



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA
PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 17/09/2013

**DCC-2013- 63 PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2
LETT. A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M.
PER LA PROMOZIONE DI UN AGGIORNAMENTO
SENSI DELL'ART. 43 - STESSA LEGGE - DEL
PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON
D.C.C. N. 92/2011, IN APPLICAZIONE DI QUANTO
PREVISTO DALL'ART. AR-PA-2 DELLE NORME DI
CONFORMITA' DEL P.U.C. STESSO, RELATIVAMENTE
ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AD
USO RESIDENZIALE IN VIA SUPERIORE TORRAZZA,
IN CONFORMITA' AL PROGETTO RUBRICATO PRESSO
IL SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E
CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA AL N. 8312/2011**

Presiede: Il Presidente Guerello Giorgio
Assiste: Il Vice Segretario Generale Odone Edda

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Guerello Giorgio	Presidente	P
2	Doria Marco	Sindaco	P
3	Anzalone Stefano	Consigliere	P
4	Balleari Stefano	Consigliere	P
5	Baroni Mario	Consigliere	A
6	Bartolini Maddalena	Consigliere	P
7	Boccaccio Andrea	Consigliere	P
8	Brasesco Pier Claudio	Consigliere	P
9	Bruno Antonio Carmelo	Consigliere	P
10	Burlando Emanuela	Consigliere	P
11	Campora Matteo	Consigliere	P
12	Canepa Nadia	Consigliere	P
13	Caratozzolo Salvatore	Consigliere	P
14	Chessa Leonardo	Consigliere	P
15	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
16	De Pietro Stefano	Consigliere	P
17	Farello Simone	Consigliere	P
18	Gioia Alfonso	Consigliere	P
19	Gozzi Paolo	Consigliere	P

20	Grillo Guido	Consigliere	P
21	Lauro Lilli	Consigliere	P
22	Lodi Cristina	Consigliere	P
23	Malatesta Gianpaolo	Consigliere	P
24	Mazzei Salvatore	Consigliere	A
25	Muscarà Mauro	Consigliere	P
26	Musso Enrico	Consigliere	A
27	Musso Vittoria Emilia	Consigliere	P
28	Nicolella Clizia	Consigliere	P
29	Padovani Lucio Valerio	Consigliere	P
30	Pandolfo Alberto	Consigliere	P
31	Pastorino Gian Piero	Consigliere	P
32	Pederzolli Marianna	Consigliere	P
33	Pignone Enrico	Consigliere	P
34	Putti Paolo	Consigliere	P
35	Repetto Paolo Pietro	Consigliere	P
36	Rixi Edoardo	Consigliere	A
37	Russo Monica	Consigliere	P
38	Salemi Pietro	Consigliere	P
39	Vassallo Giovanni	Consigliere	P
40	Veardo Paolo	Consigliere	A
41	Villa Claudio	Consigliere	P

E pertanto complessivamente presenti n. 36 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta, oltre il Sindaco, gli Assessori:

1	Bernini Stefano
2	Boero Pino
3	Crivello Giovanni Antonio
4	Dagnino Anna Maria
5	Dameri Renata Paola
6	Garotta Valeria
7	Miceli Francesco
8	Oddone Francesco
9	Sibilla Carla



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE
URBANISTICA

Proposta di Deliberazione N. 2013-DL-262 del 01/08/2013

PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2 LETT. A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UN AGGIORNAMENTO SENSI DELL'ART. 43 – STESSA LEGGE - DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011, IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. AR-PA-2 DELLE NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C. STESSO, RELATIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE IN VIA SUPERIORE TORRAZZA, IN CONFORMITA' AL PROGETTO RUBRICATO PRESSO IL SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA AL N. 8312/2011

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio Comunale n. **58** in data 29.8.2013

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Stefano Bernini;

Premesso che:

- i signori Covelli Paolo e Benzi Stefania sono proprietari di un terreno sito in Genova, via Superiore della Torrazza, censito al N.C.T. alla sezione C, foglio 8 mappali nn. 1370 e 1374, a favore del quale risulta costituita una servitù “non edificandi” da parte dei terreni censiti al N.C.T. alla sezione C, foglio 8, mappali nn. 27, 565, 566, 1369, e 1373;

- in data 5 aprile 2011 gli stessi hanno presentato presso la Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio un progetto per la realizzazione di un edificio monofamiliare ubicato sul terreno di loro proprietà per il quale è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 439 in data 24 ottobre 2011;

- in data 30 novembre 2011 è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione del suddetto edificio rubricata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia (ora Sportello Unico dell'Edilizia –S.U.E.-) al n° 8312/2011;

- la documentazione progettuale è stata corredata da una relazione agronomica e da una bozza di Atto Unilaterale d'Obbligo riguardante le opere di presidio ambientale da attuare sul lotto asservito alla nuova costruzione, successivamente sostituito, in data 12/07/2012, con una versione aggiornata;

- tali aree risultano classificate dal vigente P.U.C. come zona agricola E sottozona EE;

Premesso ancora che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 7 dicembre 2011 è stato adottato il Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale operante in salvaguardia;

- il piano adottato comprende l'area interessata dalla proposta di intervento in Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo AR-PA.;

- le norme di conformità per l'ambito AR-PA consentono la nuova costruzione quale “presidio agricolo” al fine di salvaguardare il territorio extra urbano che presenta fenomeni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale, esclusivamente nei casi in cui venga dimostrata, mediante approfondimenti e studi geopedologici, la non idoneità dei terreni all’uso agricolo ai fini produttivi;

- in tale ipotesi la disciplina introdotta dall’art AR-PA2 prescrive che l’area interessata dall’intervento di “presidio agricolo” debba essere individuata nella cartografia della Struttura del Piano di Livello 3 – Livello Locale di Municipio- quale aggiornamento cartografico dell’Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo (AR-PA), ai sensi dell’art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.;

Rilevato che:

- nel caso in esame e sulla base dei pareri favorevoli espressi dai competenti uffici ed Enti, chiamati a esprimersi nell’ambito della procedura di rilascio del permesso a costruire, il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, ritenendo sussistessero le condizioni per dare corso al procedimento di approvazione del progetto, ha provveduto a trasmettere la pratica al competente Settore Urbanistica per il prosieguo dell’istruttoria in applicazione dell’art. 59 della L.R. n° 36/1997;

- in particolare si richiamano i contenuti del parere istruttorio rilasciato in data 19 aprile 2013 dal Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia che in merito alla conformità dell’intervento si è così espresso: *“in base al quadro normativo di riferimento nonché alla luce della documentazione già depositata agli atti della pratica, si ritiene sussistano le condizioni per dare corso al procedimento di approvazione del progetto, con contestuale aggiornamento al P.U.C., ai sensi dell’art. 43 della L.R. n° 36/1997, da sottoporre all’esame del Consiglio Comunale”.*

Dato atto che:

- in data 14 giugno 2013 la Relazione tecnica agronomica di presidio ambientale è stata integrata con approfondimenti relativi alle caratteristiche geopedologiche del lotto asservito e all’inquadramento agronomico dello stesso e, sulla base delle ulteriori verifiche effettuate, il tecnico incaricato ha dichiarato la non idoneità del lotto all’uso agricolo ai fini produttivi ribadendo la necessità di effettuare gli interventi di presidio agricolo di salvaguardia del territorio già indicati nella relazione originaria, valutati favorevolmente dalla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio, e già oggetto di specifica bozza di Atto Unilaterale d’Obbligo;

Considerato che:

- il lotto agricolo asservito alla nuova costruzione ha una superficie complessiva pari a 10.030 mq. ed è caratterizzato da una discreta acclività, interrotta da terrazzamenti e ciglioni tipici della zona;

- la realizzazione dell’edificio è prevista sulla porzione a monte del lotto agricolo in prossimità della viabilità carrabile;

- il terreno è in massima parte incolto; sono tuttavia presenti alcune piante di ulivo che si presentano in buone condizioni fitosanitarie e che saranno pertanto mantenute in situ e/o rizollate nell’area circostante all’edificio; la rimanente porzione del fondo agricolo, non interessata da interventi edilizi, è anch’essa in massima parte incolta e in stato di abbandono; si evidenzia la presenza di una zona boscata e di alcune alberature da frutta;

- il nuovo edificio residenziale monofamiliare presenta tipologia edilizia tradizionale di ambito rurale, è sviluppato su due livelli e sarà dotato di pannelli solari e fotovoltaico posizionati sulle falde a valle;

- lo spazio di sosta pertinenziale è localizzato all’esterno dell’edificio in prossimità dell’accesso carrabile su via della Torrazza a monte del nuovo edificio;

- la Superficie Agibile a progetto, pari a 99,82 mq., è inferiore a quella massima edificabile;

Rilevato che:

- la sistemazione dell’area interessata dalla nuova costruzione, anche a causa della pendenza del terreno, comporta la necessità di eseguire alcuni movimenti di terra; gli stessi, tuttavia, hanno carattere contenuto grazie sia alla scelta di non prevedere volumi interrati sia alla disposizione prevista per l’edificio che segue la curva di livello consentendo un equilibrato rapporto tra scavi e riporti;

- le opere di contenimento contemplano la realizzazione di ciglioni e l’utilizzo di terre armate, opportunamente piantumate, nonché di graticciate in legno; al di sotto della viabilità (via Superiore Torrazza) viene indicata la realizzazione di murature in calcestruzzo rivestito in pietra;

Preso atto che:

- l’area d’intervento è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgs. 42/04 e s. m. i., art. 142 e in data 24 ottobre 2011 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 439;

- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato con la variante di salvaguardia della Fascia Costiera approvata con D.C.R. n° 18 del 2 agosto 2011, ricomprende l’area all’interno della zona IS-MA (Insediamenti Sparsi soggetti a regime normativo di Mantenimento), disciplinata dall’art. 49 delle Norme di Attuazione;

- l’obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno;

- l’area d’intervento non è interessata dal Sistema del Verde del P.T.C. provinciale approvato con D.C.P. n° 29 del 1 giugno 2011;

- la zona di intervento ricade in parte in zona VNI-MA-B all’interno del Piano di Bacino del Torrente San Pietro (DCP 54/02 e s.m.) e l’intervento risulta compatibile con il relativo articolato normativo;

- trattandosi di zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico la Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del Comune di Genova ha rilasciato autorizzazione per movimento terra ai sensi della L.R. 4/99 con provvedimento n. 149 V.I. del 24 settembre 2012 avente validità di cinque anni;

Considerato che, come si evince dalla allegata Relazione del Settore Urbanistica datata 22 luglio 2013:

- il vigente P.U.C. individua l'area ove è prevista la realizzazione dell'edificio come zona E (Tessuto agricolo) sottozona EE agricola storicamente strutturata, prevalentemente omogenea, caratterizzata da insediamenti rurali, terreni agrari, fasce terrazzate e relativi percorsi sottoposta a regime MA mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio e dell'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo naturale; la nuova costruzione per la realizzazione di edifici compatibili destinati alla residenza è ammessa con la prescrizione di prevedere il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo attraverso la coltivazione o l'esecuzione di opere di presidio ambientale, garantite dall'obbligo di specifico atto di impegno sottoscritto in sede di rilascio del titolo edilizio;

- il progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n° 92/2011 individua l'area dove è prevista la realizzazione dell'edificio e il fondo agricolo asservito allo stesso all'interno Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo (AR-PA); la residenza è ammessa se collegata all'effettiva produzione agricola o al presidio agricolo; la nuova costruzione è consentita quale presidio agricolo, al fine di salvaguardare, presidiare e riqualificare il territorio extraurbano;

- l'art. AR-PA2 delle norme di conformità del Piano ammette gli interventi di nuova costruzione quale "presidio agricolo" esclusivamente nei casi in cui vengano dimostrati, attraverso uno studio geopedologico completo dell'analisi dettagliata dello stato dei luoghi, lo stato di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale dei suoli e le reali condizioni che ne limitano gli usi ai fini produttivi, studio che dovrà essere recepito nell'atto unilaterale d'obbligo da sottoscriversi prima del rilascio del titolo abilitativo;

- le modalità di attuazione prescrivono inoltre la contestuale approvazione da parte del Consiglio Comunale di un aggiornamento cartografico, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., che recepisca la perimetrazione del lotto d'intervento interessato al presidio agricolo;

Rilevato che:

- come anticipato in premessa la parte privata ha presentato un approfondimento alla Relazione tecnica agronomica di presidio ambientale, a firma del Dott. Agronomo Pierino Cirillo, relativo alle caratteristiche geopedologiche del lotto asservito e all'inquadramento agronomico dello stesso che ha evidenziato la non idoneità del lotto all'uso agricolo ai fini produttivi ribadendo la necessità di effettuare gli interventi di presidio agricolo di salvaguardia del territorio già indicati nella relazione originaria e valutati favorevolmente dalla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio;

- alla luce della disciplina del piano adottato, come sopra richiamata, tenuto conto dei contenuti dell'Integrazione alla relazione tecnica agronomica di Presidio Ambientale presentata in data 14 giugno 2013 risulta necessario pertanto apportare un aggiornamento alla tavola 3.7 - Struttura del Piano Livello Locale di Municipio – Assetto Urbanistico, inserendo il perimetro di norma speciale che ricalca il limite del fondo agricolo soggetto alle opere di presidio agricolo, e introdurre nelle norme di conformità dell'Ambito AR-PA, all'art. AR-PA 6, la seguente Norma Speciale che assume il n. 67:

Progetto preliminare di PUC: art. AR-PA 6 - Norma speciale n° 67

Via Superiore della Torrazza

Ai sensi di quanto disposto dalle modalità di attuazione per gli interventi di presidio agricolo all'interno dell'Ambito (art. AR-PA 2) il Piano recepisce il progetto rubricato presso lo S.U.E. al n° 8312/2011, relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare, in prossimità di via Superiore della Torrazza, e le connesse opere di presidio agricolo sul lotto asservito alla nuova costruzione di cui all'atto d'obbligo sottoscritto in data..., a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997, conclusa nella seduta deliberante del

- con riferimento alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 “disposizioni in materia di VAS...” e ai contenuti del relativo allegato A, si precisa che l’aggiornamento in questione, non comportando l’utilizzo di aree inondabili, né l’incremento dell’I.U.I. previsto dalla strumentazione urbanistica vigente ed operante in salvaguardia o comunque la riduzione del suolo occupato da attività agricole o boscate e non prevedendo la realizzazione di viabilità, risulta escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all’art. 13 della legge stessa;

Rilevato che:

- ai sensi dell’art. 59 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale - il Municipio VII – Genova Ponente – nella seduta di Consiglio Municipale del 18 luglio 2013 con atto n. 16/2013 ha espresso l’allegato parere favorevole;

Visti gli elaborati progettuali:

-	Relazione Tecnica a firma Ing. J. Guido Monaldi con allegati:	30/11/11
-	- A.P. 0439 del 24/10/2011	
-	- estratto catastale	
-	- Visure Catastali	
-	- copia atto di compravendita lotto di terreno	
-	- copia atto asservimento	
-	- dichiarazione inerente a documentazione fotografica	
-	Relazione Tecnica integrativa a firma Ing. J. Guido Monaldi	int.07/06/12
-	Relazione Geotecnica a firma Ing. G. Martinengo	30/11/11
-	Relazione Geologica e Stralcio di Geotecnica a firma Geol. P. Peirone	30/11/11
-	Relazione Tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici a firma Ing. D. Sasso	int. 07/06/12
-	Relazione Tecnica art. 28 L. 10/1991 a firma Ing. D. Sasso	30/11/11
-	Relazione Tecnica Impianto Fotovoltaico – Impianto Solare Termico a firma Ing. D. Sasso	30/11/11
-	Relazione Tecnica – Impianto Solare Termico a firma Ing. D. Sasso	int. 07/06/12
-	Nota integrativa alla Relazione Tecnica – Impianto Solare Termico a firma Ing. D. Sasso	int. 12/07/12
-	Relazione Valutazione Previsionale Clima Acustico a firma Arch. G.M. Germano	
-	Dichiarazione sostitutiva parere acustico	28/11/11
-	Attestazione avvenuto deposito documentazione di impatto clima acustico c/o il Settore Tutela Ambiente	30/11/11
-	Elaborati grafici a firma Ing. J.G. Monaldo	

Tav. 1 - Rilievo Planoaltimetrico – Stato Attuale – Progetto e Raffronto	30/11/11
Tav. 2 – Stato in Progetto – Planimetrie prospetti e sezioni	30/11/11
Tav. 3 – Sezioni Stato Attuale – Progetto e Raffronto – sterri e riporti	30/11/11
Tav. 4 – superfici e verifica rapporto aero-illuminante	30/11/11
Tav. 5 – Calcolo e Verifica superfici di realizzo	30/11/11
Tav. 6 – schema impianto recupero acque bianche	30/11/11
Tav. 7 – schema impianto reflussi fognatizi alla fossa imhoff	30/11/11
Tav. 8 – localizzazione impianti recupero acque piovane e imhoff	30/11/11
Tav. 9 – Calcolo grafo-analitico superficie edificabile	30/11/11
Tav. 10 – localizzazione allacci acquedotto, gas e utenza Enel	30/11/11
Tav. A – Individuazione planimetrica	30/11/11
Tav. B – Documentazione fotografica	30/11/11
- Relazione ed elaborato grafico superamento B.A. a firma Ing. J.G. Monaldo	30/11/11
- Tav. a – particolare planimetrico e in sezione rampa accesso a parcheggio a firma Ing. J.G. Monaldo	int. 07/06/12
- Opere di Presidio Ambientale elaborati a firma Agr. P. Cirillo	
- Relazione Tecnica Agronomica presidio ambientale	30/11/11
- integrazione alla Relazione tecnica agronomica Presidio Ambientale	14/06/13
- Tabella date e Importi	30/11/11
- Tabella attività	30/11/11
- computo metrico	30/11/11
- elenco prezzi	30/11/11
- piano di manutenzione quinquennale	30/11/11
- cronoprogramma	30/11/11
- relazione cronoprogramma	30/11/11
- Bozza atto unilaterale d'obbligo	int. 12/07/12
- Autocertificazione conformità alle norme di sicurezza – igienico/sanitarie a firma Ing. J. G. Monaldo	30/11/11
- Dichiarazione conferimento a discarica delle terre e rocce da scavo	30/11/11
- Asseveramento in bollo ai sensi della L.106/2011 art. 5 a firma Ing. J.G. Monaldi	30/11/11
- Dichiarazione rispondenza normativa antisismica firma Ing. J.G. Monaldi	30/11/11

Vista l'allegata Autorizzazione Paesaggistica n. 439 in data 24 ottobre 2011;

Vista l'allegata Autorizzazione per movimento terra ai sensi della L.R. 4/99 rilasciata con provvedimento n. 149 V.I. del 24 settembre 2012 dalla Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del Comune di Genova;

Vista l'allegata bozza di Atto Unilaterale d'Obbligo presentata in data 12 luglio 2012;

Visto l'allegato parere istruttorio del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia ora Sportello Unico dell'Edilizia datata 19/04/2013;

Viste la Relazione Tecnica Agronomica Presidio Ambientale e l'integrazione del 14/06/2013;

Vista l'allegata Relazione Urbanistica datata 22/07/2013;

Vista la allegata tavola 3.7 - Struttura del Piano Livello Locale di Municipio – Assetto Urbanistico – vigente e in variante;

Visto il testo della Norma Speciale speciale n° 67 - Via Superiore della Torrazza

Ritenuto pertanto di:

- di esprimere, per le motivazioni di cui alle premesse del presente provvedimento, preventivo assenso ai sensi dell'articolo 59 comma 2 lett. a) della legge regionale n. 36/97 e s.m. per la promozione di un aggiornamento sensi dell'art. 43 – stessa legge - del progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, in applicazione di quanto previsto dall'art. AR PA 2 delle norme di conformità del P.U.C. stesso, relativamente alla realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale in via Superiore Torrazza con le connesse opere di presidio ambientale sul lotto asservito alla nuova costruzione, in conformità al progetto rubricato presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia (ora Sportello Unico dell'Edilizia) al n. 8312/2011;

- tale aggiornamento consiste nell'inserire nella tavola 3.7 - Struttura del Piano Livello Locale di Municipio – Assetto Urbanistico - il perimetro di norma speciale che ricalca il limite del fondo agricolo soggetto alle opere di presidio agricolo, e introdurre nelle norme di conformità dell'Ambito AR-PA, all'art. AR-PA 6, la seguente Norma Speciale che assume il n. 67:

Progetto preliminare di PUC: art. AR-PA 6 - Norma speciale n° 67

Via Superiore della Torrazza

Ai sensi di quanto disposto dalle modalità di attuazione per gli interventi di presidio agricolo all'interno dell'Ambito (art. AR-PA 2) il Piano recepisce il progetto rubricato presso lo S.U.E. al n° 8312/2011, relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare, in prossimità di via Superiore della Torrazza, e le connesse opere di presidio agricolo sul lotto asservito alla nuova costruzione di cui all'atto d'obbligo sottoscritto in data..., a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997, conclusa nella seduta deliberante del

Vista la L.R. 36/97 e s.m. e i.;

Visto il P.U.C. vigente;

Visto il Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 7 dicembre 2011;

Visto il parere del Consiglio Municipale Municipio VII Ponente;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito o diminuzione d'entrate a carico del bilancio comunale, né di alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, comma 1) del D.Lgs. n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ex art. 153, comma 5) del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio competente ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta

P R O P O N E

Al Consiglio Comunale

1) di esprimere, per le motivazioni di cui alle premesse del presente provvedimento, preventivo assenso ai sensi dell'articolo 59 comma 2 lett. a) della legge regionale n. 36/97 e s.m. per la promozione di un aggiornamento sensi dell'art. 43 – stessa legge - del progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, in applicazione di quanto previsto dall'art. AR PA 2 delle norme di conformità del P.U.C. stesso, relativamente alla realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale in via Superiore Torrazza, in conformità al progetto rubricato presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia (ora Sportello Unico dell'Edilizia) al n. 8312/2011;

2) di inserire nella tavola 3.7 - Struttura del Piano Livello Locale di Municipio – Assetto Urbanistico - il perimetro di norma speciale che ricalca il limite del fondo agricolo soggetto alle opere di presidio agricolo;

3) di introdurre nelle norme di conformità dell'Ambito AR-PA, all'art. AR-PA 6, la seguente Norma Speciale che assume il n. 67:

Progetto preliminare di PUC: art. AR-PA 6 - Norma speciale n° 67

Via Superiore della Torrazza

Ai sensi di quanto disposto dalle modalità di attuazione per gli interventi di presidio agricolo all'interno dell'Ambito (art. AR-PA 2) il Piano recepisce il progetto rubricato presso lo S.U.E. al n° 8312/2011, relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare, in prossimità di via Superiore della Torrazza, e le connesse opere di presidio agricolo sul lotto asservito alla nuova costruzione di cui all'atto d'obbligo sottoscritto in data..., a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997, conclusa nella seduta deliberante del

4) di stabilire che la presente deliberazione e gli atti che verranno presentati nel corso della seduta referente della Conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lett. b), della L.R. 36/1997 e s.m., saranno depositati a cura della Civica amministrazione a libera visione del pubblico, previo avviso affisso all'Albo Pretorio e divulgato con ogni altro mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione, nello stesso periodo di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;

5) di demandare a successivo provvedimento la definizione dell'incentivo, previsto dalla Legge. n. 109/94, art. 18 - così come modificata dal D.Lgs. 163/2006 art. 92;

6) di dare mandato al Settore Urbanistica per gli adempimenti connessi alla procedura di cui all'art. 59 L.R. 36/97 e s.m. e i.;

7) di dare mandato ai civici Settori Comunali per gli ulteriori adempimenti di competenza, conseguenti al presente atto;

Non essendo fatte osservazioni, il Presidente, ricordato che la discussione della pratica in esame si è svolta in sede di Commissione, pone in votazione la proposta della Giunta.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Boccaccio, De Benedictis, Gozzi dà il seguente risultato:

Presenti in aula:	n. 36	
Votanti:	n. 25	
Voti favorevoli:	n. 25	
Voti contrari:	n. =	
Astenuti:	n. 11	(Salemi; P.D.L.: Balleari, Campora, Grillo, Lauro; Mov. 5 Stelle: Boccaccio, Burlando, De Pietro, Muscarà; U.D.C.: Gioia, Repetto)
Presenti non votanti	n. =	

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Doria, i consiglieri: Anzalone, Balleari, Bartolini, Boccaccio, Brasesco, Bruno, Burlando, Canepa, Caratozzolo, Chessa, De Benedictis, De Pietro, Farello, Gioia, Gozzi, Grillo, Guerello, Lauro, Lodi, Malatesta, Muscarà, Musso V., Nicolella, Padovani, Pandolfo, Pastorino, Pederzolli, Pignone, Putti, Repetto, Russo, Salemi, Villa, in numero di 34.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, fatta con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Boccaccio, De Benedictis, Gozzi viene approvata all'unanimità.

Il Presidente
Avv. Giorgio Guerello

Il Vice Segretario Generale
Avv. Edda Odore



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 18 0

Proposta di Deliberazione N. 2013-DL-262 DEL 01/08/2013

OGGETTO: PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2 LETT. A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UN AGGIORNAMENTO SENSI DELL'ART. 43 – STESSA LEGGE - DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011, IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. AR-PA-2 DELLE NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C. STESSO, RELATIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE IN VIA SUPERIORE TORRAZZA, IN CONFORMITA' AL PROGETTO RUBRICATO PRESSO IL SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA AL N. 8312/2011

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

Autorizzazione movimenti di terra Vincolo Idrogeologico n. 149 del 24/09/2012

Autorizzazione Paesaggistica n. 439 in data 24 ottobre 2011

Relazione Tecnica Agronomica Presidio Ambientale 30/11/11;

Relazione Tecnica Agronomica Presidio Ambientale integrazione del 14/06/2013;

Bozza di Atto Unilaterale d'Obbligo

Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia ora Sportello Unico dell'Edilizia parere istruttorio rilasciato in data 19 aprile 2013

Relazione del Settore Urbanistica datata 22 luglio 2013:

tavola 3.7 - Struttura del Piano Livello Locale di Municipio – Assetto Urbanistico vigente – variante

Municipio VII – Genova Ponente –seduta di Consiglio Municipale del 18 luglio 2013 atto n. 16/2013

Il Dirigente
Arch. Ferdinando De Fornari]



COMUNE DI GENOVA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE
Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

Provvedimento n° 149 V.I.

data 24 SET. 2012

**Autorizzazione movimenti di terreno
in zone sottoposte al vincolo idrogeologico. L.R. n° 04/1999**

OGGETTO: Pratica n. VI-8220/11 del 28.11.2011

Autorizzazione relativa a movimenti di terra per realizzazione di edificio residenziale in Via Superiore Torrazza - Prà.

Richiedente: Benzi

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata in data 28.11.2011 dalla Sig.ra Benzi Stefania in qualità di proprietaria, intesa ad ottenere l'autorizzazione per movimenti di terreno in zone sottoposte al vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n° 4/1999, per l'intervento di costruzione di un edificio residenziale e sistemazione degli spazi esterni in Via Superiore Torrazza - Prà;

PRESO ATTO che la documentazione progettuale prodotta comprende:

- documentazione fotografica, relazione tecnica, n. 5 elaborati grafici (stralci e progetto) presentati in data 28.11.2011 e n. 1 elaborato grafico che illustra il progetto delle sistemazione delle aree scoperte con individuazione dello schema delle defluenze delle acque presentato in data 14.02.2012, a firma dell'Ing. Guido Monaldi;
- una "relazione geologica" a firma del Geol. Paolo Peirone datata 08.07.2011, contenente la caratterizzazione del sito sotto il profilo geologico e geomorfologico, le verifiche di stabilità dei fronti di scavo e l'individuazione della categoria sismica del suolo di fondazione redatta alla luce delle nuove normative vigenti con particolare riguardo alla modellazione geologica del sito ed alla classificazione sismica del terreno di fondazione (NTC 2008 e D.G.R. n° 1362 del 19/11/2010) presentata in data 28.11.2011;
- "relazione geotecnica" a firma dell'Ing. Giovanni Martinengo contenente le verifiche strutturali delle opere di sostegno e fondazionali previste a progetto presentata in data 28.11.2011;

- autocertificazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti e adottati presentata in data 28.11.2011 e aggiornamento della certificazione in data 14.02.2012, a firma dell'Ing. Guido Monaldi;

VISTO il parere favorevole della Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti - Ufficio Geologico espresso in data 17.09.12;

VISTA la relazione geologica e/o geotecnica in cui si afferma che le opere in progetto non arrecano squilibrio all'assetto idrogeologico della zona;

VISTA la nota prot. n. 142637 del 03.05.2011;

VISTO il R.D. 30/12/1923 n. 3267 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani";

VISTO il D.P.R. 24/07/1977 n. 616 "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975, n. 382";

VISTA la L.R. n. 4/1999 "Norme in materia di foreste e di assetto idrogeologico";

VISTA la L.R. n. 18/1999 "Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia";

VISTO il D.M. 14/01/08 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";

VISTA la D.G.R. n. 530/2003 "Individuazione, formazione ed aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche dei comuni della Regione Liguria";

VISTA la D.G.R. n. 1362 del 19.11.2010 "D.M. 14.01.2008. Norme Tecniche per le Costruzioni. Aggiornamento classificazione sismica del territorio della Regione Liguria"

VISTO il Piano di Bacino stralcio del Torrente San Pietro approvato con D.C.P. n. 54 del 25/09/2002 e s.m.i, in base al quale l'intervento risulta ubicato nella zona **VNI-MA-B** della carta dei regimi normativi;

PRESO ATTO che dal parere rassegnato dal competente Ufficio Geologico in data 17.09.12 i movimenti di terra previsti sono tali da consentire il rilascio dell'autorizzazione ai sensi della L.R. n. 4/1999;

AUTORIZZA

ai sensi della L.R. n. 4/1999, la realizzazione dei lavori in oggetto come da documentazione progettuale di cui in premessa, subordinatamente all'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) comunicare alla scrivente **Amministrazione** la data di inizio lavori, prima dell'inizio degli stessi;
- b) comunicare al **Corpo Forestale dello Stato** la data di inizio lavori, prima dell'inizio degli stessi;
- c) le opere dovranno essere localizzate e realizzate come da planimetria ed elaborati allegati al progetto;
- d) i movimenti di terra dovranno essere limitati a quelli progettualmente indicati e comunque contenuti allo stretto necessario;

- e) accurata realizzazione delle opere in elevazione opportunamente fondate, seguendo le indicazioni del geologo e del progettista delle strutture;
- f) esecuzione delle opere entro cinque anni dalla data della presente autorizzazione;
- g) le varianti eventualmente necessarie dovranno essere preventivamente autorizzate dalla scrivente Amministrazione;
- h) al fine di garantire la stabilità del complesso opera-versante, dovranno essere adottati tutti i possibili accorgimenti per l'ottimale regimazione delle acque superficiali e profonde, sia in corso d'opera sia a lavori eseguiti, nonché per l'esecuzione degli scavi e dei riempimenti;
- i) comunicare la data di fine lavori entro 60 giorni dalla conclusione degli stessi;
- j) dovrà essere prodotta contestualmente alla comunicazione di **fine lavori** la seguente documentazione:
 - relazione geologica e geotecnica di fine lavori a firma congiunta del consulente geologo e del direttore dei lavori comprendeva di certificazione della corretta esecuzione degli interventi sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico della zona di intervento;
 - documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento.

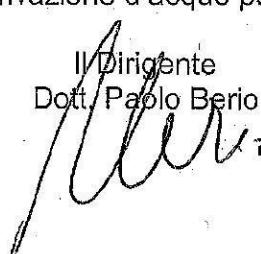
Il richiedente sarà ritenuto responsabile di ogni inadempienza a quanto sopra prescritto e di tutti i danni che possono derivare a persone, animali e cose in conseguenza dell'esecuzione dei lavori in argomento.

L'inosservanza anche parziale di una sola delle predette condizioni comporterà l'immediata sospensione dei lavori, la revoca della presente autorizzazione e l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

I lavori in oggetto non hanno interferenze con:

- Corsi d'acqua pubblici (R.D. n. 523/1904 e L.R. n. 9/1993).
- Abitati classificati da consolidare (Leggi n. 445/1908 e n. 64/1974).

La presente autorizzazione viene rilasciata ai soli fini della tutela del vincolo idrogeologico, fatti salvi i diritti dei terzi ed ogni altra autorizzazione e/o concessione, specie nei riguardi degli obblighi ai fini urbanistici, territoriali, paesistici e per la derivazione d'acque pubbliche (R.D. n. 1775/1933).

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio




COMUNE DI GENOVA
Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
(Art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42)

per realizzazione nuova costruzione in Sez. c; Fg. 8; Mapp. 1370-1374, SP0163/2011

COMUNE DI GENOVA
A.P. 0439 - 24 ott 11
SEZIONE TUTELA E PIANIFICAZIONE DEL PAESAGGIO

IL DIRIGENTE

Visto il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 - art 107 - 3^a comma.

Visto l'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42.

Vista la Legge Regionale 21.08.1991, n. 20, di riordino delle competenze per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di bellezze naturali, in quanto il Comune di Genova è stato sub-delegato per effetto dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale con DPGR 10.03.2000, n. 44.

Vista la richiesta di Stefania Benzi, Codice Fiscale BNZ SFN 76H44 D969C, proprietaria dell'immobile oggetto dell'intervento, consegnata in data 05/04/2011 e integrata in data 14.04.2011.

CONSIDERATI

La Relazione Paesaggistica e gli elaborati allegati, redatti secondo le modalità e i criteri previsti dal DPCM 12 Dicembre 2005, a firma del professionista Ing. Guido Monaldi.

La Relazione Tecnica Illustrativa, redatta dalla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio in data 03/05/2011, che indica quanto di seguito riportato.

L'intervento risulta ammissibile alla luce delle indicazioni del P.T.C.P., approvato con D.C.R. n. 6/1990, che classifica l'area quale IS MA, come disciplinato dalle relative Norme di Attuazione.

L'intervento risulta ammissibile dalla "Variante di salvaguardia della fascia costiera del P.T.C.P. – Assetto Insediativo", approvata con D.G.R. n° 18 del 02/08/2011, che conferma l'area quale IS MA.

Il livello puntuale del Piano Paesistico, allegato al P.U.C. approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, classifica l'area quale B3, come disciplinato dalle relative Norme di Attuazione.

Il Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici soggetti a tutela indica che le opere progettate ricadono in ambito sottoposto a tutela paesaggistica e sono soggette alle disposizioni della Parte Terza - Titolo I - del D.Lgs 42/04;

art. 142, lett. c) area tutelata per legge di interesse paesaggistico appartenente alla fattispecie dei "... fiumi, ... torrenti, ... corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna..."

Le opere progettate consistono nella realizzazione di un edificio monofamiliare ubicato in una zona collinare sulle alture di Pra', su di un lotto di terreno prossimo al crinale, strutturato a fasce, in parte coltivato ad uliveto.

Il fabbricato è collocato sul terrazzamento esistente senza volumetrie interrate caratterizzato dalla presenza di ciglioni inerti, limitando il più possibile gli sbancamenti di terreno.

La costruzione prevede la composizione di volumi semplici, di cui uno a due piani.

Le finiture sono realizzate secondo le caratteristiche dell'edilizia tradizionale con camini alla genovese, gronda e pluviali in rame, copertura a due falde in ardesia con l'inserimento di pannelli fotovoltaici e solari

termici integrati, facciata intonacata con materiale minerale traspirante a base di calce naturale idraulica con alla base una zoccolatura con lastre di ardesia, persiane alla genovese verde vagone.
L'area a parcheggio, adiacente alla strada carrabile, è prevista in prato armato con muri di contenimento rivestiti in pietra a vista, senza cordoli cimentati. La sistemazione del lotto prevede ciglioni realizzati in terre armate opportunamente piantumate e graticciate in legno, ringhiere in legno per le scalette e i percorsi. Le piante di ulivo presenti nella zona dove viene realizzato l'edificio verranno ricollocate.
La Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio esprime parere favorevole alla proposta progettuale considerando che l'intervento per tipologia, utilizzo di materiali tipici e mitigazione nel contesto paesaggistico si inserisce rispettando i luoghi.

Il "parere rilasciato" nella seduta del 11/05/2011, nella quale "La Commissione Locale per il Paesaggio, verificata l'inesistenza di cause di incompatibilità dei componenti presenti ai sensi dell'art. 7 comma 5 del R.E.C. esprime parere favorevole all'intervento proposto, condividendo il parere della Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio".

CONSIDERATO INOLTRE

La proposta di provvedimento inoltrata in data 12.05.2011, con nota protocollo 154473, alla S.B.A.P., che non ha fatto pervenire il parere di competenza

La nota della Regione Liguria, che sulla scorta delle indicazioni fornite nella circolare emanata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (DGPBAACS04/34.01.04/2088 in data 22/01/2010), con nota n. PG/2011/141066 del 11/10/2011, indica le modalità di conclusione dell'iter del procedimento di rilascio di autorizzazione paesaggistica in caso di mancata emissione del parere della Soprintendenza nel termine previsto

ADOTTA NEI CONFRONTI DEL RICHIEDENTE IL PROVVEDIMENTO FINALE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IN OGGETTO

Considerando che l'intervento per tipologia, utilizzo di materiali tipici e mitigazione nel contesto paesaggistico si inserisce rispettando i luoghi.

L'intervento è rappresentato dai seguenti elaborati, a firma del professionista Ing. Guido Monaldi:

1. Relazione paesaggistica
2. N. 6 tavole Tav. A individuazione planimetrica, Tav. B documentazione fotografica, Tav C fotoinsertamento, Tav. 1 progetto: planimetrie, sezioni, prospetti; Tav. 2 rilievo planimetrico: stato attuale, progetto, raffronto; Tav. 3 sezioni: stato attuale, progetto, raffronto.

Resta fermo l'obbligo dell'osservanza di tutte le altre disposizioni di legge, regolamenti e previsioni dello strumento urbanistico in vigore, per cui non potrà darsi corso ai lavori senza l'ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio.

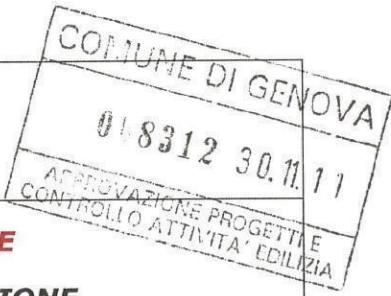
L'autorizzazione paesaggistica è trasmessa alla Soprintendenza, alla Regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati, secondo quanto indicato all'art 146 - comma 11 - del D.Lgs 42/2004.

Ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, l'Autorizzazione Paesaggistica vale per un periodo di cinque anni, trascorso il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

Direzione Sviluppo Urbanistico-e Grandi Progetti
Settore Pianificazione Urbanistica
Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio

Dirigente Responsabile
Arch. Silvia Capurro

**COMUNE DI GENOVA
PROVINCIA DI GENOVA**



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE

**DI UN NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE IN LOCALITA' "PALMARO - PRA" IN
COMUNE DI GENOVA**



R.01

**Relazione tecnica agronomica
Presidio Ambientale**

Revisione	Data	Descr./Mod.	Progettazione	Verificato	Approvato	Nome file
	Agosto 2011	Relazione tecnica Presidio ambientale	Definitiva			R.01

Studio Tecnico Agrario Cirillo
Via Ciriè n°6
10077 San Maurizio Canavese (TO)
Cell. 3470193618 – n. p. i.v.a. 02553850799
e-mail studiotechnicocirillo@virgilio.it

Dott. Agr. Pierino Cirillo



Committente: Benzi Stefania

Via dell'Alloro 36/17 – 16153 Genova

PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Cirillo Pierino, iscritto all'Albo Dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Crotone con il n.º99, residente in San Mauro Marchesato alla Via Megale, n.º 11, con Studio Tecnico nella Via Ciriè n.º6, in San Maurizio Canavese (TO) è stato incaricato dalla Signora Benzi Stefania per la redazione della Relazione Tecnica Agronomica di "presidio ambientale" per la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale da realizzarsi in Via Superiore della Terrazza sulle alture di Genova Palmaro - Prà, in agro del comune di Genova.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLA ZONA D' INTERVENTO

Accettato l'incarico, lo scrivente, sulla scorta della documentazione fornita dal Committente in data 10.08.2010 eseguiva un accurato sopralluogo per la identificazione, individuazione, rilievo della consistenza, stato dell'area di intervento.

Il terreno in oggetto, è ubicato sulle alture di Genova di Genova Palmaro - Prà, precisamente in Via Superiore Della Torrazza all'incirca all'altezza del Civ.27, censita dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova al foglio 8 Del Comune di Genova Mappali 1370 -1374 , sulla quale verrà ubicata la nuova costruzione, e mappali 27-565-566-1373-1369 asseverati come superficie "non edificandi" alle precedenti particelle interessate dal nuovo fabbricato rurale, per una superficie complessiva di circa Ha 01.00.30.

Tab. 1 - Mappali della zona d'intervento

Comune	Foglio	Particella n.	Superficie (ha.are.ca)	Qualità	Utilizzo
Genova	8	1370	0.00.06	Seminativo	Nuova costruzione
		1374	0.12.62	Sem. Arbor.	
		1369	0.03.00	Seminativo	"non edificandi"
		1373	0.56.12	Sem. Arbor.	
		565	0.15.20	Sem. Arbor.	
		566	0.01.70	Sem. Arbor.	
		27	0.11.60	Prato Arbor.	
Superficie Totale			Ha 1.00.30		

L'area ricade sul crinale, dividente i bacini rispettivamente di rio San Pietro e Torrente Fagaggia, in prossimità di formazioni boschive di latifoglie e in un contesto agricolo ad indirizzo prevalentemente olivicolo e ortofrutticolo. La destinazione urbanistica dell' area in cui ricade il terreno in oggetto, secondo il Piano Urbanistico del comune di Genova, è " zona E - sottozona EE ". Inoltre, l'area interessata ricade nel regime normativo VNI MA-B, in area percorsa dal fuoco MA, in area di vincolo idrogeologico, ai sensi del .R.D. 3267/23, e di vincolo ambientale, ai sensi del D.L. 490/99 (ex art. 1497/39) oltre al vincolo Galasso , ai sensi del D.L. 490/99 (ex art. 341/39). Per quanto riguarda il PTCP terreno in oggetto ricade in area IS MA del PTCP assetto insediativo, COL-ISS MA del PTCP assetto vegetazionale e MO B del PTCP assetto geomorfologico, in fine in area B3 a livello puntuale e presenta un Vincolo distanza dai corsi d'acqua significativi minore di 150 mt.



CARATTERISTICHE GEO-PEDOLOGICHE

L'area si inserisce in un territorio caratterizzato da ampi versanti e valli secondarie boscate ed aree agricole di particolare valore paesistico nell'insieme, spesso terrazzate in pietra a secco o a ciglioni inerbiti. Il terreno presenta una certa acclività interrotta da terrazzate e ciglioni, tipica del nostro territorio. In prossimità delle strade, il terreno è sostenuto da muretti a pietra a secco, mentre la restante parte è interessato da terrazzate con scarpate inerbito soprattutto da essenze spontanee e cespugli e in alcuni casi da alberi da frutta tipica dell'agricoltura tradizionale. Il terreno attualmente non si presenta coltivato, ma sono vivi i segni delle antiche coltivazioni, come ulivi, gli alberi da frutta, soprattutto ciliegie e noci. La presenza di cespugli è indice dell'avanzamento del bosco circostante che sta cercando di colonizzare i terrazzamenti un tempo destinati a frutteto, ortaggi, a seminativo e nelle parti più acclive a foraggio. Sotto il profilo agronomico trattasi di terreni mediamente fertili, poco profondi e pertanto idonei per le coltivazioni arboree ed erbacee tipiche della zona quali cereali, leguminose, foraggiere, vigneti ed oliveti.

Si tratta di un'associazione di suoli con buona fertilità fisica, con limitazioni all'approfondimento degli apparati radicali, mediamente profondi con scheletro da scarso a comune con tessitura da media a moderatamente fine, sub alcalini, da moderatamente a molto calcarei, riserva idrica elevata e drenaggio buono. Il complesso di scambio garantisce una buona capacità di trattenere e rendere disponibili gli elementi nutritivi.

CARATTERISTICHE PEDOClimATICHE

La piovosità massima si verifica in Ottobre, mentre il mese più siccitoso è Luglio, che non di rado trascorre completamente asciutto. Considerato che Luglio è anche il mese più caldo, si deduce che il fattore limitante per le colture è dato dalla siccità estiva. La piovosità media annua è di 1079 mm. In base alle medie climatiche del trentennio 1971-2000, le più recenti in uso, la temperatura media del mese più freddo, gennaio, è di +8,5 °C, mentre quella del mese più caldo, agosto, è di +24,4 °C; mediamente si contano 3 giorni di gelo all'anno e 9 giorni annui con temperatura massima uguale o superiore ai 30

°C. Le piogge medie mensili hanno il tipico andamento dei climi marittimi, con estati poco piovose e piogge abbondanti in autunno e in inverno. Le piogge, raggiungono i valori massimi nel mese di settembre (136 mm) e ottobre (171,3 mm) e i minimi nel mese di luglio (24,2 mm). Le precipitazioni medie annue si attestano a 1.079 mm, è comunque da ritenersi sufficiente per le colture maggiormente praticate, mediamente distribuite in 77 giorni, con minimo relativo in estate, picco massimo in autunno e massimo secondario in inverno per gli accumuli totali stagionali. La media annuale delle temperature è di 15,5° C.

Tab. 2 - Dati climatici dell'ultimo trentennio

ANNI (1971-2000)	Mesi												Stagioni				<u>Anno</u>
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giug	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Inv	Pri	Est	Aut	
T. max. media (°C)	11,5	12,2	14,6	16,8	20,5	23,9	27,3	27,7	24,4	20,0	15,1	12,5	12,1	17,3	26,3	19,8	18,9
T. min. media (°C)	5,5	6,0	8,2	10,5	14,2	17,6	20,9	21,0	17,9	13,8	9,2	6,5	6	11	19,8	13,6	12,6
Precipitazioni (mm)	101,8	74,0	81,7	88,0	72,4	58,2	24,2	69,3	136,4	171,3	108,8	93,1	268,9	242,1	151,7	416,5	1.079,2
Giorni di pioggia (≥ 1 mm)	8	6	7	8	7	5	3	5	6	8	7	7	21	22	13	21	77
Umidità relativa (%)	65	63	65	71	74	73	70	70	69	69	66	64	64	70	71	68	68,3

Nostra elaborazione su dati del Servizio Meteorologico dell'Aeronautica Militare

Da un punto di vista fito-climatico, secondo la classificazione del Pavari l'area si inserisce nel *Castagnetum* caldo. La vegetazione di questa zona climatica si presenta alquanto eterogenea dal punto di vista paesaggistico. La zona del Castanetum deriva il suo nome dalla presenza massiccia del castagno. Oltre a questa specie, la zona è anche caratterizzata da boschi di querce caducifoglie (farnia, rovere, roverella e cerro). Questa fascia è stata anche definita "orizzonte delle latiglie eliofile" (Negri), in quanto sono presenti in prevalenza latifoglie (le conifere sono relegate a coprire piccoli lembi di terra) con predominanza di quelle eliofile (cioè con elevate esigenze di illuminazione). In questi ambienti le querce finiscono spesso per imporsi a discapito delle altre piante, in quanto riescono a formare una copertura, al di sotto della quale solo poche specie sciafile riescono

a sopravvivere. Queste specie correlate alle querce sono: carpino bianco e carpino nero, acero campestre, orniello, sorbi torminale e domestico.

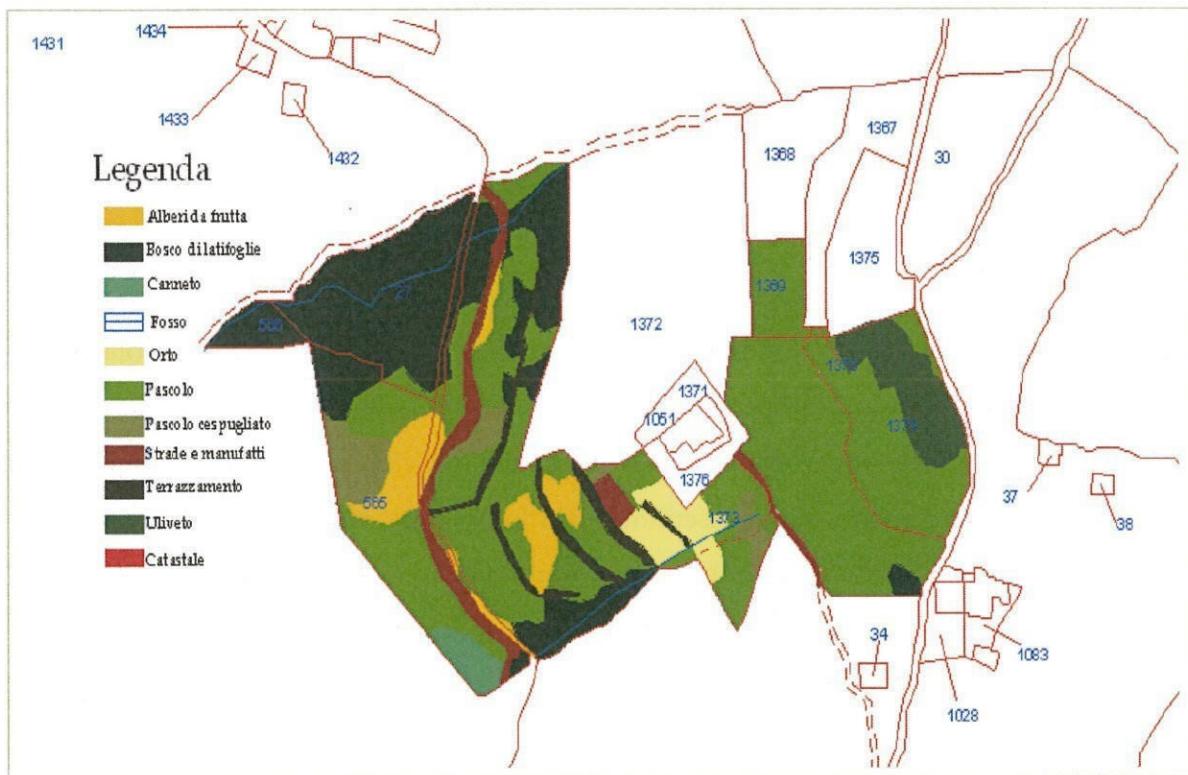
Tab. 3 – Parametri climatici *Castagnetum*

Parametri climatici	Sottozona calda				Sottozona fredda			
	1° senza estiva	tipo siccità	2° con estiva	tipo siccità	1° Piogge mm	> 700	2° Piogge mm	< 700
Temperatura media	dell'anno	10-15 °C				10-15 °C		
	del mese più freddo	> 0 °C				> -1 °C		
	dei minimi	> -12 °C				> -15 °C		

INQUADRAMENTO AGRONOMICO

Le particelle in oggetto ricadono in una zona collinare interna, ad un'altitudine compresa fra 180 e 200 metri sul livello del mare, dove s'instaura un particolare microclima che rende possibile senza alcun inconveniente di natura pedoclimatica la coltura di ulivo e alberi da frutto. Il terreno oggetto della presente relazione, in seguito alle trasformazioni culturali che hanno avuto luogo negli ultimi anni, ha una destinazione culturale prevalentemente ad uliveto e solo in parte a seminativo, attualmente ricoperto da vegetazione spontanea, e bosco. Sui vicini versanti più acclivi, non interessati dai terrazzamenti, si rinvengono la presenza di Castagno e macchia mediterranea. Alcune stradelle interpoderali all'interno di tutta la superficie aziendale, consentono un facile spostamento fra gli appezzamenti con i vari mezzi meccanici. La particolare esposizione e giacitura del fondo (Nord-Sud) rendono rare le fitopatie che più di frequente si riscontrano a carico degli ulivi e degli alberi da frutto o delle piante forestali, il che ha permesso di ridurre in maniera considerevole gli interventi. La problematica ambientale di maggiore rilievo è in ogni modo costituita dalla presenza di venti freddi quindi gelate tardive, ma la presenza di piante forestali naturale perimetrale al corpo aziendale costituiscono una condizione indispensabile al fine di mantenere lo stato fitosanitario delle piante su livelli accettabili. Per comprendere al meglio i rapporti fra le diverse realtà esistenti sul territorio e come un futuro intervento si rapporta con esso, è stato fatto un

studio dell'uso reale del suolo dell'area. Pertanto sono stati distinti le costruzioni rurali esistenti, le colture agrarie e le principali infrastrutture (strade) delle area, individuando e classificando le principali formazioni vegetali naturali. Fra di esse l'ampia area boschiva (Boschi di Latifoglie) ai margini dell' area interessata. Attraverso i rilievi sul luogo, sono state individuate le seguenti "classi d'uso":;



✓ Uliveto

Area del suolo coltivato esclusivamente o principalmente ad ulivo (*Olea europea*), attribuendo ad altre colture (es fichi, pesco, ciliegio, ecc.) un'importanza secondaria. Posta nella fascia di terreno collinare prossimo al crinale, confina per l'estremità superiore con la strada veicolare (Via Superiore Della Torrazza). Le piante, per la loro sagoma e l'ampio habitus vegetativo, dal punto di vista fotointerpretativo sono facilmente individuabili. Sono alberi di estrema bellezza, dall'aspetto sontuoso, con un tronco molto ampio e scolpito dal tempo, la chioma molto sviluppata ed espansa, quasi a toccarsi tra di loro. Le piante di ulivo si presentano allineati, rispettando un sesto d'impianto stretto, tipico dell'epoca (5x5, 5x4), oppure sparsi, in questo ultimo caso si tratta di una consociazione

con la vite. Gli ulivi venivano impiegati come tutori delle vite, perciò quando le vigne sono state tagliate, sono rimasti solo le piante di ulivo, sparse. Era anche un modo per sfruttare al meglio quel terreno che presentava una maggiore attitudine ad entrambe le colture. Questo tipo di consociazione, comunque, non è stata del tutto abbandonata. La principale cultivar di questi uliveti è la *Taggiasca*, più nota nella provincia di Genova come "Lavagnina". Queste piante per la maggior parte sono state propagate per via agamica, utilizzando l'autoradicazione e ottenendo olivi "franchi di piede" mediante il metodo della talea di branca. Le piante dal punto di vista fitosanitario le piante si presentano in buone condizioni, non si notano presenze di malattie funginee, come il cicloconio (*Spilocea oliginea*), verticillosi (*Verticillium dahliae*), rogna (*Pseudomonas savastanoi*), questo dovuto all'ottima esposizione e giacitura del terreno che non permettono ristagni di umidità. Attualmente sono presenti dei frutti nella fase fenologica dell'indurimento del nocciolo e anche in questo caso non si notano attacchi di fitofagi quali la Tignola (*Prays olea*), molto attiva in estate, soprattutto nei mesi di giugno - luglio, ne presenza e attacco iniziale di Mosca dell'ulivo (*Bactrocera oleae*), la cui attività di ovideposizione inizia proprio nel mese di Agosto. Pur presentando un buon stato vegetativo e fitosanitario, necessitano di una potatura, soprattutto di sfoltimento, in quanto si nota che le piante hanno già subito una potatura, negli anni, attualmente va solo completata, eliminando i succhioni e le branche in eccesso.

✓ Pascolo e Incolto

Sono superfici a copertura erbacea densa e con composizione floristica rappresentata principalmente da graminacee e erbe spontanee non soggette a rotazione. Sono soprattutto aree non pascolate. Perciò comprende i prati semplici, gli inculti produttivi (inteso come qualunque terreno, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia prodotto anche minimo) o ampie aree a vegetazione spontanea (es. le scarpate). Sono presenti soprattutto le specie annuali, le quali si autoriseminano. Il periodo vegetativo varia da marzo - aprile a maggio - giugno per poi avere una ripresa vegetativa tra ottobre e dicembre. L'insieme delle piante erbacee presenti costituisce la cotica erbosa formata da numerose specie ascrivibili ad una gamma vastissima di famiglie botaniche. In generale, nelle cotiche naturali, le graminacee (*Avena fatua*, *Hordeum murinum*, *Cynodon dactylon*, *agrostis stolonifera*, *Arrhenatherum elatis*, *Poa annua* ecc.) sono la famiglia più rappresentata e quindi

quella che da l'apporto ponderale maggiore alla produzione di biomassa, seguono le leguminose (*Medicago sativa*, *Medicago arabica*, *Trifolium repens*, *Trifolium pratense*, *Lotus corniculatus*, ecc) le composite (*Bellis perennis*, *Matricaria*, *Taraxacum officinale*, *Chrysanthemum segetum*, *Leucanthemum vulgare*, *Cirsium vulgare*, *Cirsium arvense*, *Cichorium intybus*, *Sonchus asper*, *Sonchus oleraceus*, *Lapsana communis*, *Crepis capillaris*, *Senecio vulgaris*, ecc.), le ombrellifere (*Ducus carota*, ecc), crucifere (*Capsielle bursa-pastoris*, *Raphanus raphanistrum*, *Brassica spp*, *Sinapis arvensis*, ecc), le labiate e numerose altre, quali canne (*Phragmites communis*), *Veronica cimbalaria*, *Veronica persica*, *Arum italicum*, *Digitaria sanquinalis*, *Erigeron canadiensis* (particolarmente presente in questo periodo), *Lathyrus latifolium*, *Potentilla reptans*, *Convolvulus arvensis*, ecc. In questi pascoli le specie annuali hanno preso il sopravvento su quelli poliennali.

✓ **Bosco di latifoglie (Formazione boschiva tradizionale)**

Sono terreni occupati da bosco composto promiscuamente da alberi di alto fusto o di ceduo. Quindi sono delle formazioni vegetali costituite principalmente da alberi in cui c'è una leggera predominanza di colture forestali quali la quercia e castagno e in parte alcune conifere. Si fa riferimento comunque a quello che resta di antiche formazioni boschive (es. querceto, castagneto). La struttura in generale, appare grossolana dovuta alla formazione globosa e irregolare della chioma. In generale questo tipo di bosco è da considerarsi misto le cui specie forestali predominanti sono il Castagno(*Castanea sativa*), e in minor numero l'orniello (*Fraxinus ornus*), le querce (*Quercus pubescens*, *Quercus robur*), e solo qualche esemplare di pino (*Pinus halepensis*). In alcuni casi si sono introdotti anche specie che non sono tipicamente meridionali quali la robinia (*Robinia pseudoacacia*). Sono presenti anche da lunghe liane come la vitalba (*Clematis vitalba*), e edera (*Hedera helix*), pianta lianiforme rampicante, che in alcuni casi avvolge l'intero albero. La coltivazione del **castagno** (*Castanea sativa*), pianta da frutto e da legno di antica tradizione e di elevato valore estetico, ha rappresentato per questo territorio una delle principali attività agro-forestali. Ancora oggi, nonostante il perdurare nel settore della castanicoltura da frutto di una profonda crisi (che ha origini lontane e motivazioni diverse), la diffusione della specie, come abbiamo visto, nella regione è notevole. Il castagno cresce a chioma ampia con molti rami snelli, ma che si espandono, e si sviluppa bene sui suoli acidi di montagna e può raggiungere, negli esemplari più vecchi, altezze di 30-35 metri, nel nostro caso abbiamo dimensioni molto più

contenute. Riguardo alle forme di governo, per le note vicissitudini socio-economiche verificatesi in Liguria negli anni successivi ai due conflitti mondiali, fustaie e cedui di castagno risultano, in termini di superfici, strettamente dipendenti, poiché all'abbattimento dei vecchi e deperienti frutteti è seguita, prevalentemente, la conversione spontanea a cedu. Da tali boschi si ricava, alla fine del ciclo culturale, paleria di varie dimensioni che trova largo impiego nel settore agricolo forestale, nell'industria del tannino, dei pannelli truciolati e della cellulosa. Il castagneto da frutto, un tempo estesissimo su tutti i rilievi del territorio, è stato in parte ceduato (la pianta matura viene abbattuta e si lascia che dal ceppo crescano i polloni che vengono poi tagliati ogni certo numero di anni soprattutto per farne cassetta e legna da ardere) ufficialmente per ragioni fitosanitarie. I vecchi castagneti, infatti, sono stati colpiti epidemicamente dal mal dell'inchiostro (*Phytophtora cambivora*) e dal cancro della corteccia (*Endothia parasitica*). Nella pratica, la ceduazione, comportando cicli di taglio più brevi, venuta meno la coltura della castagna, ha finito per divenire più conveniente per i proprietari. Sotto l'aspetto culturale molti castagneti da frutto sono abbandonati da anni e versano in uno stato di notevole degrado biologico, come nella zona in oggetto. Anche la conduzione di quelli più facilmente accessibili e poco distanti dai centri abitati ove si concentra la produzione del frutto per la vendita, risulta alquanto sommaria e si limita alla ripulitura del sottobosco e alla raccolta delle castagne. Per il resto le piante sono lasciate al loro invecchiamento naturale e le consuete operazioni di ringiovamento, potatura e innesto (di importanza primaria in passato nella coltivazione dei castagneti da frutto) sono del tutto scomparse, facilitando l'insorgere e la diffusione del Cancro corticale. Il paesaggio di questo territorio, è caratterizzato dalla presenza di varietà di castagno da frutto molto vecchie. Poco diffuse sono le nuove varietà più richieste sul mercato che hanno una maggiore resa ad ettaro e spuntano un più elevato prezzo di mercato. Il castagno, probabilmente originario dell'Europa orientale e dell'Asia Minore, può essere ormai considerato pianta indigena in Italia. È infatti coltivato da tempo immemorabile come pianta agraria e forestale. I Romani lo diffusero sulle Alpi e sull'Appennino settentrionale e poi negli altri Paesi europei. Secondo alcuni autori, il suo nome deriverebbe da *Kastanis*, città del Ponto dove, a detta di Plinio, era particolarmente abbondante. Le castagne, ricche di amido e di zuccheri, sono nutrienti e digeribili, e hanno costituito, fino ad alcuni decenni fa, l'alimento base delle popolazioni rurali delle nostre zone, in inverno. Vengono utilizzate fresche, secche, ridotte

in farina. Il legno è molto simile a quello della quercia, sebbene non abbia la marezatura argentea, tipica di quell' albero. **L'orniello** (*Fraxinus ornus*), lo si trova soprattutto insieme al castagno, e un albero caducifoglio, talora arbusto, non molto alto (1-10m), dal fusto eretto con una corteggia liscia, grigiastra e compatta. Lo troviamo in forma sparsa e il suo legno pur avendo gli stessi usi del frassino, viene usato come legna da ardere. Si nota in forma sparsa la presenza di **querce caducifoglie**. Sono per lo più ibridi e in gran parte roverelle (*Quercus pubescens*). Le querce sono piante di ottimo vigore, sane e vitali, con il tronco che si divide in un gran numero di rami protesi nel cielo in ogni direzione. La roverella è una pianta frugale che occupa le pendici più assolate e i suoli più superficiali (con adattamento ottimo ai terreni calcarei anche aridi e rocciosi), di accrescimento assai lento e limitato. I querceti per le loro peculiarità, sono senz'altro degne di tutela e di una gestione che ne permetta la conservazione, come testimonianza della varietà di cenosi (complesso di piante che vivono in un determinato ambiente) forestali spontanee del nostro paese. Pochi tipi di bosco sono ricchi di vita come un querceto di alto fusto. Questa peculiarità è in parte dovuta al fatto che si tratta di una "vegetazione climax", il risultato ultimo, cioè, di una successione di comunità vegetali che si sono susseguite, in competizione, sulla stessa area. Inoltre, l'aperta cupola di un querceto consente che molta luce raggiunga il suolo della foresta e le leggere foglie di quercia marciscono in fretta dopo che sono cadute, formando ben presto un soffice terriccio di foglie. Queste condizioni consentono la vita di una grande abbondanza di specie di altri alberi e arbusti **Sambuco nero** (*Sambucus nigra*), **Prugnolo** (*Prunus spinosa*), **Rovo** (*Rubus fruticosus*), **Ligastro** (*Ligustrum vulgare*), **Vischio** (*Viscum album*), **Viburno** (*Viburnum lantana*) e permettono la crescita di una gran varietà di piante erbacee (**Dafne** (*Daphne laureola*), **Ciclamini** (*Cyclamen europaeum*), **Gigli rossi** (*Lilium bulbiferum*), **Aquilegie** (*Aquilegia einseleana*), **Anemoni** (*Anemone ortensis*), **Primule** (*Primula vulgaris*), **Polmonarie** (*Pulmonaria angustifolia*).. **La robinia** è presente come pianta isolata o a gruppo lungo pendici franosi e scarpate, o in consociazione con altre specie forestali. La robinia è una specie nordamericana e fu introdotta in Italia al principio del XVII secolo ed è solo da un secolo che questo albero ha una importanza forestale. È infatti una specie molto frugale , che si adatta a qualsiasi tipo di terreno. Col suo ampio apparato radicale è efficace nelle opere di consolidamento delle pendici franose e instabili, che colonizza emettendo polloni diffondendosi dove nessuna altra specie vivrebbe. Purtroppo è un albero assai invadente, che spesso tende, dove viene

introdotto, ad espandere la propria presenza a scapito delle specie spontanee e di maggiore pregio forestale. Le piante presentano una chioma scomposta e una corteccia molto scura e profondamente screpolata. Il suo legno viene usato come legna da ardere. Queste formazioni boschive offrono inoltre cibo e rifugio a molti animali e insetti.

✓ Pascolo cespugliato

Sono piccole aree a pascolo, sparsi di cespugli o alberi, che con l'ombra e l'estesa occupazione dello spazio riducono a limiti ristretti la produzione delle erbe. Si tratta di superficie coperta da cespugli e arbusti e/o vegetazione arborea rada. Per vegetazione arborea molto carente si intende una superficie di terreno caratterizzata dalla rada presenza di esemplari arborei aventi un area complessiva di incidenza delle chiome sul terreno molto bassa (inferiore al 30%). Anche in questo caso, come per i pascoli, erano terreni destinati per lo più alla coltivazione che una volta abbandonati sono state colonizzate da alberi e arbusti della formazione boschiva vicina. Infatti questi pascoli cespugliati , sono collocati in prossimità dei boschi e presentano alberi sparsi di diverse specie che possono essere Castagne (*Castanea sativa*), Roverelle (*Quercus pubescens*), Ornello (*Fraxinus ornus*), acacia (*Robinia pseudoacacia*), in base all'unità boschiva vicina. In genere tra gli arbusti i più frequenti sono la Ginestra di Spagna (*Spartium junceum*), che in primavera si colora di vividi fiori gialli, il biancospino (*Crataegus monogyna*), il pirastro "piraino" (*Pirus piraster*), Prugnolo (*Prunus spinosa*), olivastro (*Olea oleaster*), l'euforbia arborea (*Euphorbia dendroides*), l'euforbia spinosa (*Euphorbia spinosa*) , la Fillirea (*Phillirea* sp.), il rosmarino (*Rosmarinus officinalis*) il rovo (*Rubus ulmifolius*), la rosa canina (*Rosa canina*). Tra gli arbusti tipici troviamo l'Erica (*Erica arborea*), note perché con le ramaglie venivano costruite le scope dei netturbini, , ma anche lunghe liane come la vitalba (*Clematis vitalba*), l'asparago selvatico o il sambuco (*Sambucus nigra*). Questo tipo di vegetazione è una caratteristica dei terreni disboscati, infatti queste formazioni sono un aspetto della degradazione dell'antico manto forestale, dove dominava probabilmente il bosco tradizionale, dopo il disboscamento, avvenuto in tempi remoti, e il pascolo intenso, solo queste piante sono riuscite a sopravvivere. Per quanto riguarda le erbe ei fiori sono quelli dei pascoli descritti in precedenza. Si possono trovare anche piccoli arbusti di albero da frutta come ciliegio(*Cerasus spp*) , amarena, noce (*Juglans regia*), prugne (*Prunus spp*),

fichi (*Ficus carica*), come detto in precedenza per la presenza sul terreno di numerosi alberi da frutto e a dimostrazione delle colture precedenti ormai abbandonate.

✓ Alberi da frutto (frutteto)

Sono aree del terreno coltivate esclusivamente o principalmente a piante da frutto, attribuendo agli altri prodotti un'importanza secondaria. Non è un frutteto vero e proprio. In genere si tratta di piccoli appezzamenti, in prossimità dell'abitato, su cui vengono coltivate più specie di alberi da frutto, anzi nell'interfila in alcuni casi vengono coltivate anche ortaggi. Il frutteto vero e proprio sia per le condizioni ambientali, sia per la natura dei terreni, sia per la scarsità idrica non esiste veramente. Nel nostro territorio sono presenti aziende che hanno una superficie coltivabile molto piccola (frutto della polverizzazione agraria), perciò tradizionalmente su questi terreni veniva coltivato tutto ciò che era d'uso familiare. Quindi accanto ad una coltura principale (orto, ulivo) più redditizia si coltivavano poche piante da frutto destinate al solo consumo familiare. Però, ancora oggi, ai margini dei terrazzamenti o all'interno di un uliveto stesso si possono trovare piante da frutto. Principalmente in questi piccole aree si trova un miscuglio di specie fruttifere quale il ciliegio (*Cerasus spp*), pesco (*Persica spp*), susino (*Prunus spp*), albicocco (*Armeniaca vulgaris*), fico (*Ficus carica*), noce (*Juglans regia*). Alcune piante, soprattutto le noci, si trovano in buone condizioni fitosanitarie, ma altre necessitano di potature atte all'eliminazione delle branche morte e in alcuni casi malate e all'eliminazione di infestanti che avvolgono la chioma e ne riducono fortemente le capacità fotosintetiche e quindi produttive delle piante.

✓ Orto

Sono terreni un tempo coltivati ad ortaggi. Sono inseriti anche quei terreni che sono stati sfruttati per colture forzate o protette, cioè quelle per le quali durante il ciclo o per parte di esso si attua, con mezzi diversi un certo condizionamento dell'ambiente climatico. In maggioranza gli ortaggi coltivati sono stati destinati al consumo familiare e soltanto la produzione in eccesso è stata destinata al commercio. Un discorso a parte va fatto per quelle piccole aree in cui è stata fatta una coltura semi forzata. Questo tipo di coltura è stata applicata per piante di normale coltura in pieno campo delle quali s'intendeva ottenere la produzione fuori epoca normale (colture precoci) o per certe particolari fasi di

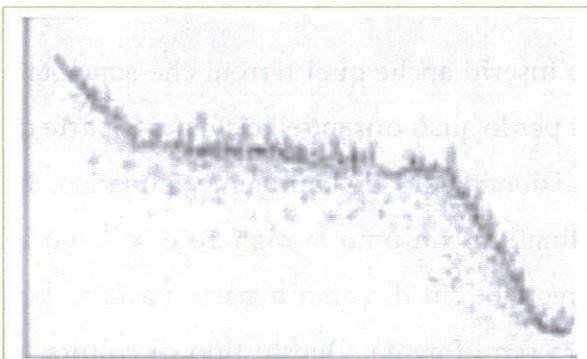
sviluppo come la semina, la radicazione ecc. La pianta veniva coperta con un telo di plastica (generalmente trasparente o incolore) durante tutto il ciclo culturale o solo nella fase iniziale. La copertura più comune è stato il tunnel. Sotto la copertura la temperatura dell'aria è più alta rispetto all'ambiente circostante (effetto serra) per cui si otteneva un anticipo di maturazione che può permettere di spuntare buoni prezzi sul mercato. Principalmente si coltivava pomodoro (*Solanum lycopersicum*), peperone (*Capsicum annuum*), melone (*Cucumis melo*), melanzana (*Solanum melongena*), cetriolo (*Cucumis sativus*), zucchino (*Cucurbita spp.*), broccoli, cipolla (*Allium cepa*), aglio (*Allium sativum*), in parte minore prezzemolo (*Petroselinum hortense*), basilico (*Ocimum basilicum*), lattuga (*Lactuca scariola*), sedano (*Apium graveolens*), indivia (*Cichorium endivia*), cavolfiore (*Brassica oleracea*), finocchio (*Foeniculum vulgare dulce*). Non c'erano varietà tipicamente coltivate ma si mettevano a dimora quelle varietà che al momento offrivano i vivaisti.

✓ Canneto

È una piccola striscia di terreno nella zona sud dell'area asseverata. Si tratta di una piccola area differente dall'intorno generalmente agricolo in cui si colloca, coperta da canne (*Arundo donax*) e in prossimità di un fosso. La sua presenza nel territorio è ritenuta positiva, in quanto consente gli spostamenti faunistici da una zona abbandonata all'altra, rende gli argini del fosso più resistenti a fenomeni erosione del terreno e costituisce un ottimo habitat (forniscono cibo e rifugio) per molte specie faunistiche.

✓ Terrazzamento

il terreno in oggetto è strutturato a fasce, per cui si notano dei terrazzamenti , più dei ciglioni inerbiti. Con questa voce si indica le scarpate di sostegno (detto "ciglioni") , i quali per la maggior parte sono in terreno inerbito e solo in prossimità della strada sono in pietra a secco. Come detto in precedenza queste pareti di contenimento sono inerbiti soprattutto di erbe spontanee, già indicate nel pascolo, soprattutto graminacee, molte altre anche di tipo xerofilo come la *Sesleria argentea*, *Trifolium sp.*, *Setaria viridis*, *Linaria italica*, *Sonchus arvensis*, *Erodium*



malachoides. Sulle pareti in pietra è presente anche la *Parietaria officinalis* e *Chenopodium ambrosioides*, *Veronica Cymbalaria*, *Veronica persica*, *Digitaria sanquinalis*, ecc. Sui cigli sono presenti molto spesso di piccoli alberi da frutto, ciliegio (*Prunus Cerasus spp*), pesco (*Persica spp*), susino (*Prunus spp*), fico (*Ficus carica*), noce (*Juglans regia*), per aumentare la capacità di contenimento e sfruttare comunque questa porzione di terreno tenuta perennemente inerbita. Nei terrazzamenti più prossimi al bosco sono presenti in forma sparsa molti arbusti quali l'Erica (*Erica arborea*), Castagno (*Castanea sativa*), Roverelle (*Quercus pubescens*), Ornello (*Fraxinus ornus*), acacia (*Robinia pseudoacacia*), sintomo di un avanzamento del bosco stesso.

✓ **Fosso**

Corsi d'acqua naturali che servono per il deflusso delle acque, fossi che raccolgono le acque di percolazione dei terreni agricoli e del centro abitato. Sono presenti due fossi , di notevole importanza è quello post ad ovest.

✓ **Strade e manufatti**

Sono indicate quelle strade destinate ai collegamenti con la viabilità ordinaria pubblica o a addirittura all'accesso negli appezzamenti, alcune delle quali seguono ancora gli antichi tracciati. È stato indicato un fabbricato rurale, attualmente ridotto ad un rudere.

✓ **Seminativo**

Sono quelle superfici, regolarmente arate, una volta coltivate a cereali, posti ai confini del terreno e più a valle. Sono posti ai margini del bosco. Sono terreni che una volta erano regolarmente sottoposti a regime di rotazione, attualmente sono soggetti a rimanere anche a pascolo.

DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

PREMESSA

Il progetto parte da una preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite all'area da arredare, nonché della composizione del patrimonio arboreo presente. Al fine di acquisire sufficienti elementi per inquadrare correttamente l'area in oggetto, comprendendone al meglio le funzioni naturalistiche e paesaggistiche, si è provveduto a svolgere, una approfondita ricerca storico paesaggistica e uno studio della vegetazione presente di cui si vuole tener conto nell'intervento. Questo progetto è finalizzato alla realizzazione di un fabbricato che possa soddisfare la funzione abitativa, ambientale e paesaggistica dei futuri fruitori, con gli obiettivi di rispetto e tutela delle caratteristiche storiche e naturalistiche del territorio, con particolare riguardo alla valorizzazione dell'area e alla connessa storia del paesaggio agrario.

TIPO D'INTERVENTO

Il terreno in oggetto, secondo il Piano Urbanistico del Comune di Genova, ricade in "zona E - sottozona EE". In un aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono, con presenza di insediamenti sparsi, nelle quali si rende necessario subordinare gli interventi edili al perseguimento delle finalità di presidio ambientale. Il presidio ambientale si intende realizzato quando vengono messe in atto dal richiedente, all'interno del territorio considerato, una serie d'interventi mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio dell'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo naturale. L'area interessata dal progetto risulta ubicata sulle alture di Genova Palmaro - Prà, precisamente in Via Superiore Della Torrazza in area limitrofa al Civ.27, identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova al foglio 8 Del Comune di Genova Mappali 1370-1374 . Con Atto di Costituzione servitù non edificandi N° 34075, registrato a Genova il 24/01/2011 si sono asseverate i Mappali 27-565-566-1373-1369. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione civile abitazione, unifamiliare, rispettante la tipologia di "casa rurale" tipica del paesaggio

del contesto. L'edificazione verrà realizzata su un terreno prativo scosceso, caratterizzato dalla presenza di ciglioni inerbiti e terrazzamenti. La nuova volumetria trova sistemazione su uno dei terrazzamenti intermedi esistenti del lotto e presenta uno sviluppo molto semplice e lineare. La forma particolarmente allungata, al limite dei 15 metri di sviluppo frontale consentito dalle norme puntuali (Ambito B3), è stata una scelta voluta dal progettista al fine di "adagiare" il più possibile il fabbricato sul terrazzamento esistente limitando quanto più possibile gli sbancamenti. L'intero progetto scaturisce dal desiderio di realizzare un'unità abitativa quanto più possibile integrata con l'ambiente circostante e, soprattutto, rispettosa dello stesso, da qui la scelta di tecniche costruttive legate alla bioedilizia a basso impatto ambientale ed al massimo risparmio energetico. Il fabbricato in progetto si sviluppa su due piani e verrà realizzato con strutture portanti in legno. L'edificio si integra nel contesto paesaggistico, sia per la ripresa della tipologia rurale tipica del luogo, che per l'utilizzo dei materiali caratteristici della zona. La realizzazione del fabbricato comporterà la sistemazione di buona parte del lotto di terreno in quanto verranno realizzati un muretto di contenimento e sostegno a valle della strada veicolare immediatamente soprastante, e la sistemazione dei ciglioni inerbiti con interventi di terre armate opportunamente piantumate e graticciate in legno. Le piante di ulivo presenti verranno in parte spostate e rilocate ad intervento ultimato, inoltre verranno inserite nuovi arbusti tipicamente mediterranei come la lavanda e la ginestra. Tutti gli interventi porteranno quindi oltre all'inserimento del nuovo edificato anche il consolidamento del lotto di terreno.

INTERVENTI DI PRESIDIO AMBIENTALE

Il presidio ambientale, come detto in precedenza, si intende realizzato quando vengono messe in atto dal richiedente, all'interno del territorio considerato, una serie d'interventi mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio dell'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo naturale. Nell'area in oggetto si prevede la pulizia generalizzata volta all'eliminazione di erbe e arbusti infestanti, in particolare nelle zone confinanti con altre proprietà o con viabilità pubblica, manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna con particolare riferimento alle opere connesse con lo

smaltimento delle acque, manutenzione ordinaria e straordinaria di muretti a secco, e ciglioni. Nello specifico verrà realizzato;

❖ Rete di scolo delle acque superficiali

I fossi che compongono la suddetta rete di smaltimento svolgono un'importantissima funzione idrogeologica, da alcuni anni però gli interventi di manutenzione ordinaria di queste sistemazioni non vengono effettuati, rendendo difficoltosa in alcuni casi la corretta regimazione delle acque. È intenzione della proprietà procedere al ripristino delle emergenze sopra descritte al fine di garantire il corretto deflusso delle acque, la stabilità dei versanti ed il recupero delle situazioni di degrado che si sono create negli anni a causa di una gestione non sempre oculata nei confronti degli elementi paesaggistici.

❖ Manutenzione delle strade aziendali

Attualmente la viabilità aziendale non necessita di interventi di manutenzione straordinaria dato che annualmente tutte le strade aziendali sono soggette ad ordinaria manutenzione.

❖ Manutenzione dell'uliveto

Gli oliveti attualmente versano in uno stato di degrado. Ciò è dovuto soprattutto alla difficoltà nel reperire personale specializzato in zona e all'elevato costo di manodopera che ha indotto a limitare gli interventi di potatura ad interventi finalizzati ad un sostanziale mantenimento dell'impianto. E' intenzione della proprietà puntare al recupero degli oliveti presenti considerando l'olio una produzione importante. Alcune piante di ulivo presenti verranno spostate e rilocizzate ad intervento ultimato. Si provvederà pertanto ad abbassare la chioma al fine di favorire lo sviluppo diametrale seguendo uno schema di potatura che porti gradualmente alla formazione di una chioma ad ombrello con altezza massima della pianta non superiore a 3-5 metri. Così facendo si raggiunge il duplice scopo di far espandere in senso radiale la chioma e quindi di aumentare la capacità produttiva di ogni singola pianta ed inoltre di controllare la crescita in altezza dell'albero. La stabilità della forma verrà raggiunta attraverso una razionale tecnica di potatura tesa a favorire la formazione di pendaglie uniformemente distribuite nella zona periferica della chioma, ricche di rami a frutto che verranno rinnovati costantemente

attraverso la normale potatura di produzione. Alcune piante di ulivo presenti verranno spostate e rilocalizzate ad intervento ultimato. Su queste piante verrà eseguita una potatura molto più decisa che interesserà anche le branche principali, poi si procederà all'estirpazione, da eseguire con mezzo meccanico, cercando di danneggiare il meno possibile l'appalto radicale delle piante e infine si procederà al reimpianto. Le piante verranno poste in buche 3x3x1, e ricoperte con terreno superficiale misto con concime organico.

❖ Manutenzione del bosco di latifoglie

Per quanto concerne il popolamento arboreo in esame, allo stato attuale la gestione si è limitata a rarissimi interventi. Per questi boschi è consigliabile effettuare un tipo d'gestione forestale atto alla salvaguardia della biodiversità. Nel prossimo futuro si dovrà intervenire con una pulizia e soprattutto con delle potature mirate ad equilibrare la chioma, ad asportare i polloni e pertanto a permettere un accrescimento lineare ed omogeneo del fusto. A tale riguardo si interverrà con potature in secco soprattutto dove è necessario eliminare rami malati e di dimensioni medio-grosse, sramatura. Mentre si interverrà in verde con rami di dimensioni medio-piccole. Solo successivamente, per evitare la fase definibile come "competizione negativa" si procederà al diradamento. Questo al fine di ridurre la competizione tra gli individui, che porterebbe ad una riduzione degli accrescimenti e aumentando il diffondersi di patologie. Per il castagno sono previste potatura di risanamento (eliminando i rami e le branche malate e favorendo i ceppi ipovirulenti del cancro corticale), di produzione e di ricostituzione della chioma.

Si prevede pertanto in una seconda fase di intervenire con un diradamento selettivo consistente nell'individuare le "piante principali", attorno a queste si elimineranno le immediate concorrenti creando le condizioni favorevoli ad uno sviluppo equilibrato della chioma. Una volta individuate le piante sulla base delle caratteristiche del fusto, della vigoria, dello stato fitosanitario e della struttura architettonica di ciascun individuo, si eliminano gli altri individui (soprattutto malati e di poco pregio paesaggistico). I vantaggi di questo intervento sono che si concentrano le risorse e le cure colturali sui migliori individui dell'impianto con interventi che mirano a mantenere una crescita costante ed elevata nel tempo.

❖ Manutenzione del pascolo

Si tratta di appezzamenti la cui origine è riconducibile alle attività agricole, selviculturali e pastorali attualmente abbandonate. Occupano la maggior parte dell' area interessata al progetto. Questi habitat possono essere definiti semi-naturali però di grande interesse naturalistico. Rivestono un notevole importanza in quanto in un terreno che presenta una notevole acclività, anche se mitigata dai terrazzamenti, la copertura erbacea mitiga azione erosiva delle precipitazione meteorica e evita il prodursi di ruscellamento superficiale e il formarsi di frane. Pertanto esercitano una forte azione di conservazione del suolo. In questi appezzamenti, a parte sporadiche presenze di alberi e arbusti, predominano le specie vegetali spontanee. In questi appezzamenti la gestione ottimale è laddove è possibile, uno sfalcio periodico (da eseguirsi anche con il decespugliatore) dato che, se questi terreni venissero totalmente abbandonati, la naturale successione sarebbe l'arbusteto e quindi il bosco. È consigliabile interrompere la falciatura nel periodo che va da aprile ad agosto in modo da garantire la riproduzione della maggior parte delle specie vegetali. La biodiversità floristica di questi ecosistemi richiama centinaia di specie di insetti impollinatori.

❖ Manutenzione del pascolo arborato- cespugliato

Sono formazioni eliofile generalmente ai bordi del bosco e del frutteto. La flora di questi arbusteti è molto ricca in specie sia arbustive che arboree. Il valore naturalistico di questi habitat è molto elevato in quanto gli arbusteti alberati presentano grande biodiversità e pertanto un importante rifugio per la fauna. È importante intervenire soprattutto sulla pulizia del soprassuolo con lo sfalcio delle infestanti e l'eliminazione di quelle piante infestanti che avvolgono alcune piante. Si interverrà con un diradamento di questi arbusti, lasciano quelli di maggiore valore naturalistico e quelli che possono funzionare da franco d'innesto per alberi da frutto (castagno, ciliegio amaro, prugne, noci, fichi, ecc), dando un certo sesto, in modo da ricreare un piccolo frutteto. Sugli arbusteti di piccole dimensioni, per al gestione ottimale dell'habitat sarebbe opportuno intervenire nei mesi in cui la fauna non nidifica, quindi da settembre a marzo, con potature mirate alla conservazione dell'ecotipo. Sugli arbusti più grandi e di maggiore pregio forestale e paesaggistico, è consigliabile lasciare crescere la pianta in maniera naturale.

❖ Manutenzione del frutteto

Gli alberi da frutto attualmente versano in uno stato di abbandono. Ciò è dovuto , come per l'uliveto,soprattutto alla difficoltà nel reperire personale specializzato in zona e all'elevato costo di manodopera che ha indotto a limitare gli interventi di potatura ad interventi finalizzati ad un sostanziale mantenimento dell'impianto. L' intenzione della proprietà e quello di recuperare queste piante. Si provvederà pertanto a liberare le piante dalle erbe infestanti, che in alcuni casi avvolgono l'intera pianta, ad eliminare tutte le piante malate e a seguire uno schema di potatura che porti gradualmente alla formazione di una chioma a vaso con altezza massima della pianta non superiore a 2-3 metri. Così facendo si raggiunge il duplice scopo di far ringiovanire la quindi di aumentare la capacità produttiva di ogni singola pianta ed inoltre di controllare la crescita in altezza dell'albero. Ogni hanno si provvederà ad una potatura di mantenimento, con l'eliminazione dei succhioni e dei rami non produttivi, lasciando solo quelli a frutto. Dove sono presenti giovane piantine nate spontaneamente si provvederà, mantenendo il sesto originario, a innestarle. Le piante malate o ormai a fine ciclo saranno estirpate e al loro posto verranno impiantate nuove piantine della stessa specie e della stessa varietà. Notevole attenzione verrà data alle piante poste sui cigli dei terrazzamenti, le quali avranno anche il compito di contenimento del terreno.

❖ Manutenzione dei terrazzamenti (scarpate dei ciglioni)

I terrazzamenti agricoli liguri costituiscono un vasto patrimonio agricolo, socio-culturale e storico-paesistico. Si possono definire come sistemi complessi di rimodellamento del versante per la creazione e la conservazione della risorsa suolo, attraverso la riduzione dell'erosione naturale del versante. Caratteristica peculiare dei sistemi terrazzati è la capacità di adattarsi alle condizioni del territorio su cui si sviluppano: a causa della scarsità di aree agricole pianeggianti, il contadino ligure ha faticosamente costruito suoli agricoli a terrazze, scegliendo oculatamente i versanti meglio esposti delle montagne liguri. Attraverso la scomposizione del versante in gradini, con più o meno ampie "lenze" subpianeggianti (in relazione alla acclività del versante e all'altezza del muro) destinate alle colture, sostenute da muretti a secco, o ciglioni inerbiti, come nel nostro caso, viene contrastata l'erosione naturale del versante, riducendo l'azione di trasporto verso valle dello strato superficiale del terreno a favore della conservazione del suolo, utilizzando le

favorevoli condizioni climatiche liguri per colture ad alto reddito (vini, olio ed agrumi, basilico). Nel nostro caso si tratta di ciglioni inerbiti, ma soprattutto si tratta di manutenzione delle scarpate, i cosiddetti ciglioni. Pertanto si tratta dello sfalcio delle infestanti, da realizzarsi con il decespugliatore, ma soprattutto dell'eliminazione di quegli arbusti o piante che hanno deformato e minano la stabilità dello stesso. Verrà ristabilito dove è necessario il drenaggio e la raccolta delle acque, fonte principale di dissesto idrologico e rottura della scarpata. Il muretto che percorre la stradella del terreno si mantiene in buone condizioni, pertanto si interverrà solo nelle piccole parti dove ha ceduto o dove è in fase di degrado, soprattutto si controllerà e se necessario si interverrà sul drenaggio (canalette di raccolta delle acque). Si provvederà alla pulizia della testa del muro, che generalmente si conclude a filo del piano di coltivazione, la quale , in alcuni punti e coperto da infestanti e arbusti che ne minano la stabilità.

ALLEGATI

- ✓ Foto
- ✓ Visure catastali
- ✓ Foglio di mappa
- ✓ TAV.01- Uso reale del suolo
- ✓ Ulteriori allegati a parte comprendente:
 - ❖ Computo Metrico
 - ❖ Elenco Prezzi
 - ❖ Cronoprogramma
 - ❖ Relazione Cronoprogramma
 - ❖ Tabella Attività
 - ❖ Tabella Date e Importi
 - ❖ Piano di Manutenzione quinquennale
 - ❖ Allegato "B"

Genova li 06/09/11



FOTO



Foto n°1. Uliveto



Foto n°2. Pascolo



Foto n°3. Dettaglio vegetazione pascolo



Foto n°4. Albero da frutta



Foto n°5. Bosco di latifoglie



Foto n°6. Castagno (*Castanea sativa*)



Foto n°7. Pascolo cespugliato



Foto n°8. Pascolo cespugliato con presenza di giovani piante di ciliegio

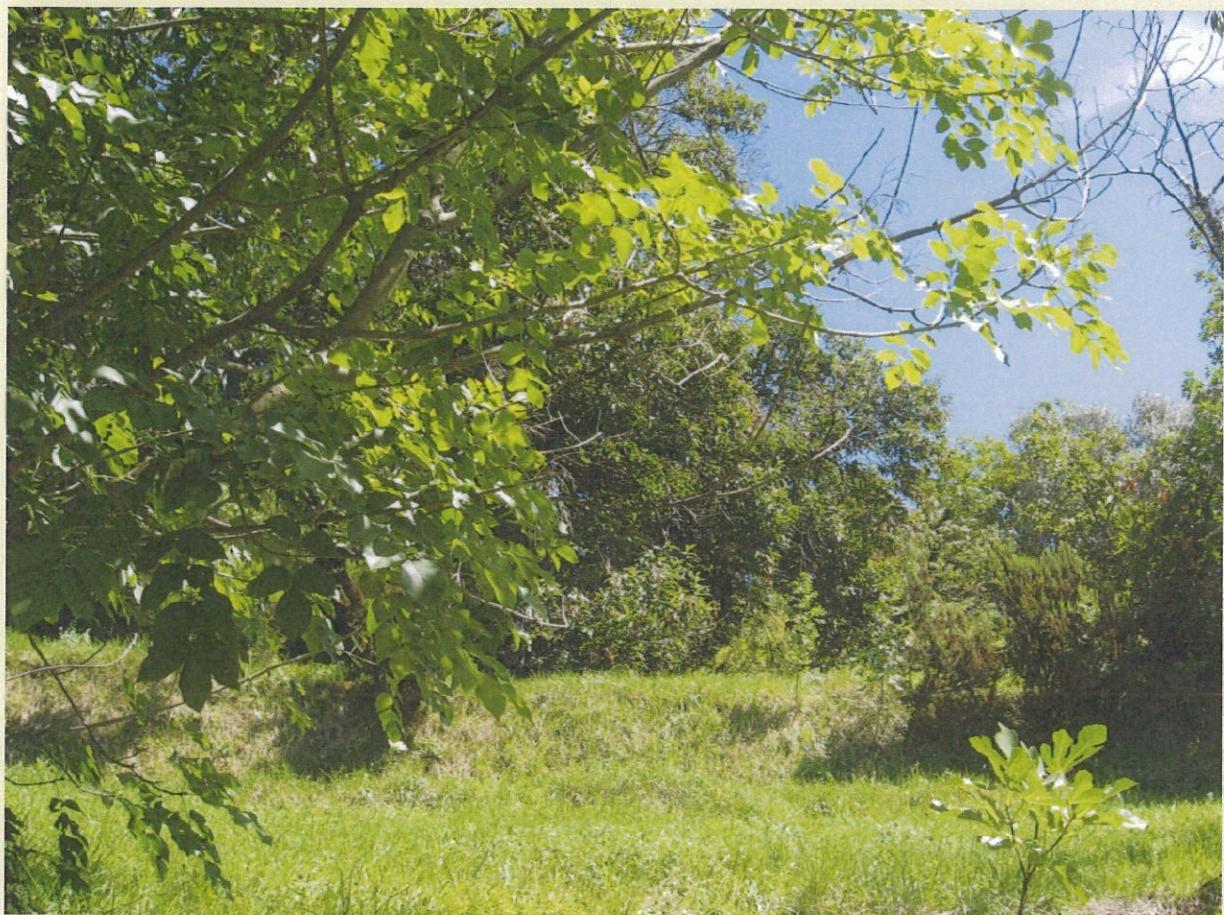


Foto n°9. Scarpata dei ciglioni



Foto n°10. Dettaglio della vegetazione erbacea delle scarpate



Foto n°11. Dettaglio della vegetazione arborea delle scarpate



Foto n°12. Dettaglio delle infestanti che avvolgono le piante da frutto



Foto n°13. Confine del prato con il bosco. In evidenza la Robinia e una pianta sovrastata dalle infestanti



Foto n°14. Area d'intervento vista dalla Via Superiore Della Torrazza

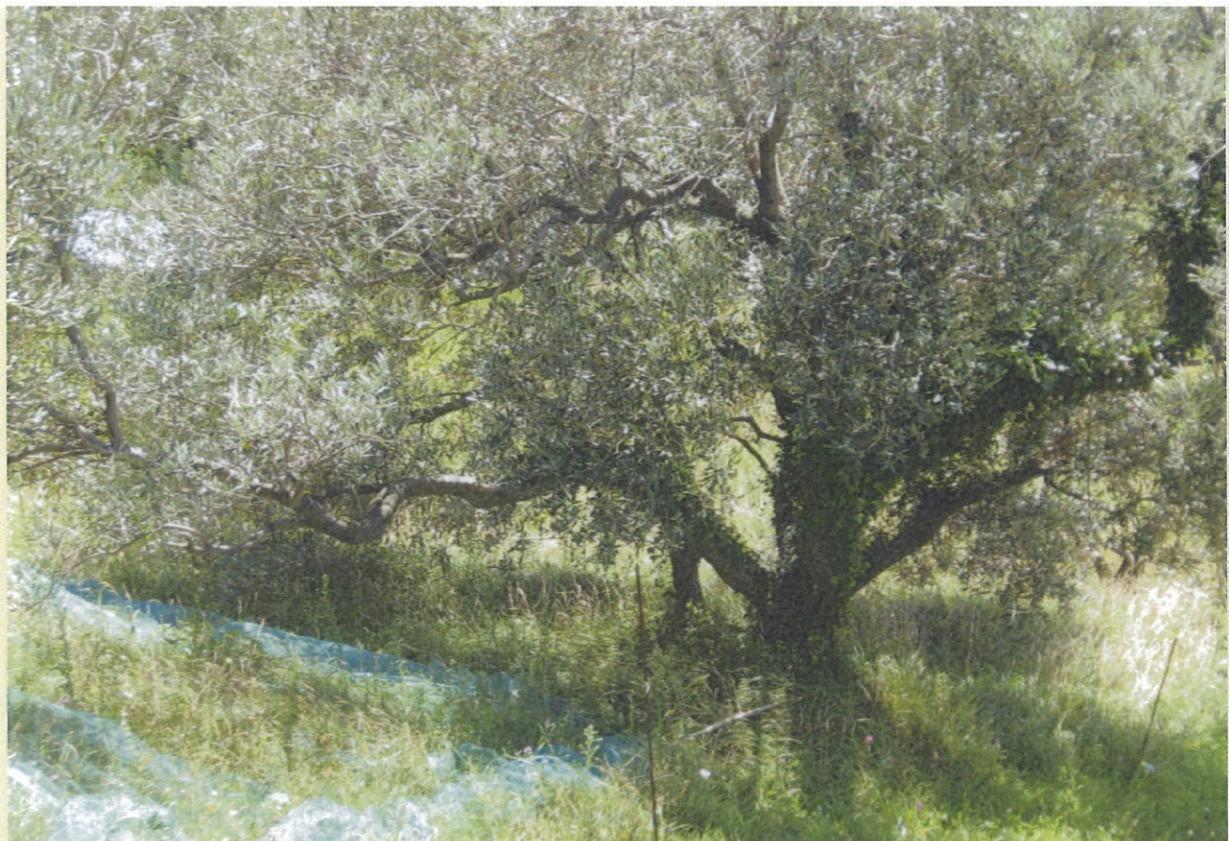


Foto n°15. Dettaglio Ulivo (*Olea europaea*)



Foto n°16. Dettaglio pianta di Fico (*Ficus carica*), in ripresa dopo un attacco fitopatologico.

COMUNE DI GENOVA
PROVINCA DI GENOVA

PROGETTO DI REALIZZAZIONE
DI UN NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE IN LOCALITÀ PALMARO - P.R.A. NEL
COMUNE DI GENOVA

TAV. 01 USO REALE DEL SUOLO

Data: 14/07/2011 Descriz. uso del suolo: Definitiva

Registrazione: 14/08/2011 Scala: 1:10000

Nome file: TAV.01

TAV.01

S. S. Dott. Piero CIRILLO
S. S. Dott. Piero CIRILLO
Dott. Agostino Perino
Via Caviglioglio 5
10077 San Martino Genuve (TO)
Cell. 347392818 - fax 010 25358099
e-mail: pierocirillo@libero.it

Comunitario: Renzo Stefanini
Via Bell'Albero 36/07 - 16135 Genova



DOTTORATO DI STATO DI GENOVA

PIERO CIRILLO

ALDO

CIRILLO

PIER

COMUNE DI GENOVA

PROVINCIA DI GENOVA

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
DI UN NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE IN LOCALITA' "PALMARO - PRA'" IN
COMUNE DI GENOVA**



P-21

Integrazione alla Relazione tecnica agronomica Presidio Ambientale

Revisione	Data	Descr./Mod.	Progettazione	Verificato	Approvato	Nome file
	Giugno 2013	Relazione tecnica Presidio ambientale	Definitiva			R.01

Studio Tecnico Agrario Cirillo
Via Ciriè n°6
10077 San Maurizio Canavese (TO)
Cell.3470193618 – n. p. i.v.a. 02553850799
e-mail studiotecnicocirillo@virgilio.it

Dott. Agr. Pierino Cirillo



Committente: Benzi Stefania

Via dell'Alloro 36/17 – 16153 Genova

PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Cirillo Pierino, iscritto all'Albo Dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Crotone con il n.º99, residente in San Mauro Marchesato alla Via Megale, n.º 11, con Studio Tecnico nella Via Ciriè n°6, in San Maurizio Canavese (TO) è stato incaricato dalla Signora Benzi Stefania per la redazione di un Integrazione della Relazione Tecnica Agronomica di "presidio ambientale" per la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale da realizzarsi in Via Superiore della Terrazza sulle alture di Genova Palmaro - Prà, in agro del comune di Genova.

Premesso che il progetto ha già avuto parere positivo della Sezione e Tutela e Pianificazione del Paesaggio, reso favorevole in data 06/06/2012. Premesso che con la relazione precedente è stato fornito un completo studio geopedologico, con analisi dettagliata dei luoghi dalla quale si evince un sottoutilizzo ai fini produttivo dell'area in oggetto e nella quale si dà risalto ad una serie d'interventi di mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio dell'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo naturale. Premesso che il terreno presenta una certa acclività interrotta da terrazzate e ciglioni, tipica del nostro territorio. Tale caratteristica, indipendentemente dell'utilizzo ai fini produttivi del suolo, in base alla normativa del PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DELLA PROVINCIA DI GENOVA, definisce l'area **Presidio a fini agricoli**. Infatti il PTCP al cap. 10. AREE DI PRODUZIONE AGRICOLE, pag n°6, stabilisce che" A tal fine, oltre alla rilevazione dell'eventuale utilizzo attuale o passato a fini agricoli, porterà alla definizione di presidio - indipendentemente da ogni altra caratteristica - la presenza di fasce terrazzate".

Al fine di acquisire ulteriori elementi per inquadrare correttamente l'area in oggetto, comprendendone al meglio le funzioni naturalistiche e paesaggistiche, si è provveduto a svolgere, questa **integrazione** alla relazione precedente, per ribadire che l'intervento avviene in un area da identificare come presidio agricolo, il quale presenta già un sottoutilizzo agro-silvo-pastorale dei suoli tali che limitano usi ai fini produttivo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLA ZONA D' INTERVENTO

Il terreno in oggetto, è ubicato sulle alture di Genova di Genova Palmaro - Prà, precisamente in Via Superiore Della Torrazza all'incirca all'altezza del Civ.27, censita dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova al foglio 8 Del Comune di Genova Mappali 1370 -1374 , sulla quale verrà ubicata la nuova costruzione, e mappali 27-565-566-1373-1369 asseverati come superficie "non edificandi" alle precedenti particelle interessate dal nuovo fabbricato rurale, per una superficie complessiva di circa Ha 01.00.30.

Tab. 1 - Mappali della zona d'intervento

Comune	Foglio	Particella n.	Superficie (ha.are.ca)	Qualità	Utilizzo
Genova	8	1370	0.00.06	Seminativo	Nuova costruzione
		1374	0.12.62	Sem. Arbor.	
		1369	0.03.00	Seminativo	"non edificandi"
		1373	0.56.12	Sem. Arbor.	
		565	0.15.20	Sem. Arbor.	
		566	0.01.70	Sem. Arbor.	
		27	0.11.60	Prato Arbor.	
Superficie Totale			Ha 1.00.30		

L'area ricade sul crinale, dividente i bacini rispettivamente di rio San Pietro e Torrente Fagaggia, in prossimità di formazioni boschive di latifoglie e in un contesto agricolo ad

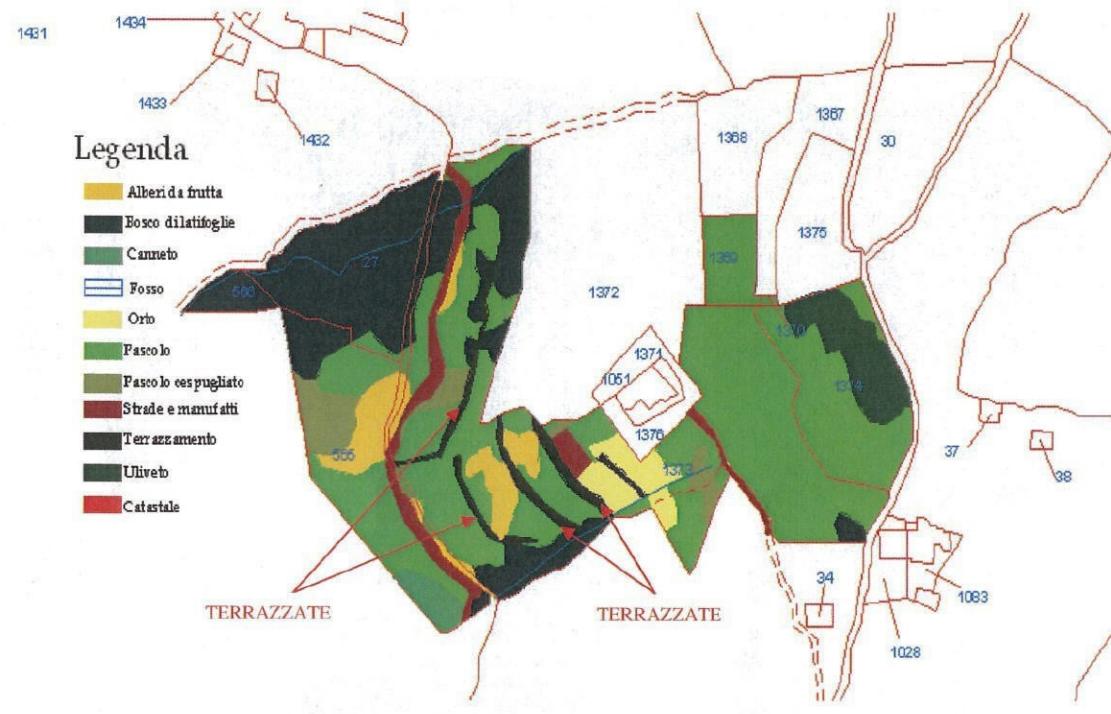


indirizzo prevalentemente olivicolo e ortofrutticolo. La destinazione urbanistica dell' area

in cui ricade il terreno in oggetto, secondo il Piano Urbanistico del comune di Genova, è “zona E - sottozona EE”. Inoltre, l'area interessata ricade nel regime normativo VNI MA-B, in area percorsa dal fuoco MA, in area di vincolo idrogeologico, ai sensi del .R.D. 3267/23, e di vincolo ambientale, ai sensi del D.L. 490/99 (ex art. 1497/39) oltre al vincolo Galasso , ai sensi del D.L. 490/99 (ex art. 341/39). Per quanto riguarda il PTCP terreno in oggetto ricade in area IS MA del PTCP assetto insediativo, COL-ISS MA del PTCP assetto vegetazionale e MO B del PTCP assetto geomorfologico, in fine in area B3 a livello puntuale e presenta un Vincolo distanza dai corsi d'acqua significativi minore di 150 mt.

CARATTERISTICHE GEO-PEDOLOGICHE

L'area si inserisce in un territorio caratterizzato da ampi versanti e valli secondarie boscate ed aree agricole di particolare valore paesistico nell'insieme, spesso terrazzate in pietra a secco o a ciglioni inerbiti. Il terreno presenta una certa acclività interrotta da terrazzate e ciglioni, tipica del nostro territorio. In prossimità delle strade, il terreno è sostenuto da muretti a pietra a secco, mentre la restante parte è interessato da terrazzate con scarpate inerbito soprattutto da essenze spontanee e cespugli e in alcuni casi da alberi da frutta tipica dell'agricoltura tradizionale.



Da un punto di vista **Pedologico**, sono suoli a moderata evoluzione che presentano solitamente un orizzonte sottosuperficiale parzialmente decarbonatato e a moderato grado di aggregazione (*cambico*) non molto sviluppato che poggia generalmente sul substrato, la cui presenza è comune entro il metro dalla superficie. Trattasi di suoli poco profondi con orizzonte sottosuperficiale ben decarbonatato e con buon grado di alterazione; talvolta sono riconoscibili pellicole argillose dovute al fenomeno di illuviazione; i caratteri descritti portano a classificare questi suoli come *Calcaric Cambisols* (FAO, 1998). Nelle porzioni più basse dei versanti e nelle aree colluviali i suoli hanno caratteristiche simili ma la tessitura è più fine e diminuisce il tenore in carbonati: si tratta di *Eutric Cambisols* (FAO, 1998). Sotto il profilo agronomico trattasi di terreni mediamente fertili, poco profondi e pertanto idonei per le coltivazioni arboree. Per la struttura del terreno, per l'acclività sono terreni soggetti ad erosione del suolo. Infatti per quanto riguarda la **Capacità d'uso del suolo**, secondo la consolidata metodica della FAO della "Lend evaluation", questi suoli appartengono a una IV classe cioè "Suoli con limitazioni molto severe e, notevoli pericoli di erosione se coltivati. Scarsa scelta delle colture e/o richiedono una gestione molto accurata". Tale caratteristica ne limitano gli usi a fini produttivi e ne determina il solo uso come presidio agricolo atto ad evitare azioni di erosione del suolo e a tutela del territorio. Infatti Il terreno attualmente non è coltivato e si presenta sottoutilizzato da un punto agro-silvo-pastorale, ma sono vivi i segni delle antiche coltivazioni, come ulivi, gli alberi da frutta, soprattutto ciliegie e noci, è necessita di interventi di manutenzione sia del terreno, sia dei terrazzamenti che dell'accessibilità. La presenza di cespugli è indice dell'avanzamento del bosco circostante che sta cercando di colonizzare i terrazzamenti, un tempo destinati a frutteto, ortaggi, a seminativo e nelle parti più acclive a foraggio. Il suolo, in passato coltivato, a seminativo o a ortaggi ormai è diventato pascolo a dimostrazione del non utilizzo a fini produttivi del terreno.

INQUADRAMENTO AGRONOMICO

Le particella in oggetto ricadono in una zona collinare interna, ad un'altitudine compresa fra 180 e 200 metri sul livello del mare. Il terreno oggetto della presente relazione, ha avuto in passato una destinazione culturale prevalentemente ad uliveto, frutteto, orto e solo in parte a seminativo, attualmente ricoperto da vegetazione spontanea, e bosco. Sui vicini versanti più acclivi, non interessati dai terrazzamenti, si rinvengono la presenza di

Castagno e macchia mediterranea. La natura del terreno, poco profondo, rende possibile solo colture arboree(l'ulivo, piccoli frutti ,ecc). Pur presentando una particolare esposizione e giacitura del fondo (Nord-Sud) la quale rendono rare la fitopatia che più di frequente si riscontrano a carico degli ulivi e degli alberi da frutto o delle piante forestali (il che ha permesso di ridurre in maniera considerevole gli interventi), la problematica ambientale di maggiore rilievo è in ogni modo costituita dalla presenza di venti freddi quindi gelate tardive. Per quanto riguarda l'effettivo utilizzo del fondo e l'uso reale del suolo e quindi l'effettiva superficie agricola utilizzata , allo stato attuale il suolo coltivabile o che potrebbe dare un minimo di reddito è dato dagli ulivi e dagli alberi da frutto e dall'esiguo orto, che occupano una superficie pari 0.12.87 ettari (1287 mq) equivalenti al 12,85% del totale. Il restante 87,15% del fondo, pari 0.87.43 ettari (pari a 8743 mq) sono improduttivi, occupati da pascolo, pascolo arborato, e bosco. Tale vegetazione però ha una notevole importanza naturalistica in quanto protegge il terreno agli agenti atmosferici ed evita il fenomeno dell'erosione del suolo e il dissesto idrogeologico.

Tab. 2 - Colture in atto

Coltura	Superficie (ha.are.ca)	%
ALBERI DA FRUTTO	0.05.27	5,25
BOSCO DI LATIFOGLIE	0.16.15	16,10
CANNETO	0.01.59	1,59
ORTO	0.03.40	3,03
PASCOLO	0.59.32	59,14
PASCOLO CESPUGLIATO	0.04.04	4,03
STRADE E MANUFATTI	0.03.14	3,13
TERRAZZATE	0.03.17	3,16
ULIVETO	0.04.58	4,57
Ha 1.00.30	100	

CONCLUSIONI

Come già ampiamente indicato nella relazione precedente emerge un sottoutilizzo agro - silvo - pastorale del fondo in oggetto. Tale fondo per le sue caratteristiche pedologiche, strutturali, ambientali, paesaggistiche, agronomiche e per la vegetazione attuale è da considerarsi attualmente un presidio agricolo. Infatti già la sola presenza dei terrazzamenti, come evidenziato nel PTCP, lo definiscono Presidio a fini agricoli. Se si analizzano gli aspetti pedologici, quale la struttura del terreno, l'acclività, la capacità di ritenuta idrica, la permeabilità, la profondità del suolo agricolo (area sfruttabile dalle

radici per trarre nutrimento), si deduce che permette la coltivazione di poche colture agricole che da sole non possono, vista l'effettiva superficie agricola utilizzabile, garantire un reddito all'agricoltore. Infatti se facciamo un analisi **dell'effettiva produzione agricola**, attualmente si ha un sottoutilizzo produttivo del fondo, circa il 12% dell'attuale superficie potrebbe dare produzione. Ma visto lo stato attuale delle piante che necessitano di cure, la produzione è veramente esigua. Ma anche volendo mettere in coltura la superficie effettivamente disponibile non si raggiungerebbe quell "**unità minima aziendale**", prevista dal PTCP. Per un uliveto, che è la coltura più idonea per il tipo di terreno, abbiamo bisogno di un unità minima di 1.20.00 ettari, attualmente la superficie realmente sfruttabile da un punto di vista economico (costi = benefici) è pari a 0.50.00 ha (trasformando buona parte del pascolo). Lo stesso possiamo dire del frutteto, altra coltura idonea, la cui unità minima aziendale è pari a 0.70.00 ha. Mentre per le floricole e le orticole pur raggiungendo una unità minima aziendale, quasi sufficiente, si avrebbero problemi fitopatologici e culturali, legati al natura del terreno, all'acclività, alla viabilità, ai costi che renderebbero la coltura economicamente non praticabile. Lo stesso dicasi delle serre. Infine bisogna sottolineare che operazione dimessa a coltura del fondo, come arature profonde, eccessivo livellamento del terreno o eccessivo modellamento del suolo, possono innescare, fenomeni di erosione e dissesto legato alla natura stessa del terreno. Pertanto si può dire che l'area esaudisce tutti i requisiti di presidio agricolo. Perciò nell'area in oggetto si prevede la pulizia generalizzata volta all'eliminazione di erbe e arbusti infestanti, in particolare nelle zone confinanti con altre proprietà o con viabilità pubblica, manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque, manutenzione ordinaria e straordinaria di muretti a secco, e ciglioni ecc. Per avere elementi più particolari si rimanda alla relazione precedente

Genova li 11/06/2013

IL TECNICO
Dott. Agr. Pierino Cirillo





BOZZA UNILATERALE D'OBBLIGO

AI SENSI DEGLI ARTICOLI 35 E 36 DELLA LEGGE REGIONALE 36/37 E S.M E I. AD ESEGUIRE OPERE ED INTERVENTI DI PRESIDIO AMBIENTALE CONNESSI ALL'INTERVENTO DI UN NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DA REALIZZARSI IN VIA SUPERIORE DELLA TERRAZZA NEL COMUNE DI GENOVA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, nel mio studio in via _____. Innanzi a me _____, Notaio in _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____

È comparso

La Signora **Benzi Stefania** nata a Genova, il 04/06/1976, residente in Genova, via **dell'Alloro 36/17**, C.F. BNZSFN76H44D969C il quale dichiara di intervenire in proprio quale mandatario

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, dopo aver rinunciato, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, avendo i requisiti di legge, mi invita a far constatare per atto pubblico quanto segue:

premesso che

1. La sottoscritta è proprietario del terreno sito nel Comune di Genova della superficie catastale di mq 1268, iscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, delimitato in tinta rossa nello stralcio planimetrico del catasto dei terreni che si allega al presente atto sotto la lettera "A",
2. Tale terreno è attualmente in piena, libera assoluta proprietà del sottoscritto essendogli pervenuto per atto di comprovendita n° 34076 del 29/12/2010
3. La sottoscritta, relativamente al terreno sopra indicato, in data _____ ha presentato istanza a firma _____, finalizzata all'approvazione di un progetto conforme alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.G.R. n.44 del 10.03.2000, rubricata presso il Settore Edilizia Privata con il n° _____;
4. Il terreno è destinato dal P.U.C. a Zona AR-PA (ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola);
5. Il progetto (il cui limite è evidenziato in colore verde sulla tavola n° _____ allegata al presente atto sotto la lettera "B") prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione civile abitazione, unifamiliare.
6. Ai fini della realizzazione del progetto, occorre asservire il lotto delimitato con tinta blu nello stralcio planimetrico del Catasto dei Terreni che si allega alla presente sotto la lettera "C";

7. In relazione a tale adempimento la sottoscritta **Benzi Stefania**, con atto a rogito notaio Piero Biglia di Saronno n° 34075 in data 29/12/2010, ha stipulato un "Atto di servitù non edificandi".
8. Il terreno è soggetto alle prescrizioni di cui agli articoli 35 e 36 della legge regionale n° 36/97 e s.m. e i. riguardanti opere e interventi di presidio ambientale;
9. Tali disposizioni impongono che il progetto di cui sopra debba essere corredata da un Atto Unilaterale d'obbligo per disciplinare rispettare l'esecuzione degli interventi finalizzati al presidio e alla tutela del territorio;
10. La Commissione Edilizia, esaminato il progetto nella seduta del _____; ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;

quanto sopra premesso

la sottoscritta **Benzi Stefania**, si obbliga nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo

ARTICOLO 1. – OGGETTO DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

1.1. Costituisce oggetto della presente Atto Unilaterale d'obbligo l'esecuzione degli interventi finalizzati al presidio ed alla tutela del territorio connessi all'intervento edilizio per la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione civile abitazione, unifamiliare, in Via Superiore Della Torrazza, nel Comune di Genova

ARTICOLO 2. – ESECUZIONE DELLE OPERE

2.1. La sottoscritta **Benzi Stefania** si impegna a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del citato progetto, le opere articolate nei tempi e modi di seguito specificati, meglio definiti nella tavola n° ____ e nella relazione tecnica allegata al presente atto sotto la lettera "D";

2.1.1. Opere da eseguirsi entro la fine dei lavori oggetto del permesso di costruire

2.1.1.1 realizzazione di un muretto di contenimento e sostegno a valle della strada veicolare immediatamente soprastante, sistemazione dei ciglioni inerbiti con interventi di terre armate opportunamente piantumate e graticciate in legno. Le piante di ulivo presenti verranno in parte spostate e rilocate ad intervento ultimato, inoltre verranno inserite nuovi arbusti tipicamente mediterranei come la lavanda e la ginestra.

2.1.2. Opere di avviamento

2.1.2.1 Tali lavori debbono essere eseguite a cura e spese del sottoscritto **Benzi Stefania** e riguardano in particolare : manutenzione delle reti di scolo delle acque superficiali; manutenzione dell'uliveto (sfalcio delle erbe infestanti, potatura) e ricollocazione e reimpianto delle piante estirpate; manutenzione dell'area boschiva (pulizia, potatura e eliminazione delle piante malate); sfalcio del pascolo; diradamento degli

arbusti; potatura di mantenimento, ringiovanimento, estirpazione e reimpianto delle piante malate; manutenzione delle scarpate dei ciglioni inerbito e dei muretti a secco. Tali lavori sono meglio definite nella relazione tecnica allegata.

2.1.3. Di manutenzione

2.1.3.1 Lavori da eseguire seguendo il Piano di Manutenzione allegato, la quale riportano i tempi e le opere di manutenzione da eseguire.

ARTICOLO 3. – TERMINI MASSIMI D'ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

3.1. Il sottoscritto si impegna ad ultimare le opere elencate al precedente articolo 2.1.1 entro il periodo di efficacia temporale del permesso a costruire e comunque, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori delle opere edilizie

ARTICOLO 4. – TRASFERIMENTI DEGLI IMMOBILI A TERZI

4.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, il sottoscritto _____ si impegna a porre carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessazione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente Atto.

ARTICOLO 5. – TRASFERIMENTI DEGLI IMMOBILI A TERZI

5.1 Il presente atto unilaterale d'obbligo sarà registrato e trascritto.

ARTICOLO 6. – SPESE

La sottoscritta **Benzi Stefania** si obbliga nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazioni per sé ed aventi causa, a riconoscere a proprio carico tutte le spese del presente atto e conseguenti.



PIANO DI MANUTENZIONE QUINQUENNALE

PIANO DI MANUTENZIONE QUINQUENNALE											
Mese	Gennaio	febbraio	marzo	aprile	maggio	giugno	luglio	agosto	settembre	ottobre	novembre
Anno FINE LAVORI/ ANNO SUCCESSIVO											
2° ANNO	S	P+CFS	S	V+MC	I	I	SP	PCS			
3° ANNO	S	P	S/SF	MV	I	I	SP	PCS			
4° ANNO	S	P+CFS	S	MC	I	I	SP	PCS			
5° ANNO	S	P	S	MV	CFS	I	SP	PCS			

卷之三

Leggenda	Operazione culturale	Viabilità
MV	Manutenzione viabilità	
S	Sfalcio erbe infestanti	
I	Irrigazione di soccorso	
P	Potatura albero da frutto	
SP	Spallonatura	
PCS	Pulizia canali di scolo	
CFS	Controllo fitosanitario	
MC	Manutenzione Ciglioni	
SF	Sostituzione fallanze	
V	Viabilità	

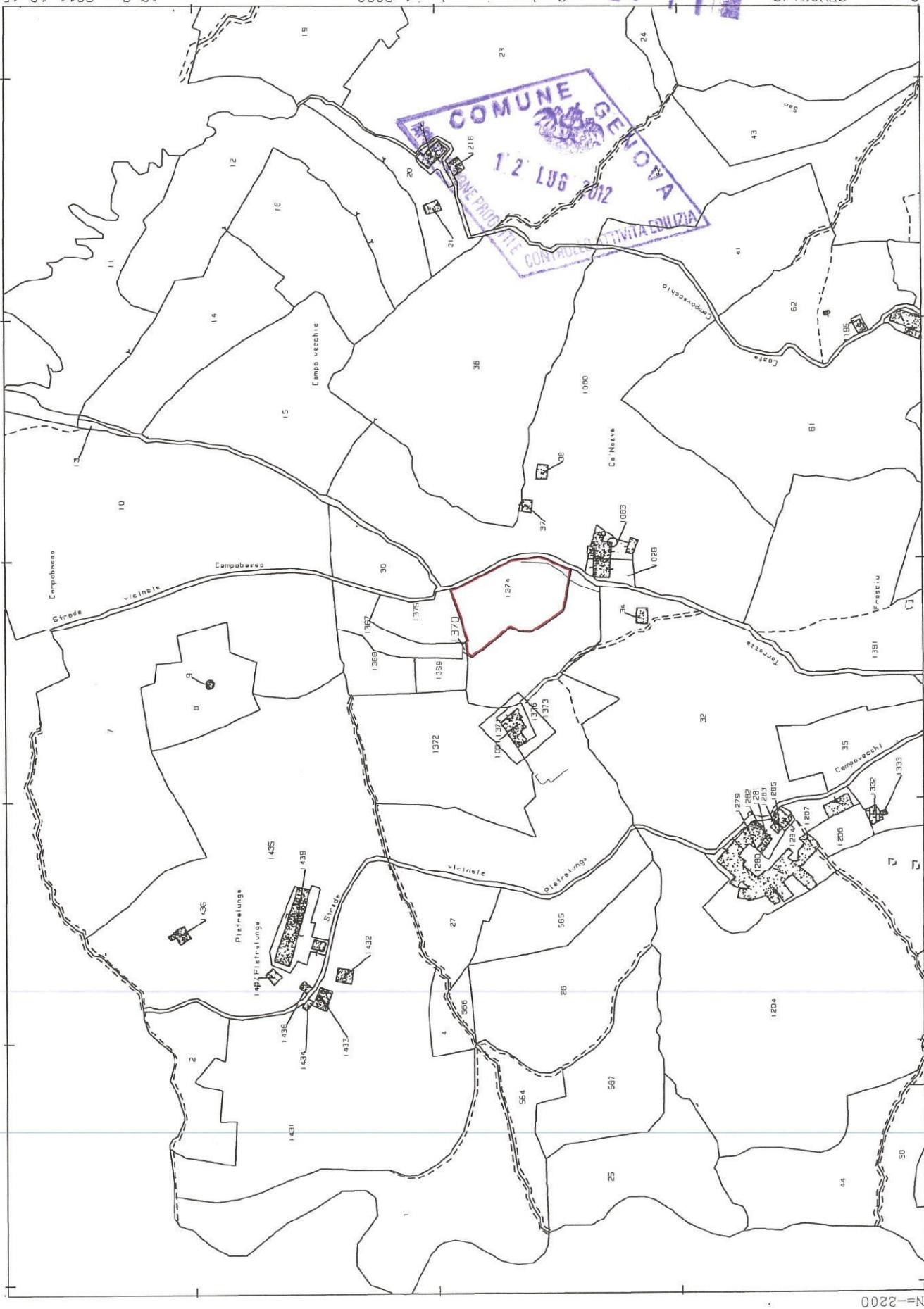


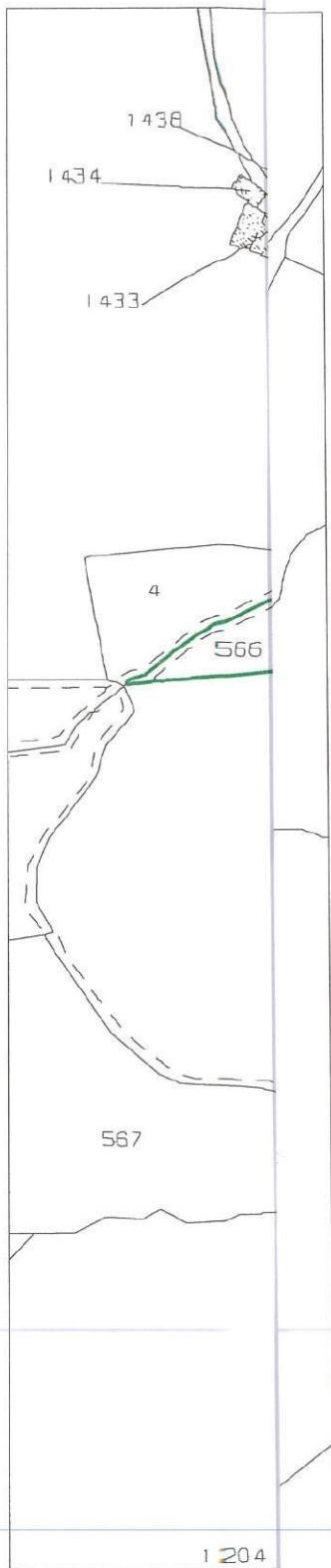
Allegato A

17-Giu-2011 10:45 Scalea orijinalce 1:2000 Dmensione certinie 534 000 x 378 000 metri Prot n. SV0130348/2011
Foglio 8 Richiedente: B
Comune GENOVA/C 11/12/2011

Mg
cannage

A purple rectangular stamp with the word "MUSEO" at the top, followed by "GEOFISICA" and "ATTIVITÀ EROERICA" stacked vertically. Below this, the word "GENOVA" is written diagonally. At the bottom left, it says "CONTROLLATO DA". The date "12 LUG 2012" is stamped across the center. The stamp is overlaid on a map of Italy.





COMUNE DI GENOVA
Provincia di Genova
LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:
Via Superiore della Torrazza (Genova Pra)
IDENTIFICAZIONE
CATASTALE:
FOGLIO: 8
MAPP: 1370-1374
RICHIEDENTE:
sig. ra Benzi Stefania
PROGETTISTA:
Ing. junior Guido Monaldi
SCALA 1:1000
DATA: Novembre 2011

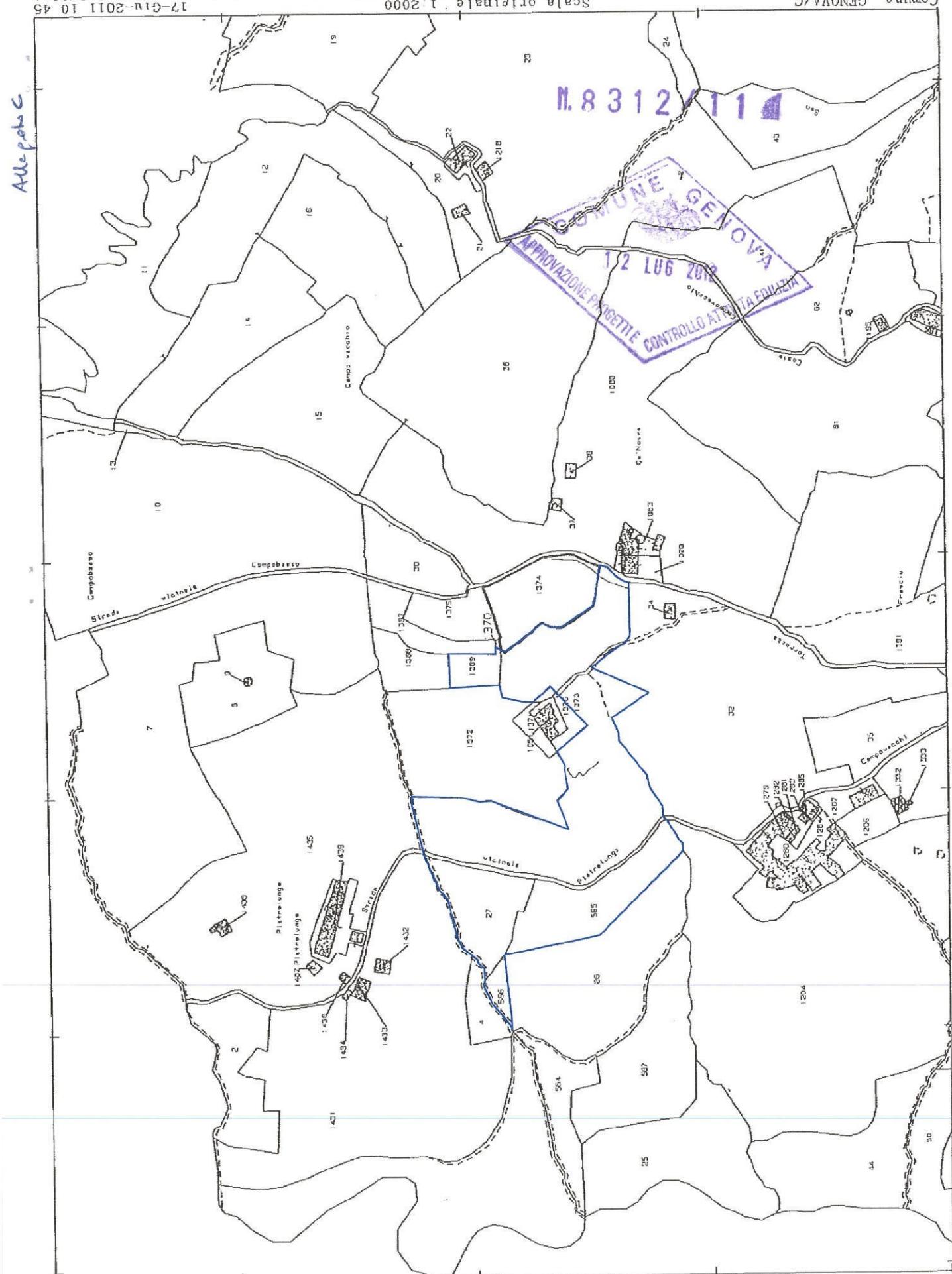
ALLEGATO B

N. 8312411

COMUNE GENOVA
12 LUG 2012
APPROVAZIONE PROGETTO DI CONTROLLO ATTRAVERSATURA
N. 8312411

Alle porte

N=2200





COMUNE DI GENOVA

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

PARERE ISTRUTTORIO**1. IDENTIFICATIVI E LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

N. Progetto	8312/11	Progettista
--------------------	----------------	--------------------

Richiedente	BENZI STEFANIA
--------------------	----------------

Indirizzo	Via Superiore della Torrazza c/o civ.27
Municipio	Ponente

1.1. Configurazione generale del sito

- Trattasi di un edificio monofamiliare nuovo da realizzarsi in una zona collinare sulle alture di Prà, prossima al crinale, su di un terreno prativo scosceso caratterizzato dalla presenza di ciglioni inerbiti e di terrazzamenti, in parte coltivato ad uliveto, quindi in un contesto prettamente agricolo.

2. ANALISI PATRIMONIALE**2.1. Consistenza catastale degli immobili e relativa disponibilità**

- Il progetto è corredata di elaborato specifico con individuazione delle particelle catastali interessate dall'intervento (all.A del 30.11.2011) con perimetrazione delle aree di proprietà.
- I mappali che costituiscono il lotto di terreno sul quale verrà ubicata la nuova costruzione, interamente nella disponibilità del proponente, sono individuati al N.C.T. alla sezione C foglio 8 mappali 1370 e 1374 (in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Biglia di Saronno rep.34076 registrato il 24.01.2011),
- A favore dei suddetti mappali 1370 e 1374 è stata costituita servitù "non aedificandi" (in forza di atto a rogito Notaio Biglia di Saronno rep.34075 in data 29.12.2010) gravante sui mappali 27-565 566-1373-369 di proprietà dei Sigg. Luigi Carlo Isola e Anna Maria Cappelli,
- Il fondo agricolo ha una superficie complessiva pari a mq.10.030 ricadenti in massima parte nella sottozona EE ed una esigua parte in sottozona EM del PUC vigente, nonché in zona AR-PA del PUC adottato.
- Titolarità: comproprietari Benzi Stefania e Covelli Paolo

3. ANALISI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**3.1. Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) – assetto insediativi approvato con D.C.R. n. 6/1990, modificato con D.P.G.R. n. 44/2000 indica:**

- Regime normativo: IS-MA

N. Progetto: 8312-11

Richiedente: BENZI STEFANIA

Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27



COMUNE DI GENOVA

**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia**

- Articolo delle norme di attuazione: 49

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

- 3.2. **Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** approvato con DPGR n 44/2000, confermato con DGR n 1304/2010 e successive varianti o aggiornamenti ai sensi di legge, indica :

- Foglio 24
- zona: **E**
- sottozona: **EE**
- regime: **MA**

- 3.3. **Il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico**
Criteri di intervento sui tessuti insediativi del territorio extraurbano genovese, indica:

- Foglio: 24
- Tessuto insediativo: **B3** come disciplinato dalle relative norme di attuazione

- 3.4. **Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** adottato con D.C.C. n. 92 del 7/12/2011

3.4.1. Assetto Urbanistico

- Municipio : Ponente
- Ambito: **AR- PA Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo**

3.4.2. Il livello Paesaggistico Puntuale del P.U.C.

- Tavola: 24
- Componenti del Paesaggio di Rilevante Valore: Luogo di identità paesaggistica

3.4.3. Vincoli Geomorfologici

- Municipio : Ponente
- no

3.4.4. Zonizzazione Geologica

N. Progetto: 8312-11
Richiedente: BENZI STEFANIA
Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27



COMUNE DI GENOVA

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

- Municipio : Ponente
- Zona D: aree con suscettività limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche

3.5. **Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia**

Approvato con D.C.P. n. 1/2002, ai fini delle verifica di valore prescrittivo nei confronti del P.U.C., comprende il lotto di intervento dall'organizzazione complessiva del Sistema del Verde

- Aree rurali libere periurbane

3.6. **Il Piano di Bacino stralcio del torrente san Pietro** approvato con Delibera del Consiglio provinciale n. 54 /2002 e s.m. indica :

- Zona **VNI-MA-B**
- carta della suscettività d'uso del PUC vigente: "**zona D**" aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata dall'adozione di cautele specifiche
- carta della franosità: no

3.7. **Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela**

L'area oggetto dell'intervento è sottoposta a tutela:

- Area tutelata per legge – **D.Lgs. n. 42/2004 – art. 142** (già L. 431/1985) di interesse paesaggistico appartenente alla fattispecie dei „*fiumi ...corsi d'acqua ..per un fascia di 150 metri ciascuna...*”
- **Autorizzazione Paesaggistica** rilasciata dalla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio **n. A.P.0439 del 24.10.2011**

3.8. **Vincoli**

- **Vincolo Idrogeologico** – disciplinato dal R.D.L. n. 3267/1923 per cui il richiedente dovrà ottenere la necessaria autorizzazione ad effettuare movimenti di terra

3.9. **Classificazione Acustica Comunale D.C.C. 140/02** – D.G.P. 234/02 e s.m.i.

- area appartenente alla classe acustica **3**

3.10. **Classificazione Sismica del territorio Comunale D.G.R. 1362 del 19/11/2010** pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 15/12/2010

- Municipio Medio Ponente: area appartenente alla classe **IV**



COMUNE DI GENOVA

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

4. ANALISI E QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

4.1. Descrizione delle opere

- La proposta progettuale interessa un'area pratica scoscesa, su uno dei terrazzamenti esistenti nel lotto di terreno confinante con la strada comunale identificata come via Superiore della Torrazza. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico.
- L'intervento in progetto prevede l'edificazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale, collocato sul terrazzamento esistente, senza volumetrie interrate, limitando il più possibile gli sbancamenti di terreno. La tav. 3 evidenzia le opere di sbancamento del terreno che risultano in effetti abbastanza contenute.
- La manica dell'edificio è di circa 15 m, come previsto dal livello puntuale di PTCP.
- La costruzione prevede la composizione di volumi semplici di cui uno a due piani collegati da una scala interna, per una superficie agibile complessiva pari a circa mq.100.
- Il piano terra (mq. 63,84) è destinato a soggiorno, cucina, camera e bagno; è presente un locale tecnico con ingresso dall'esterno e h. =2,35 m, dove sistemazione gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione. Il piano primo (mq.35,98) ospita due camere e un secondo bagno. Il piano sottotetto, alto max 2,08 m., non risulta abitabile ed è accessibile tramite botola e scala retrattile.
- Il fabbricato verrà realizzato con strutture portanti in cemento armato, tamponamenti in laterizio e solette in latero cemento, muratura esterna in laterizio con interposizione di isolante termico, facciata intonacata con materiale minerale trasparente a base di calce naturale idraulica con alla base una zoccolatura con lastre di ardesia, persiane alla genovese verde vagone.
- La copertura sarà in struttura portante in legno a due falde in ardesia.
- È prevista la messa in opera di pannelli fotovoltaici e pannelli solari, integrati nella copertura, per la produzione di energie rinnovabili. Nel merito, così come risulta dalla relazione tecnica preliminare depositata in allegato al fascicolo, il progetto risulta adeguato circa il dimensionamento degli impianti e le caratteristiche di calcolo del fabbisogno prescritto dagli artt. 45 e 46 del vigente R.E.C.
- È presente un "velux" a ribalta per le operazioni necessarie alla manutenzione delle parti implantistiche posizionate sulle falde del tetto. È prevista l'installazione delle linee vita di cui alla normativa regionale vigente.
- Le finiture sono realizzate secondo le caratteristiche dell'edilizia tradizionale con due camini alla genovese, gronde e pluviali in rame.
- È prevista un'area a parcheggio adiacente alla strada carrabile in prato armato con muri di contenimento rivestiti in pietra faccia a vista, senza cordoli cementizi.
- L'edificio è accessibile con un breve vialetto di raccordo, dalla viabilità esistente a margine del previsto insediamento.



COMUNE DI GENOVA

**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia**

- La sistemazione del lotto prevede ciglioni realizzati in terre armate opportunamente piantumate e graticciate in legno, ringhiere in legno per scalette e i percorsi .
- Le piante di ulivo presenti nella zona dove viene realizzato l'edificio verranno rilocate ad intervento ultimato ed in parte sostituite da nuovi arbusti tipicamente mediterranei.
- Per quanto riguarda le sistemazioni a verde si rimanda ai contenuti della relazione tecnico vegetazionale del presidio ambientale.

4.2. Profilo urbanistico ed edilizio

• Conformità al P.U.C. vigente approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, confermato con DGR n 1304/2010

- L'intervento si configura quale nuova costruzione ai sensi dell'art. 45) 5.2a delle norme di attuazione del P.U.C..
- L'art. 45) 5.2c dispone che gli interventi di nuova costruzione debbano garantire la sistemazione idrogeologica del fondo agricolo.
- La funzione residenziale è ammessa ai sensi dell'art. EE2) 2.
- L'art. EE10), riguardante la disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziale, al punto 1.2 consente la nuova costruzione, secondo le limitazioni e le integrazioni contenute nelle schede dei tessuti insediativi, limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - Fondo agricolo minimo: 3.500 mq
 - I.U.I. massimo: 0,01 mq/mq; l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone diverse concorre all'edificabilità nella misura dell'I.U.I. proprio della relativa sottozona;
 - S.A. massima per ogni singolo intervento: 500 mq;
 - Distanza massima dell'edificio dalla accessibilità carrabile esistente: 100 m.
- L'art. 21) definisce fondo agricolo la porzione di terreno, interamente compresa in zona E, e dispone che il fondo possa essere costituito da porzioni di terreno non adiacenti o appartenenti a sottozone diverse, purché interamente comprese entro la distanza di 500 m dal perimetro del lotto da insediare.
- Il **progetto** prevede un fondo agricolo avente superficie catastale totale pari a:

mapp. 1370	mq.6
mapp. 1374	mq.1262
tot.....	mq.1268 terreni acquistati
mapp. 27	mq. 1160
mapp. 565	mq. 1520
mapp. 566	mq.170
mapp. 1369	mq.300
mapp. 1373	mq.300
tot	mq.8762 terreni asserviti

N. Progetto: 8312-11

Richiedente: BENZI STEFANIA

Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27



COMUNE DI GENOVA

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

I suddetti mappali risultano contigui e hanno superficie complessiva 10030 mq ricadenti in sottozona EE ed EM con i.u.i =0,01mq/mq

- La S.A. massima teorica realizzabile sul fondo avente superficie utile ai fini del calcolo risulta pari a:
 - $10300 \text{ mq} \times 0,01 \text{ mq/mq} = 100,30 \text{ mq}$
 - La S.A. prevista a progetto risulta pari a mq. 99,82 inferiore al limite consentito
- La superficie accessoria risulta inferiore quanto previsto dall'art. 17) delle N.d.A. del P.U.C. e cioè al 30% della s.a.
- La superficie del locale tecnico pari a mq. 13,54 (altezza < 2,40 m) non è computabile come sup.agibile in quanto rispondente alle prescrizioni della L.R. 16/08 e s.m. art.67 comma 2 lett b)
- Il locale sottotetto avente altezza interna netta inferiore a 2,10 metri non costituisce superficie accessoria da non ricomprendersi nella s.a. ai sensi dell'art.67 comma 3 lett b) della L.R. 16/08 e s.m.
- La superficie a parcheggio di pertinenza soddisfa la misura prevista dall'art. 51 delle N.d.A. del P.U.C. pari al 35% della S.A.
- Il progetto prevede la realizzazione di 1 posto auto a raso ricavato a filo della strada vicinale.
- L'art. EE10) 1.3 stabilisce che il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo debba avvenire mediante la coltivazione o le opere di presidio ambientale, da garantirsi con la sottoscrizione di specifico atto di impegno.
- L'art. EE10) 1.3 stabilisce che il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo debba avvenire mediante la coltivazione o le opere di presidio ambientale, da garantirsi con la sottoscrizione di specifico atto di impegno.
- A tale fine il progetto prevede:
 - una relazione Tecnico-vegetazionale a firma del Dott. Agr.mo Cirillo Pierino relativa all'assetto vegetazionale dello stato attuale e di progetto;
 - una bozza di atto unilaterale d' obbligo, a carico del soggetto attuatore degli interventi urbanistico-edilizi previsti, le opere di presidio.
- L'art. EE11) al punto 2, avente ad oggetto le norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici, prescrive una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e paesistico ambientale, da effettuarsi mediante la compilazione di una scheda istruttoria atta a rilevare elementi caratterizzanti dell'intorno e la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la congruenza architettonica con l'area circostante, anche con riferimento ai materiali, alle finiture ed ai colori.
- In merito il progetto è corredata da documentazioni fotografiche atte a valutare la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesistico – ambientale tale da soddisfare i criteri progettuali sopra indicati; dall'analisi della stessa e dagli elementi desumibili dalla documentazione progettuale emerge che le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio (altezza, sviluppo frontale, larghezza della "manica", articolazione volumetrica) rispondono agli orientamenti per gli interventi contenuti nel livello puntuale del P.T.C.P.
- L'art. EE11) punto 5 stabilisce che le distanze da confini, edifici e strade sono determinate in base alle caratteristiche dei tessuti insediativi, fatto salvo quanto disposto dal Codice della Strada; la tav. 1 evidenzia le distanze

N. Progetto: 8312-11

Richiedente: BENZI STEFANIA

Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27



COMUNE DI GENOVA

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

tra le nuove unità immobiliari rispetto ai confini del fondo e alla viabilità esistente.

- La nuova edificazione interessa un'area già dotata di viabilità di accesso privata sulla quale si innesta il breve tratto di nuova realizzazione, in pavimentazione permeabile, che raggiunge i due edifici.
- La soluzione progettuale risulta coerente con i caratteri e le forme di insediamento attuali a connotazione tipicamente agricola come prescritto delle norme di attuazione del P.T.C.P.; le caratteristiche formali e tipologiche risultano consone alle indicazioni del livello puntuale del P.T.C.P. e le nuove residenze risultano compatibili con la prevalente destinazione agricola del sito, non alterando il rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo come richiesto dal regime normativo di Mantenimento MA della Sottozona EE.
- Sulla base di tali presupposti si ritiene che l'entità dell'intervento e la sua articolazione rispecchino i caratteri e la funzione prevalente della zona agricola, garantita dalla previsione delle opere di presidio ambientale, e non necessiti di strumento convenzionale finalizzato ad integrare l'urbanizzazione esistente in ragione della sussistenza di viabilità di accesso, della previsione di smaltimento degli scarichi fognari in fossa settica e del modesto incremento del peso insediativo.
- Più in particolare, con riguardo al presente intervento, a fronte della previsione della realizzazione complessiva di un edificio monofamiliare in Zona Agricola si deve osservare che le opere a progetto sono rispettose dei parametri previsti dalle N.d.A. del P.U.C., sia con riguardo all'indice di edificabilità, sia con riguardo alla superficie massima consentita, sia con riferimento alla disciplina normativa prevista dalle norme prestazionali che disciplinano l'area in regime di mantenimento MA, poiché la nuova costruzione non necessita di nuova ulteriore viabilità di accesso. In concreto risultano nella fattispecie rispettati i parametri indicati con riguardo ad una problematica similare nella decisione del Consiglio di Stato n. 4037/2009, la quale espressamente afferma che una pluralità di costruzioni rurali rispettosa delle prescrizioni dei P.R.G. è legittima, non potendosi confondere con un progetto "lottizzatorio", tenendo conto a tal fine che nella fattispecie le opere a progetto non comportano la necessità di realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- A supporto delle argomentazioni sopra svolte, si constata, altresì, che, come da pareri resi dalla Consulta Istruttoria (parere n. 2 del 27/03/09, n. 1 del 31/07/09, n. 3 del 16/02/10), la disciplina normativa delle zone agricole del Comune di Genova non si caratterizza come normativa essenzialmente finalizzata agli insediamenti agricoli, ma con la finalità precipua di garantire un'edilizia rada; finalità che viene salvaguardata con il relativo indice di edificabilità.
- Nel merito la riconoscenza dei servizi a rete già presenti in zona così come risulta dalla documentazione allegata (rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica), porta a concludere per l'idoneità della relativa urbanizzazione primaria, ivi comprese le caratteristiche geometriche della sede stradale, tipiche di una viabilità carrabile in ambito rurale in grado di

N. Progetto: 8312-11

Richiedente: BENZI STEFANIA

Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27



COMUNE DI GENOVA

**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia**

accogliere il moderato incremento abitativo previsto dall'intervento in progetto.

- Per quanto concerne l'urbanizzazione secondaria si rileva che l'art. 4 – quarto comma del D.M. 1444/68 in relazione alle quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee, stabilisce, per le zone E mq 6/abitante teorico di aree da riservare complessivamente per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) e per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi uffici P.T., protezione civile, ecc.).
- L'area di intervento è posta in prossimità del quartiere di Prà. Si ritiene che essendo il quartiere ampiamente infrastrutturato, sia quindi in grado di soddisfare le esigenze derivate dal modesto incremento del carico insediativo.

○ Conformità al nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 7/12/2011

Il progetto preliminare del nuovo P.U.C. individua l'area di intervento in **Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo (AR-PA)** nel quale le funzioni principali ammesse comprendono agricoltura e allevamento, residenza collegata all'effettiva produzione agricola e al presidio agricolo, nei limiti e nelle modalità indicate nella relativa disciplina d'ambito.

Le **Norme di conformità** dell'Ambito in argomento consentono interventi di **nuova costruzione** per il **presidio agricolo** "al fine di salvaguardare, presidiare e riqualificare il territorio extraurbano, caratterizzato da insediamenti sparsi, che presenta fenomeni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale", ritenendo "applicabile un I.U.I. massimo di 0,01 mq/mq per la funzione residenziale per realizzare manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, in presenza di un fondo agricolo minimo da asservire di mq 2.500 contigui, già dotato di accessibilità carrabile, anche ricadenti in Ambito AC-NI e in Ambito AR-PR, in tal caso le aree perdono l'edificabilità propria. La S.A. massima per ogni intervento non può essere superiore a 200 mq." (v. **AR-PA-2**).

Le medesime norme di attuazione del P.U.C. impongono la sussistenza anche del requisito soggettivo di imprenditore agricolo a titolo principale ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire..

In alternativa a quanto sopra, il titolo edilizio può essere ottenuto anche in assenza del suddetto requisito soggettivo ma nel rispetto delle disposizioni di seguito indicate:

art. AR-PA-2: "...gli interventi di presidio agricolo sono subordinati all'accertamento dello stato di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale dei suoli e delle reali condizioni che ne limitano gli usi ai fini produttivi. A tal fine è obbligatorio uno **studio geopedologico**, completo dell'analisi dettagliata dello stato dei luoghi, da recepire in sede convenzionale, quale premessa delle prestazioni obbligatorie finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, e la contestuale approvazione da parte del Consiglio Comunale di un

N. Progetto: 8312-11

Richiedente: BENZI STEFANIA

Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27



COMUNE DI GENOVA

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

aggiornamento cartografico dell'ambito di riqualificazione, ai sensi dell'art.43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., finalizzato a recepire la perimetrazione del lotto d'intervento, funzionale al presidio agricolo".

Inoltre l'**art 8 punto 3.1** ("interventi di presidio agricolo") delle **Norme Generali** del nuovo P.U.C.: stabilisce che "**gli interventi di presidio agricolo sono subordinati alla predisposizione di apposito atto di impegno alla stipula dell'atto convenzionale**, i cui contenuti dovranno garantire le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale nel rispetto delle modalità di attuazione previste dalle norme di conformità per l'A.R.P.A."

Tutto quanto sopra premesso, nel caso in esame il soggetto proponente non avendo la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ha presentato lo studio geopedologico che è funzionale e preliminare alla possibilità da parte del Consiglio Comunale di procedere ad un aggiornamento del P.U.C. per la perimetrazione del lotto oggetto del presidio agricolo, con accertamento della sussistenza funzionale del sotto utilizzo agro-silvo-pastorale e di condizioni che ne limitano gli usi ai fini produttivi.

- **Disciplina delle Distanze** i nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:
 - 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 art. AR-PR-3
 - **art. AR-PR-4 Norme progettuali** di Livello Puntuale del P.U.C. - gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
 - 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.
 - **Conformità edilizia:**
 - Il progetto è corredata di autocertificazione di conformità alle norme di sicurezza, igienico – sanitarie e a tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere, depositata in data 30.11.11;
 - Per il superamento delle barriere architettoniche sono stati depositati in allegato al progetto:
 - elaborati tecnici e relazione prevista dall'art. 10 del D.M. 236/89 atta a dimostrare la conformità delle opere alle disposizioni del suddetto D.M. In materia di superamento delle barriere architettoniche;
- Nel caso in esame si tratta di edificio residenziale unifamiliare con non più di due piani fuori terra e privi di parti comuni.
- Si esprime parere favorevole per quanto di competenza ritenendo che quanto presentato a corredo del progetto soddisfi il requisito dell'adattabilità per l' unità immobiliare, della visitabilità del piano terreno e dell' accessibilità di almeno un percorso esterno (previsto dell'art.3 comma 3.2 del D.M. 236/1989).

N. Progetto: 8312-11

Richiedente: BENZI STEFANIA

Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27



COMUNE DI GENOVA

**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia**

o Assoggettamento al Contributo di Costruzione

- L'intervento va assoggettato al pagamento dei contributi di costruzione previsti dall'art. 38 della L.R. 16/08 la cui tariffa per nuove costruzioni è individuata nella tabella allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 03.01.11 per la categoria residenziale.
- L'importo dovuto è stato calcolato d'ufficio come da prospetto riepilogativo:
 - Categoria:residenza
 - Tariffa Delibera applicata n° 112 del 03.01.11
 - Superficie di riferimento (art.10-L.R.25/95) **MQ. 99,82**
desunta dagli elaborati di progetto (tav.) presentati il 30.11.2011:
 - Incidenza tariffa urbanistica: €. 141,12/mq. **TOT €. 14086,60**
di cui:
 - incidenza quota opere urb. ed aree €. 95,26/mq. tot. €. 9508,85
 - incidenza quota costo €. 45,86/mq. tot. €. 4577,75
 - contributo per opere urbanizzazione ed aree per la sola quota di interesse generale (art. 5- L.R. n°.4/85) €. 33,34/mq. tot. €. 3328,00

• Pareri

Il progetto, nel corso dell'esame istruttorio, è stato inviato per l'acquisizione dei seguenti pareri:

- **Direzione Mobilità:** favorevole a condizione reso in data 13.06.2012
 - **Ufficio Geologico:** favorevole reso in data 24.04.2012
 - **Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio:** favorevole reso in data 6.06.2012
 - **Ufficio Pianificazione Energetica:** favorevole reso in data 12.07.2012
 - **A.S.Ter.:** favorevole reso in data 23.04.2012
 - **Iren Mercato:** in data 18.05.2012 non esprime parere in quanto intervento eseguito in zona non servita da fognatura
 - Risulta depositata istanza di autorizzazione ad effettuare movimenti di terra in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi della L.R. 4/99, n. 8220/11 in data 28.11.11;
 - Con provv. n. **149** in data 24.09.2012 è stata rilasciata **autorizzazione ad effettuare movimenti di terra**
- Documentazione in atti:
- L'istanza è corredata delle seguenti dichiarazioni/documenti:

a) Relazione tecnica con allegati:

- aut. Paesaggistica
- estratti e visure catastali
- atto di compravendita terreno e atto di asservimento
- doc.fotografica

N. Progetto: 8312-11

Richiedente: BENZI STEFANIA

Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27



COMUNE DI GENOVA

**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia**

- b) elaborati progettuali: tavoletta da 1 a 9 + tavoletta A e B
- c) relazione e elaborato grafico superamento barriere architettoniche
- d) relazione tecnica art.28 L.10/2001 in materia di contenimento consumo energetico
- e) relazione tecnica impianto fotovoltaico e impianto solare (integrati 13.06.12 e 12.07.12)
- f) relazione geologica e geotecnica
- g) bozza atto unilaterale d'obbligo
- h) progetto presidio ambientale e relazione tecnico agronomica
- i) asseverazione del progettista art.5 L.106/2011
- j) autocertificazione di conformità del progetto a norme di sicurezza e igienico -sanitarie;
- k) dichiarazione che il progetto è soggetto al deposito del progetto esecutivo delle strutture;
- l) dichiarazione circa il conferimento in discarica e di non riutilizzo in sito delle rocce e terre da scavo derivanti dall'intervento
- m) dichiarazione di avvenuto deposito del progetto di impatto e clima acustico presso Settore Tutela Ambiente
- n) bozza atto unilaterale d'obbligo aggiornata il 15.07.2012 ai contenuti della relazione agronomica
- o) particolare planimetrico e sezione della rampa di accesso al parcheggio (tavola a) presentata il 7.06.2012

4.3. Valutazione di conformità

- L'intervento, a giudizio dello scrivente, può correttamente qualificarsi di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 15 – primo comma – lettera a) della L.R. 16/08 subordinato al rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 24 – primo comma - lettera a) della L.R. 16/08

In base al quadro normativo di riferimento (nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 92/2011), nonché alla luce della documentazione già depositata agli atti della pratica, si ritiene sussistano le condizioni per dar corso al procedimento di approvazione del progetto con contestuale aggiornamento al P.U.C., ai sensi dell'art.43 della L.R. n.36/1997, da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.

In data 11.04.2013 la pratica è stata trasmessa al Settore Urbanistica – Ufficio Conferenza dei Servizi - per il prosieguo dell'istruttoria ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97, in applicazione della procedura di cui all'art. 59 della medesima Legge Regionale.

Data 19.04.2013

IL TECNICO ISTRUTTORE	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
-----------------------	----------------------------------

Il Funzionario Direttivo Tecnico
(Arch. R. Morabito)

N. Progetto: 8312-11
Richiedente: BENZI STEFANIA
Indirizzo: via Superiore della Torrazza c/o civ. 27

AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011, AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 59 DELLA L.R. 36/1997, IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. AR-PA-2 DELLE NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C. STESSO RELATIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE IN VIA SUPERIORE TORRAZZA, IN CONFORMITA' AL PROGETTO RUBRICATO PRESSO IL SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA AL N. 8312/2011.

RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA

Richiedenti

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Sportello Unico dell’Edilizia
Sig.ra BENZI Stefania – Via dell’Alloro 36/17 sx – GENOVA
Sig. COVELLI Paolo – Via dell’Alloro 36/17 sx - GENOVA

Premesse

I signori Covelli Paolo e Benzi Stefania sono proprietari di un terreno sito in Genova, via Superiore della Torrazza, censito al N.C.T. alla sezione C, foglio 8 mappali nn. 1370 e 1374, a favore del quale risulta costituita una servitù “non edificandi” da parte dei terreni censiti al N.C.T. alla sezione C, foglio 8, mappali nn. 27, 565, 566, 1369, e 1373; tali aree risultano classificate dal vigente P.U.C. come zona agricola E sottozona EE e dal Progetto preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n° 92 del 7 dicembre 2011, quali “Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo” (AR-PA).

In data 5 aprile 2011 gli stessi hanno presentato presso la Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio un progetto per la realizzazione di un edificio monofamiliare ubicato sul terreno di loro proprietà per il quale è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 439 in data 24 ottobre 2011.

In data 30 novembre 2011 è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione del suddetto edificio, connesso al presidio agricolo dei terreni asserviti, rubricata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia (ora Sportello Unico dell’Edilizia –S.U.E.-) al n° 8312/2011.

La documentazione progettuale è corredata da una relazione agronomica e da una bozza di Atto Unilaterale d’Obbligo riguardante le opere di presidio ambientale da attuare sul lotto asservito alla nuova costruzione.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 7 dicembre 2011 è stato adottato il Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale operante in salvaguardia.

Il piano adottato comprende l’area interessata dalla proposta di intervento in Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo AR-PA.

Le norme di conformità per l’ambito AR-PA consentono la nuova costruzione, quale “presidio agricolo” al fine di salvaguardare il territorio extra urbano che presenta

fenomeni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale, esclusivamente nei casi in cui venga dimostrata, mediante approfondimenti e studi geopedologici, la non idoneità dei terreni all'uso agricolo ai fini produttivi.

In tale ipotesi la disciplina introdotta dall'art AR-PA2 prescrive che l'area interessata dall'intervento di "presidio agricolo" dovrà essere individuata nella cartografia della Struttura del Piano di Livello 3 – Livello Locale di Municipio- quale aggiornamento cartografico dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo (AR-PA), ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m..

A seguito della conclusione dell'istruttoria, sulla base dei pareri favorevoli espressi dai competenti uffici ed Enti, chiamati ad esprimersi nell'ambito della procedura di rilascio del permesso a costruire, il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, con proprio parere istruttorio rilasciato in data 19 aprile 2013, ha così valutato conclusivamente la conformità dell'intervento: *"in base al quadro normativo di riferimento nonché alla luce della documentazione già depositata agli atti della pratica, si ritiene sussistano le condizioni per dare corso al procedimento di approvazione del progetto, con contestuale aggiornamento al P.U.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/1997, da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale"*.

In data 14 giugno 2013 la Relazione tecnica agronomica di presidio ambientale è stata, pertanto, integrata con approfondimenti relativi alle caratteristiche geopedologiche del lotto asservito e all'inquadramento agronomico dello stesso, al fine di dare corso all'aggiornamento del P.U.C. adottato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..

In conclusione, sulla base delle ulteriori verifiche effettuate che hanno approfondito gli aspetti pedologici, quali la composizione del terreno, l'acclività, la capacità di ritenuta idrica, la permeabilità e la profondità del suolo agricolo, il tecnico incaricato ha dichiarato la non idoneità del lotto all'uso agricolo ai fini produttivi e ha ribadito la necessità di effettuare gli interventi di presidio agricolo di salvaguardia del territorio già indicati nella relazione originaria, valutati favorevolmente alla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio, e già oggetto di specifica bozza di Atto Unilaterale d'Obbligo, da sottoscriversi dalla parte privata prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Il progetto

Il progetto interessa un'area sottostante via Superiore della Torrazza. Il lotto agricolo asservito alla nuova costruzione ha una superficie complessiva pari a 10.030 mq. ed è caratterizzato da una discreta acclività, interrotta da terrazzamenti e ciglioni tipici della zona.

La realizzazione dell'edificio è prevista sulla porzione a monte del lotto agricolo (mappali 1370 e 1374), in prossimità della viabilità carrabile. Il terreno è in massima parte incolto; sono tuttavia presenti alcune piante di ulivo che si presentano in buone condizioni fitosanitarie e verranno pertanto mantenute in situ e/o rizolate nell'area circostante all'edificio.

La rimanente porzione del fondo agricolo, non interessata da interventi edilizi, è



COMUNE DI GENOVA

anch'essa in massima parte incolta ed in stato di abbandono; si evidenzia la presenza di una zona boscata e di alcune alberature da frutta.

Il nuovo edificio residenziale monofamiliare presenta tipologia edilizia tradizionale di ambito rurale, sviluppato su due livelli: al piano terra sono individuati il soggiorno, la cucina, una camera ed un bagno mentre al piano primo sono ricavate due camere ed un bagno; è prevista inoltre la realizzazione di un piano sottotetto, non abitabile destinato a soffitta e la dotazione di pannelli solari e fotovoltaico posizionati sulle falde a valle.

Non sono previste volumetrie interrate.

La nuova Superficie Agibile indicata a progetto è pari a circa 100 mq..

Lo spazio di sosta pertinenziale è localizzato all'esterno dell'edificio in prossimità dell'accesso carrabile su via della Torrazza a monte del nuovo edificio.

La sistemazione dell'area interessata dalla nuova costruzione, anche a causa della pendenza del terreno, comporta la necessità di eseguire alcuni movimenti di terra; gli stessi, tuttavia, hanno carattere contenuto grazie sia alla scelta di non prevedere volumi interrati sia alla disposizione prevista per l'edificio che segue la curva di livello consentendo un equilibrato rapporto tra scavi e riporti.

Le opere di contenimento contemplano la realizzazione di ciglioni e l'utilizzo di terre armate, opportunamente piantumate, nonché di graticciate in legno; al di sotto della viabilità (via Superiore Torrazza) viene indicata la realizzazione di murature in calcestruzzo rivestito in pietra.

Come sopra precisato il fondo agricolo asservito alla nuova costruzione misura complessivamente 10.030 mq.. L'area in proprietà dei signori Covelli Paolo e Benzi Stefania, sulla quale verrà realizzato l'edificio, misura 1.268 mq. ed è censita al N.C.T. alla Sezione C, foglio 8 mappali nn. 1370 e 1374; la rimanente porzione di fondo agricolo, di proprietà di terzi e pari a 8.762 mq., è costituita dai terreni censiti al N.C.T. alla sezione C, foglio 8, mappali nn. 27, 565, 566, 1369, e 1373 che risultano gravati da una servitù "non edificandi" a favore della nuova costruzione.

I suddetti terreni sono oggetto di un atto unilaterale d'obbligo, da sottoscriversi da parte dei signori Covelli Paolo e Benzi Stefania prima del rilascio del permesso di costruire, con il quale gli stessi si obbligano ad effettuare le opere di manutenzione e presidio agricolo riconosciute idonee dal competente Ufficio in sede istruttoria del progetto consistenti sommariamente in:

- Pulizia del fondo agricolo volta all'eliminazione di erbe ed arbusti infestanti;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna al lotto;
- Manutenzione dei fossi e della rete di scolo delle acque superficiali;
- Manutenzione dell'uliveto, del bosco di latifoglie e del frutteto;
- Manutenzione dei terrazzamenti.

Disciplina Urbanistica

Tutela paesaggistica

L'area d'intervento è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni



COMUNE DI GENOVA

Culturali e del Paesaggio D.lgs. 42/04 e s. m. i., art. 142.

In data 24 ottobre 2011 è stata rilasciata **Autorizzazione Paesaggistica n. 439.**

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato con la variante di salvaguardia della Fascia Costiera approvata con D.C.R. n° 18 del 2 agosto 2011, ricopre l'area all'interno della zona IS-MA (Insediamenti Sparsi soggetti a regime normativo di Mantenimento), disciplinata dall'art. 49 delle Norme di Attuazione.

Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

P.T.C. provinciale approvato con D.C.P. n° 29 del 1 giugno 2011

L'area d'intervento non è interessata dal Sistema del Verde a livello provinciale.

Piano Urbanistico Comunale 2000

Il vigente P.U.C., approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, confermato con DGR n 1304/2010 e successive varianti o aggiornamenti ai sensi di legge, individua l'area ove è prevista la realizzazione dell'edificio come zona E (Tessuto agricolo) sottozona EE agricola storicamente strutturata, prevalentemente omogenea, caratterizzata da insediamenti rurali, terreni agrari, fasce terrazzate e relativi percorsi sottoposta a regime MA mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio e dell'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo naturale.

La residenza è funzione ammessa ai sensi dell'art. EE2 comma 2; la nuova costruzione per la realizzazione di edifici compatibili destinati alla residenza è ammessa ai sensi di quanto disposto dall'art. EE10 comma 1.2 nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- fondo agricolo minimo asservito alla nuova costruzione: mq. 3.500;
- Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) massimo: 0,01 mq./mq.

e con la prescrizione di prevedere il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo attraverso la coltivazione o l'esecuzione di opere di presidio ambientale, garantite dall'obbligo di specifico atto di impegno sottoscritto in sede di rilascio del titolo edilizio.

Il fondo agricolo asservito al nuovo edificio risulta così è costituito:



COMUNE DI GENOVA

Sezione	Foglio	Mappale n.	Superficie catastale	Sottozona P.U.C.	I.U.I.	Superficie massima Edificabile
(C)	8	1370	mq. 6	EE-MA	0,01	mq. 0,06
(C)	8	1374	mq. 1.262	EE-MA	0,01	mq. 12,62
(C)	8	27	mq. 1.160	EE-MA	0,01	mq. 11,60
(C)	8	565	mq. 1.520	EE-MA	0,01	mq. 15,20
(C)	8	566	mq. 170	EE-MA	0,01	mq. 1,70
(C)	8	1369	mq. 300	EE-MA	0,01	mq. 3,00
(C)	8	1373	mq. 5.612	EE-MA	0,01	mq. 56,12
			Mq. 10.030			mq. 100,30

La Superficie Agibile a progetto, pari a 99,82 mq., è inferiore a quella massima edificabile.

Come richiesto dalla vigente disciplina l'istanza è corredata da una bozza di atto unilaterale d'obbligo relativo alle opere di presidio ambientale i cui contenuti sono stati valutati favorevolmente dalla competente Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio in data 6 settembre 2012. La parte privata dovrà sottoscrivere tale atto prima del rilascio del permesso di costruire.

Pertanto, preso atto dell'istruttoria effettuata dallo Sportello Unico per l'Edilizia -S.U.E., si accertata la conformità dell'intervento alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale vigente definita per la sottozona EE in regime di mantenimento MA, sottolineando che non è necessario apportare alcuna variante o aggiornamento alla stessa.

Progetto Preliminare di P. U. C. adottato con D.C.C. n. 92/2011

Il progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n° 92/2011 individua l'area dove è prevista la realizzazione dell'edificio e il fondo agricolo asservito allo stesso all'interno Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo (AR-PA).

La residenza è ammessa se collegata all'effettiva produzione agricola o al presidio agricolo.

La nuova costruzione è consentita quale presidio agricolo, al fine di salvaguardare, presidiare e riqualificare il territorio extraurbano, caratterizzato da insediamenti sparsi, che presenta fenomeni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- fondo agricolo minimo asservito alla nuova costruzione: mq. 2.500 contigui;
- Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) massimo: 0,01 mq./mq.

Il progetto di che trattasi è coerente con i parametri edilizi sopra richiamati.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. AR-PA2 delle norme di conformità del Piano, tuttavia, all'interno dell'Ambito gli interventi di "presidio agricolo" sono ammessi esclusivamente nei casi in cui vengano dimostrati, attraverso uno studio geopedologico completo dell'analisi dettagliata dello stato dei luoghi, lo stato di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale dei suoli e le reali condizioni che ne limitano gli usi ai fini produttivi, studio che dovrà essere recepito nell'atto unilaterale d'obbligo da sottoscriversi prima del rilascio

del titolo abilitativo. Le modalità di attuazione prescrivono inoltre la contestuale approvazione da parte del Consiglio Comunale di un aggiornamento cartografico, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e.s.m. e i., che recepisca la perimetrazione del lotto d'intervento interessato al presidio agricolo.

A tal fine, in data 14 giugno 2013, la parte privata ha presentato un approfondimento alla Relazione tecnica agronomica di presidio ambientale, a firma del Dott. Agronomo Pierino Cirillo, relativo alle caratteristiche geopedologiche del lotto asservito e all'inquadramento agronomico dello stesso.

Il tecnico descrive i terreni, sotto l'aspetto agronomico, come mediamente fertili, poco profondi e idonei pertanto alle coltivazioni arboree.

Analizzata la struttura e l'accidività gli stessi vengono definiti: "*suoli con limitazioni molto severe e notevoli pericoli di erosione se coltivati*" sui quali è possibile una "*scarsa scelta delle colture e/o che richiedono una gestione molto accurata*".

L'agronomo evidenzia che tali caratteristiche "*ne limitano gli usi a fini produttivi*" e che il terreno attualmente non è coltivato, si presenta sottoutilizzato da un punto di vista agro-silvo-pastorale e necessità di interventi di manutenzione relativi anche ai terrazzamenti e all'accessibilità.

A fronte di un fondo agricolo avente superficie pari a circa un ettaro viene evidenziato come attualmente solo una parte dello stesso (circa il 12%) sia potenzialmente utilizzabile e come, anche volendo destinare a coltura l'intera superficie del lotto, a causa delle caratteristiche dello stesso, solo una parte (circa 5.000 mq.) potrebbero essere realmente sfruttabili da un punto di vista economico.

Analizzate le caratteristiche geo-pedologiche l'agronomo individua nell'uliveto o nel frutteto le colture possibili sull'area; la superficie indicata come effettivamente sfruttabile (circa 5.000 mq.) non raggiunge tuttavia la superficie dell'"unità minima colturale" utilizzabile per l'effettiva produzione agricola che il P.T.C. della Provincia di Genova indica in 12.000 mq. per l'uliveto e in 7.000 mq. per il frutteto. Tali superfici rappresentano, infatti, le soglie minime per poter praticare un'attività di produzione agricola a carattere imprenditoriale tale da garantire un reddito adeguato. Conclusivamente, in esito agli approfondimenti dovrà essere mantenuta la connotazione rurale del fondo agricolo, seppur non a carattere di produzione agricola, attraverso interventi di presidio agricolo finalizzati alla salvaguardia del territorio, già indicati nella relazione originaria, valutati favorevolmente alla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio e contenuti nella bozza di Atto Unilaterale d'Obbligo da sottoscriversi dalla parte privata prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Proposta di variante urbanistica

Alla luce di quanto sopra precisato si riscontra la conformità della proposta progettuale al P.U.C. vigente e la compatibilità della stessa ai parametri urbanistico/edilizi indicati dal Piano adottato, operante in salvaguardia, subordinandone l'approvazione a quanto prescritto alle modalità di attuazione di cui all'art. AR-PA-2.

La disciplina dell'ambito AR-PA all'art. AR-PA2 consente, infatti, interventi connessi al presidio agricolo esclusivamente nei casi in cui venga accertato lo stato di sottoutilizzo

agro-silvo-pastorale dei terreni e le reali condizioni che ne limitano gli usi ai fini produttivi, con obbligo di presentare uno studio geopedologico di analisi dei terreni che ne dimostrino l'inadeguatezza. L'individuazione del presidio agricolo è soggetta alla contestuale approvazione da parte del Consiglio Comunale di un aggiornamento cartografico dell'ambito di riqualificazione, ai sensi dell'art.43 della L.R. 36/97 e s.m., che dovrà recepire la perimetrazione del fondo agricolo funzionale al presidio agricolo.

Alla luce della disciplina del piano adottato, come sopra richiamata, tenuto conto dei contenuti dell'Integrazione alla relazione tecnica agronomica di Presidio Ambientale presentata in data 14 giugno 2013 è necessario pertanto apportare un aggiornamento alla tavola 3.7 - Struttura del Piano Livello Locale di Municipio – Assetto Urbanistico, inserendo il perimetro di norma speciale che ricalca il limite del fondo agricolo soggetto alle opere di presidio agricolo, e introdurre nelle norme di conformità dell'Ambito AR-PA, all'art. AR-PA 6, la seguente Norma Speciale che assume il n. 67:

Progetto preliminare di PUC: art. AR-PA 6 - Norma speciale n° 67

Via Superiore della Torrazza

Ai sensi di quanto disposto dalle modalità di attuazione per gli interventi di presidio agricolo all'interno dell'Ambito (art. AR-PA 2) il Piano recepisce il progetto rubricato presso lo S.U.E. al n° 8312/2011, relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare, in prossimità di via Superiore della Torrazza, e le connesse opere di presidio agricolo sul lotto asservito alla nuova costruzione di cui all'atto d'obbligo sottoscritto in data..., a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997, conclusa nella seduta deliberante del

Infine, con riferimento alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti del relativo allegato A, si precisa che l'aggiornamento in questione, non comportando l'utilizzo di aree inondabili, né l'incremento dell'I.U.I. previsto dalla strumentazione urbanistica vigente ed operante in salvaguardia o comunque la riduzione del suolo occupato da attività agricole o boschive e non prevedendo la realizzazione di viabilità, risulta escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13 della legge stessa.

22 LUG. 2019

Il Funzionario dei Servizi Tecnici
Arch. Gianfranco Di Maio

Il Funzionario Direttivo Tecnico
Arch. Laura Marinato

Il Dirigente Settore Urbanistica
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

MUNICIPIO VII - GENOVA PONENTE

ESTRATTO DAL VERBALE DELLA SEDUTA DEL GIORNO 18 LUGLIO 2013

DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO MUNICIPALE
NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 18 LUGLIO 2013

ATTO N. 16/2013

Argomento n. 55°

ESPRESSIONE DI PARERE A' SENSI DELL'ART. 59 DEL REGOLAMENTO PER IL DECENTRAMENTO E LA PARTECIPAZIONE MUNICIPALE IN MERITO AL PREVENTIVO ASSSENSO EX ART. 59 COMMA 2, LETTERA A) DELLA L.R. 36/1997 E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UN AGGIORNAMENTO AL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. 92/2011, EX ART. 43, FINALIZZATO AL RECEPIMENTO DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE IN UN'AREA AGRICOLA SITA IN PROSSIMITÀ DI VIA SUPERIORE DELLA TORRAZZA, MUNICIPIO VII PONENTE, RUBRICATO PRESSO LO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA AL N. 8312/2011, CON LE CONNESSE OPERE DI PRESIDIO AMBIENTALE SUL LOTTO ASSERVITO ALLA NUOVA COSTRUZIONE

Presiede: Il Presidente - Sig. Avvenente Mauro

Risultano presenti i Sigg.ri Consiglieri:

1	BARABINO Stefano	12	CATANIA Nicolo'
2	BARATELLI Enrico	13	CHIAROTTI Claudio
3	BENVENUTI Silvio	14	FIANNACCA Gabriele
4	BERNUCCI Flavio	15	GIAQUINTO Franco
5	BOGGIO Maria Rosa	16	GINOGI Massimo
6	BOLLA Giorgio	17	MORLE' Maria Rosa
7	BROCATO Silvia	18	PASTORINO Matteo
8	CALCAGNO Carlo	19	PICCARDO Luca
9	CAMPAGNOLI Claudia	20	REBORA Daniele
10	CAMPOBASSO Maria Rita	21	TADDEI Lorenzo
11	CANESI Emanuele	22	TRUFFELLI Ugo

Intervenuti dopo l'appello: Benvenuti (arg.53°).

Assenti: n. 1 (Frulio)

Di cui giustificati: 1 (Frulio)

Usciti prima del termine della seduta: ()

E pertanto complessivamente risultano presenti n. 22 componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori: Calcagno, Morlè, Taddei

Assiste: Segreteria Area Assistenza Organi Istituzionali Municipio Luisa Sossan

Il Presidente pone in votazione la proposta di Giunta al Consiglio Municipale n. 10 in data 04 luglio 2013 (arg.337) nel testo di seguito indicato:

Su proposta del Presidente;

Visto il vigente Regolamento per il Decentramento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2007;

Vista la nota n. 202155 del 20 giugno 2013, assunta a protocollo in data 21/6/2013, con la quale la Direzione Sviluppo Urbanistico E. e Grandi Progetti - Settore Urbanistica richiede al Municipio il parere obbligatorio alla proposta in merito al preventivo assenso ex art. 59 comma 2, lettera a) della L.R. 36/1997 e s.m. per la promozione di un aggiornamento al progetto preliminare di P.U.C. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2011, ex art. 43, finalizzato al recepimento del progetto per la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare in un'area agricola sita in prossimità di via Superiore della Torrazza, Municipio VII Ponente, rubricato presso lo sportello unico dell'edilizia al n. 8312/2011, con le connesse opere di presidio ambientale sul lotto asservito alla nuova costruzione;

Tenuto conto che con nota prot. n. 219752 del 08/07/2013 è stata richiesta l'interruzione dei termini, per l'espressione del parere, a sensi dell'art. 60 c.2, per la formulazione di chiarimenti resi dai tecnici del Settore Urbanistica;

Esaminata la pratica allegata;

Visto l'allegato parere tecnico espresso dal Segretario Generale del Municipio VII Genova Ponente;

**LA GIUNTA DEL MUNICIPIO VII GENOVA PONENTE
CON L'ASTENSIONE DELL'ASSESSORE CALCAGNO
PROPONE AL CONSIGLIO MUNICIPALE**

di esprimere parere FAVOREVOLE alla proposta in merito al preventivo assenso ex art. 59 comma 2, lettera a) della L.R. 36/1997 e s.m. per la promozione di un aggiornamento al progetto preliminare di P.U.C. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2011, ex art. 43, finalizzato al recepimento del progetto per la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare in un'area agricola sita in prossimità di via Superiore della Torrazza, Municipio VII Ponente, rubricato presso lo sportello unico dell'edilizia al n. 8312/2011, con le connesse opere di presidio ambientale sul lotto asservito alla nuova costruzione, di cui alla nota n. 202155 del 20 giugno 2013 assunta a protocollo in data 21 giugno 2013 della Direzione Sviluppo Urbanistico E. e Grandi Progetti - Settore Urbanistica

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI GIUNTA AL CONSIGLIO MUNICIPALE PONENTE N.10 DEL 04/07/2013 AVENTE AD OGGETTO:

ESESPRESSIONE DI PARERE A' SENSI DELL'ART. 59 DEL REGOLAMENTO
PER IL DECENTRAMENTO E LA PARTECIPAZIONE MUNICIPALE IN MERITO AL
PREVENTIVO ASSSENSO EX ART. 59 COMMA 2, LETTERA A) DELLA L.R. 36/1997
E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UN AGGIORNAMENTO AL PROGETTO
PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. 92/2011, EX
ART. 43, FINALIZZATO AL RECEPIMENTO DEL PROGETTO PER LA
REALIZZAZIONE DI UN EDIFICO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE IN UN'AREA
AGRICOLA SITA IN PROSSIMITÀ DI VIA SUPERIORE DELLA TORRAZZA,
MUNICIPIO VII PONENTE. RUBRICATO PRESSO LO SPORTELLO UNICO
DELL'EDILIZIA AL N. 8312/2011, CON LE CONNESSE OPERE DI PRESIDIO
AMBIENTALE SUL LOTTO ASSERVITO ALLA NUOVA COSTRUZIONE.

Parere tecnico del Segretario Generale del Municipio VII Ponente - art. 54
comma 1 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione
Municipale.

Si esprime parere tecnico favorevole.

IL SEGRETARIO GENERALE MUNICIPALE
(Dr. Albino Piaggenza)

Genova, 04/07/2013

(omessa discussione)

Al termine della discussione e al momento della votazione sono presenti, oltre al Presidente del Municipio Avvenente, i Consiglieri: Benvenuti Silvio, Bolla Giorgio, Brocato Silvia, Calcagno Carlo, Campagnoli Claudia, Catania Nicolo', Chiarotti Claudio, Morle' Maria Rosa, Pastorino Matteo, Taddei Lorenzo, Truffelli Ugo;

Pertanto, il Presidente del Municipio invita il Consiglio a deliberare sull'argomento, previa votazione palese, per alzata di mano, con l'assistenza degli scrutatori designati i Consiglieri Brocato, Truffelli che dà il seguente risultato:

Presenti	12	Favorevoli	12	Contrari	0	Astenuti	0
----------	----	------------	----	----------	---	----------	---

visto l'esito della votazione, all' UNANIMITA'

IL CONSIGLIO MUNICIPALE VII PONENTE

Dichiara approvata la proposta di Giunta al Consiglio n. 10 in data 04 luglio 2013 e pertanto esprime parere FAVOREVOLE alla proposta in merito al preventivo assenso ex art. 59 comma 2, lettera a) della L.R. 36/1997 e s.m. per la promozione di un aggiornamento al progetto preliminare di P.U.C. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2011, ex art. 43, finalizzato al recepimento del progetto per la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare in un'area agricola sita in prossimità di via Superiore della Torrazza, Municipio VII Ponente, rubricato presso lo sportello unico dell'edilizia al n. 8312/2011, con le connesse opere di presidio ambientale sul lotto asservito alla nuova costruzione, di cui alla nota n. 202155 del 20 giugno 2013, assunta a protocollo in data 21/6/2013 della Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti - Settore Pianificazione Urbanistica;

IL SEGRETARIO
M. Luisa Sossan

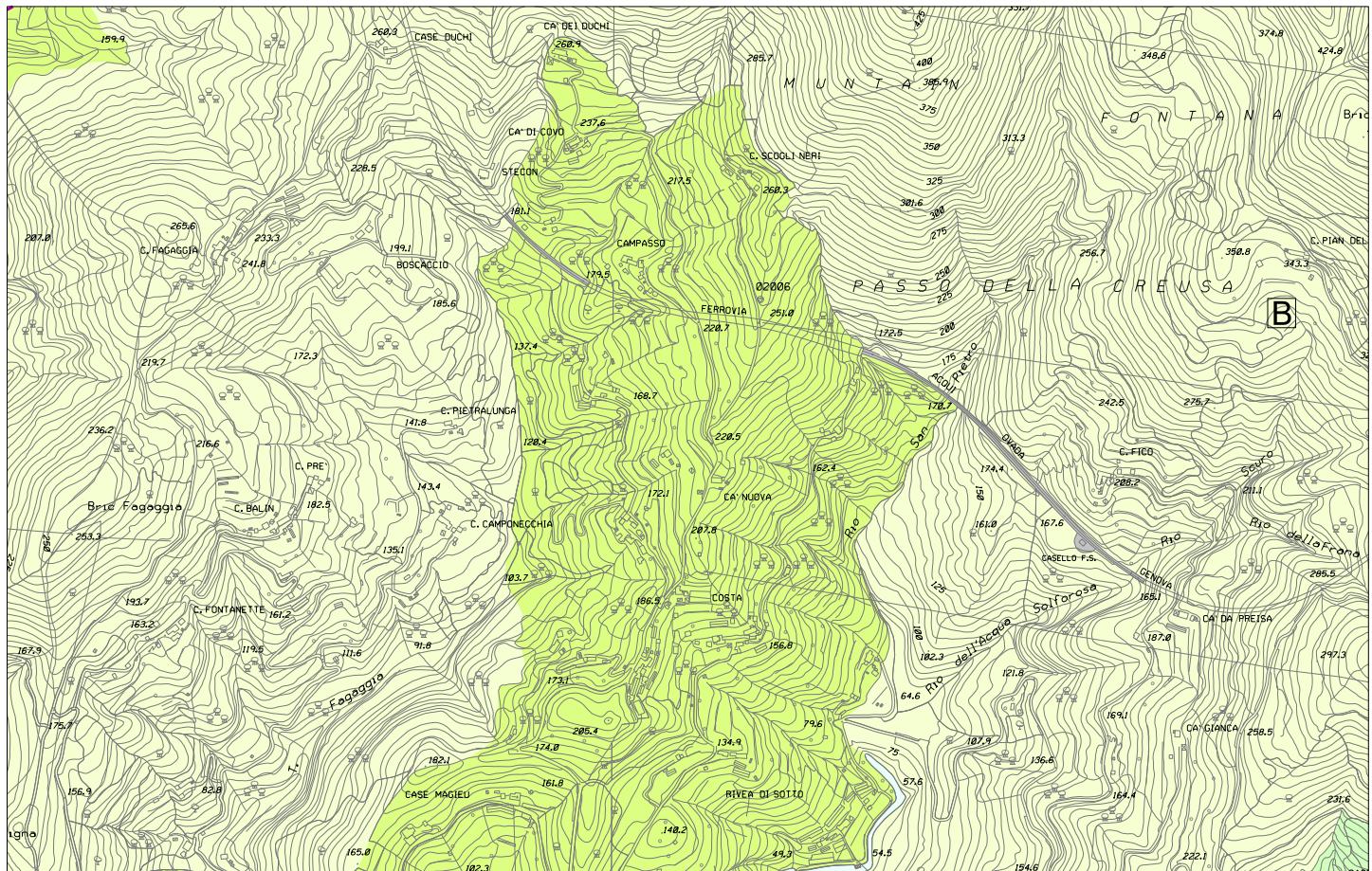


IL PRESIDENTE
Mauro Avvenente

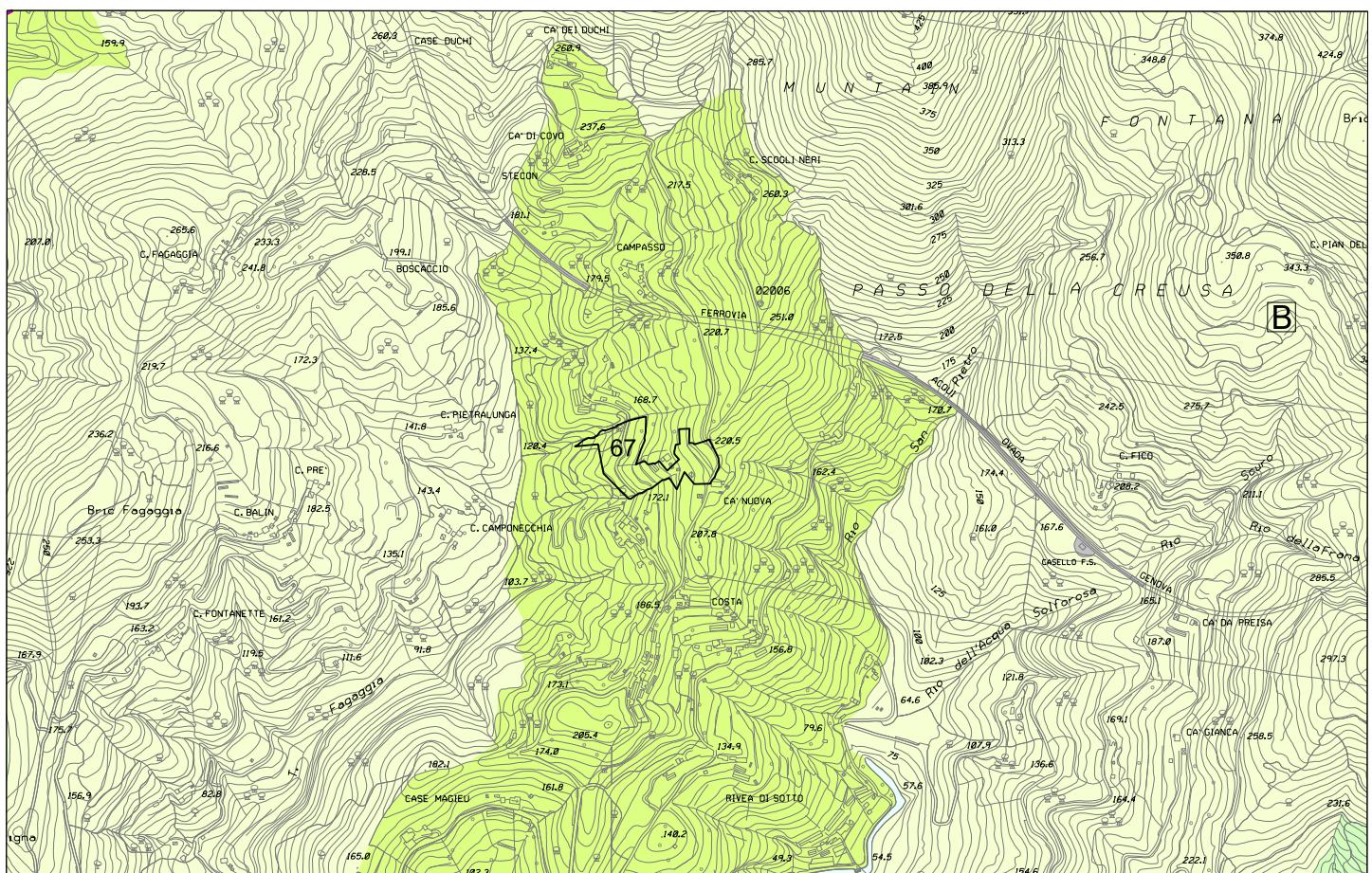
In pubblicazione per 15 giorni a far data dal 26/07/2013 sul sito istituzionale dell'Ente ai sensi dell'art. 32 L.18.6.2009, n. 69 e all'Albo del Municipio ai sensi dell'art.71 dello Statuto comunale e dell'art.67 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione municipale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 6.2.2007.



Aggiornamento del Progetto preliminare di P.U.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36-1997,
in applicazione di quanto disposto dall'art. AR-PA-2 delle Norme di Conformità dello stesso.



P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011





COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118

180 N. 2013-DL-262 DEL 01/08/2013 AD OGGETTO:

PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2 LETT. A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UN AGGIORNAMENTO SENSI DELL'ART. 43 – STESSA LEGGE - DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011, IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. AR-PA-2 DELLE NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C. STESSO, RELATIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE IN VIA SUPERIORE TORRAZZA, IN CONFORMITA' AL PROGETTO RUBRICATO PRESSO IL SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA AL N. 8312/2011

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

01/08/2013

Il Dirigente Responsabile
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 118 18 0	DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2013-DL-262 DEL 01/08/2013	

OGGETTO: PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2 LETT. A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UN AGGIORNAMENTO SENSI DELL'ART. 43 - STessa LEGGE - DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011, IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. AR-PA-2 DELLE NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C. STESSO, RELATIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE IN VIA SUPERIORE TORRAZZA, IN CONFORMITA' AL PROGETTO RUBRICATO PRESSO IL SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA AL N. 8312/2011

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Genova, 01/08/2013

Il Dirigente
Srch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2013-DL-262 DEL 01/08/2013 AD OGGETTO:
PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2 LETT. A)
DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M. PER LA PROMOZIONE
DI UN AGGIORNAMENTO SENSI DELL'ART. 43 – STESSA LEGGE -
DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N.
92/2011, IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. AR-
PA-2 DELLE NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C. STESSO,
RELATIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO
AD USO RESIDENZIALE IN VIA SUPERIORE TORRAZZA, IN
CONFORMITA' AL PROGETTO RUBRICATO PRESSO IL SETTORE
APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA
AL N. 8312/2011**

**PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE
(Ordinanza Sindaco n. 239 del 8.8.2012)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento

14/08/2013

Il Vice Segretario Generale
[D.ssa Vanda Puglisi]