

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



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



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

OGGETTO:

**PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO
CON D.C.C. N. 92 DEL 7/12/2011**

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

Il sottoscritto fabrizio Ridolfi, nato a [redacted]
[redacted] in qualità di progettista incaricato dalla Sig.ra
parodi Rosa, proprietaria dei terreni oggetto delle osservazioni, presenta le seguenti osservazioni al
progetto Preliminare del piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art.38, comma 2, lettera
d) della legge regionale 4 Settembre 1997 e s.m.i.
Tali osservazioni sono in numero di 1 , allegate alla presente nota

luogo e data



*in m. sul Urb.
Urban Lab.*

Firma



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

OSSERVAZIONI RIGUARDANTI L'ADOZIONE DEL
NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d), della l.r. n. 36/1997

via inferiore porcile c/o civ. 5 – località Morego – Bolzaneto

OSSERVAZIONE N° 1 DI 1

ELEMENTO DI PUC: ASSETTO URBANISTICO

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO CATASTALE: N.C.T FOGLIO 8 MAPPALI 105
E 498

ALLEGATI:

- STRALCIO PLANIMETRIA NUOVO CATASTO TERRENI;
- STRALCIO NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE;
- STRALCIO TAVOLA N° 8 DEL PIANO DI BACINO DEL TORRENTE POLCEVERA (CARTA DELLA VEGETAZIONE);
- ELABORATO GRAFICO CON SOVRAPPOSIZIONE DI VISTA AEROFOTOGRAMMETRICA E CONFINI DEL LOTTO;
- ELABORATO GRAFICO INDICANTE L'ANDAMENTO DEL TERRENO, QUOTE ALTIMETRICHE E DISTANZE DAI CONFINI;
- ELABORATO GRAFICO CON INDICAZIONE DELLA VEGETAZIONE A MEDIO ED ALTO FUSTO;
- RELAZIONE FOTOGRAFICA
- RELAZIONE AGRONOMICA

PREMESSA

L' oggetto delle seguenti osservazioni è una porzione di terreno che trova la sua ubicazione in via inferiore porcile presso il civ. N° 5 in località Morego - Genova Bolzaneto.

Tale area , e più precisamente il lotto identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 8 mappali 105 e 498, è stata oggetto di presentazione di richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un'abitazione monofamiliare protocollata al n° 7005/2010.

La stessa ricade in zona zona EM- MA del Piano Urbanistico Comunale 2000, fa parte del Piano di Bacino del Torrente Polcevera ed è vincolata dal punto di vista idrogeologico .

Dopo l'adozione del Nuovo Piano Urbanistico Comunale con variante al PUC 2000 di cui la Deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011, il lotto interessato ricade in **Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo AR-PA**, nel quale le relative norme di conformità riguardanti gli interventi edilizi di nuova costruzione consentono, al fine di salvaguardare, presidiare e riqualificare il territorio extra urbano che presenta fenomeni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale, per la funzione residenziale, la realizzazione di edifici a cui è applicabile un I.U.I. Massimo di 0,01 mq/mq in presenza di un fondo agricolo minimo da asservire di mq. 2,500 contigui.

A questo punto, il progetto precedentemente citato non risulta conforme alla nuova normativa urbanistica, ed in conseguenza di ciò è stata sospesa ogni determinazione sulla domanda di permesso a costruire .

OSSERVAZIONI

Da un'analisi accurata del lotto e delle sue caratteristiche, pare evidente che tale porzione di terreno (della superficie di circa 8,800 mq) sia nelle sue attuali condizioni, ed anche in previsione di un eventuale recupero e/o riqualificazione, non presenta caratteristiche tali da consentirne un utilizzo agricolo; si andranno ora a descrivere le motivazioni della precedente affermazione, corredati da elaborati grafici, documentazione fotografica, relazione agronomica.

Circa la metà del lotto interessato (4,400 mq.) consiste in un'area boschiva il cui utilizzo agricolo non è assolutamente possibile (vedi elaborato grafico con sovrapposizione di vista aerofotogrammetrica e confini del lotto ed elaborato grafico con indicazione della vegetazione a medio ed alto fusto); l'altra metà, "separata" dall'altra area da un torrente non indagato il cui stato di conservazione risulta a dir poco inesistente (tanto che, nella zona dove sotto attraversa la strada comunale, la stessa è stata oggetto di una frana a tutt'oggi non ancora considerata) è censita sulla tavola n.8 (carta della vegetazione) del piano di bacino del torrente Polcevera come "area agricola sottoutilizzata con presenza di infestanti" (vedi allegato).

Tale porzione di terreno è costituita a monte da un andamento con pendenze medie del 60%, fino ad arrivare alla parte a valle della superficie di circa 1,000 mq, descritti come terreni scoscesi e suddivisi in tre "piane" irregolari. (vedi elaborato grafico indicante l'andamento del terreno, quote altimetriche e distanze dai confini e relazione agronomica)

Non sono presenti strade di accesso se si esclude uno stretto viottolo adiacente al torrente non regimentato, così come non risultano presenti né essenze di pregio né alberi da frutto.

Pare evidente che, a conti fatti, la superficie eventualmente utilizzabile come fondo agricolo risulta essenzialmente una nona parte dell'intero lotto, assolutamente insufficiente per qualsiasi utilizzo collegato ad una attività agricola in larga e/o media scala.

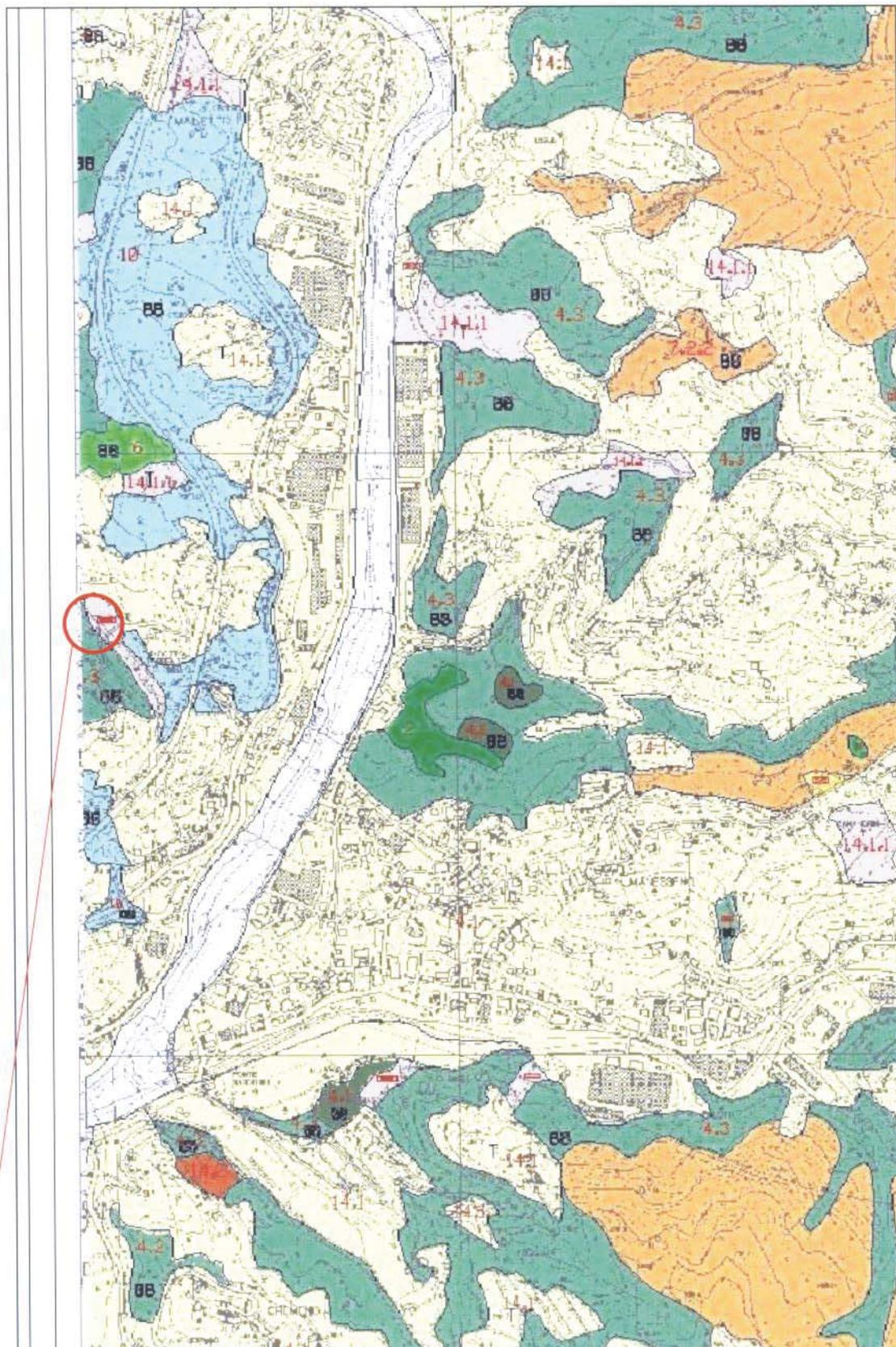
Per le ragioni fino a qui descritte, si ritiene che il lotto oggetto delle osservazioni non può essere considerato come Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo AR-PA, bensì come **Ambito di riqualificazione del territorio di Presidio Ambientale AR-PR.**

Arch. Fabrizio Ridolfi





Stralcio piano di bacino torrente Polcevera
tavola n° 8 CARTA DELLA VEGETAZIONE



Area agricola sottoutilizzata invasa da infestanti/ bosco

Sovrapposizione vista aerea e confini del lotto



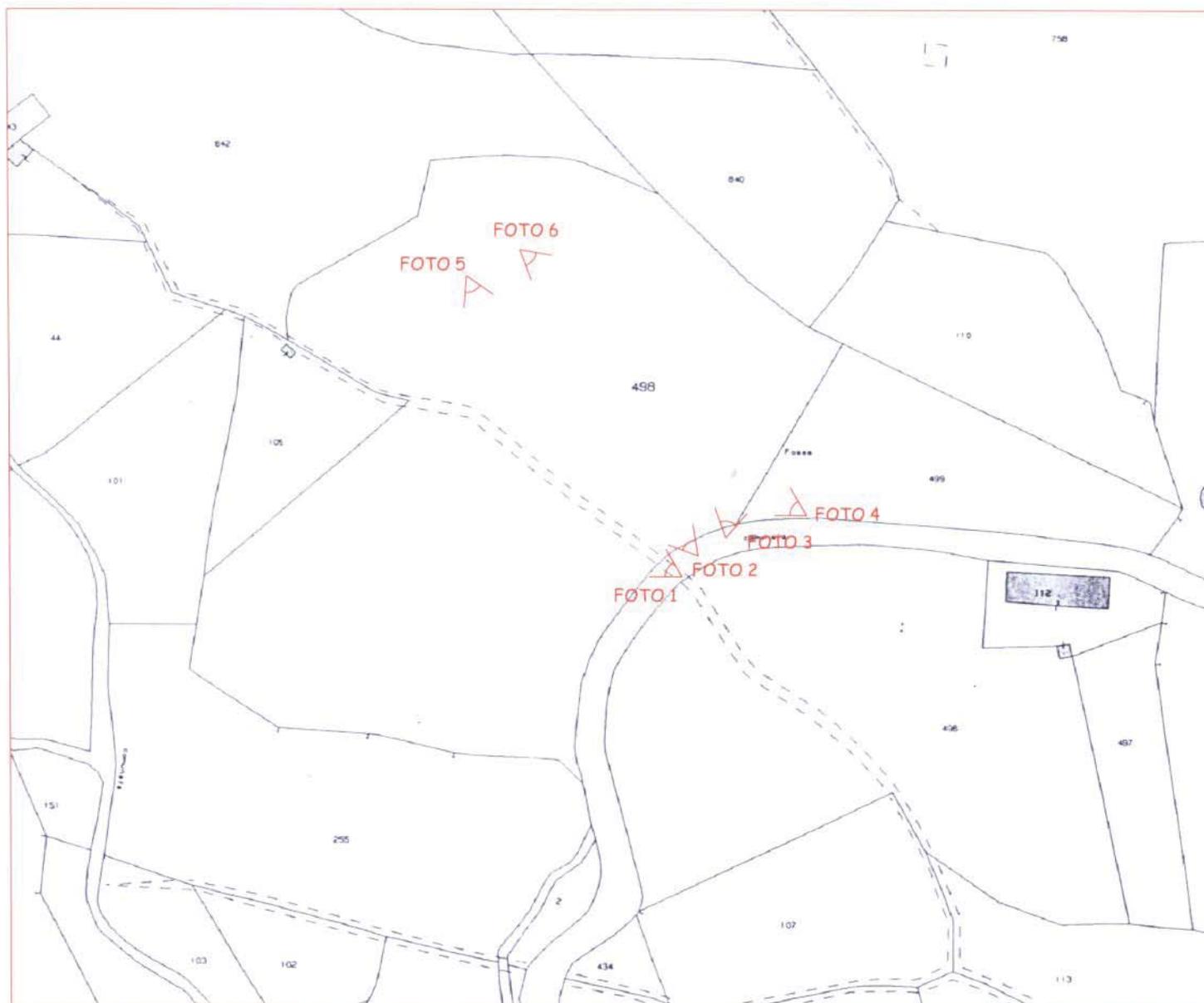
DEGLI ARCHITETTI N° 3686
cell: 348 4508500

RELAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO ALLE OSSERVAZIONI RIGUARDANTI L'ADOZIONE
DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d), della l.r. n. 36/1997

via inferiore porcile c/o civ. 5 - località Morego - Bolzaneto



INDIVIDUAZIONE DELLE RIPRESE FOTOGRAFICHE planimetria fuori scala



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(art. 47 DPR DEL 28/12/2000 N° 445)

Il sottoscritto FABRIZIO RIDOLFI, nato a Genova il 30/07/73 ed ivi residente e domiciliato in GENOVA, Via Borzoli, 56B/2 (CAP 16153), tel. 348.4508500 (C.F.RDLFRZ73L30D969C), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 3686,

DICHIARA

CHE LE RIPRESE FOTOGRAFICHE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE DI VILLETTA MONOFAMILIARE IN LOCALITA' MOREGO - GENOVA BOLZANETO - NON SONO STATE SOGGETTE A NESSUNA MANIPOLAZIONE INFORMATICA.

In fede

IL DICHIARANTE



RIPRESE AEREE



VISTA SUD



VISTA OVEST



VISTA NORD



VISTA EST

**RELAZIONE AGRONOMICA RELATIVA
AI TERRENI SITI NEL COMUNE DI
GENOVA DISTINTI IN CATASTO
TERRENI FOGLIO 8 MAPPALI N. 105 E
N.498**

**DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA
ROSA PARODI**

Dott. Agr Elisabetta Maria Panina

Via dei Velluti 10 16138 Zoagli Genova

tel. 010/597111

1. PREMESSA

Io sottoscritta Elisabetta Maria Panina iscritta all' Ordine dei dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Genova e Savona con il numero 243, sono stata incaricata dalla Sig.ra Rosa Parodi residente a Genova in via Massena civico n. 3 int. 5 16152, di eseguire una Relazione Agronomica in merito allo stato dei terreni di sua proprietà per i quali è stato elaborato un progetto di nuova costruzione redatto dall'arch. Fabrizio Ridolfi, di cui la presente relazione è parte integrante, i suddetti terreni sono identificati nel Catasto Terreni del Comune di Genova nel Foglio 8 Mappali 105 e 498.

Il progetto prevede la realizzazione di un piccolo fabbricato di tipo abitativo al centro dell'area in questione e la presente relazione ha lo scopo di documentare lo stato di fatto della vegetazione esistente sulle particelle, l'eventuale presenza di essenze di pregio o di grandi alberi, la presenza di biocenosi di particolare valore o interesse relativamente alla zona in cui i terreni sono ubicati.

2. SITUAZIONE ATTUALE

In data 1 febbraio 2011 ho eseguito un sopralluogo in loco - accompagnata dal Geom. Giuseppe Procida delegato dalla sig. Parodi - allo scopo di rilevare la situazione attuale del lotto e la qualità della vegetazione presente. In quell'occasione il Geom. Procida mi ha consegnato i documenti catastali relativi alle particelle che costituiscono l'allegato n.1 alla presente relazione e contestualmente mi ha descritto a grandi linee il progetto di un piccolo immobile che dovrebbe essere ubicato nella parte centrale delle piane lato Est, dotato di box interrato. La presente relazione costituisce parte integrante del progetto dell'immobile.

Durante il sopralluogo sono state eseguite le foto che costituiscono l'allegato n. 2 alla presente relazione.

Nel corso del sopralluogo ho potuto rilevare che :

- 1- Attualmente i terreni su cui dovrà essere eseguito l'intervento sono sostanzialmente incolti, essi si trovano a ridosso della strada carrozzabile per Morego, superiormente alla stessa, e sono situati in una rientranza della collina per cui non sono particolarmente soleggiati.
- 2- Tali terreni sono scoscesi e attualmente suddivisi in tre piane irregolari.
- 3- La parte centrale delle piane è a prato, mentre sui lati vi sono cespugli e macchie di arbusti e di rovi.
- 4- Nel lato Ovest, nella zona non interessata alla costruzione scorre un piccolo fosso che va regimentato.
- 5- Lo stato di manutenzione attuale è scarso: i terreni richiederebbero una pulitura accurata, con decespugliatore e falciatrice.
- 6- Al centro della piana di dimensioni maggiori sorge un piccolo esemplare, in uno stato vegetativo di sofferenza, di Roverella. Più lontano vi è un piccolo Frassino contorto, cresciuto in maniera disordinata e coperto di muschio e di viburno.
- 7- A Nord, nella parte alta delle piane vi sono due alveari e della macchia fitta e incolta, costituita principalmente da rovi, viburno e liane.
- 8- A Sud, in basso a ridosso della strada, è localizzato un vecchio canile coperto di rovi, questi ultimi nascondono un deposito di rifiuti ingombranti.
- 9- La strada sottostante la strada è in parte dissestata.

3. VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELLA VEGETAZIONE RICONTRATA SULLE PARTICELLE, L'EVENTUALE PRESENZA DI ESSENZE DI PREGIO O DI GRANDI ALBERI, LA PRESENZA DI BIOCENOSI DI PARTICOLARE VALORE O TIPICHE DELLA ZONA IN CUI I TERRENI SONO UBICATI.

In fase di sopralluogo non ho riscontrato la presenza di essenze arboree o erbacee di pregio sul terreno oggetto di sopralluogo; anche in prossimità del fosso ho visto soltanto essenze erbacee comuni e cespugli di nessun pregio o valore naturalistico, pertanto si conclude che la costruzione dell'immobile non danneggerà vegetazione di pregio o esemplari rari o biocenosi tipiche o protette.

4. ATTIVITA' DI PROGETTO E AZIONI COMPENSATIVE

In fase di costruzione della casa sarà necessario abbattere solo il piccolo esemplare di Roverella ubicato al centro della piana più grande e il Frassino, inoltre verrà fatto uno sbancamento per i box interrati. La costruzione non occuperà aree attualmente piantumate ma si prevede che i proprietari, in seguito piantumeranno i terreni per farne un giardino e ripuliranno dalla vegetazione infestante attualmente presente. Non si vede pertanto la necessità di prevedere azioni compensative in relazione a eventuali danni alla vegetazione, causati dalla nuova fabbrica, visto che non ce ne saranno, ma si ritiene che le attività già previste di:

ripulire le aree incolte, piantare un giardino ed eseguire una corretta manutenzione sia di per sé un'azione che migliora la qualità del territorio.

Dott. Agr.  Elisabetta Maria Panina



The stamp is circular with the text 'DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI' around the top edge and 'GE - SV' at the bottom. Inside the circle, it reads 'DOTT. AGR. PANINA', 'ELISABETTA MARIA', and 'N. 243'. There is a handwritten signature over the stamp.

Le fotografie in formato digitale inserite nella presente documentazione fotografica, riportano fedelmente lo stato dei luoghi oggetto della presente pratica edilizia e sono pertanto equiparabili a fotografie scattate con macchina fotografica tradizionale .

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3



Fotografia 4



Fotografia 5



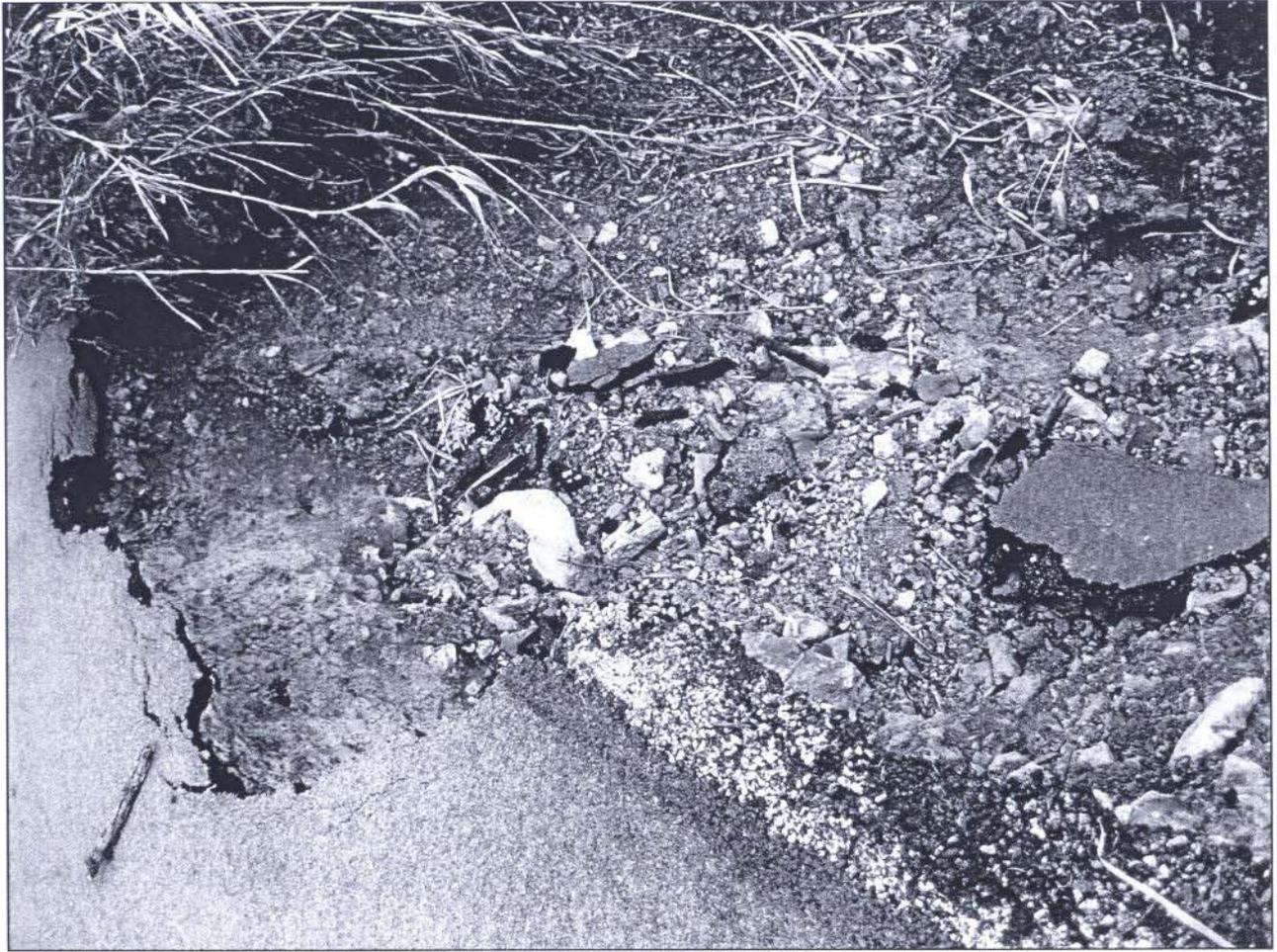
Fotografia 6



Fotografia 7



Fotografia 8



Fotografia 9

632

COMUNE DI GENOVA

ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE INERENTE LA REALIZZAZIONE DI VILLETTA MONO FAMILIARE IN LOCALITA' MOREGO - GENOVA BOLZANETO

TITOLO DELLA TAVOLA
PLANIMETRIA CON ANDAMENTO DEL TERRENO, QUOTE ALTIMETRICHE, LIMITI DI PROPRIETA' E DISTANZE DAI CONFINI

LA RICHIEDENTE:
SIG.RA PARODI ROSA

IL PROGETTISTA:
ARCH. FABRIZIO RIDOLFI

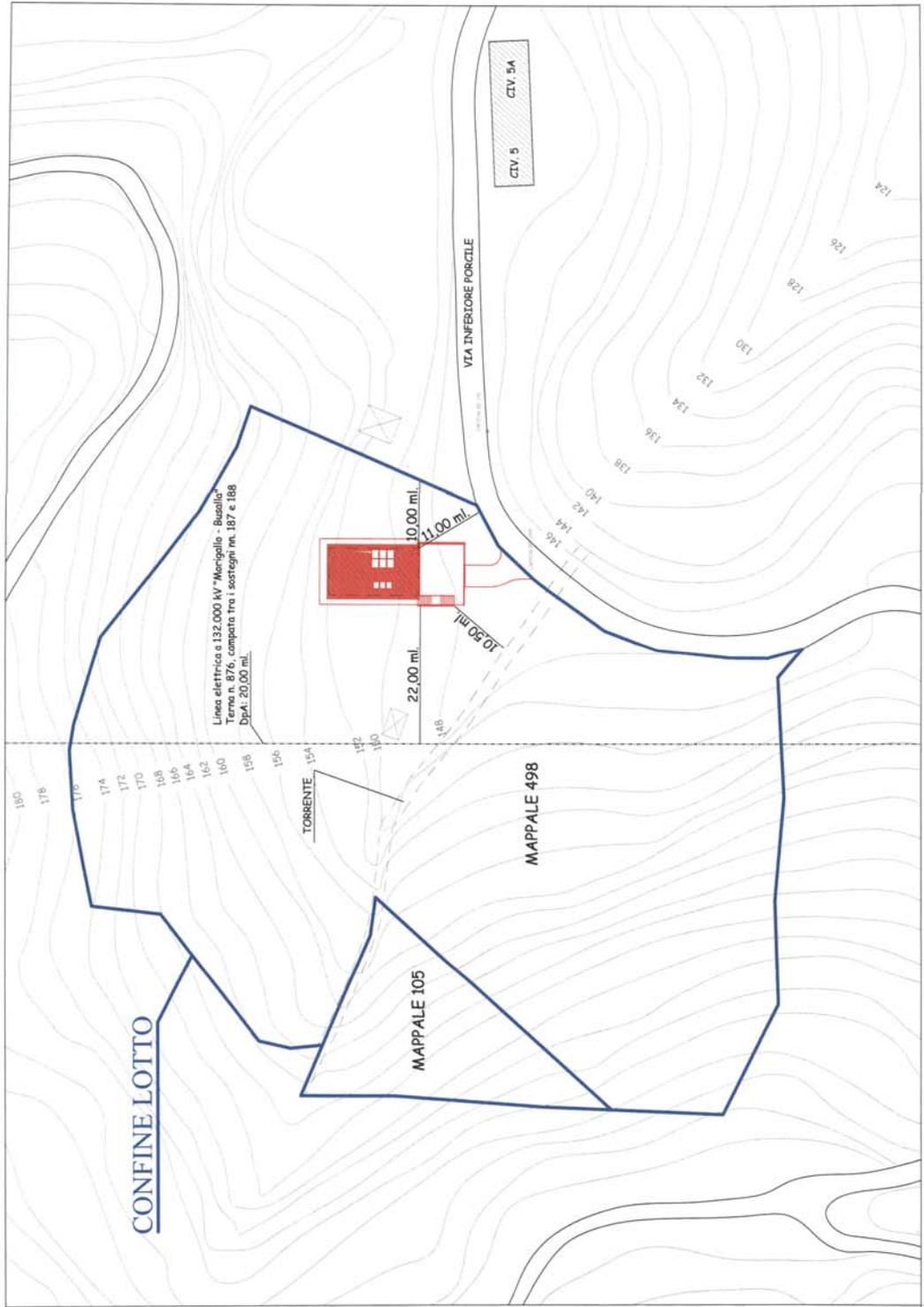


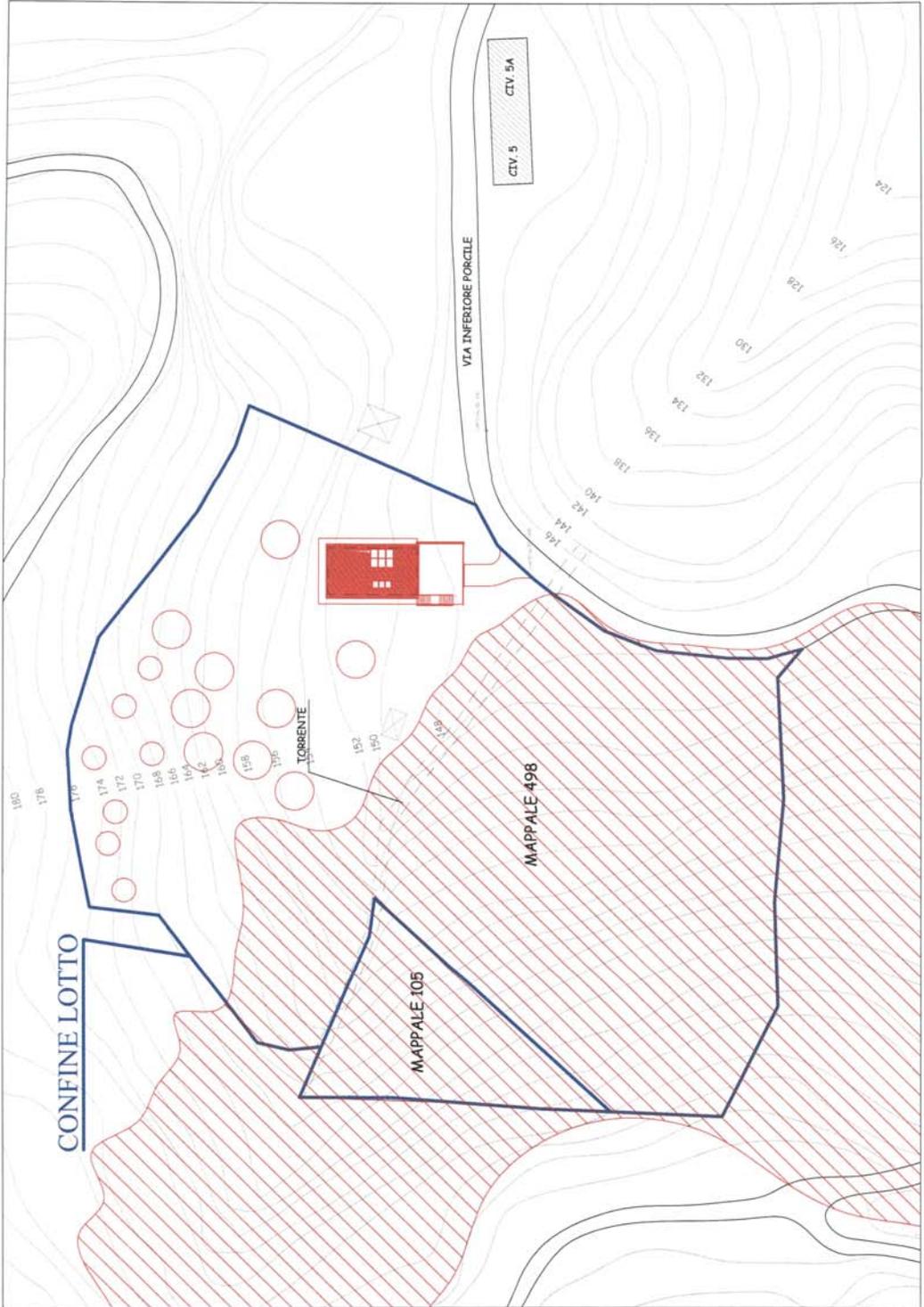
DATA:

SCALA:
1/500

TAVOLA N°

12





-  BOSCO CEDUO: PREVALENZA DI ACACIA
CON PRESENZA SPORADICA DI FRASSINO E CASTAGNO
-  ESSENZE A BASSO E MEDIO FUSTO:
FRASSINO E ROVERELLA

COMUNE DI GENOVA	
ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE INERENTE LA REALIZZAZIONE DI VILLETTA MONO FAMILIARE IN LOCALITA' MOREGO - GENOVA BOLZANETO	
TITOLO DELLA TAVOLA RELAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE: INDICAZIONE DELLA VEGETAZIONE A MEDIO ED ALTO FUSTO PRESENTE NEL LOTTO	IL PROGETTISTA: ARCH. FABRIZIO RIDOLFI 
LA RICHIEDENTE: SIG.RA PARODI ROSA	SCALA: 1/500
DATA:	TAVOLA N° 12 bis