padano (resti di vecchi insediamenti rurali, rete viaria storica con mulattiere lastricate, manufatti in pietra a secco: muri, recinti, ponti) ed elementi antropici recenti, costituiti principalmente dalla rete viaria veicolare moderna e da attrezzature per la fruizione turistica del territorio (aree pic-nic, rifugi).
Elementi naturali	L'ambito è connotato dalla presenza di geositi e di habitat di notevole valore naturalistico, oltre che paesaggistico, che ospitano elementi floristici rari ed endemici, oltre a specie faunistiche di notevole valore sotto il profilo sia scientifico, sia d'immagine, la cui permanenza viene favorita da un disturbo antropico estremamente ridotto.
Disciplina paesaggistica puntuale	
La disciplina delle destinazioni d'uso, degli interventi edilizi e le Norme di Livello puntuale del P.U.C. rinviano alle disposizioni contenute nel vigente Piano del Parco con le relative Norme di Attuazione ed in particolar modo, per quanto concerne le Norme di Livello Puntuale, agli artt. 15 e 16. Il medesimo piano individua quali territori funzionalmente connessi al Parco, sebbene esterni all'attuale perimetrazione, le frazioni di Crevari, Sambuco e Fiorino, come possibili "avamposti del parco", questi sono individuati nella cartografia di Livello Puntuale come Luoghi di Identità Paesistica, dove la tutela è incentrata al mantenimento delle caratteristiche degli insediamenti così come strutturati nelle singole realtà.	
B - Monte Pennello – Punta Martin	
Descrizione dei caratteri del territorio	
Il sistema montuoso delimitato dai corsi del Torrente Varenna e del Torrente Acquasanta, i cui crinali convergono in corrispondenza della pianeggiante cima del Monte Pennello, individuano un'ampia zona alle spalle del litorale tra Pegli e Voltri, pressoché priva di insediamenti ma di rilevante valore sotto diversi profili: panoramico, naturalistico, antropologico e per il turismo outdoor. La morfologia del territorio è piuttosto aspra, connotata da valli strette e rocciose; la vegetazione boschiva dei versanti in prossimità dei principali fondovalle si fa progressivamente più rada procedendo in quota, per lasciare spazio alle ampie praterie che connotano i crinali. L'ambito perimetrale individua un'unità territoriale omogenea, avente caratteristiche analoghe a quelle del Parco Regionale del Beigua con il quale condivide aspetti geomorfologici, botanici, faunistici. Sporadici e limitati a pochi edifici sono gli insediamenti; i più isolati dei quali, distanti dai fondovalle principali, sono ormai in stato di abbandono. L'utilizzo antropico delle aree non insediate, quasi completamente cessato, ha riguardato lo sfruttamento delle risorse geologiche (coltivazione di cave a cielo libero) e delle aree pascolative, come testimonia la presenza di ampie zone destinate ad uso civico.	
Valori del Paesaggio	
Visibilità dei luoghi	Il gruppo montuoso Monte Pennello-Punta Martin individua un crinale caratteristico dello skyline genovese visibile in particolar modo dal litorale, dallo spartiacque appenninico tra il Passo del Turchino ed il Passo del Faiallo, dall'autostrada. Le valli strette sono in genere nascoste dalle visuali lungo i principali assi viari urbani ma, in alcuni casi, costituiscono un importante sfondo per vedute che connotano l'identità dei luoghi (strada delle "Giutte", abitato e complesso monumentale di Acquasanta).
Panoramicità delle visuali	Tutti i crinali sono contraddistinti da un'elevata panoramicità, dovuta alle quote relativamente elevate della linea dello spartiacque appenninico in rapporto alla vicinanza alla costa ed al tessuto urbano.
Elementi antropici	Costituiscono elementi puntuali ed isolati del paesaggio nuclei rurali ancora piuttosto ben conservati, che spesso individuano, accanto a manufatti tradizionali legati allo sfruttamento delle risorse agricole, anche antichi siti di attività preindustriali (mulini, cartiere, ferriere, cave, ecc.). In quota, si rinvengono testimonianze di prezioso valore documentario, quali neviere e ricoveri in pietra a secco con copertura a pseudo-volta ("caselle") ed

	<p>alcuni massi incisi (zona Giutte e Rio Martino). La spettacularità dei versanti rocciosi e la presenza di pareti a picco hanno da tempo consolidato la fama di alcuni percorsi escursionistici (Alta Via dei monti Liguri, sentiero Acquasanta-Punta Martin) e di siti per palestre di roccia (Rocca della Baiarda, Punta Pietra Lunga).</p>
Elementi naturali	<p>L'ambito è connotato dalla presenza di diversi geositi e da alcune cime rocciose connotanti il paesaggio sotto il profilo geomorfologico (Rocce della Baiarda, Punta di Corno, Punta Martin); gli ambienti rupestri e le praterie individuano habitat di notevole valore naturalistico, oltre che paesaggistico, che ospitano elementi floristici rari ed endemici e specie faunistiche di notevole valore sotto il profilo scientifico, sotto tale aspetto è rilevante la presenza di piccole zone umide.</p> <p>La perimetrazione dell'ambito ricalca in gran parte – per quanto ricadente entro il confine comunale - quella del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT1331501 "Praglia-Pracaban-Monte Leco-Punta Martin" e della Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT1331578 "Beigua-Turchino", rispettivamente individuate ai sensi delle Direttive CEE 43/92 e 409/79.</p>
Disciplina paesaggistica puntuale	
<p>Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni.</p> <p><u>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</u> devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza: di cultura materiale, di tipologie costruttive tradizionali o di attività protoindustriali (comprensivi delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche).</p> <p>In particolare gli interventi devono perseguire la rimozione degli elementi di degrado visivo, che alterino negativamente la percezione degli edifici e dei manufatti in relazione al contesto ed alle visuali panoramiche.</p> <p>Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente.</p> <p>Edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio: mulini, cartiere, ferriere, fienili con tipologia a "tetto racchiuso", ricoveri in pietra a secco, non potranno essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.</p> <p><u>Gli interventi di costruzione di nuovi edifici</u> devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno.</p> <p>Non sono consentiti interventi di ricostruzione di edifici residenziali oltre m 200 dall'attuale viabilità carrabile pubblica o di uso pubblico.</p> <p>Non sono consentiti interventi di nuova edificazione che possano modificare in modo sensibile i quadri visivi in corrispondenza di crinali panoramici, fasce fluviali, geositi, habitat di interesse naturalistico, zone terrazzate, contesti prativi ed agricoli di particolare pregio.</p> <p><u>Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi</u> devono conservare l'identità e la leggibilità del paesaggio rurale locale, con tutti i manufatti che ne identificano la strutturazione.</p> <p>I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati esclusivamente con la medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando materiale di recupero di provenienza locale; la sostituzione di muri a secco con strutture in c.a., anche se rivestite, non è consentita, così come è da evitare la modellazione dei versanti e la trasformazione dei ciglioni.</p> <p>Limitati e puntuali interventi di rimodellazione dei versanti sono ammessi solo se connessi alla realizzazione di nuove opere edilizie o viarie, comunque devono essere finalizzati a ricostituire l'omogeneità e l'unità visiva con le aree contermini.</p> <p>La realizzazione di nuovi muri in calcestruzzo deve essere motivata da particolari cause di natura strutturale o geologica che dimostrino l'impossibilità di ricorrere alla tecnica a secco; i muri devono essere dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con giunti non stilati; i muri devono avere profilo a scarpa e devono essere evitati elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione; le teste muro devono essere finite in coerenza con la tecnica tradizionale dei luoghi.</p> <p>Alla realizzazione degli interventi deve essere correlato il progetto di sistemazione/ripristino delle aree di pertinenza o di contorno; le sistemazioni degli spazi liberi devono garantire il mantenimento dell'assetto vegetazionale del contesto, evitando l'introduzione di specie arboree ed arbustive esotiche o comunque estranee all'ambito paesaggistico.</p> <p>La posa di nuove linee elettriche deve avvenire preferibilmente interrata; in caso di dimostrata impossibilità, le linee devono essere sorrette da pali in legno.</p> <p>Gli armadietti degli allacci alle utenze non possono essere posti sui prospetti principali degli edifici e devono essere collocati in modo da minimizzarne l'impatto visivo.</p> <p><u>Gli interventi sulla viabilità</u> devono essere modesti, a servizio di edifici residenziali o di attività agro-forestali.</p> <p>I tracciati devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve comunque essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale, posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.</p>	

Non sono consentiti interventi che compromettano visivamente punti di alto interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute particolarmente significative in relazione al contesto.

I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità: fondi stradali in acciottolati, depositi merci e "pose", muri di delimitazione e di sostegno, gradoni e scalini in pietra, ponti, ecc..

C - Monte Gazzo

Descrizione dei caratteri del territorio

L'ambito territoriale è individuato dalla dorsale montuosa che si sviluppa alle spalle di Sestri Ponente, tra il Monte Gazzo - con quanto resta delle sue originarie propaggini meridionali – ed il Monte Contessa, comprendendo le testate di valle dei rii Molinassi e Bianchetta.

Il territorio è connotato da una scarsa urbanizzazione, legata ad un tessuto insediativo rado, localizzato in piccoli nuclei prevalentemente presso i fondovalle; tale elemento assume un valore quasi documentario di un assetto territoriale antecedente alle profonde alterazioni subite dal paesaggio più prossimo alla costa che, al contrario, vede un tessuto urbano densamente costruito e contesti pesantemente alterati da un prolungato utilizzo produttivo (industriale ed estrattivo).

Le tracce di tradizionali attività rurali legate allo sfruttamento delle risorse agricole e forestali si affiancano a quelle di attività protoindustriale legate soprattutto alla produzione di calce ottenuta dalla locale pietra dolomitica (Dolomie del M. Gazzo).

L'elemento geomorfologico connotante l'area è il cono sommitale del monte Gazzo, sulla cui vetta sorge il Santuario dedicato alla N.S. della Misericordia.

Valori del Paesaggio

Visibilità dei luoghi	La sommità del Monte Gazzo costituisce un elemento fortemente identificativo del territorio di Sestri Ponente a causa della sua riconoscibilità nelle vedute dal mare, dalla costa e dall'entroterra, tanto da diventare un simbolo anche per la comunità locale.
Panoramicità delle visuali	Il punto panoramico principale dell'ambito è individuato dalla isolata cima del monte Gazzo, un "balcone" sull'arco costiero del Ponente genovese e sul sottostante abitato di Sestri. Alle spalle della vetta, procedendo verso l'entroterra, il crinale si fa più dolce e la vista si apre solo sulla vallate laterali.
Elementi antropici	Unitamente ai diversi piccoli nuclei rurali, costituisce un elemento caratterizzante dell'ambito la presenza di preziose testimonianze di attività protoindustriali, individuate da edifici produttivi e, soprattutto, da "calcinare" a legna, rinvenibili soprattutto nella valle del Rio Bianchetta. Anche antichi siti estrattivi ed impianti per la lavorazione della pietra da calce costituiscono testimonianze importanti di un'attività che ha connotato per secoli la comunità locale.
Elementi naturali	Il massiccio del monte Gazzo costituisce il fulcro di un ambito geologico (la "linea Sestri-Voltaggio") importante per la storia geologica della Liguria. Il rilievo costituisce un'isola calcarea a contatto con substrati di rocce ofiolitiche; ricca di grotte naturali, è stata individuata come "zona carsica" protetta dalla L.R. 14/1990. La copertura boschiva della sommità del monte Gazzo è rappresentata da un lembo residuale di lecceta in buono stato di conservazione, elemento di notevole valore. L'ambito perimetrato ricalca quasi interamente il Sito di importanza Comunitaria (SIC) IT1331615 "M. Gazzo", individuato ai sensi della Direttiva CEE 43/92, per la presenza di importanti specie botaniche legate soprattutto alle aree prative nella zona del rio Molinassi.

Disciplina paesaggistica puntuale

Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di: cultura materiale, di tipologie costruttive tradizionali o di attività protoindustriali (comprensivi delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche). In particolare gli interventi devono perseguire la rimozione degli elementi di degrado visivo che alterino negativamente la percezione degli edifici e dei manufatti in relazione al contesto ed alle visuali panoramiche.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando superfetazioni.

Edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio: mulini, opifici, fienili, calcinare, non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia, né di interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche originarie.

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

AR-PR



AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE			
AR-PR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso			
Funzioni ammesse	Principali	Residenza, artigianato minuto, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti di seguito indicati.		
	Complementari	Esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti e le sale scommesse, servizi privati, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.		
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.		
AR-PR-2	Disciplina degli interventi edilizi			
Interventi sul patrimonio edilizio esistente				
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia-senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.				
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione				
Sostituzione edilizia	Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.			
Nuova costruzione	I.U.I. differenziato in ragione delle funzioni ammesse: - <u>Residenza</u> : 0,02 mq/mq, con lotto assorbibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; la S.A. massima per ogni singolo intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq; - <u>Artigianato minuto, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</u> : 0,03 mq/mq, con lotto assorbibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; all'interno dell'I.U.I. massimo ammesso è consentita anche la funzione residenziale nel limite di 0,01 mq/mq e comunque con S.A. non superiore a 200 mq. Le funzioni complementari sono insedibili associate a quelle principali con I.U.I. aggiuntivo complessivo di 0,01 mq/mq fermi restando il lotto assorbibile minimo e contiguo delle funzioni principali. Le funzioni complementari singolarmente ammesse possono anche essere insediate separatamente dalle funzioni principali, con I.U.I. di 0,01 mq/mq e lotto assorbibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; gli asservimenti sono riferiti alle singole funzioni complementari, essendo ammessa la composizione di più funzioni complementari da realizzare sullo stesso lotto di edificazione, ma con asservimenti separati di almeno 2.500 mq per ciascuna funzione complementare. Le porzioni di terreno asservito non contigue, possono essere poste ad una distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto di edificazione. La S.A. massima per ogni intervento edificatorio non può essere superiore a 800 mq. In aggiunta alla edificazione derivante dall'applicazione degli I.U.I. sopra indicati, al fine di favorire anche l'insediamento di aziende agricole connesse alle altre funzioni ammesse, è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente a quelle della 1° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie culturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA. La nuova costruzione è consentita inoltre in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP.			
	Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di attività agricole esistenti è ammesso l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.			
	I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.			
	Cessione di aree per standard urbanistici			
	Spazi pubblici, per le sole funzioni non residenziali, nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.			

Modalità di attuazione	
Permesso di costruire diretto per gli interventi di nuova costruzione, corredato di Atto d'Obbligo.	
Flessibilità	
Nessuna.	
Interventi di sistemazione degli spazi liberi	
Sistemazione superficiale delle aree	<p>La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa 2,50, fondo naturale o in terra stabilizzata.</p> <p>La realizzazione di parcheggi privati all'aperto, esclusivamente pertinenziali ad edifici esistenti, è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e arredata con verde naturale piantumato.</p>
Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori	
Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada.	
Servizi pubblici	
Nuovi edifici e aree di sosta o ricreative devono essere di contenute dimensioni e strettamente funzionali alla fruizione pubblica del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.	
AR-PR-3	Disciplina delle distanze
I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:	
<ul style="list-style-type: none"> - m. 5,0 dai confini di proprietà; - m. 10,0 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; - m. 5,0 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti. 	
AR-PR-4	Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, preservando le modalità costruttive antiche, e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:	
<ul style="list-style-type: none"> - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione. 	
Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:	
<ul style="list-style-type: none"> - gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; - l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi: 	

<ul style="list-style-type: none"> - pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici; - se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti in colore verdone scuro montati su fili tesati; - obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto. <p><u>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.</u></p> <p>In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.</p> <p>Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.</p> <p>Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.</p> <p>Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.</p> <p>Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.</p> <p>I sostegni delle recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.</p> <p>I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.</p> <p><u>Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza.</u></p> <p>Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.</p> <p>La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.</p> <p>È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.</p> <p>I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona. I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari.</p> <p>Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.</p>

alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Maria Vincenzi
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

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

Al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione
in Aree Portuali
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 GENOVA

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 Geom. CAVALIERI, S.
[redacted]

[redacted] qualità di

Tecnico Incaricato dalla Signa LONGHI Elisabetta Bianca, 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 s.m.i.

Tali osservazioni sono in numero di 1/1, allegate alla presente nota.

Allegati:

- ALL.1: Fotocopia carta d'identità
- ALL.2: Tavola Unica degli Stralci Cartografici
- ALL.3: Documentazione Fotografica

Genova, 02 Maggio 2012



(Sig. ra Longhi Elisabetta Bianca)

OSSERVAZIONE N.1 DI 1

ELEMENTO DI PUC	STRUTTURA DI PIANO
	LIVELLO 3
	LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO
	ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	05 - VALPOLCEVERA - AMBITO AC-NI
RIEFFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	VIA BARTOLOMEO BIANCO (GE) SEZ. 1 (A) FG.11 MAPP.1-2-3-6-8-9-13-39-40-42- 77-78-79-81-89-95-96-97-810-812-813.
OGGETTO	MODIFICA DELL'AMBITO DEL P.U.C. DA AC-NI a AR-PR.

DECRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE – MODIFICA RICHIESTA

La zona di piano in oggetto (evidenziata nell'elaborato grafico denominato tavola unica allegata alla presente osservazione) è contraddistinta al catasto terreni alla Sez. 1(A) Foglio 11 Mappali 1-2-3-6-8-9-13-39-40-42-77-78-79-81-89-95-96-97-810-812-813 del Catasto Terreni della Provincia di Genova e ricadono, nel Progetto Preliminare del P.U.C., nell'ambito AC-NI (ambito di conservazione del territorio non insediativo); si richiede che tale zona venga inserita all'interno dell'ambito "AR-PR" (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

La zona attuale in cui ricadono i terreni in oggetto è "AC-NI". Il territorio interessato dall'ambito "AC-NI" risulta costituito da:

- aree boschive, cespugliate o prative di gestione agro-forestale;
- aree a prateria e ratterizzate da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, da mantenere tali anche per la tutela delle visuali panoramiche e dei caratteri paesaggistici e naturalistici;

Il sito non rispecchia per niente le caratteristiche sopra indicate: i terreni in oggetto risultano quasi tutti terrazzati in fase di abbandono o terreni molto scoscesi e non aree a prateria, boschive, cespugliate o prative di gestione agro-forestale, infatti, la

richiesta di modificare l'ambito da "AC-NI" a "AR-PR" scaturisce dal fatto che l'area rispecchia le caratteristiche del territorio indicate nel capitolo "ambito di conservazione e di riqualificazione" (punto 7 della "Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo"), vale a dire "ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale": "AR-PR" = "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 perseguitamento delle finalità di tutela e presidio ambientale attivo del territorio. Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale e di abbandono agrosilvo-pastorale e con l'insediamento di attività produttive agricole ed artigianali, associate alla residenza ed alle funzioni complementari indicate nella relativa disciplina" della "AR-PR" (ambito di conservazione e di riqualificazione).

La zona di P.U.C. sopra esposta rispecchia la conformazione del terreno di proprietà Longhi, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (Att.3) a monte e a valle della strada via Bartolomeo Bianco i terreni sono terrazzati.

Questo non rispecchia l'obiettivo che si propone la zona di piano attuale AC-NI in quanto la conformazione propria dei lotti, costruiti su piccoli terrazzamenti e zone di versante scoscese non permette né l'allevamento né l'agricoltura come previsto dal progetto di P.U.C.

La zona proposta nel progetto di P.U.C. non rispecchia l'obiettivo che lo stesso si propone: infatti, si avrebbe il totale abbandono delle terre poste in quella zona, lasciandole al degrado, pertanto le fascie e gli i terrazzamenti sarebbero privi di manutenzione.

Dare la possibilità di lotto di un minimo di fabbricabilità vorrebbe poter garantire un controllo del territorio degli eventuali residenti, che manterrebbero in buono stato i terrazzamenti e controllerebbero i versanti boschivi.

Anche il P.U.C. vigente prevede un minimo di fabbricabilità e questo non ha portato ad una cementificazione del versante collinare come si vede dalla documentazione fotografica allegata.

L'abbandono del territorio, provoca spesso il degrado, morti di fascia ceduti, i terreni non curati, il fondo basettivo abbandonato tutto questo spesso è fonte anche di un dissesto idrogeologico della zona.

Viste le indagini di mercato svolte ad oggi non risultano esserci gli interessi di quelle zone come agricole di impiantamenti legati allo sfruttamento dell'allevamento o dell'agricoltura con relativi immobili di pertinenza.

Atta luce anche del vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme D.Lgs 490/1999 titolo II istituito con D.M. 27/09/1995 G.U. N° 232 del 07/10/1995 verbale numero 2 e verbali 3 e 53, richiede una cura particolare nella progettazione, nella salvaguardia del territorio, e non precede l'abbandono dello stesso.

Pertanto i terreni oggetto d'ispezione sono riconducibili all'ambito "AR-PR", a comprova il P.U.C. vigente ricadeva le caratteristiche da noi evidenziate ed inoltre consente anche nuove costruzioni con le limitazioni normative del voto.

* * *

Gli scriventi richiedono cortesemente, ai sensi della legge n°241/90 il responsabile attuale della procedura: ringraziando anticipatamente per la cortese attenzione con cui verrà prendere in mano la presente istanza, certo di un benevolo accoglimento della medesima porgeremo distinte salutari.

Genova, 02 Maggio 2012



(Sig.ra Longhi Elisa Elena Bianchi)

La proposta di riclassificazione avanzata con l'osservazione del maggio 2012 mira ad un a concreta ed effettiva tutela del territorio attraverso una normativa più coerente ed operativa nella soluzione dei tipici problemi dell'entroterra cittadino.

La classificazione del P.U.C. 2000 (Zona EM- del Foglio27) e la successiva decennale gestione del territorio extraurbano, ha permesso una funzione di tutela di tali aree attraverso una discreta presenza residenziale, di carattere tipologico rurale, atta a garantire un attento e diretto controllo gestionale su queste aree ove la presenza residenziale estremamente diffusa, come previsto anche dalle norme di Ambito AR-PR, si associa ad un indice volumetrico estremamente rarefatto che non permette neanche di prevedere "cementificazioni" del territorio.

La tutela del territorio comunale del resto è garantita, in percentuali decisamente elevate, ed anche in quest'area, dal "vincolo paesaggistico" di cui al D. lgs. 42/2004 (parte III) attraverso il quale cui la P.A. opera con una particolare e puntuale attenzione per il tramite del proprio ufficio (sezione tutela del paesaggio) e attraverso la funzionalità della Commissione Locale per il Paesaggio, oltre alla partecipazione al processo autorizzativo degli uffici periferici del MIBAC.

Il complesso iter autorizzativo costituisce già, attraverso l'esame congiunto di più soggetti su ogni singola proposta progettuale un effettivo ed efficace strumento di tutela e pianificazione atta a garantire "le visuali panoramiche ed i caratteri paesaggistici e naturalistici" anche in presenza di trasformazioni del territorio che si esplichino attraverso la realizzazione di modesti volumi atti a costituire "presidio ambientale".

A testimonianza dell'efficacia delle procedure di tutela attivate dal decreto legislativo 42/2004 si riporta, a titolo esemplificativo, la modalità di ottenimento delle autorizzazioni paesaggistiche per l'effettuazione di interventi di trasformazione in ambito di tutela.

Art. 146. Autorizzazione

(articolo così sostituito dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredata della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.

(si veda il d.p.c.m. 12 dicembre 2005)

4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

5. Sull'istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia la regione, dopo avere acquisito il parere vincolante del soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla legge o in base alla legge, ai sensi del comma 1, salvo quanto disposto all'articolo 143, commi 4 e 5. Il parere del Soprintendente, all'esito dell'approvazione delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati, predisposte ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 1, lettere b), c) e d), nonché della positiva verifica da parte del Ministero su richiesta della regione interessata dell'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici, assume natura obbligatoria non vincolante e, ove non sia reso entro il termine di novanta giorni dalla ricezione degli atti, si considera favorevole.

(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

6. La regione esercita la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio avvalendosi di propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali. Può tuttavia delegarne l'esercizio, per i rispettivi territori, a province, a forme associative e di cooperazione fra enti locali come definite dalle vigenti disposizioni sull'ordinamento degli enti locali, agli enti parco, ovvero a comuni, purché gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

7. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ricevuta l'istanza dell'interessato, verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1, alla stregua dei criteri fissati ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 1 lettere b), c) e d). Qualora detti presupposti non ricorrono, l'amministrazione verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 3, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa nonché con una proposta di provvedimento, e dà comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al soprintendente, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

8. Il soprintendente rende il parere di cui al comma 5, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina di cui all'articolo 140, comma 2, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. Il soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione provvede in conformità.

(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

9. Decoro inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione. Con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

(il regolamento è stato emanato con d.P.R. n. 139 del 2010)

10. Decoro inutilmente il termine indicato all'ultimo periodo del comma 8 senza che l'amministrazione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Qualora la regione non abbia delegato gli enti indicati al comma 6 al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, e sia essa stessa inadempiente, la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata al soprintendente.

11. L'autorizzazione paesaggistica è trasmessa, senza indugio, alla soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente allo stesso parere, alla regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

12. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.

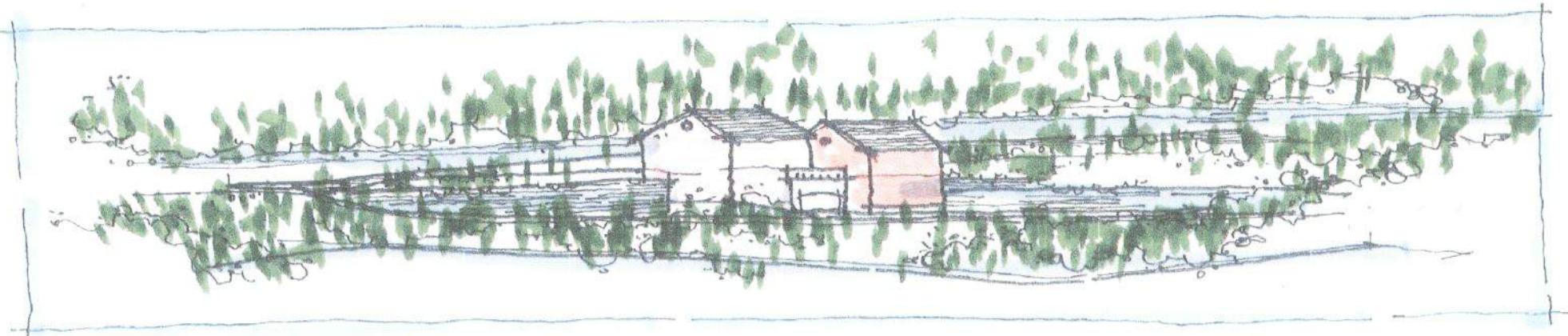
13. Presso ogni amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

14. Le disposizioni dei commi da 1 a 13 si applicano anche alle istanze concernenti le attività di coltivazione di cave e torbiere nonché per le attività minerarie di ricerca ed estrazione incidenti sui beni di cui all'articolo 134.

(comma così sostituito dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

15. (comma abrogato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

16. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.



Appare quindi impropria ed inutilmente punitiva nei confronti di una efficace azione di tutela e gestione territoriale la classificazione del PUC 2011: AC-NI a fronte delle tutele ben espresse dall'articolo sopracitato dl D.Lgs. 42/2004.

Ben più efficace la classificazione che si propone con l'osservazione del maggio 2012: AR-PR.

A completamento illustrativo di quanto già enunciato nella osservazione presentata si allegano elementi grafici e documentativi che rappresentano una ipotesi di edificabilità diffusa come previsto nell'Ambito AR-PR:

"mosaico di aree agricole e boschive con caratteri 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 perseguitamento delle finalità di tutela e presidio ambientale attivo del territorio.

Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale e di abbandono agro-silvo-pastorale e con l'insediamento di attività produttive agricole ed artigianali, associate alla residenza ed alle funzioni complementari indicate nella relativa disciplina.."

Puntuale applicazione esplicativa di quanto sopra evidenziato risulta maggiormente comprensibile negli elaborati meta progettuali allegati, che illustrano come sia possibile coniugare giusti criteri di tutela con un moderato incremento del peso insediativo atto a svolgere la necessaria funzione di controllo sociale.

dott. arch. Giampiero Buffoni



Genova, settembre 2012

Proprietà
LONGHI ELISABETTA BIANCA
Via Bartolomeo Bianco
Genova



**INTEGRAZIONE ALLA OSSERVAZIONE AL PROGETTO
PRELIMINARE P.U.C.**

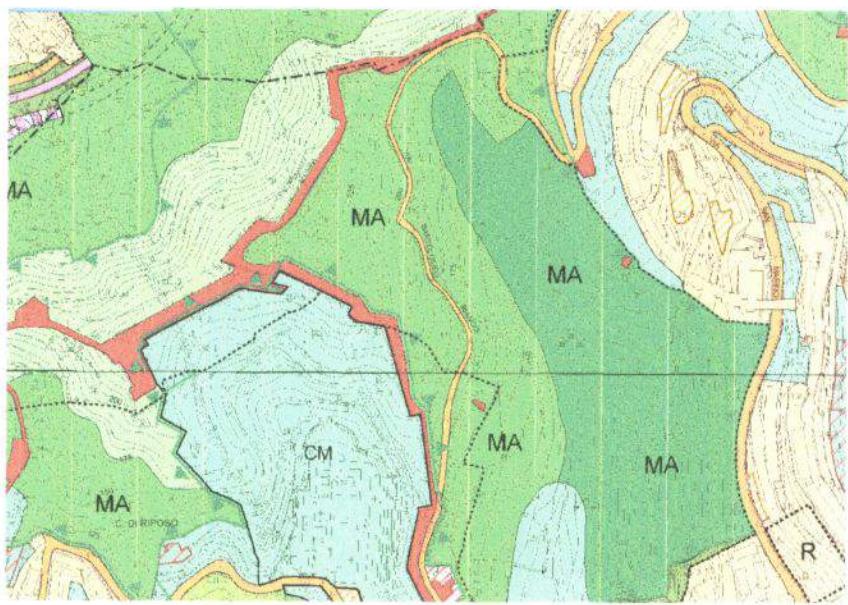
2 maggio 2012

ALLEGATI – ELABORATI META PROGETTUALI

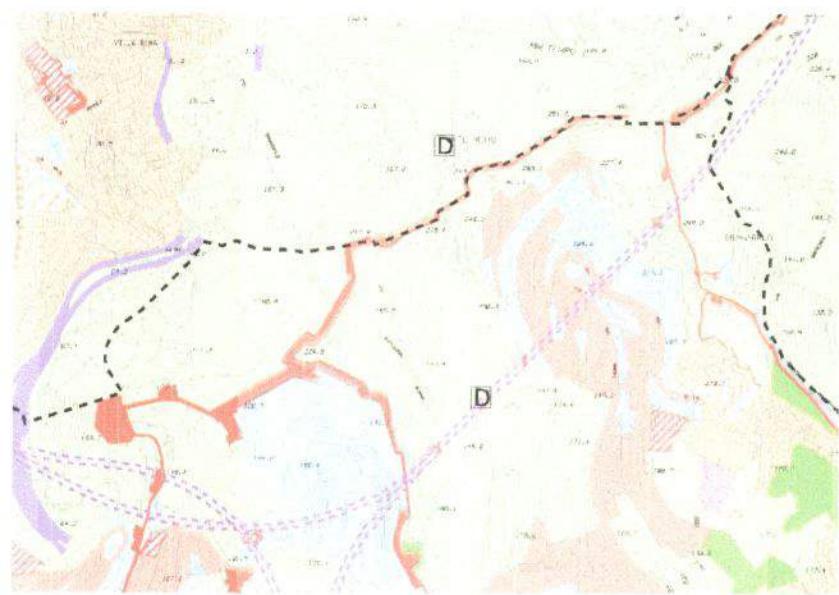
settembre 2012

STUDIO BUFFONI
architettura & paesaggio

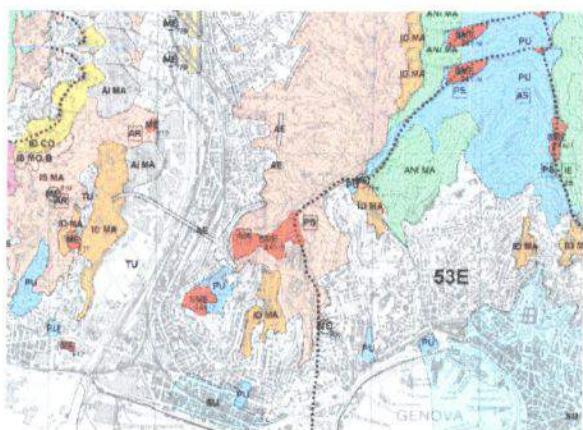




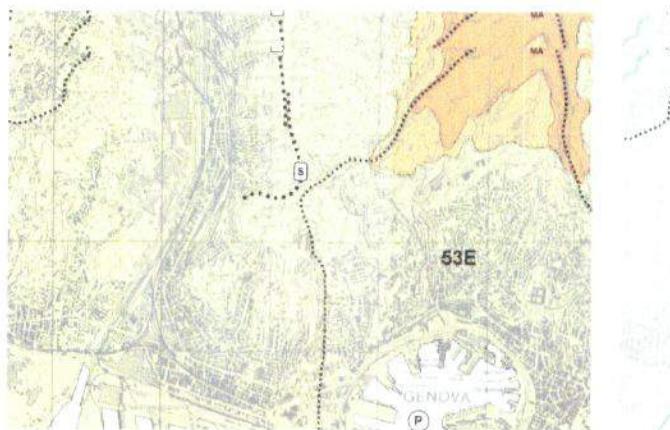
P.U.C. 2000



P.U.C. 2011



P.T.C.P. insediativo



P.T.C.P. geomorfologico

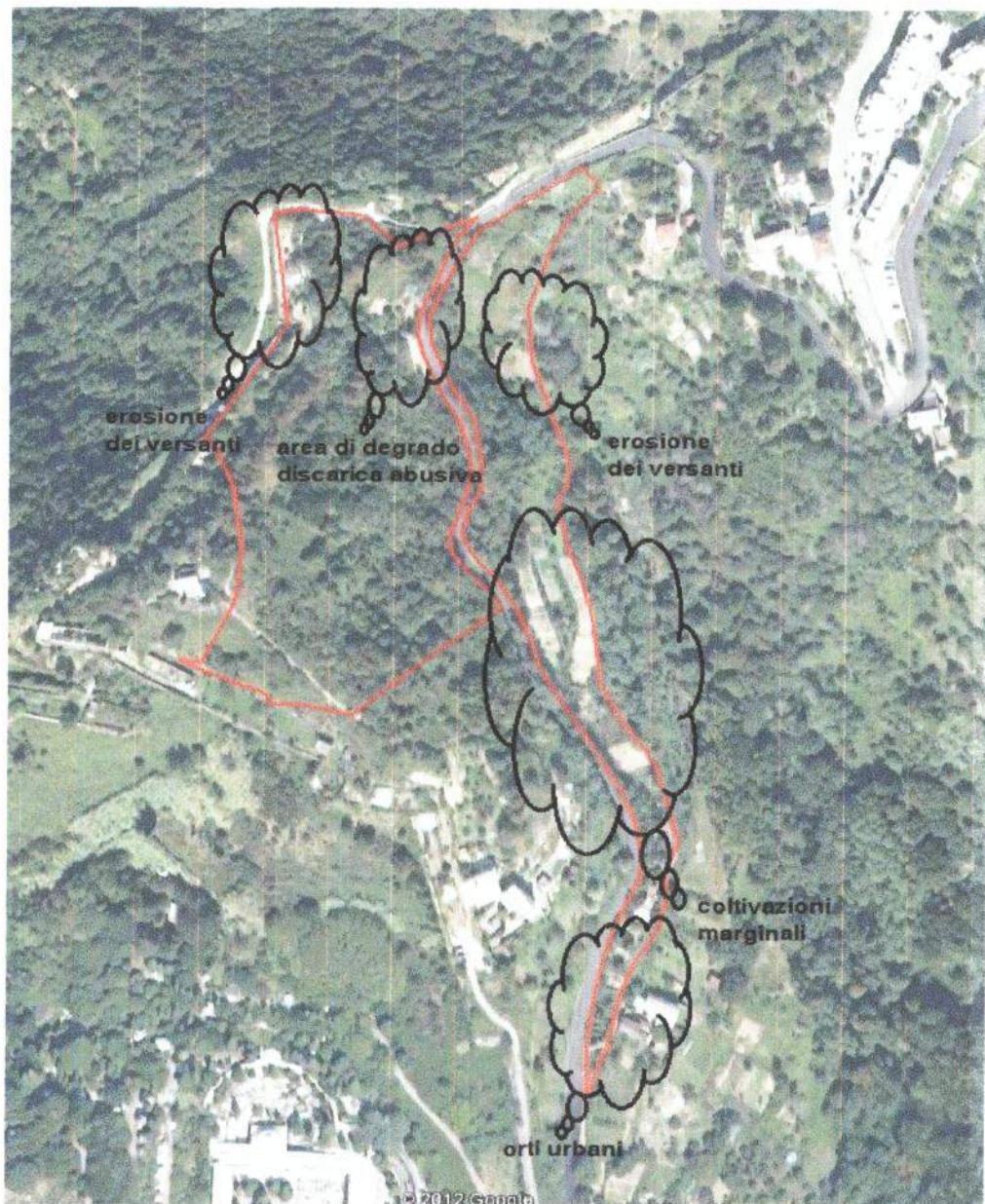


P.T.C.P. vegetazionale

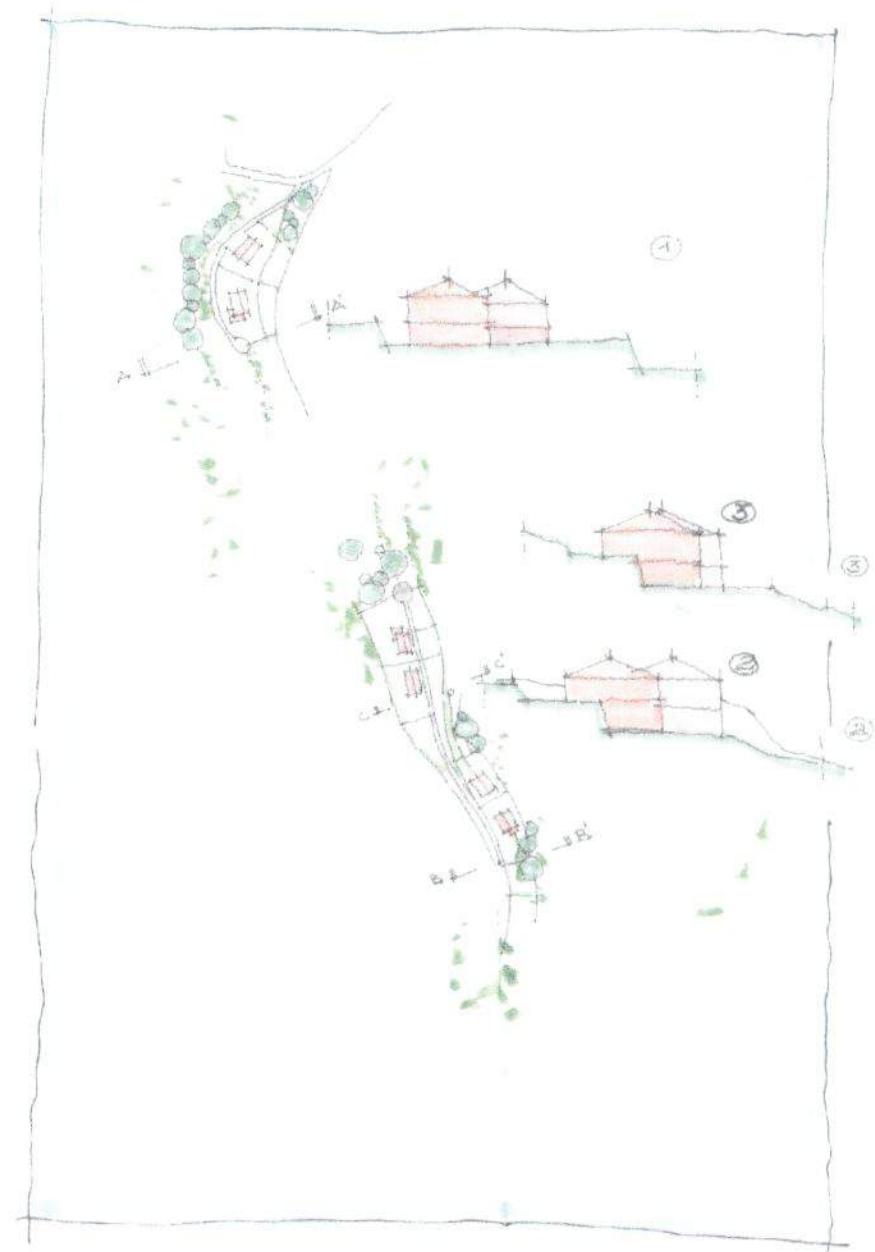
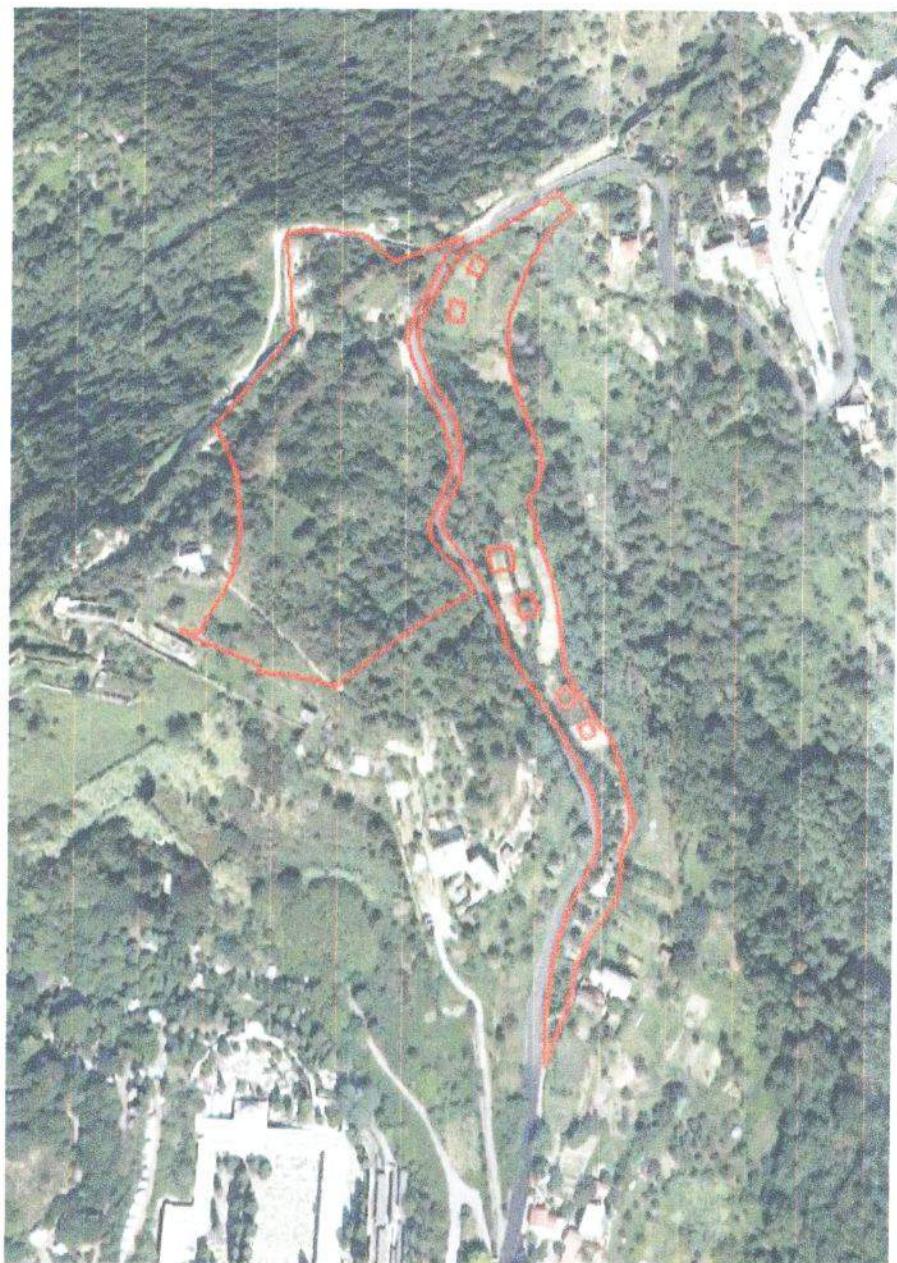
foto aerea dell'area



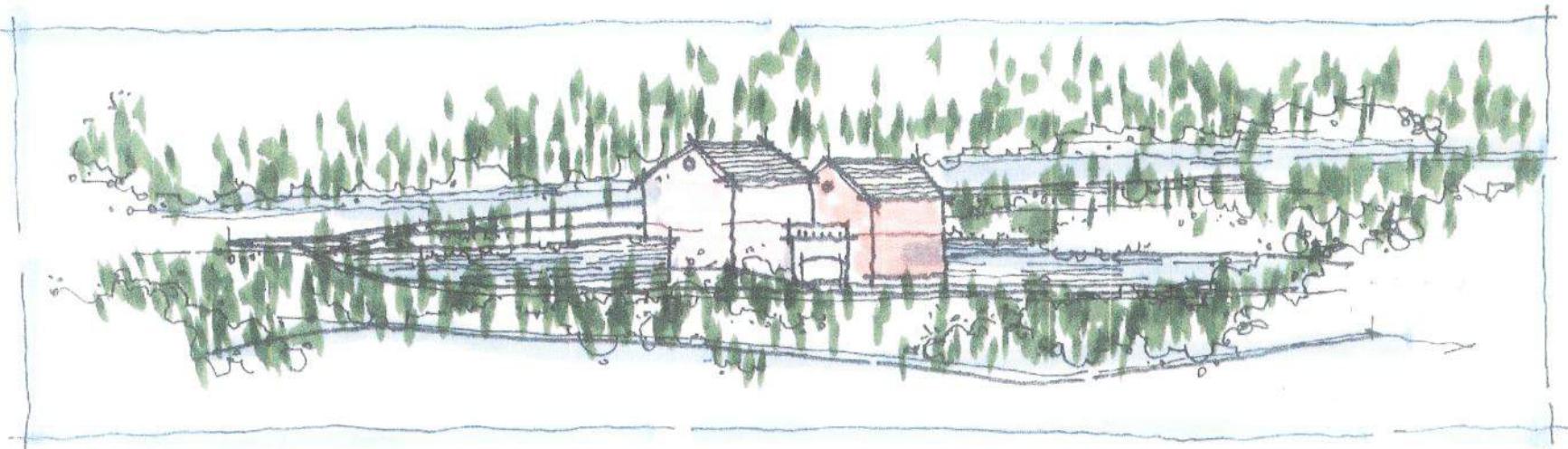
STATO ATTUALE



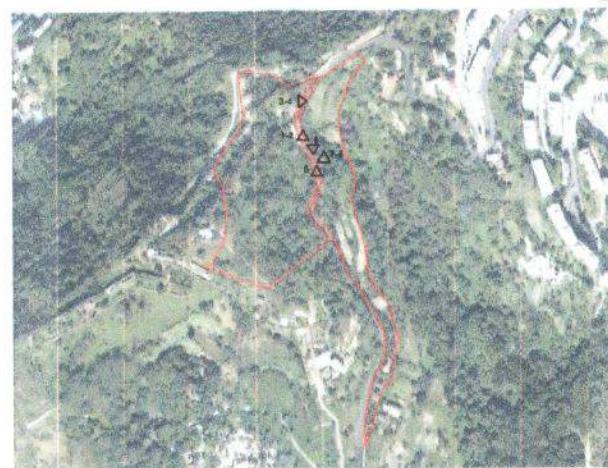
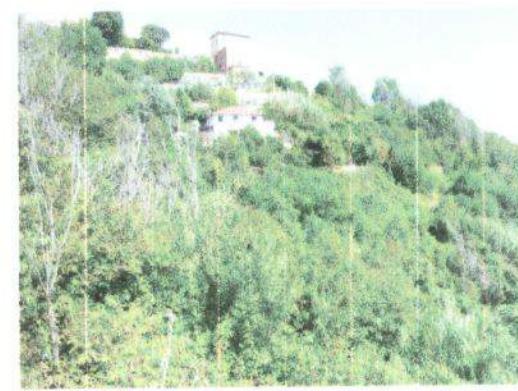
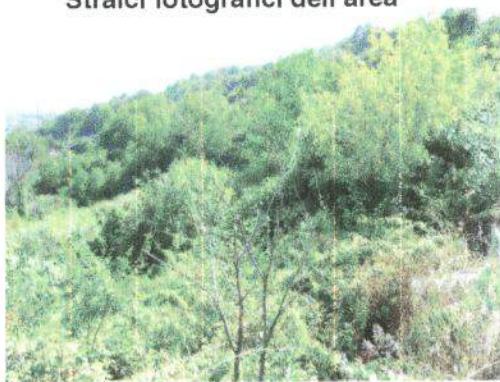
ipotesi di insediamento di tipo residenziale



ipotesi di insediamento di tipo residenziale



Stralci fotografici dell'area



1

2

3

4

5

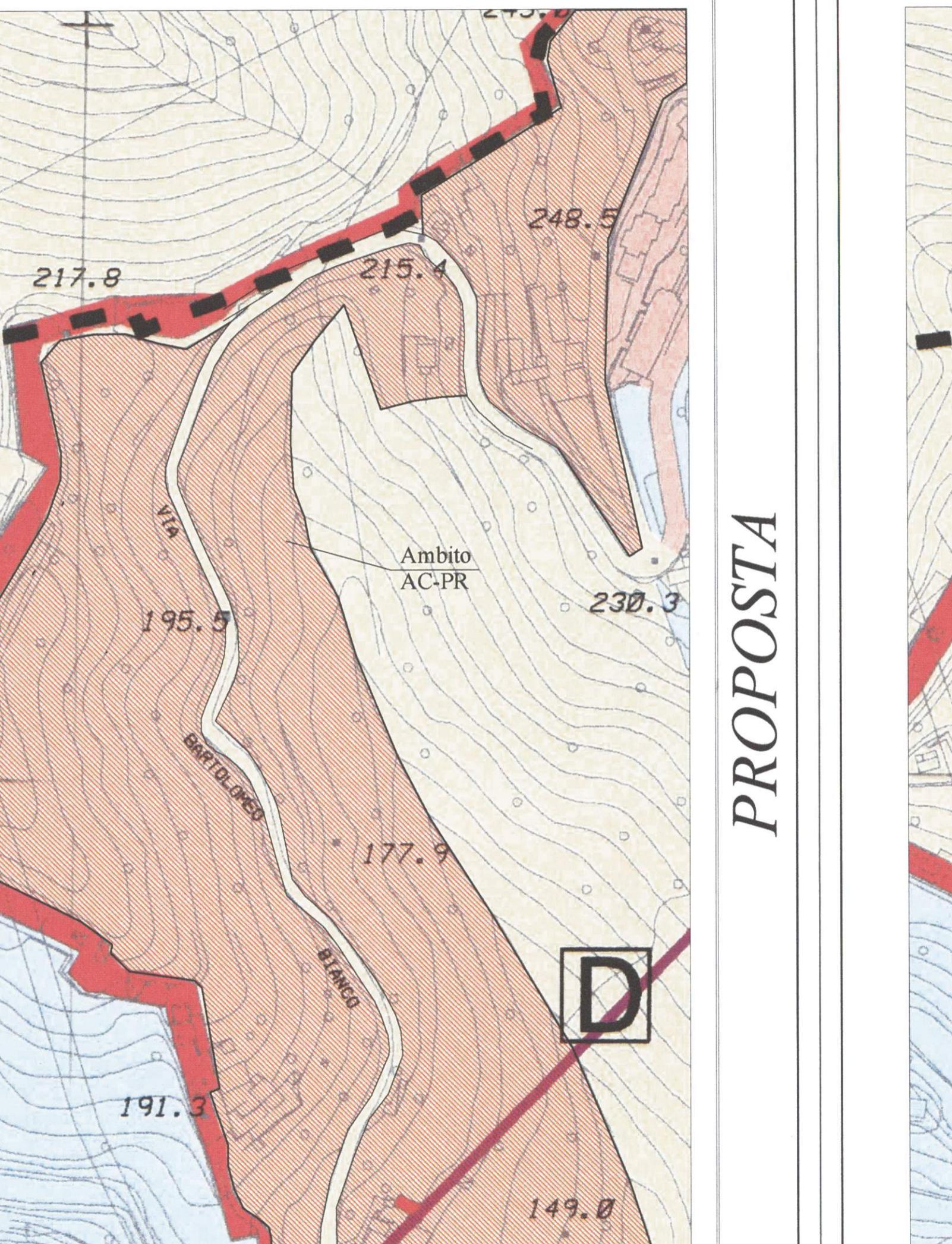
6

7

8

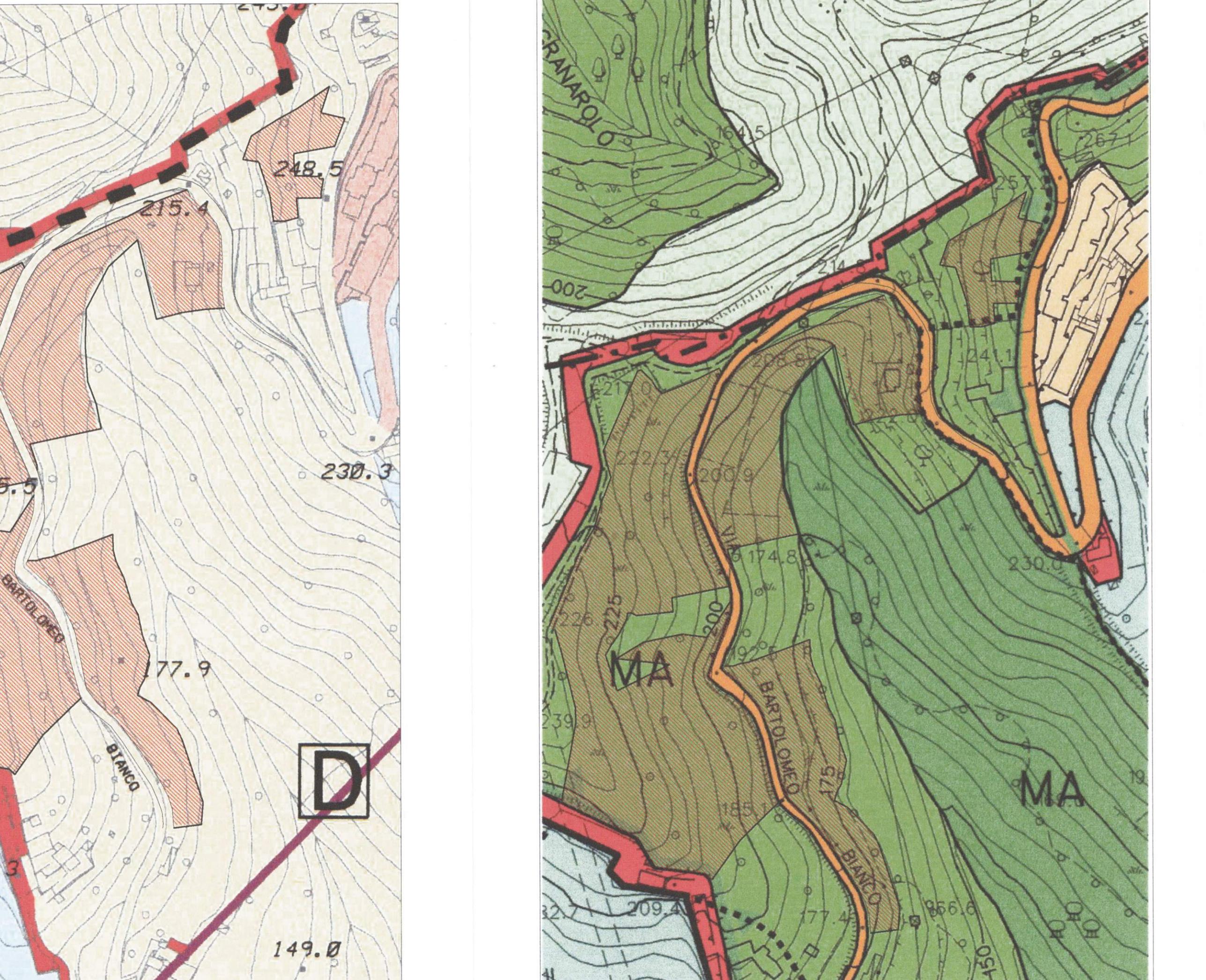
PROPOSTA DI MODIFICA DI AMBITO DA AC-NI A AC-PR

Zona con caratteristiche riconducibili all'ambito AC-PR



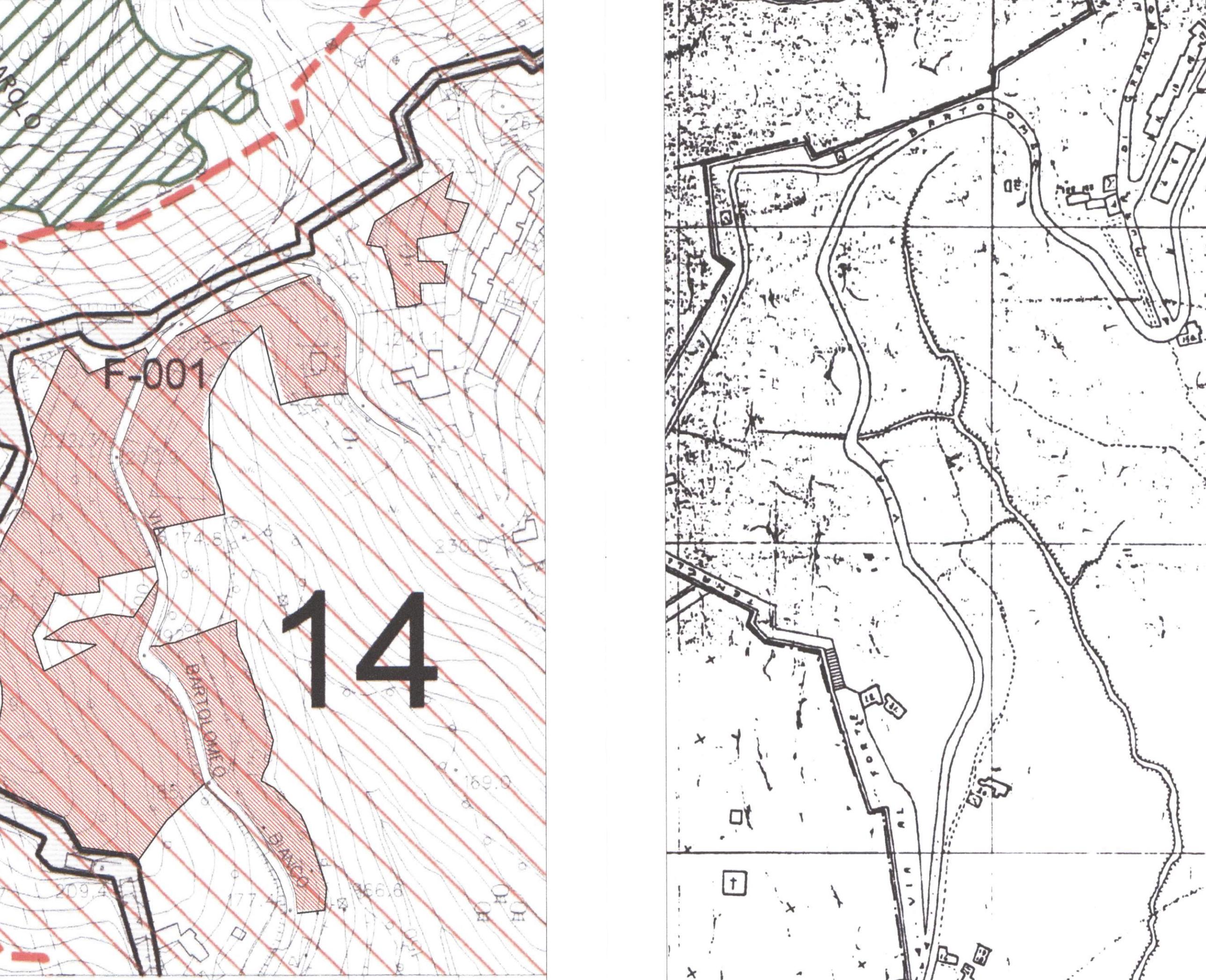
PROPOSTA

STRALCIO PUC (Progetto Preliminare) - Ambito AC-NI

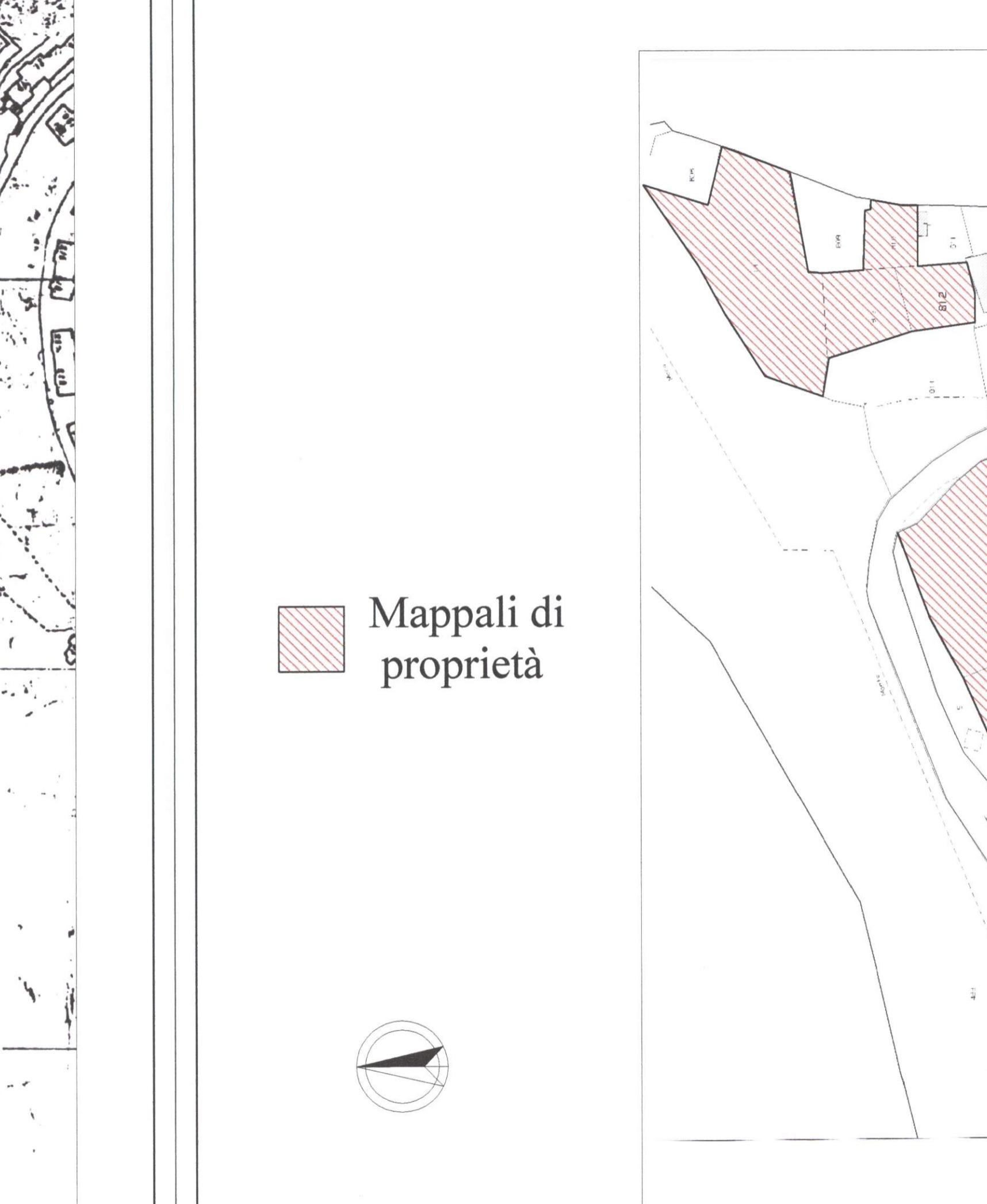


PROPOSTA

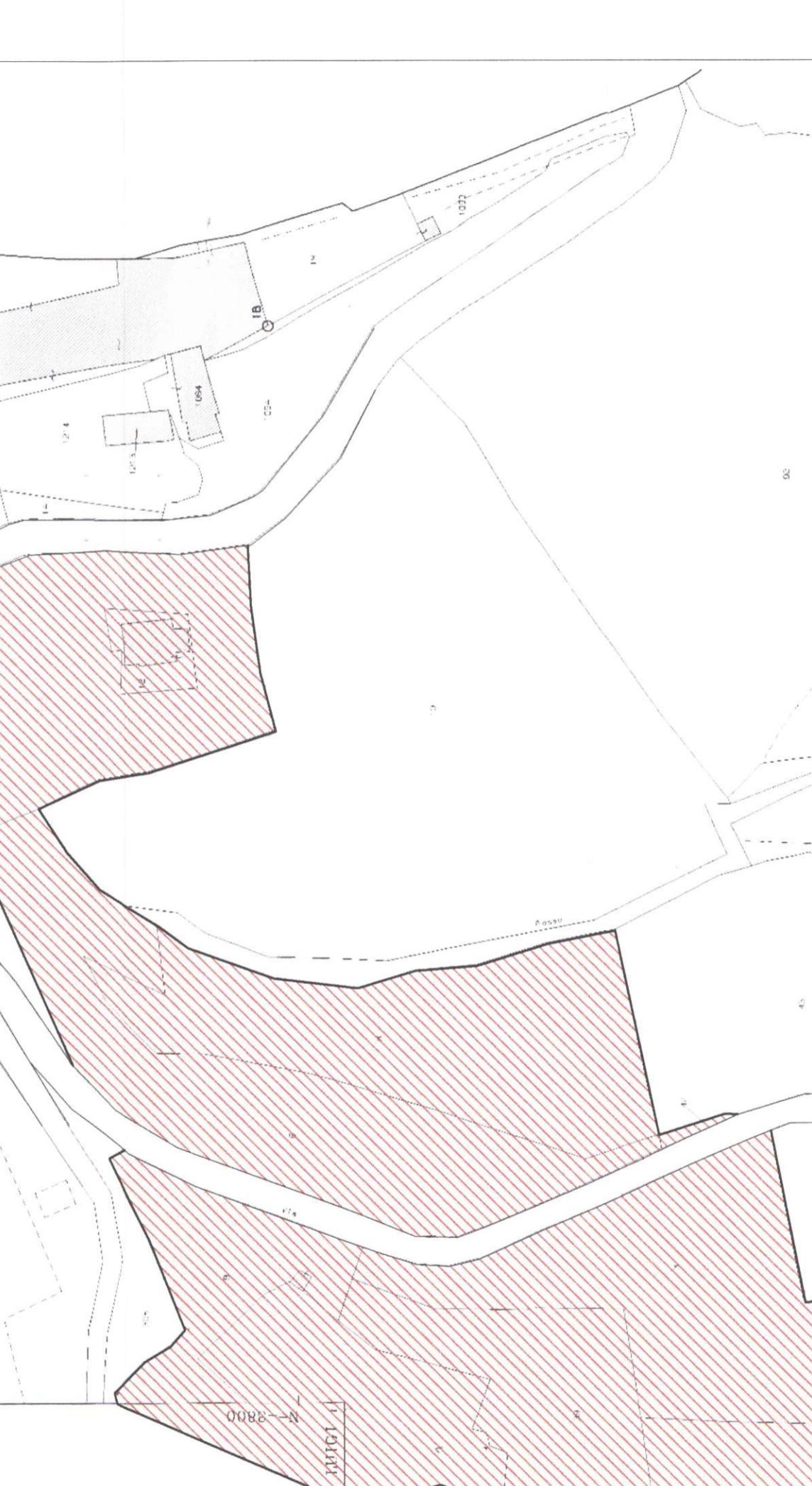
STRALCIO PUC VIGENTE - FG.27 TESSUTO AGRICOLO ZONA EM



STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI



STRALCIO TOPONOMASTICA



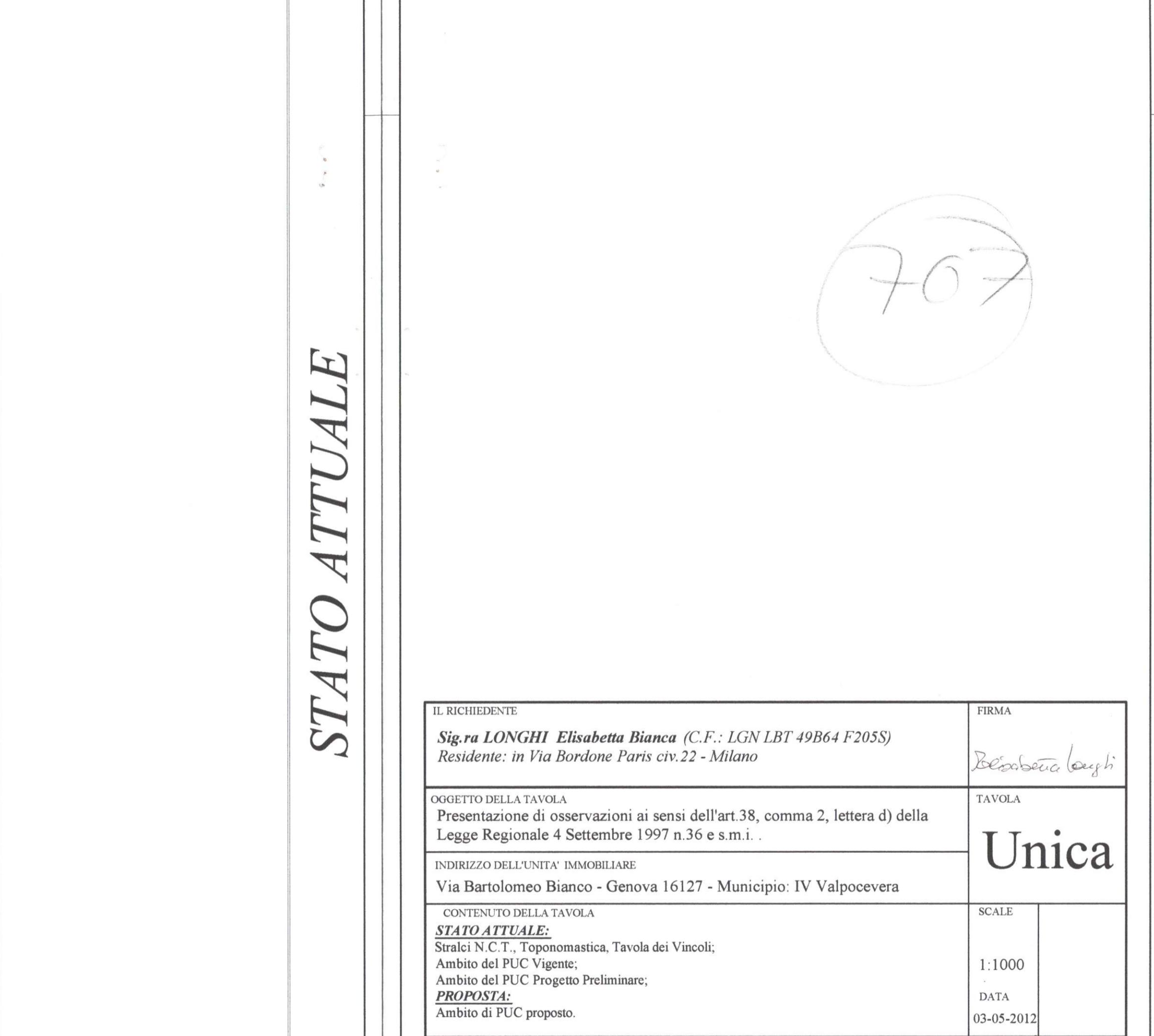
STRALCIO N.C.T. (INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI PROPRIETA')

1:1000

SEZ.A FG.11 MAPP. 1-2-3-6-8-9-13-39-40-42-77-78-81-89-95-96-97-810-812-813



STATO ATTUALE





SCASIRE

coloreless

colorless

urbanistale

118.21

707/1



Spett.le

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

16121 GENOVA

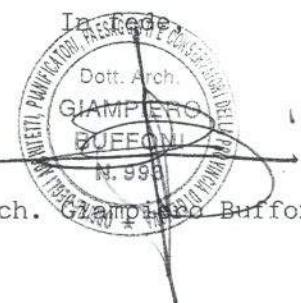
Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 92 del 7.12.2011

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 dott.arch. Giampiero Buffoni, con studio in

[redacted] in qualità di Tecnico Incaricato dalla Dr.ssa Elisabetta Bianca Longhi, presenta integrazioni all'osservazione dello 07.05.2012 al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 22, lettera d) della Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.

(Dott.arch. Giampiero Buffoni)



(Dr.ssa Elisabetta Bianca Longhi)

Elisabetta Bianca Longhi

ARCHIVIO GENERALE

Prot. Gen.le precedente N. 146826
data 9/5/12 Rip. SIMACO

VIN. SUL UNB.
URBAN LAB.

Genova, 20 settembre 2012

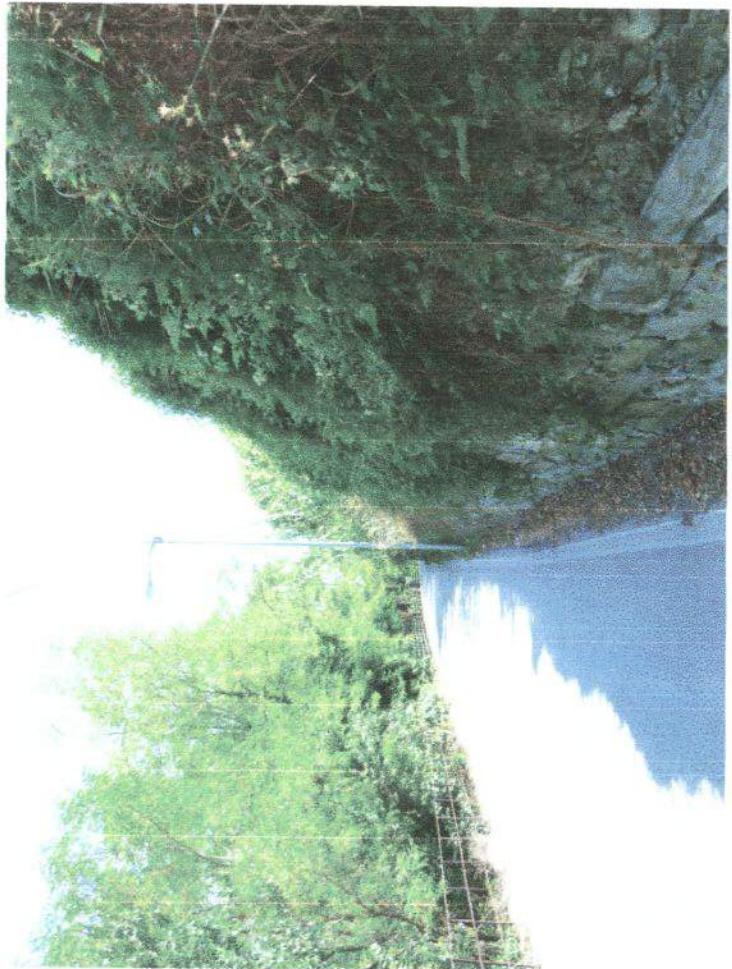
URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 28.09.2012
FASC. N° 73



VIN. SUL UNB.

URBAN LAB.
PONTU AVE

Proprietà
LONGHI ELISABETTA BIANCA
Via Bartolomeo Bianco
Genova



**INTEGRAZIONE ALLA OSSERVAZIONE AL PROGETTO
PRELIMINARE P.U.C.**

2 maggio 2012

settembre 2012



Bianco Longhi
Bianco Longhi

**INTEGRAZIONE ALLA OSSERVAZIONE AL PROGETTO
PRELIMINARE P.U.C.**

2 maggio 2012

Dati generali

PUC 2011
Struttura del Piano
Livello 3
Assetto Locale di Municipio
Assetto Urbanistico

Tavola PUC 2011
05 – Valpolcevera - Ambito AC-NI

Riferimento Localizzativo e Catastale
Via Bartolomeo Bianco (Genova)
N.C.T.

Sezione 1
Foglio 11
Mappali 1,2,3,6,8,9,13,39,40,42,77,78,79,81,89,95,96,97,810,812,813

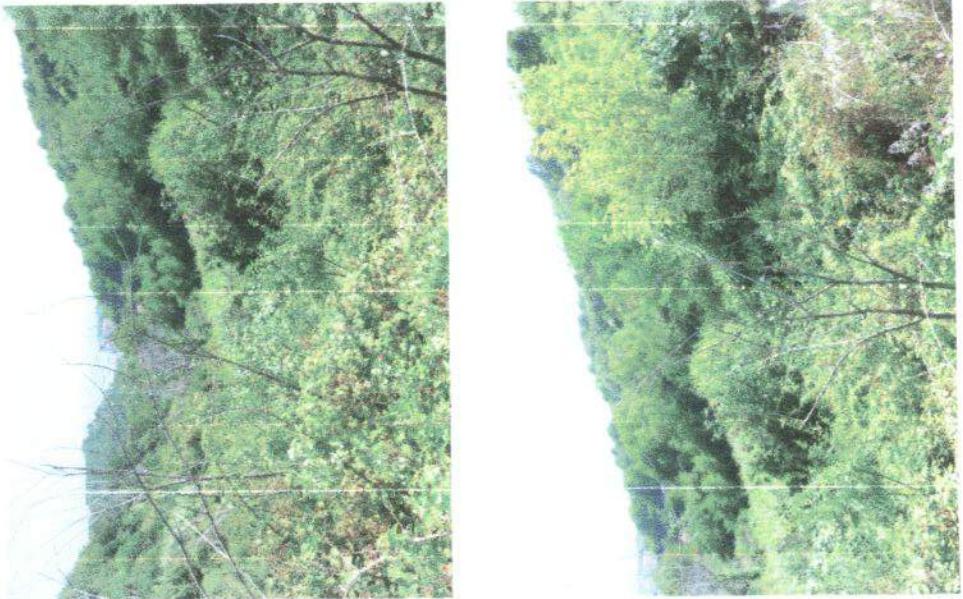
Osservazione al PUC – contenuto

Modifica da AC-NI a AR-PR



Premessa

L'osservazione presentata al Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n.92 del 7.12.2011, relativamente alla proprietà LONGHI ELISABETTA BIANCA in Via Bartolomeo Bianco a Genova, proprietà contraddistinta dai mappali 1,2,3,6,8,9,13,39,40,42,77,78,79,81,89,95,96,97,810,812,813 del N.C.T. Foglio 11, della Sezione Comune di Genova, n. 1, caratterizzata da terreni "terrazzati in fase di abbandono o terreni molto scoscesi" (osservazione PUC maggio 2012) per la quale si è chiesta di modificare la classificazione, in base alle previsioni PUC 2012 da AC-NI a AR-PR, espressa in corretti termini generali (allegato 1) viene integrata, dalla presente documentazione, degli elementi meta progettuali utili a meglio chiarire la proposta.



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

Data: 05/07/2012 - Ora: 10:20:34

Fine

Visura n.: T98591 Pag: 1

1. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 1(Codice D969A) - Catasto dei Terreni

Dati della richiesta		LONGHI ALESSANDRO									
		Terreni e Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA									
		LONGHI ALESSANDRO nato a MILANO il 21/04/1926 C.F.: LNGLSN26D21F205H									

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRI INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Parz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	4	-	PRATO	1	15	80	Euro 5,71 L. 11.060	Euro 8,98 L. 17.380	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione	
2	11	43	-	PRATO ARBOR	1	27	80	Euro 10,05 L. 19.460	Euro 5,74 L. 11.120	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione	

Immobile 1: Annotazione:
nip.dm.27-9-955

Immobile 2: Annotazione:
nip.dm.27-9-955

Totale: Superficie 43,60 Redditi: Dominicale Euro 15,76 Agrario Euro 14,72

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GNECHI RUSCONE Maria Giovanna nata a MILANO il 24/06/1889	GNCMGV89H64F2051*	(8) Usurfrutto per 2/8
2	LONGHI Alessandro nato a MILANO il 21/04/1926	LNGLSN26D21F205H*	(1) Proprietà per 1/2
3	LONGHI Caterina nata a MILANO il 18/04/1930	LNGCRN30D58F205M*	(1) Proprietà per 1/2
	ATTI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1935 n. 46280 in atti dal 12/04/1980 Rogante: MARTELLI E Sezione: MILANO Registratore: PU Sede: MILANO Volume: 1090 n: 1942 del 13/07/1955		

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

Data: 05/07/2012 - Ora: 10.22.17
Visura n.: T100279 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	LONGHI ELISABETTA		
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA LONGHI ELISABETTA nata a MILANO il 06/02/1949 C.F.: LNLGBT49B46F205S		

1. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 1(Codice D969A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	2	-	PRATO	2	22	00	Euro 2.84 L. 5.500	Euro 7.95 L. 15.400	FRAZIONAMENTO del 21/12/1976 n . 46380 in atti dal 12/04/1980
2	11	78	-	SEMIN ARBOR	3	88	40	Euro 31,96 L. 61.880	Euro 54,79 L. 106.080	FRAZIONAMENTO del 21/12/1976 n . 46480 in atti dal 12/04/1980
3	11	81	-	PRATO ARBOR	2	04	94	Euro 1.02 L. 1.976	Euro 0.89 L. 1.729	FRAZIONAMENTO del 21/12/1976 n . 46480 in atti dal 12/04/1980

Totale: Superficie 01.15.34 Redditi: Dominicale Euro 35,82 Agrario Euro 63,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LONGHI Elisabetta nata a MILANO il 06/02/1949	LNLGBT49B46F205S*	(1) Proprietà per 35/160
2	LONGHI Maria Giulia nata a MILANO il 25/01/1948	LNGMGL48A65F205A*	(1) Proprietà per 35/160

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/1980 n. 4259, l.1/1983 in atti dal 29/10/1998 Registrazione: Ufficio Sede: MILANO n. 8529 del 29/12/1980

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

2. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 1(Codice D969A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	1	-	-	SEMIN ARBOR	3	13	30	Euro 8,24 L. 15.960	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
2	11	3	-	-	SEMIN ARBOR	3	23	10	Euro 8,35 L. 16.170	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
3	11	6	-	PRA TO	2	26	10	Euro 3,77 L. 6.525	Euro 9,44 L. 18.270	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
4	11	8	-	PRA TO ARBOR	3	24	40	Euro 2,52 L. 4.880	Euro 3,78 L. 7.320	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
5	11	9	-	PRA TO	2	17	40	Euro 2,25 L. 4.350	Euro 6,29 L. 12.180	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
6	11	13	-	PRA TO	2	12	00	Euro 1,55 L. 3.000	Euro 4,34 L. 8.400	FRAZIONAMENTO n. 3382 in atti dal 13/07/1989	
7	11	39	-	PRA TO ARBOR	1	14	80	Euro 5,35 L. 10.360	Euro 3,06 L. 5.920	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
8	11	40	-	PRA TO ARBOR	1	17	00	Euro 6,15 L. 11.900	Euro 3,51 L. 6.800	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
9	11	42	-	PASCOLO	1	00	28	Euro 0,02 L. 39	Euro 0,01 L. 25	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
10	11	77	-	SEMIN ARBOR	3	17	30	Euro 6,25 L. 12.110	Euro 10,72 L. 20.760	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione
11	11	79	-	PASCOLO	1	06	10	Euro 0,44 L. 854	Euro 0,28 L. 549	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 13/07/1989	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

Data: 05/07/2012 - Ora: 10.22.17
Visura n.: T100279 Pag: 3

Segue

	12	11	89	-	PRATO	1	17	10	Euro 6,18 L. 11.970	Euro 9,71 L. 18.810	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dai 13/07/1989	Annotazione
13	11	95	-	PRATO ARBOR	1	02	40		Euro 0,87 L. 1.680	Euro 0,50 L. 960	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dai 13/07/1989	Annotazione
14	11	96	-	SEMIN ARBOR	2	09	80		Euro 7,34 L. 14.210	Euro 7,59 L. 14.700	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dai 13/07/1989	Annotazione
15	11	97	-	PRATO ARBOR	2	17	30		Euro 3,57 L. 6.920	Euro 3,13 L. 6.055	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dai 13/07/1989	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 2: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 3: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 4: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 5: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 7: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 8: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 9: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 10: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 11: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 12: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 13: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 14: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Immobile 15: Annotazione: nip.dm.27-9-955

Totale: Superficie 02.18.38 Redditi: Dominicale Euro 59,02 Agrario Euro 84,92

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2012

Data: 05/07/2012 - Ora: 10:22:17
Visura n.: T100279 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	LONGHI Elisabetta nata a MILANO il 06/02/1949	LONGHI Maria Giulia nata a MILANO il 25/01/1948	DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/1980 Voluta n. 425983 in atti dal 05/12/1985 Registrazione: UR Sede: MILANO n. 8529 del 29/12/1980	LNGLB149B46F205S*	(1) Proprieta' per 35/160	LNGMGL48A65F205A*	(1) Proprieta' per 35/160

3. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ 1(Codice D969A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da
1	11	810	-		PRATO	2	01	80	Euro 0,23 L. 450	Euro 0,65 L. 1.260	FRAZIONAMENTO n . 3382 in atti dal 13/07/1989
2	11	812	-		PRATO	2	02	30	Euro 0,30 L. 575	Euro 0,83 L. 1.610	FRAZIONAMENTO n . 3382 in atti dal 13/07/1989
3	11	813	-		PRATO	2	03	00	Euro 0,39 L. 750	Euro 1,08 L. 2.100	FRAZIONAMENTO n . 3382 in atti dal 13/07/1989

Totali: Superficie 07.10 Redditi: Dominicale Euro 0,92 Agrario Euro 2,56

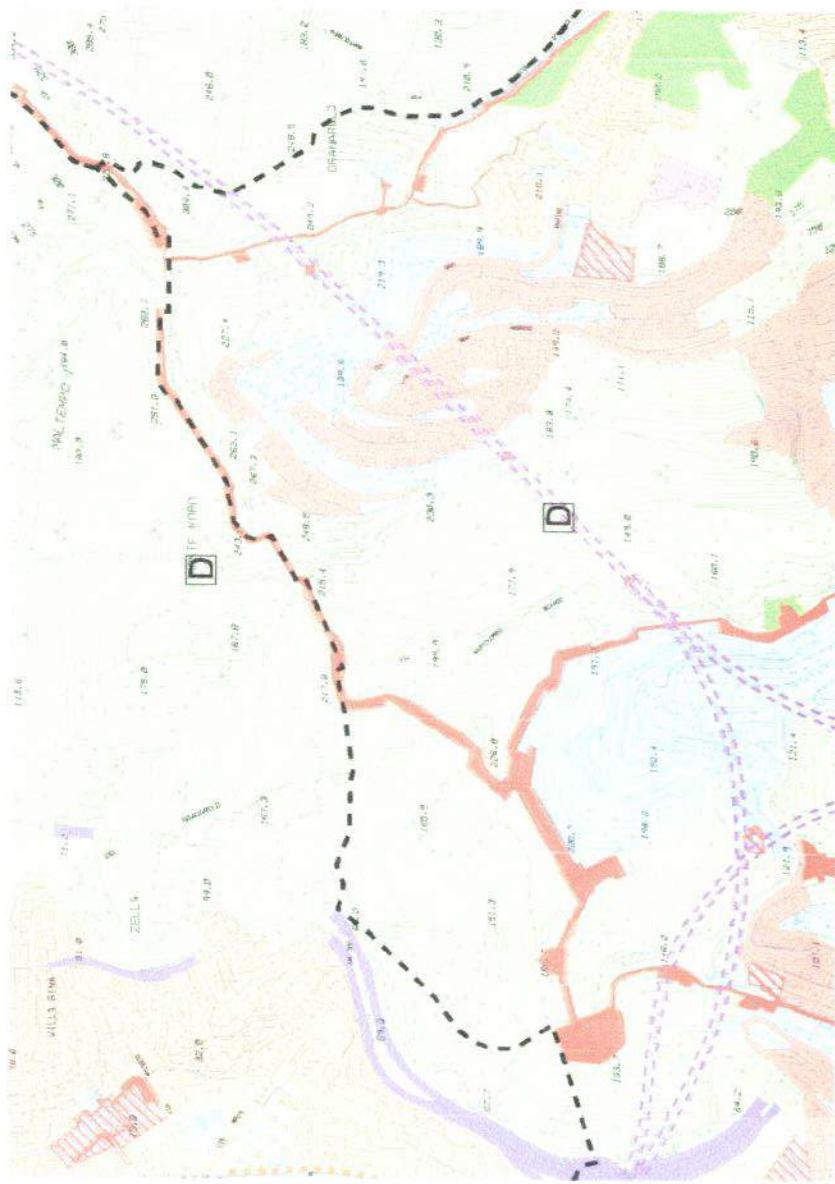
Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	LONGHI Elisabetta nata a MILANO il 06/02/1949	LONGHI Maria Giulia nata a MILANO il 25/01/1948	LNGLB149B46F205S*	(1) Proprieta' per 35/160	LNGMGL48A65F205A*	(1) Proprieta' per 35/160	(1) Proprieta' per 35/160

Totali Generale: Superficie 03.40.82 Redditi: Dominicale Euro 95,76 Agrario Euro 151,11

Rilasciata da: Servizio Telematico

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



NORME DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) – NORME DI CONFORMITA'

INDICE

Ambiti di Conservazione		pag.
AC-NI	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	2
AC-VP	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO	14
AC-VU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO	20
AC-CS	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO	28
AC-US	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO	34
AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	40
Ambiti di Riqualificazione		
AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE	46
AR-PA	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE E DI PRESIDIO AGRICOLO	49
AR-UR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE	57
AR-PU	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO	63
AR-PI	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE	68
Ambiti speciali		
AR-UP	AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA	71
Sistema delle infrastrutture e dei servizi		
SIS-I	INFRASTRUTTURE	73
SIS-S	SERVIZI PUBBLICI	79
Ambiti complessi		
ACO-A	AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'	84
ACO-L	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE	85

AC-NI		AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	
AC-NI-1		Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.	
	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.	
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.	
AC-NI-2		Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.	
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione		<p>Sostituzione edilizia Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.</p> <p>Consentita con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette. Per ottenere le superficie minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere costituito da porzioni di terreno non contigue, purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione; detto fondo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-NI; tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'Ambito di appartenenza. <p>I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.</p>	
Cessione di aree per standard urbanistici		Nessuna.	
Modalità di attuazione		Permesso di costruire diretto per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, corredato d'Atto d'Obbligo.	
Flessibilità		Nelle aree qualificate come "usci civici" ricadenti nell'Ambito è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo svolgimento di attività agricole o di allevamento ancorché non qualificate come aziende agricole ai sensi della vigente legislazione in materia.	
Interventi di sistemazione degli spazi liberi		<p>Sistemazione superficiale delle aree La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa m 2,50, fondo naturale o in terra stabilizzata.</p> <p>La realizzazione di parcheggi, esclusivamente pertinenziali ad edifici esistenti, è ammessa su terreno naturale o prato armato e arredato con verde naturale piantumato.</p>	

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti i interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada.

Servizi pubblici

Nuovi edifici e aree di sosta o ricreative devono essere di contenute dimensioni e strettamente funzionali alla fruizione pubblica del territorio per l'attività excursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

AC-NI-3

Disciplina delle distanze

I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 10,0 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 5,0 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-NI-4

Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione, devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falda non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale;
- i manufatti tecnologici e di servizio alla gestione del territorio e di salvaguardia ambientale devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante e fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di digli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermi non interessate dall'intervento.

In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di matia non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree cirostanti.

Le essenze ad alto fusto di prego devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.

<p>Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali. Gli elementi tipici della strutturazione e agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastri, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.</p>	<p>Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di riempiego, siepi ed alberature, eventualmente "armate" con reti metalliche di colore verde ancorate a sostegni di altezza non superiore a m 2, staccionate in pali di castagno sconciati di altezza non superiore a m 1,5; i montanti delle siepi "armate" e delle staccionate devono essere infissi nel terreno senza fondazioni a vista o cordoli continui.</p>	<p>I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreativa devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati; eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.</p>	<p>La gestione dei boschi deve essere eseguita secondo le indicazioni del Corpo Forestale della Stato.</p>	<p>Le zone gerbose che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica devono essere preservate nella loro naturale condizione.</p>
<p>Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive, devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti per motivi di sicurezza, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50.</p>	<p>Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.</p>	<p>La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato, possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.</p>	<p>È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.</p>	<p>I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, su terreno naturale o prato armato e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona.</p>
<p>I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari.</p>	<p>Gli interventi di modifica o integrazione degli altri percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque provane con interventi a basso impatto.</p>			
<p>AC-NI-5</p>	<p>AMBITI CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico</p>			
<p>N. 1 - Parcheggio Via Antonio Burlando</p>	<p>Sull'area è consentita la sistemazione superficiale dell'area al fine di realizzare parcheggi pubblici e privati a raso con pavimentazione permeabile previa sistemazione dei muri di fascia e sistemazione dei tratti dei rivi interessati.</p>	<p>AC-NI-6</p>	<p>AMBITI CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE individuati nella cartografia di Livello Paesaggistico Puntuale</p>	
<p>A - Parco Naturale Regionale del Beigua</p>	<p>Descrizione dei caratteri del territorio</p>			
	<p>L'ambito territoriale che il Parco Regionale del Beigua occupa nel Comune di Genova è localizzato in corrispondenza delle testate di valle del Torrente Cerusa e di alcuni suoi affluenti di destra. Il paesaggio è comnotato prevalentemente da ripidi versanti rocciosi, colonizzati da praterie ed in parte da formazioni boschive, che rappresentano uno degli ambiti maggiormente identificativi del Parco Naturale Regionale.</p>	<p>La particolare morfologia ed il ridotto disturbo antropico, dovuto all'assenza di insediamenti stabili, ha favorito la presenza di elementi floro-faunistici di pregio.</p>	<p>Valori del Paesaggio</p>	<p>Visibilità dei luoghi Il versante orografico destro della valle del Cerusa racchiuso dai contrafforti del Monte Tardia, del Monte Reixa e del Bric del Dente costituisce uno sfondo di notevolissimo valore scenografico per suggestivi quadri visivi che si godono in successione percorrendo l'autostrada presso Volti, in direzione Ponente e verso l'Oltregiogo, lungo la viabilità di fondovalle tra gli abitati di Fabbriche e di Fiorino e lungo l'antico percorso di crinale "della Cannellona", che si imposta</p>

Panoramicità delle visuali	<p>sulla dispiuviate tra i bacini del Cerusa e del Leira.</p> <p>I punti panoramici principali posti in corrispondenza della viabilità carrabile, si attestano lungo la strada di collegamento tra il Passo del Turchino ed il Passo dei Faiallo, dalla quale le visuali si estendono oltre l'arco costiero cittadino, sino al Promontorio di Portofino e, verso l'entroterra, sino oltre lo spartiacque appenninico.</p> <p>All'elevata visibilità dei crinali corrisponde un elevata panoramicità di tutti i sentieri pedonali che salgono verso lo spartiacque, soprattutto dal versante di Crevari, dai quali la vista si estende anche verso Ponente, sino a Capo Noli.</p>
Elementi antropici	<p>La presenza di elementi antropici nell'ambito perimetrale è riconducibile a due livelli distinti: elementi dell'antropizzazione storica, legata allo sfruttamento delle risorse naturali e alla rete dei collegamenti viari tra i versanti tirrenico e padano (resti di vecchi insediamenti rurali, rete viaaria storica con mulattiere lastricate, manufatti in pietra a secco: muri, recinti, ponti) ed elementi antropici recenti, costituiti principalmente dalla rete viaaria veicolare moderna e da attrezzature per la fruizione turistica del territorio (aree pic-nic, rifugi).</p>
Elementi naturali	<p>L'ambito è connotato dalla presenza di geositi e di habitat di notevole valore naturalistico, oltre che paesaggistico, che ospitano elementi floristici rari ed endemici, oltre a specie faunistiche di notevole valore sotto il profilo sia scientifico, sia d'immagine, la cui permanenza viene favorita da un disturbo antropico estremamente ridotto.</p>
Disciplina paesaggistica puntuale	
<p>La disciplina delle destinazioni d'uso, degli interventi edilizi e le Norme di Livello puntuale del P.U.C. rinviano alle disposizioni contenute nel vigente Piano del Parco con le relative Norme di Attuazione ed in particolar modo, per quanto concerne le Norme di Livello Puntuale, agli artt. 15 e 16.</p> <p>Il medesimo piano individua quali territori funzionalmente connessi al Parco, sebbene esterni all'attuale perimetrazione, le frazioni di Crevari, Sambuco e Fiorino, come possibili "avamposti del parco", questi sono individuati nella cartografia di Livello Puntuale come Luoghi di Identità Paesistica, dove la tutela è incentrata al mantenimento delle caratteristiche degli insediamenti così come strutturati nelle singole realtà.</p>	
B - Monte Pennello – Punta Martin	
Descrizione dei caratteri del territorio	
<p>Il sistema montuoso delimitato dai corsi del Torrente Varenna e del Torrente Acquasanta, i cui crinali convergono in corrispondenza della pianeggiante cima del Monte Pennello, individuano un'ampia zona alle spalle del litorale tra Pegli e Voltri, pressoché priva di insediamenti ma di rilevante valore sotto diversi profili: panoramico, naturalistico, antropologico e per il turismo outdoor.</p> <p>La morfologia del territorio è piuttosto aspra, connotata da vali strette e rocciose; la vegetazione boschiva dei versanti in prossimità dei principali fondovalle si fa progressivamente più rada procedendo in quota, per lasciare spazio alle ampie praterie che connotano i crinali.</p> <p>L'ambito perimetrale individua un'unica unità territoriale omogenea, avente caratteristiche analoghe a quelle del Parco Regionale del Beigua con il quale condivide aspetti geomorfologici, botanici, faunistici.</p> <p>Sporadici e limitati a pochi edifici sono gli insediamenti, i più isolati dei quali, distanti dai fondovalle principali, sono ormai in stato di abbandono.</p> <p>L'utilizzo antropico delle aree non insediate, quasi completamente cessato, ha riguardato lo sfruttamento delle risorse geologiche (coltivazione di cave a cielo libero) e delle aree pascolative, come testimonia la presenza di ampie zone destinate ad uso civico.</p>	
Valori del Paesaggio	
Visibilità dei luoghi	<p>Il gruppo montuoso Monte Pennello-Punta Martin individua un crinale caratteristico dello skyline genovese visibile in particolar modo dal litorale, dallo spartiacque appenninico tra il Passo del Turchino ed il Passo del Faiallo, dall'autostrada.</p> <p>Le valli strette sono in genere nascoste dalle visuali lungo i principali assi viari urbani ma, in alcuni casi, costituiscono un importante sfondo per vedute che connotano l'identità dei luoghi (strada delle "Giutte", abitato e complesso monumentale di Acquasanta).</p>
Panoramicità delle visuali	<p>Tutti i crinali sono contraddistinti da un'elevata panoramicità, dovuta alle quote relativamente elevate della linea dello spartiacque appenninico in rapporto alla vicinanza alla costa ed al tessuto urbano.</p>
Elementi antropici	<p>Costituiscono elementi puntuali ed isolati del paesaggio nuclei rurali ancora piuttosto ben conservati, che spesso individuano, accanto a manufatti tradizionali legati allo sfruttamento delle risorse agricole, anche antichi siti di attività preindustriali (mulini, cartiere, fornaci, ecc.).</p> <p>In quota, si rinvengono testimonianze di prezioso valore documentario, quali neviere e ricoveri in pietra a secco con copertura a pseudo-volta ("caselle") ed</p>

	<p>alcuni massi incisi (zona Glutte e Rio Martino). La spettacolarità dei versanti rocciosi e la presenza di pareti a picco hanno da tempo consolidato la fama di alcuni percorsi escursionistici (Alta Via dei monti Liguri, sentiero Acquasanta-Punta Martin) e di siti per palestre di roccia (Rocca della Baiarda, Punta Pietra Lunga).</p>
Elementi naturali	<p>L'ambito è connotato dalla presenza di diversi geositi e da alcune cime rocciose connotanti il paesaggio sotto il profilo geomorfologico (Rocce della Baiarda, Punta di Corno, Punta Martin); gli ambienti rupestri e le praterie individuano habitat di notevole valore naturalistico, oltre che paesaggistico, che ospitano elementi floristici rari ed endemici e specie faunistiche di notevole valore sotto il profilo scientifico, sotto tale aspetto è rilevante la presenza di piccole zone umide.</p> <p>La perimetrazione dell'ambito ricalca in gran parte – per quanto ricadente entro il confine comunale - quella del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT1331501 "Praglia-Pracaban-Monte Leco-Punta Martin" e della Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT1331578 "Beigua-Turchino", rispettivamente individuate ai sensi delle Directive CEE 43/92 e 40/97/CE.</p>
	<p>Disciplina paesaggistica puntuale</p> <p>Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni.</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, di tipologie costruttive tradizionali o di attività protoindustriali (comprensivi delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche),</p> <p>In particolare gli interventi devono perseguire la rimozione degli elementi di degrado visivo, che alterino negativamente la percezione degli edifici e dei manufatti in relazione al contesto ed alle visuali panoramiche.</p> <p>Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente. Edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio: mulini, cartiere, ferriere, fienili con tipologia a "tetto racchiuso", ricoveri in pietra a secco, non potranno essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.</p> <p>Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno.</p> <p>Non sono consentiti interventi di ricostruzione di edifici residenziali oltre m 200 dall'attuale viabilità carrabile pubblica o di uso pubblico.</p> <p>Non sono consentiti interventi di nuova edificazione che possano modificare in modo sensibile i quadri visivi in corrispondenza di crinali panoramici, fasce fluviali, geositi, habitat di interesse naturalistico, zone terrazzate, contesti prativi ed agricoli di particolare pregio.</p> <p>Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi devono conservare l'identità e la leggibilità del paesaggio rurale locale, con tutti i manufatti che ne identificano la strutturazione.</p> <p>I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati esclusivamente con la medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando materiale di recupero di provenienza locale; la sostituzione di muri a secco con strutture in c.a., anche se rivestite, non è consentita, così come è da evitare la modellazione dei versanti e la trasformazione dei ciglioni.</p> <p>Limitati e puntuali interventi di rimodellazione dei versanti sono ammessi solo se connessi alla realizzazione di nuove opere edilizie o vitarie, comunque devono essere finalizzati a ricostituire l'omogeneità e l'unitarietà visiva con le aree contermini.</p> <p>La realizzazione di nuovi muri in calcestruzzo deve essere motivata da particolari cause di natura strutturale o geologica che dimostrino l'impossibilità di ricorrere alla tecnica a secco; i muri devono essere dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con giunti non stitati; i muri devono avere profilo a scarpa e devono essere evitati elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione; le teste muro devono essere finite in coerenza con la tecnica tradizionale dei luoghi.</p> <p>Alla realizzazione degli interventi deve essere correlato il progetto di sistemazione/ripristino delle aree di pertinenza o di contorno; le sistemazioni degli spazi liberi devono garantire il mantenimento dell'assetto vegetazionale del contesto, evitando l'introduzione di specie arboree ed arbustive esotiche o comunque estranee all'ambito paesaggistico.</p> <p>La posa di nuove linee elettriche deve avvenire preferibilmente interrata; in caso di dimostrata impossibilità, le linee devono essere sorrette da pali in legno.</p> <p>Gli armadietti degli allacci alle utenze non possono essere posti sui prospetti principali degli edifici e devono essere collocati in modo da minimizzarne l'impatto visivo.</p> <p>Gli interventi sulla viabilità devono essere modesti, a servizio di edifici residenziali o di attività agro-forestali.</p> <p>I tracciati devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve comunque essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale, posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.</p>

Non sono consentiti interventi che compromettano visivamente punti di alto interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute particolarmente significative in relazione al contesto.
I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definire il tracciato ed a qualificare l'identità, fondi stradali in acciottolati, depositi merci e "pose", muri di delimitazione e di sostegno, gradoni e scalini in pietra, ponti, ecc..

C - Monte Gazzo

Descrizione dei caratteri del territorio

L'ambito territoriale è individuato dalla dorsale montuosa che si sviluppa alle spalle di Sestri Ponente, tra il Monte Gazzo - con quanto resta delle sue originarie propagini meridionali - ed il Monte Contessa, comprendendo le testate di valle dei ri Molinassi e Bianchetta.

Il territorio è connotato da una scarsa urbanizzazione, legata ad un tessuto insediativo rado, localizzato in piccoli nuclei prevalentemente presso i fondovalle; tale elemento assume un valore quasi documentario di un assetto territoriale antecedente alle profonde alterazioni subite dal paesaggio più prossimo alla costa che, al contrario, vede un tessuto urbano densamente costruito e contesti pesantemente alterati da un prolungato utilizzo produttivo (industriale ed estrattivo).

Le tracce di tradizionali attività rurali legate allo sfruttamento delle risorse agricole e forestali si affiancano a quelle di attività protoindustriale legate soprattutto alla produzione di calce ottenuta dalla locale pietra dolomitica (Dolomie del M. Gazzo).
L'elemento geomorfologico connotante l'area è il cono sommitale del monte Gazzo, sulla cui vetta sorge il Santuario dedicato alla N.S. della Misericordia.

Valori del Paesaggio

Visibilità dei luoghi
La sommità del Monte Gazzo costituisce un elemento fortemente identificativo del territorio di Sestri Ponente a causa della sua riconoscibilità nelle vedute dai mare, dalla costa e dall'entroterra, tanto da diventare un simbolo anche per la comunità locale.

Panoramicità delle visuali
Il punto panoramico principale dell'ambito è individuato dalla isolata cima del monte Gazzo, un "balcone" sull'arco costiero del Ponente genovese e sul sottostante abitato di Sestri.

Alle spalle della vetta, procedendo verso l'entroterra, il crinale si fa più dolce e la vista si apre solo sulla valle laterali.
Alte spalle della vettia.

Elementi antropici
Unitamente ai diversi piccoli nuclei rurali, costituisce un elemento caratterizzante dell'ambito la presenza di preziose testimonianze di attività protoindustriali, individuate da edifici produttivi e, soprattutto, da "calcinare" a legna, rinvenibili soprattutto nella valle del Rio Bianchetta.
Anche antichi siti estrattivi ed impianti per la lavorazione della pietra da calce costituiscono testimonianze importanti di un'attività che ha connotato per secoli la comunità locale.

Elementi naturali
Il massiccio del monte Gazzo costituisce il fulcro di un ambito geologico (la "linea Sestri-Voltaggio") importante per la storia geologica della Liguria. Il rilievo costituisce un'isola calcarea a contatto con substrati di rocce afiolitiche; ricca di grotte naturali, è stata individuata come "zona carsica" protetta dalla L.R. 14/1990.
La copertura boschiva della sommità del monte Gazzo è rappresentata da un lembo residuale di lecceta in buono stato di conservazione, elemento di notevole valore.

L'ambito perimetrale ricalca quasi interamente il Sito di importanza Comunitaria (SIC) IT1331615 "M. Gazzo", individuato ai sensi della Direttiva CEE 43/92, per la presenza di importanti specie botaniche legate soprattutto alle aree prative nella zona del rio Molinassi.

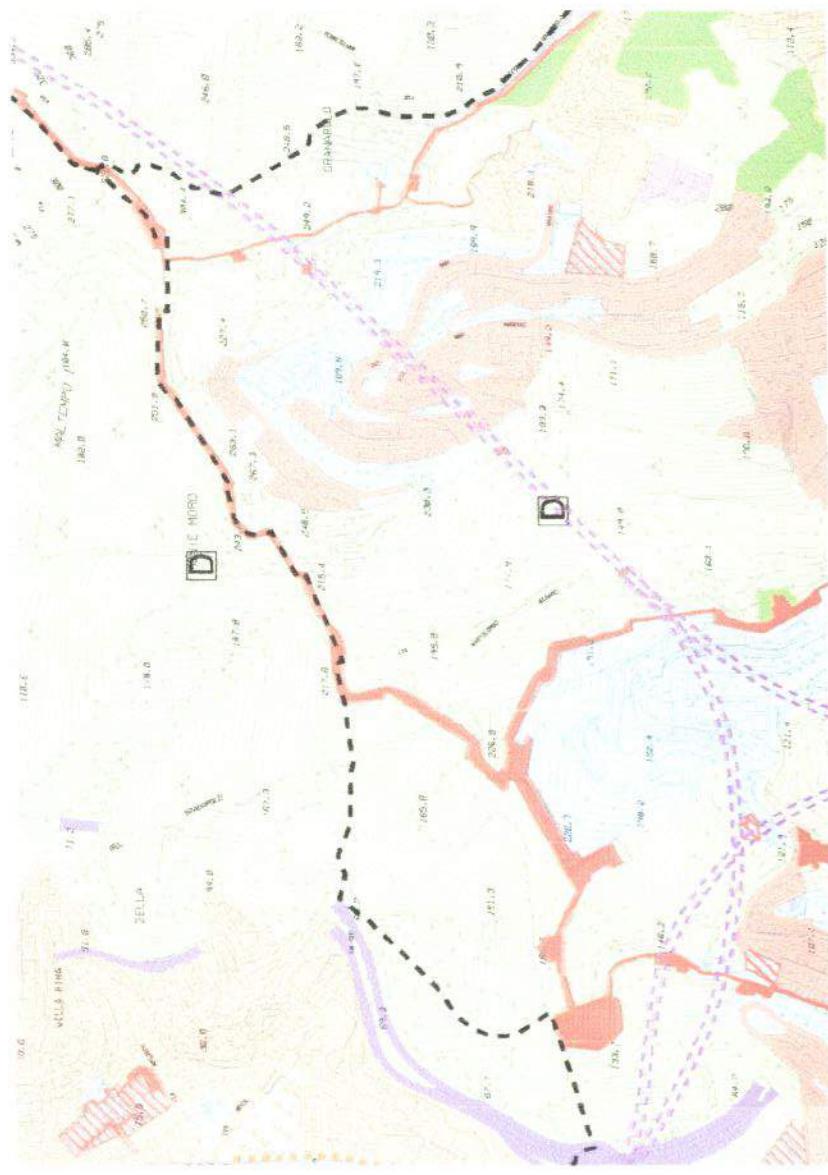
Disciplina paesaggistica puntuale

Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di: cultura materiale, di tipologie costruttive tradizionali o di attività protoindustriali (comprensivi delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche). In particolare gli interventi devono perseguire la rimozione degli elementi di degrado visivo che alterino negativamente la percezione degli edifici e dei manufatti in relazione al contesto ed alle visuali panoramiche.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando superfrazioni.
Edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio: mulini, opifici, fienili, calcinare, non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia, né di interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche originali.

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

AR-PR



AR-PR		AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE	
AR-PR-1		Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali Complementari Parcheggi privati	Residenza, artigianato minuto, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti di seguito indicati. Esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti e le sale scommesse, servizi privati, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica. Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.	
AR-PR-2		Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia-senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.	
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione			
Sostituzione edilizia		Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto I.U.I. differenziato in ragione delle funzioni ammesse: - Residenza: 0,02 mq/mq, con lotto assorbibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; la S.A. massima per ogni singolo intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq; - Artigianato minuto, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: 0,03 mq/mq, con lotto assorbibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; all'interno dell'I.U.I. massimo ammesso è consentita anche la funzione residenziale nel limite di 0,01 mq/mq e comunque con S.A. non superiore a 200 mq. Le funzioni complementari sono insedabili associate a quelle principali con I.U.I. aggiuntivo complessivo di 0,01 mq/mq fermi restando il lotto assorbibile minimo e contiguo delle funzioni principali. Le funzioni complementari singolarmente ammesse possono anche essere insediate separatamente dalle funzioni principali, con I.U.I. di 0,01 mq/mq e lotto assorbibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; gli asservimenti sono riferiti alle singole funzioni complementari, essendo ammessa la composizione di più funzioni complementari da realizzare sullo stesso lotto di edificazione, ma con asservimenti separati di almeno 2.500 mq per ciascuna funzione complementare. Le porzioni di terreno non contigue, possono essere poste ad una distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto di edificazione. La S.A. massima per ogni intervento edificatorio non può essere superiore a 800 mq. In aggiunta alla edificazione derivante dall'applicazione degli I.U.I. sopra indicati, al fine di favorire anche l'insediamento di aziende agricole connesse alle altre funzioni ammesse, è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente a quelle della 1° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie culturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA. La nuova costruzione è consentita inoltre in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP.	
Nuova costruzione		Per l'insediamento di attività agricole esistenti è ammesso l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono SA, per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore. I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.	
Cessione di aree per standard urbanistici		Spazi pubblici, per le sole funzioni non residenziali, nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.	

Modalità di attuazione	Permesso di costruire diretto per gli interventi di nuova costruzione, corredato di Atto d'Obbligo.
Flessibilità	Nessuna.
Interventi di sistemazione degli spazi liberi	<p>Sistemazione superficiale delle aree</p> <p>La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa 2,50, fondo naturale o in terra stabilizzata. La realizzazione di parcheggi privati all'aperto, esclusivamente pertinenziali ad edifici esistenti, è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e arredata con verde naturale plantumato.</p>
Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori	<p>Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada.</p>
Servizi pubblici	<p>Nuovi edifici e aree di sosta o ricreative devono essere di contenute dimensioni e strettamente funzionali alla fruizione pubblica del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.</p>
AR-PR-3	Disciplina delle distanze
	<p>I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m. 5,0 dai confini di proprietà; - m. 10,0 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; - m. 5,0 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.
AR-PR-4	Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.
	<p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, preservando le modalità costruttive antiche, e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei mani di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione. <p>Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante; e fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; - l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:

<p>- pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profili metallici;</p> <p>- se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti in colore verdone scuro montati su fili tesi;</p> <p>- obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.</p>
<p>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contorni non interessate dall'intervento.</p> <p>In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.</p> <p>Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.</p> <p>Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.</p> <p>Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.</p> <p>Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.</p> <p>I sostegni delle recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.</p> <p>I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.</p> <p>Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata, di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza.</p> <p>Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.</p> <p>La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato, possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.</p> <p>È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.</p> <p>I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotata di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona. I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari.</p> <p>Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.</p>

OSSERVAZIONE N.1 DI 1

Al Direttore
del Sviluppo Urbano e Grandi Progetti
Ling. Paolo Tizzoni
Via di Finanza, 1
16154 GENOVA

Al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Planificazione
in Area Portuale
Avv. Anna Iole Corradi
Città De' Mille
16126 GENOVA

304

**PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON
D.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 Giorgi, CAVALERI Stefano nato _____ di _____, in qualità di _____, ha ricevuto con incarico dalla Signora LONGHI Elisabetta Bianca, presso le seguenti osservazioni il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art.58, comma 2, lettera b) della legge regionale 4 settembre 1987 n.36 e smi.
Tali osservazioni sono in numero di 1/1, alterate alla massima nota.

ALL 1: Fotocopia carta d'identità
ALL 2: Tavola Unica degli Servizi Cartografici
ALL 3: Documento tecnico Tabellazione

卷之三

Die wichtigsten Ergebnisse dieser Untersuchungen sind:

A circular stamp with the text "SOCIETÀ GEOMETRI GENOVESE" around the perimeter and "1903" at the bottom center.

ELEMENTO DI P.U.C.	STRUTTURA DI PIANO
LIVELLO 3	LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO
ASSETTO URBANISTICO	ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	05 - VALPOLCEVERA AMBITO AC-NI
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	VIA BARTOLOMEO BLANCO (GE) SFZ. 1 (A) FG.11 MAPP. 1-2-3-6-8-9-13-39-40-42- 77-78-79-81-89-95-96-97-810-812-813.
OGLGETTO	MODIFICA DELL'AMBITO DEL P.U.C. DA AC-NI a AR-PR.

DICHIARAZIONE DI OBSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

La zona di piano in oggetto (evidenziata nell'elaborato grafico denominato tavola novece allegata alla presente riservazione) è contraddistinta dal catastro terreni alla Sez. 141. Foglio 11 Mappali 1-2-3-6-8-9-13-39-40-42-77-78-79-81-89-95-96-97-810-812-813 del Catasto Terreni della Provincia di Genova e ricadono, nel Progetto Preliminare del P.U.C., nell'ambito AG-NI (ambito di conservazione del territorio non analizzato), si richiede che tale zona venga inserita all'interno dell'ambito

È stata attuata in chi ricadono i terreni in oggetto è "AC-NI". Il territorio interessato sull'ambito "AC-NI" risulta costituito da:

• 294 • *Indagine sociologica sulla gestione agro-forestale*

- aree a prateria caratterizzate da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, da
monogene tali anche per la tutela delle visuale panoramiche e dei criteri
paesaggistici e naturalistici.

Il suo non rispecchio per niente le caratteristiche sopra indicate: i terreni in oggetto
risultano quasi tutti terrazzati in fase di abbandono o terreni molto scoscesi e non

richiesta di modificare l'entità da "AC-NI" a "AR-PR"

L'area rispecchia le caratteristiche del territorio indicate nel capitolo "anexo di conservazione e di riqualificazione" (punto 7 della "Relazione descrittiva dell'apparato Normativo"), vale a dire "ambito di riqualificazione del territorio di provvista ambientale". "AR-PR" = "Mosaico di aree agricole e boschive, con carattere di terrazzamenti e di aree naturali, contraddistinte da insediamenti rurici sparsi ed aggregati, dove si rende necessario subordinare gli interventi sul paesaggio ad esigenze esistenti o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di tutela e presidio ambientale attivo del territorio. Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di leggero idrogeologico e vegetazionale e di abbandono agricolo e silvopastorile e con l'insediamento di attività produttive agricole ed artigianali, associate alla residenza ed alle funzioni complementari indicate nella relativa disciplina" della "Ar-PR" (ambito di conservazione e di riqualificazione).

La zona di Pt.C sopra esposta rispecchia la conformazione del terreno di proprietà Tonghi, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (Att.3) a monte e a valle della strada via Bartolomeo Biusto i terreni sono terrazzati. Questo non rispecchia l'obiettivo che si prege la zona di piano attuale AC-NI in quanto la conformazione propria dei lotti, costituita su piccoli terrazzamenti e zone di versante scoscesa non permette né l'allevamento né l'agricoltura come previsto dal progetto di P.L.C..

La zona proposta nel progetto di P.L.C. non rispecchia l'ambiente che lo stesso si propone infatti si trae il totale abbandono delle terre poste in quella zona, lavorandole al degrado, perduto le fasce e ed i terrazzamenti sarebbero privi di produzione.

Dove la possibilità, in lontà di un minimo di fabbricabilità vorrebbe poter garantire un corretto del territorio negli eventuali residenti, che manterranno in buono stato i terrazzamenti e soprattutto i versanti boschivi.

Anche il P.L.C. vigente prevede un minimo di fabbricabilità e questo non ha portato ad una cementificazione del versante collinare come si vede dalla documentazione fotografica allegata.

L'abbandono del territorio provoca spesso il degrado, muri di fascia secca, i terreni non curati si fondono lasciando abbandonato tutto questo spazio è fonte anche di un dissesto idrogeologico della zona.

Viste le indagini di mercato rivolte dai S.S. non esistono estensi gli interessi di quelle zone come capofila di insediamento legate allo sfruttamento dell'allevamento o dell'agricoltura con redditività molto dipartimentata.

dalla base anche dal versante passaggistico di tutela e insieme D.Lgs. 499/1999 titolo II articolo con D.M. 27/09/95, legge G.L. N. 222 del 07/10/95 è verbale numero 2 e verbale 35 richiede una cura particolare nella progettazione nella salvaguardia del territorio e non privare l'abbandono dello stesso.

Pertanto i S.S. vogliono dimostrare quanto indicato all'articolo "AR-PR" di comprendere il P.L.C. riguardo rispettare le caratteristiche da noi evocate ed avere accoppiato anche misure sostanziali con le finalizzazioni normative dell'area.

Gli scriventi richiedono correttamente, ai sensi della legge n°241/91 il responsabile attuale della procedura riguardante anticipatamente per la corretta attenzione con cui verrà prestata in nome la presente istanza, certo di un benevolo accoglimento della medesima proposta contenuta nella

Genova, il 12 Maggio 2012



(S. Longhi Etsalvata Bianca)

La proposta di riclassificazione avanzata con l'osservazione del maggio 2012 mira ad un a concreta ed effettiva tutela del territorio attraverso una normativa più coerente ed operativa nella soluzione dei tipici problemi dell'entroterra cittadino.

La classificazione del P.U.C. 2000 (Zona EM- del Foglio27) e la successiva decennale gestione del territorio extraurbano, ha permesso una funzione di tutela di tali aree attraverso una discreta presenza residenziale, di carattere tipologico rurale, atta a garantire un attento e diretto controllo gestionale su queste aree, ove la presenza residenziale estremamente diffusa, come previsto anche dalle norme di Ambito AR-PR, si associa ad un indice volumetrico estremamente rarefatto che non permette neanche di prevedere "clementificazioni" del territorio.

La tutela del territorio comunale del resto è garantita, in percentuali decisamente elevate, ed anche in questa area, "dal vincolo paesaggistico" di cui al D. lgs. 42/2004 (parte III) attraverso il quale cui la P.A. opera con una particolare e puntuale attenzione per il tramite del proprio ufficio (sezione tutela del paesaggio) e attraverso la funzionalità della Commissione Locale per il Paesaggio, oltre alla partecipazione al processo autorizzativo degli uffici periferici del MIBAC.

Il complesso iter autorizzativo costituisce già, attraverso l'esame congiunto di più soggetti su ogni singola proposta progettuale un effettivo ed efficace strumento di tutela e pianificazione atta a garantire "le visuali panoramiche ed i caratteri paesaggistici e naturalistici" anche in presenza di trasformazioni del territorio che si esplichino attraverso la realizzazione di modesti volumi atti a costituire "presidio ambientale".

A testimonianza dell'efficacia delle procedure di tutela attivate dal decreto legislativo 42/2004 si riporta, a titolo esemplificativo, la modalità di ottenimento delle autorizzazioni paesaggistiche per l'effettuazione di interventi di trasformazione in ambito di tutela.

Art. 146. Autorizzazione

(articolo così sostituito dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurni modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredata della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.
3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.
(si veda il d.p.c.m. 12 dicembre 2005)
4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)
5. Sull'istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia la regione, dopo avere acquisito il parere vincolante del soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla legge o in base alla legge, ai sensi del comma 1, salvo quanto disposto all'articolo 143, commi 4 e 5. Il parere del Soprintendente, all'esito dell'approvazione delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati, predisposte ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 1, lettere b), c) e d), nonché della positiva verifica da parte del Ministero su richiesta della regione interessata dell'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici, assume natura obbligatoria non vincolante e, ove non sia reso entro il termine di novanta giorni dalla ricezione degli atti, si considera favorevole.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

6. La regione esercita la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio avvalendosi di propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali. Può tuttavia delegarne l'esercizio, per i rispettivi territori, a province, a forme associative e di cooperazione fra enti locali come definite dalle vigenti disposizioni sull'ordinamento degli enti locali, agli enti parco, ovvero a comuni, purché gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

7. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ricevuta l'istanza dell'interessato, verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1, alla stregua dei criteri fissati ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 1 lettere b), c) e d). Qualora detti presupposti non ricorran, l'amministrazione verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 3, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa nonché con una proposta di provvedimento, e dà comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al soprintendente, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

8. Il soprintendente rende il parere di cui al comma 5, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina di cui all'articolo 140, comma 2, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. Il soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione provvede in conformità.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

9. Decorsi inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione. Con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.
(il regolamento è stato emanato con d.P.R. n. 139 del 2010)

10. Decorsi inutilmente il termine indicato all'ultimo periodo del comma 8 senza che l'amministrazione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Qualora la regione non abbia delegato gli enti indicati al comma 6 al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, e sia essa stessa inadempiente, la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata al soprintendente.

11. L'autorizzazione paesaggistica è trasmessa, senza indugio, alla soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente allo stesso parere, alla regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

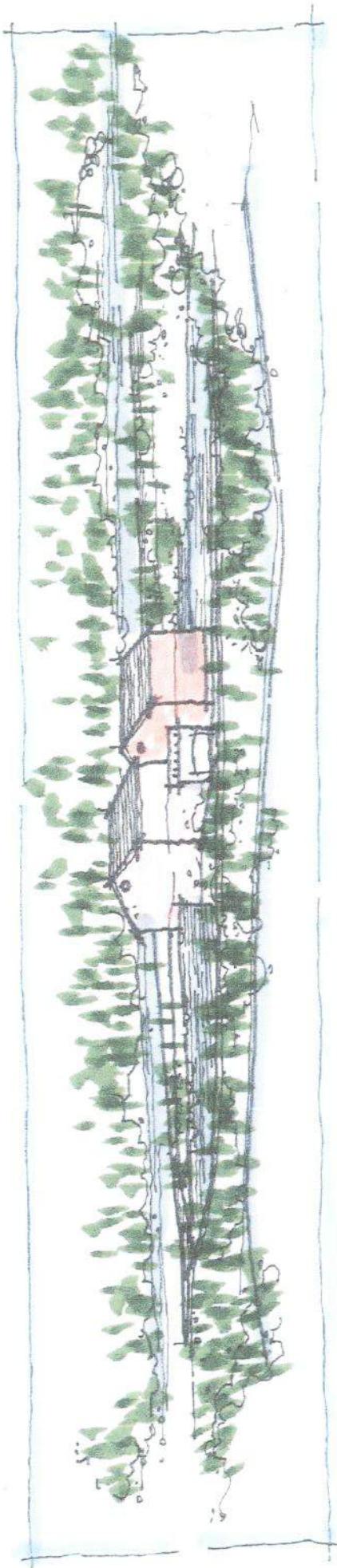
12. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appelate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.

13. Presso ogni amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

14. Le disposizioni dei commi da 1 a 13 si applicano anche alle istanze concernenti le attività di coltivazione di cave e torbiere nonché per le attività minerarie di ricerca ed estrazione incidenti sui beni di cui all'articolo 134.
(comma così sostituito dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

15. *(comma abrogato dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)*

16. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.



Appare quindi impropria ed inutilmente punitiva nei confronti di una efficace azione di tutela e gestione territoriale la classificazione del PUC 2011: AC-NI a fronte delle tutelle ben espresse dall'articolo sopracitato dl D.Lgs. 42/2004.

Ben più efficace la classificazione che si propone con l'osservazione del maggio 2012: AR-PR.

A completamento illustrativo di quanto già enunciato nella osservazione presentata si allegano elementi grafici e documentativi che rappresentano una ipotesi di edificabilità diffusa come previsto nell'Ambito AR-PR.
"mosaico di aree agricole e boschive con caratteri 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.
Cio mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale e di abbandono agro-silvo-pastorale e con l'insediamento di attività produttive agricole ed artigianali, associate alla residenza ed alle funzioni complementari indicate nella relativa disciplina.."

Puntuale applicazione esplicativa di quanto sopra evidenziato risulta maggiormente comprensibile negli elaborati meta progettuali allegati, che illustrano come sia possibile coniugare giusti criteri di tutela con un moderato incremento del peso insediativo atto a svolgere la necessaria funzione di controllo sociale.



dott. arch. Giampiero Buffoni

Genova, settembre 2012

Proprietà
LONGHI ELISABETTA BIANCA
Via Bartolomeo Bianco
Genova

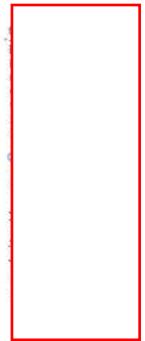


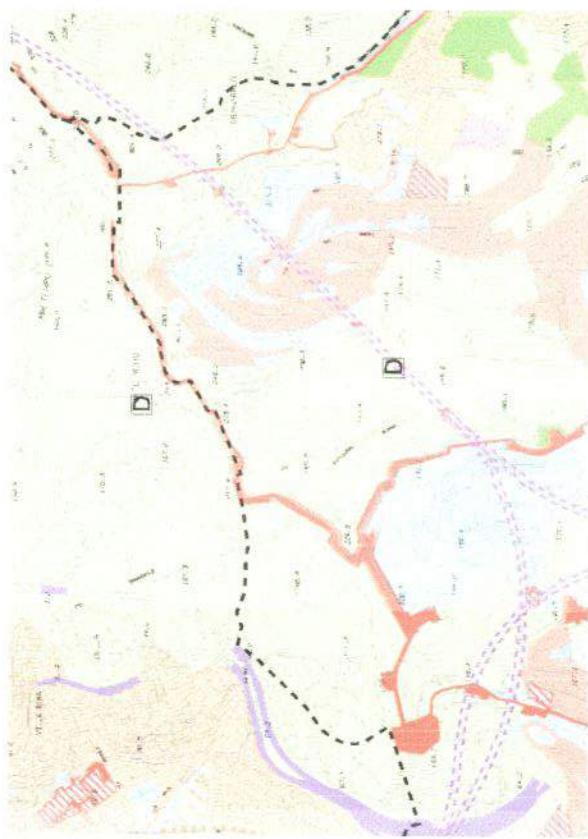
**INTEGRAZIONE ALLA OSSERVAZIONE AL PROGETTO
PRELIMINARE P.U.C.**
2 maggio 2012

ALLEGATI – ELABORATI META PROGETTUALI

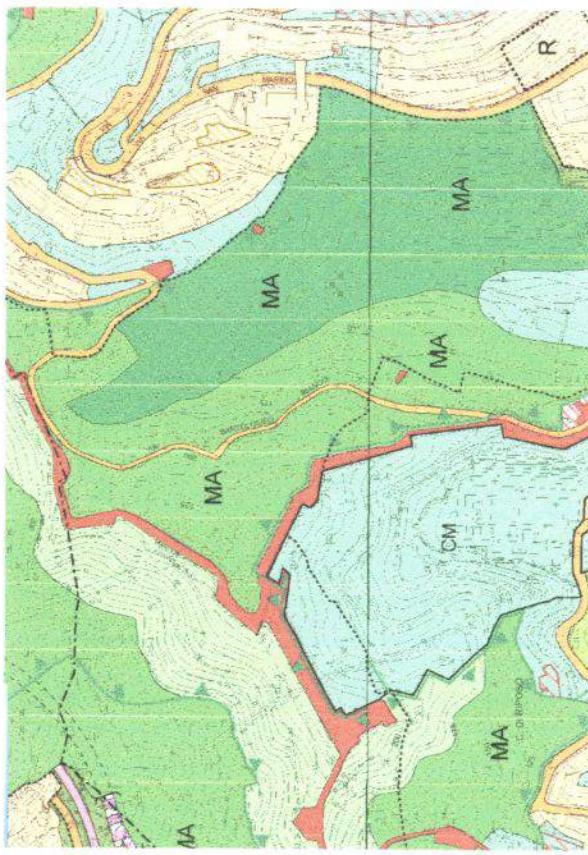
settembre 2012

STUDIO BUFFONI





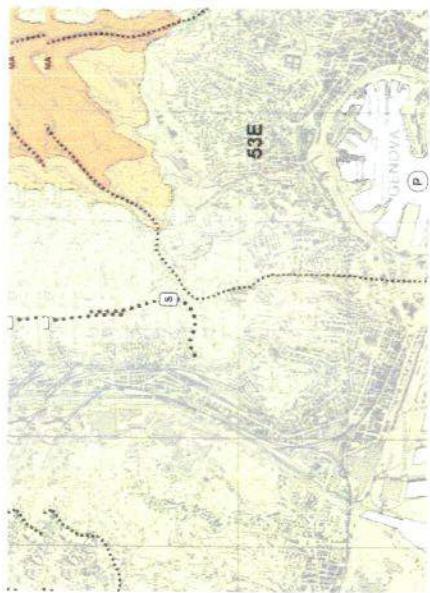
P.U.C. 2011



P.U.C. 2000



P.T.C.P. vegetazionale



P.T.C.P. geomorfologico

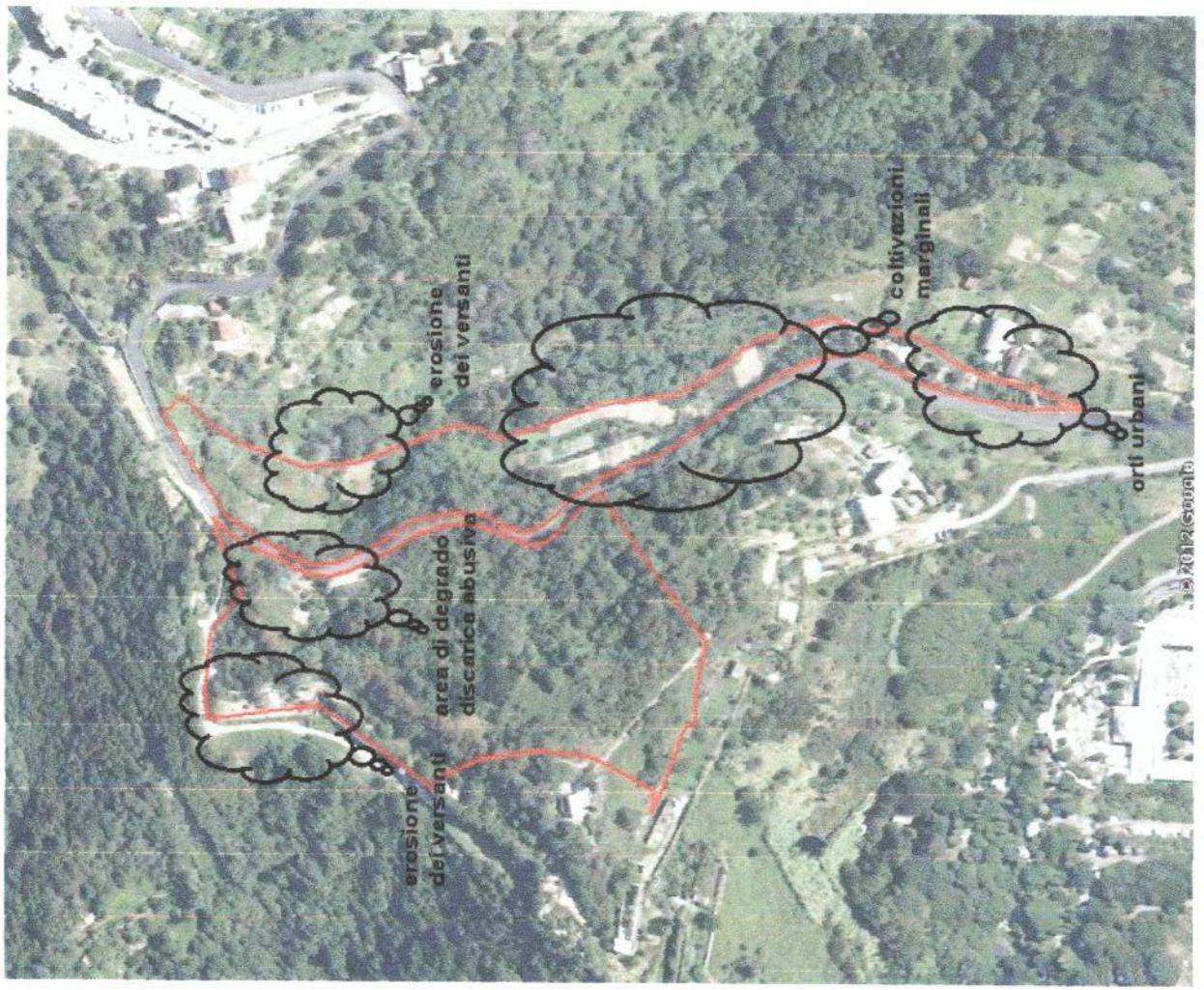


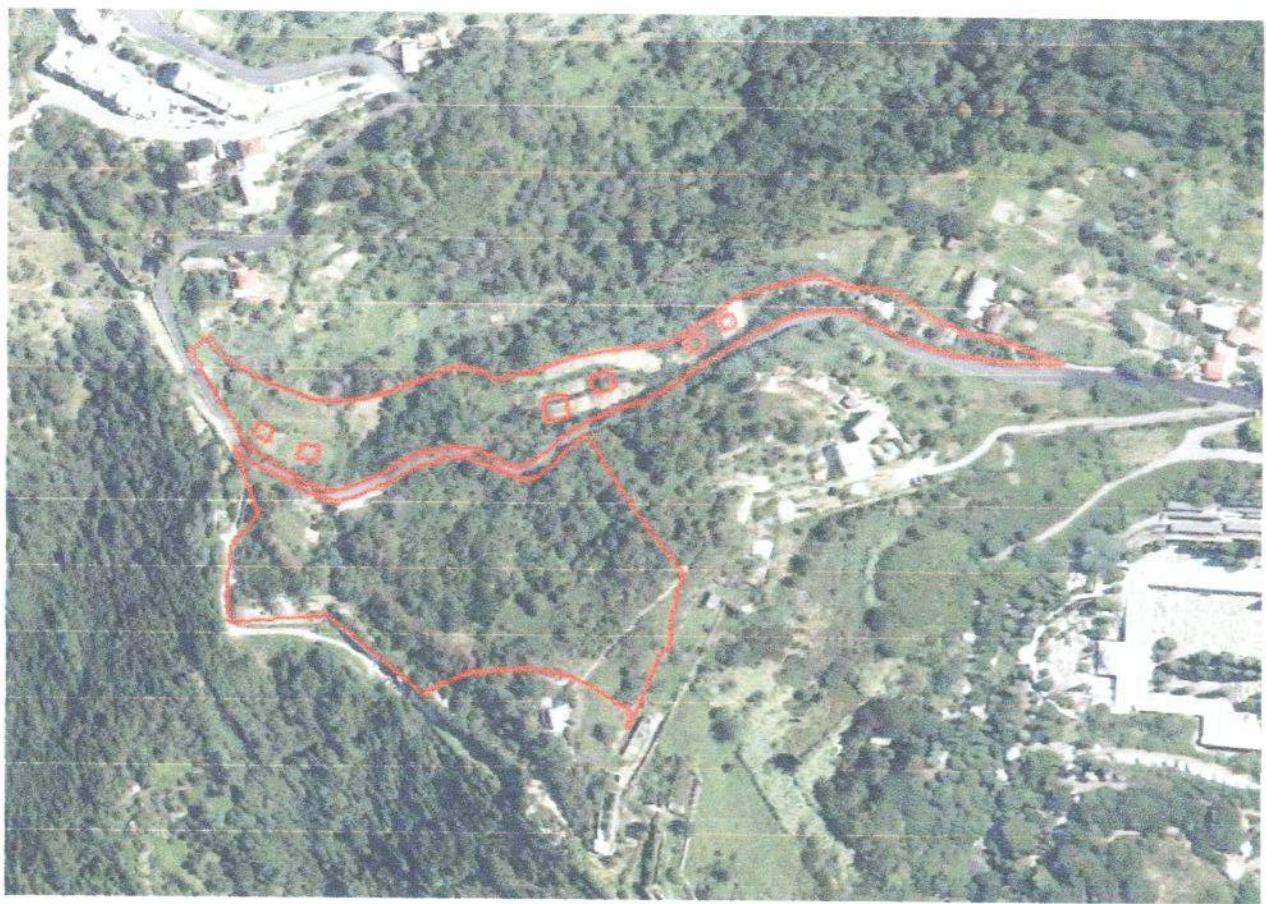
P.T.C.P. insediativo



foto aerea dell'area

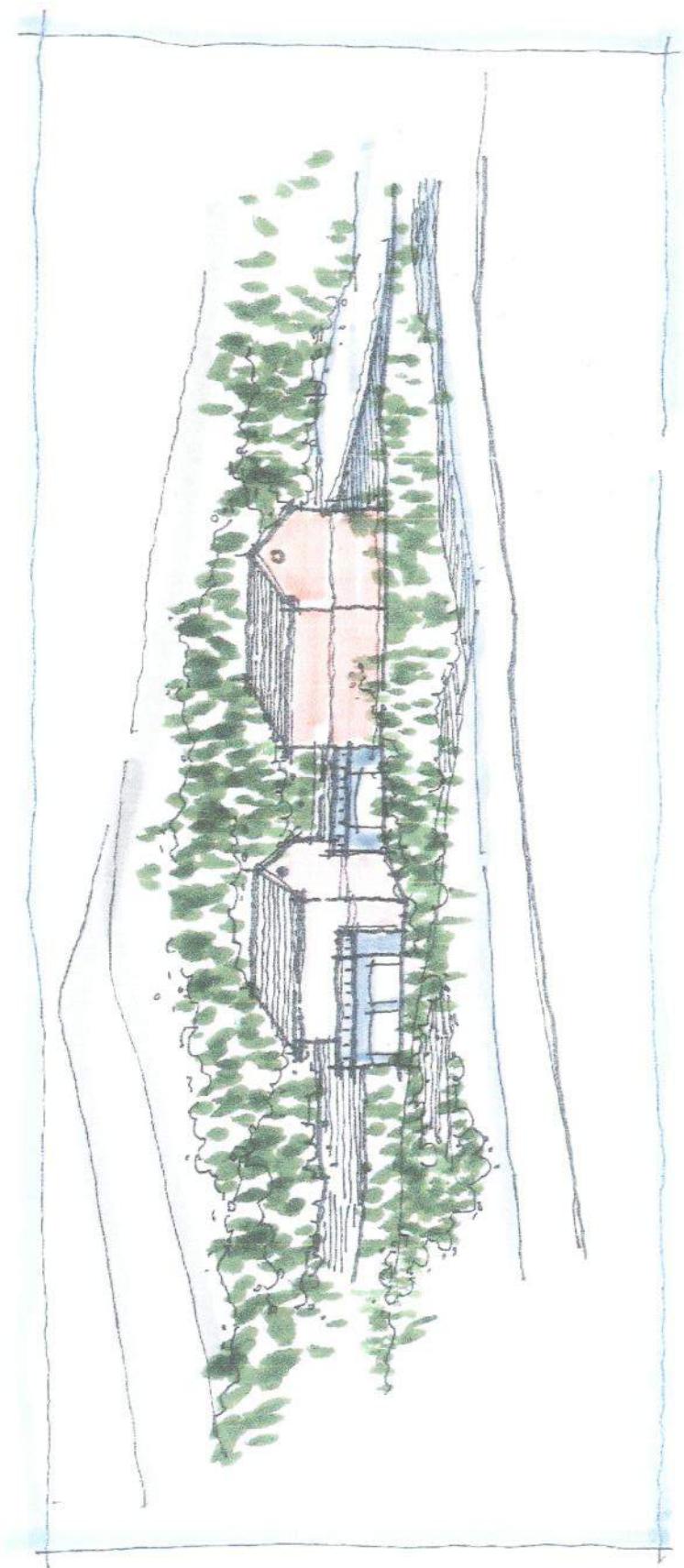
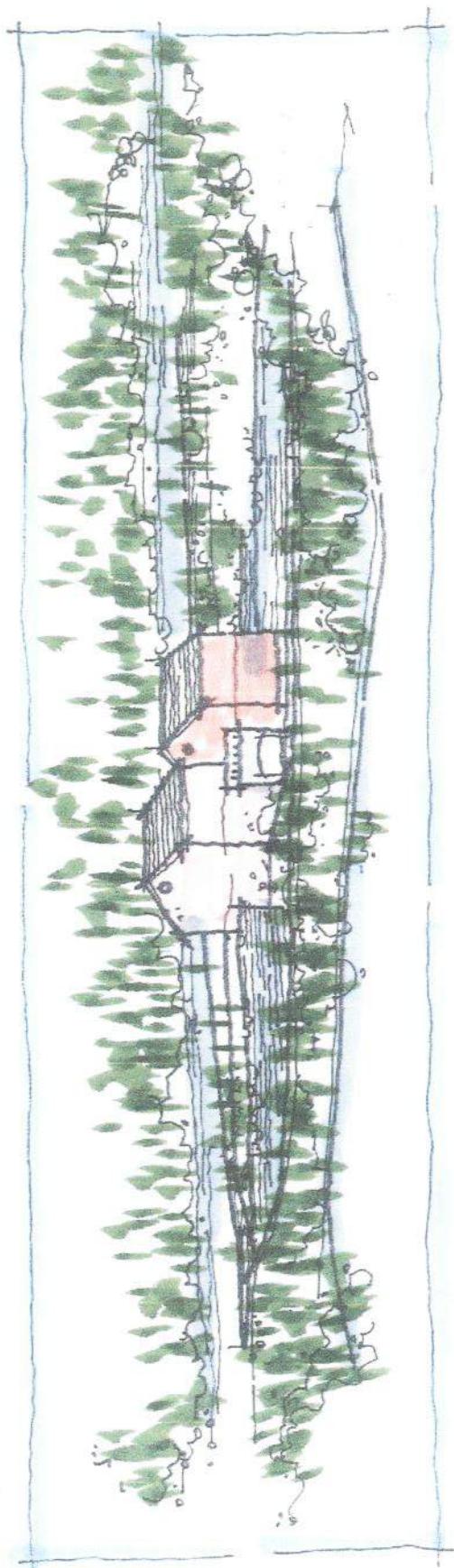
STATO ATTUALE



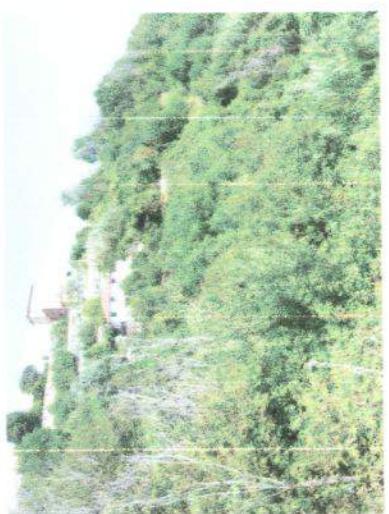


ipotesi di insediamento di tipo residenziale

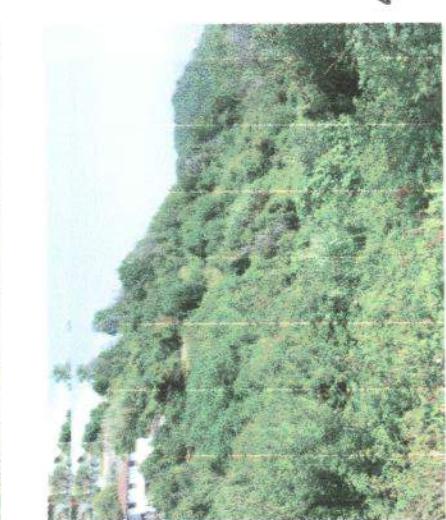
ipotesi di insediamento di tipo residenziale



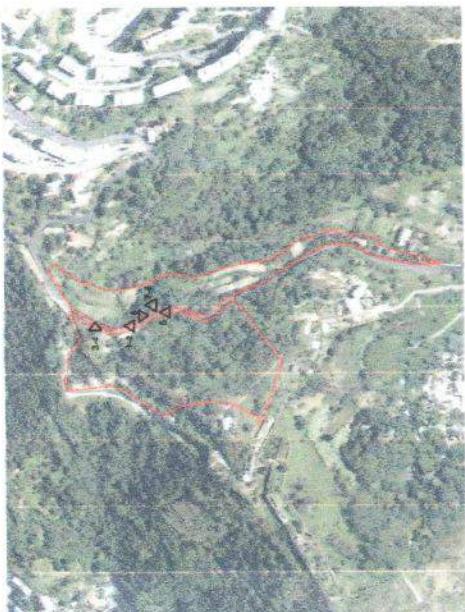
Stralci fotografici dell'area



1



4



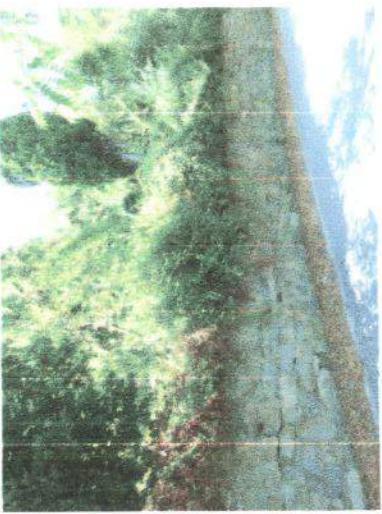
2



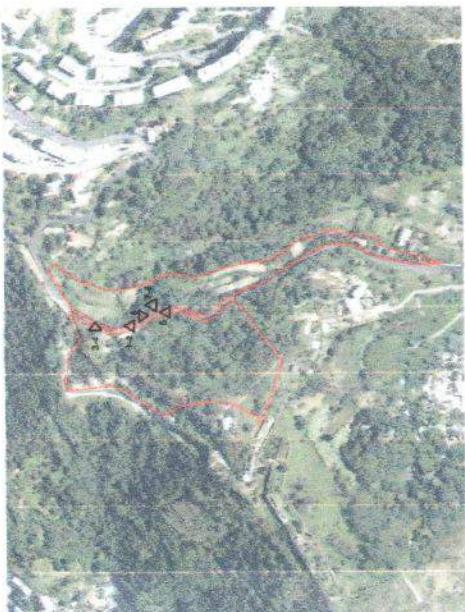
6



5



8



3



7