

720

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012
FASC. N° 73

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
09 MAG 2012
N. 147126 SERV. SIMACO

DIN. SUL LAB.
URBAN LAB.

07 MAG 2012
ARRIVI

All'Ill.mo Signor Sindaco
Comune di Genova
Ufficio Protocollo Generale
P.zza Dante 10
16121 Genova

Alla Regione Liguria
Assessorato all'Urbanistica
P.zza de Ferrari 1
16121 Genova

Spett.le
Provincia di Genova
Direzione Pianificazione Generale
Piazzale Mazzini 2
16122 Genova

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

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

Il sig. Marcello Cattaneo nato a e residente a Londra, che elegge domicilio presso lo studio AR.AS. Architetti Associati Distacco essendo proprietario di un'ampia porzione di terreno posto nel Municipio

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

sez	fg	mappali
3	39	1-2-3-4-5-17-26-66-67-68-69-89-95-99-100-102-104-105-107- 108-109-110-111-112-113-115-116-117-125-145-148-149- 176-177-178-180-400

Vista

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 7 Dicembre 2012;
- I documenti costituenti il Piano Urbanistico Comunale;
- La normativa di cui all'assetto urbanistico dell'area di proprietà inserita nella zona (AC-NI);
- La normativa di cui al livello paesaggistico puntuale (PTCP):
 - 1) Assetto insediativo
 - 2) Assetto geomorfologico
 - 3) Assetto vegetazionale

Preso atto

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

1. **Principali:** Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.
2. **Complementari:** Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi su suoli agrari di classe I e II. Limitatamente agli edifici esistenti: residenza, agriturismo, pubblici esercizi.
3. **Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.

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

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

Parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale interessate in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, dove risulta

prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto. L'ambito ha l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il quadro paesistico ed ambientale, anche ai fini della fruizione attiva e turistica del territorio, e risulta costituito da:

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

- che detti terreni nel P.U.C. attualmente vigente, approvato con delibera C.C.n.85 del 2009 detti terreni erano inseriti nella zona E sottozona EB, dove all'art. EB2 delle norme di attuazione - Funzioni ammesse - al paragrafo 2 è chiaramente consentita la funzione residenziale residenza finalizzata al presidio ambientale, ribadita anche all'art. EB10 dove al paragrafo 1.2. testualmente si legge:

“Nuova costruzione: consentita, limitatamente alla realizzazione di:

- Edifici compatibili destinati a forestazione, agricoltura e allevamento, residenza, strutture turistiche, pubblici esercizi, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - Fondo agricolo minimo appartenente alle sole zone EB e EP mq.6.000;
 - I.U.I. massimo 0,003 mq/mq l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone agricole diverse non è consentito;
 - S.A. massima per ogni singolo intervento mq.200
 - Distanza massima dell'edificio dalla accessibilità carrabile esistente m.300;
 - (omissis)

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

“Il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo attraverso la coltivazione o le opere di presidio ambientale prescritte è garantito dall'obbligo di specifico atto d'impegno sottoscritto in sede di rilascio del titolo abilitativi”;

- che la disciplina degli interventi edilizi ammessi nel progetto preliminare del Piano urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011, evidenzia, in contrasto con il P.U.C vigente, la impossibilità di qualsivoglia destinazione residenziale, se non connessa all'impiantazione ed allo sviluppo di attività agricola - pastorali, escludendo chiaramente la possibilità di prevedere residenza e quindi ogni forma di presidio ambientale se non strettamente connesso ad una attività agricola e ciò in palese contrasto con gli obiettivi esplicitati nella Relazione Descrittiva che mettono in risalto la volontà di salvaguardare e di qualificare porzioni così estese del territorio comunale;
- che nella zona dove sono ricompresi le porzioni di terreno oggetto di osservazione, peraltro di superficie molto estesa,(circa Ha. 60), risulta evidente la non praticabilità e l'abbandono di qualsivoglia attività agricola, dovuta principalmente alla conformazione ed alla natura dei terreni ed alla inesistente vocazione agricola di questa parte del territorio con conseguente diseconomicità di qualsivoglia previsione di programma colturale;
- che a livello regionale si è riscontrato che le aree a bassa vocazione agricola, quale è il territorio di cui trattasi, sono quelle dove l'attività agricola ha peso economico quasi inesistente ma dove l'interesse prevalente è il mantenimento ambientale del territorio e sociale della comunità. In questi territori dove l'interesse edilizio risulta di minore intensità ,diventa fondamentale a ben precise condizioni, consentire ed addirittura incentivare un presidio ambientale del territorio;
- che la stessa Provincia di Genova nelle norme di attuazione del PTCp all'allegato 6 denominato " Aree agricole",riconoscendo che:" i territori di presidio ambientale sono le parti di territorio in cui la funzione agricola ha perso la sua valenza di attività produttiva principale, ma dove rimane fondamentale come elemento strutturale del paesaggio; Sono individuabili come tali le aree che presentano attività culturali o

attività di tipo agro-silvo-pastorali non più in atto e/o connotate da fenomeni di abbandono e/o dissesto idro-geologico.” (pag.2 -allegato all’art.17)

- che a fronte delle sopradescritte considerazioni pare contraddittorio definire tali territori quali ambiti di conservazione e riqualificazione demandando la conservazione e la riqualificazione alla sola attività agricola oggi inesistente e nel futuro non più proponibile, accettando di fatto che, in assenza di qualsivoglia forma di presidio ambientale , una parte consistente del territorio permanga nello stato di abbandono di criticità ambientale nel quale attualmente si trova.

- che la possibilità di realizzare una limitata edificazione con funzione di presidio ambientale consentirebbe alla Pubblica Amministrazione di imporre opere di salvaguardia territoriale (manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna pubblica e privata, con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque, creazione di percorsi tagliafuoco, pulizia generalizzata dell’area, ecc.) e di conservazione delle emergenze ambientali realizzando così, con l’apporto dei proprietari, gli obiettivi di riqualificazione e conservazione del territorio, previsti dal nuovo P.U.C..

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

In questa situazione, il sottoscritto in forma di

OSSERVAZIONI

formula richiesta di modifica della normativa adottata e

CHIEDE

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

In allegato:

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

Genova, li 4 maggio 2012

Marcello Cattaneo Adorno

Allegati:

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

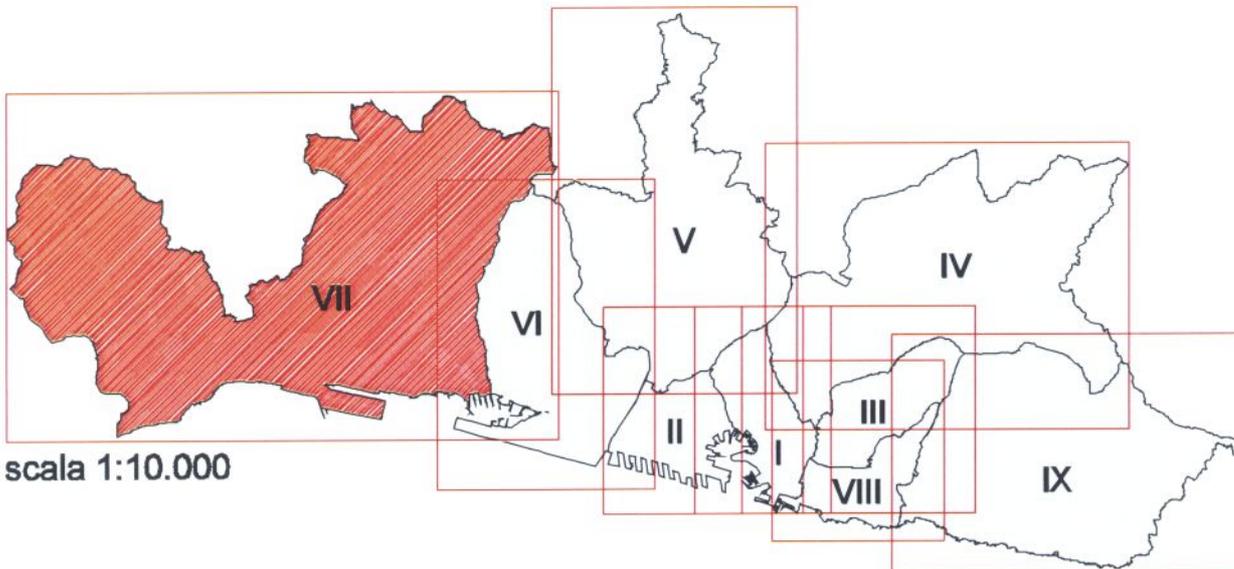


COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Progetto Preliminare



scala 1:10.000

ASSETTO URBANISTICO MUNICIPIO VII PONENTE



DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

- Elaborazione:
- Settore Urban Lab e Attuazione Progetti di Area Portuale
 - Settore Pianificazione Urbanistica
 - Ufficio Geologico
 - Settore Approvazione Progetti e Controllo Attivita' Edilizia
 - Ufficio GIs e Sviluppo Interno e Georeferenzialita'.

Rilievo base: Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

3.7

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

-  AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
-  AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
-  AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
-  AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

-  AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
-  AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
-  AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
-  AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
-  AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
-  AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
-  AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale
-  ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
-  ambito complesso per la valorizzazione del litorale

AMBITI SPECIALI

-  ambiti con disciplina urbanistica speciale
-  indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
-  aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
-  aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive
-  rete idrografica

DISTRETTI

-  1.n° distretto speciale di concertazione
-  2.n° distretto di trasformazione urbana
-  3.n° distretto di trasformazione locale
-  4.n° distretto di trasformazione in attuazione o in corso di formazione

SERVIZI PUBBLICI

-  servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
-  servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
-  parchi urbani e regionali

INFRASTRUTTURE

-  autostrada esistente di previsione
-  ferrovia esistente di previsione
-  trasporto pubblico in sede propria esistente di previsione
-  viabilità principale esistente di previsione
-  di previsione in galleria
-  nodi infrastrutturali
-  altre viabilità di previsione
-  ambito portuale
-  assi di relazione città-porto di previsione
-  assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94
-  assi di relazione con il litorale esistenti
-  assi di relazione con il litorale da riqualificare

 limiti amministrativi: Comune e Municipi

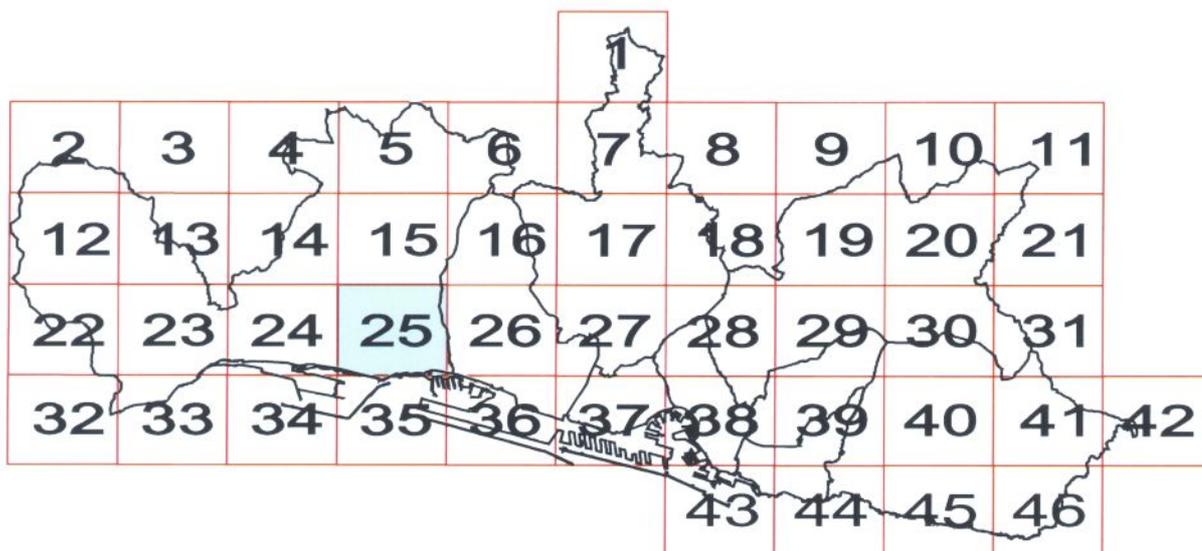


COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Progetto Preliminare



scala 1:5000

LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE



DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

Elaborazione:

- Settore Urban Lab e Attuazione Progetti di Area Portuale
- Settore pianificazione Urbanistica
- Ufficio Geologico
- Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia
- Ufficio GIS e Sviluppo Interno e Georeferenzialità

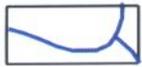
Rilievo base: Elaborazione del Settore Urban Lab della Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

STRUTTURA DEL PIANO
Livello Locale di Municipio

25

LEGENDA

COMPONENTI DEL PAESAGGIO DI RILEVANTE VALORE



Corso d'acqua



Crinale



Percorso di origine storica



Percorso e punto panoramico



Emergenza paesaggistica



Area di rispetto delle emergenze paesaggistiche



Elementi storico-artistici ed emergenze esteticamente rilevanti



Parco, giardino, verde strutturato



Luogo d'identità paesaggistica



Paesaggio agrario o naturale



Visibilità dei luoghi, panoramicità delle visuali



Ambito di paesaggio costiero



Ambito del paesaggio urbano strutturato antico o della città moderna



Asse urbano prospettico



Confine ambiti di conservazione paesaggistica e naturalistica

AMBITO DI CONSERVAZIONE PAESAGGISTICA

Monte Pennello - Punta Martin

Monte gazzo

ARCHI COSTIERI

Fronte mare di Pegli

NUCLEI STORICI

Pegli

Granara

Chiesino

EMERGENZE PAESAGGISTICHE INDIVIDUE

1 Villa Negrone Di S. Pietro, Opera Giosue' Signori

2 Torre Cambiaso, P.P. Passionisti

3 Villa Penco

4 Villa Lomellini, Banfi

5 Villa Il Castellaccio

6 Villa Lomellini Rosa

7 Villa Tomati

8 Area verde residua Villa Pignone

9 Villa Gavotti

SISTEMI DI PAESAGGIO

Sistema delle Ville del ponente

Villa Centurione, Doria

Villa Grimaldi, Durazzo - Pallavicini

Sistema Antica Romana di ponente * — *

Sistema insediativo Viale Modugno

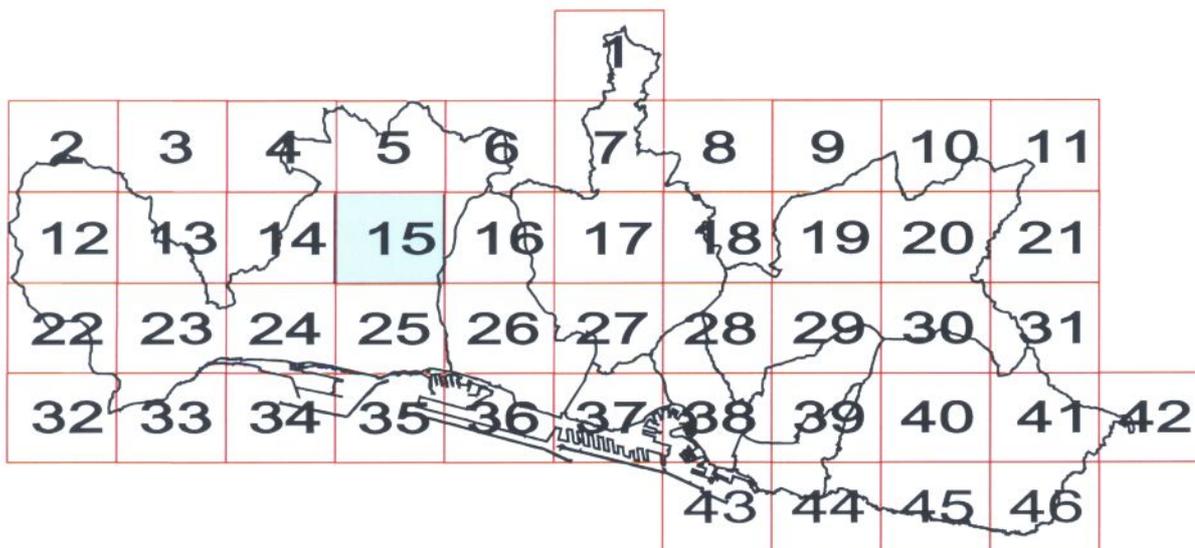


COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Progetto Preliminare



scala 1:5000

LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE



DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

- Elaborazione:
- Settore Urban Lab e Attuazione Progetti di Area Portuale
 - Settore pianificazione Urbanistica
 - Ufficio Geologico
 - Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia
 - Ufficio GIS e Sviluppo Interno e Georeferenzialità

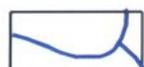
Rilievo base: Elaborazione del Settore Urban Lab della Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

STRUTTURA DEL PIANO
Livello Locale di Municipio

15

LEGENDA

COMPONENTI DEL PAESAGGIO DI RILEVANTE VALORE



Corso d'acqua

AMBITI DI CONSERVAZIONE PAESAGGISTICA

Monte Pennello - Punta Martin



Crinale

NUCLEI STORICI

Carpenara



Percorso di origine storica



Percorso e punto panoramico



Emergenza paesaggistica



Area di rispetto delle
emergenze paesaggistiche



Elementi storico-artistici ed
emergenze esteticamente rilevanti



Parco, giardino, verde strutturato



Luogo d'identità paesaggistica



Paesaggio agrario o naturale



Visibilità dei luoghi,
panoramicità delle visuali



Ambito di paesaggio costiero



Ambito del paesaggio urbano
strutturato antico o della città moderna



Asse urbano prospettico



Confine ambiti di conservazione
paesaggistica e naturalistica



— Perimetrazione Zona oggetto di Osservazione

