



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,
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.

Le sottoscritte BERTON Corinna, [redacted] 9, residente a [redacted]
[redacted], e BERTON Valentina, nata [redacted], residente a [redacted]
[redacted], nella loro qualità di PROPRIETARIE dei terreni siti in Genova Prà, Via Superiore della Torrazza,
identificati al C.T. alla Sezione 3 Foglio 8 Particelle 201, 202, 203, 204, 205, 1329 (di proprietà della Sig.ra
Pecollo Rosita Maria madre delle sottoscritte), presentano le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare
del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della Legge Regionale 4
settembre 1997 n. 36 e s.m.i.

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

Genova 7 maggio 2012



Corinna Berton
Corinna Berton

Valentina Berton
Valentina Berton

DIR. SUL LUP.
URBAN LAB

Allegati:

- Scheda osservazione
- Stralcio PUC
- Estratto di Mappa Catastale
- Stralcio estratto di Mappa con perimetrazione aree
- Visure Catastali
- Relazione Tecnico Vegetazionale
- Autorizzazione Paesaggistica
- Documentazione Fotografica

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11.4 MAG. 2012
FASC. N° 73

OSSERVAZIONE N° 1 DI 1

ELEMENTO DI PUC	STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	3.7
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	MUNICIPIO VII PONENTE GENOVA PRA' VIA SUPERIORE DELLA TORRAZZA CATASTO TERRENI SEZIONE 3 FOGLIO 8 MAPPALI N° 201, 202, 203, 204, 205, 1329
OGGETTO	ESTENSIONE DELL'AMBITO AR-PA

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE – MODIFICA RICHIESTA

Qualche anno fa, insieme a nostra madre, abbiamo acquistato alcuni terreni edificabili con la speranza di poter costruire la casa dei nostri sogni e di rimanere vicine per poterci aiutare. Tutto questo grazie a tanti sacrifici e ad anni di risparmi, motivati dalla volontà di assicurarci un futuro. Lo scorso anno abbiamo iniziato il lungo, faticoso ed economicamente dispendioso iter burocratico con la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, richiesta accolta e primo ostacolo superato.

Purtroppo nell'attuale Progetto Preliminare del P.U.C. i terreni sopraindicati risultano compresi in un'area definita ambito AR-PA.

Le relative Norme di Conformità riportano quanto segue:

- Nell'art. AR-PA-1, si comprende, tra le funzioni ammesse, la residenza collegata all'effettivo presidio agricolo.
- Nell'art. AR-PA-2, riguardo alla Nuova Costruzione e prevista la funzione di Presidio Agricolo, al fine di salvaguardare, presidiare e riqualificare il territorio extraurbano, caratterizzato da insediamenti sparsi, che presenta fenomeni di sottoutilizzo agro-silvo-pastorale.
- Le Modalità di Attuazione prevedono la presentazione di un Permesso di costruire diretto per gli interventi di nuova costruzione, corredato di Atto d'Obbligo. 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.

Si ritiene che le aree di nostra proprietà presentino tutte le caratteristiche necessarie per rientrare in quanto richiesto dalle norme sopracitate (ed anzi sembrano quasi più adatte a rientrare in ambito AR-PR), e a dimostrazione di quanto sopra se ne dettagliano di seguito le motivazioni.

Fondo agricolo minimo richiesto 2.500 mq contigui contro un fondo agricolo di proprietà pari a 14.090 mq contigui.

Accessibilità carrabile già presente e consolidata, con strade asfaltate e confinanti con i nostri terreni, anche raggiunti da servizio pubblico integrativo AMT.

Reale e consolidato sottoutilizzo agro-silvo-pastorale dei suoli: le aree si presentano morfologicamente differenziate ed in gran parte boscate. Le stesse sono attualmente abbandonate con crescita spontanea di vegetazione selvatica.

Acclività della superfici marcatamente eterogenea, con pendenze principalmente comprese tra i 20° ed i 45°, con zone residue dai 10° ai 20° ed oltre i 45°.

Per dettagli si rimanda alla Relazione Tecnico Vegetazionale in allegato.

Si precisa inoltre che, in data 02/08/2011, le sottoscritte hanno presentato, c/o Comune di Genova – Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio, richiesta di Autorizzazione Paesaggistica (ai sensi art. 146 D.Lgs. 22.01.2001 n. 42) per la realizzazione di una nuova costruzione a destinazione abitativa.

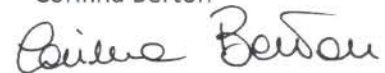
Lo stesso Settore Pianificazione Urbanistica – Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio ha rilasciato, in data 02/12/2011 con prot. A.P. 0472, Autorizzazione Paesaggistica per le opere oggetto di richiesta.

A seguito di quanto sopra esposto si richiede formalmente che le aree di nostra proprietà siano incluse in un ambito che permetta l'edificazione ai fini della residenza, con le modalità che l'Amministrazione riterrà più idonee.

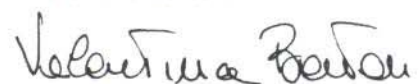
Certe che l'Amministrazione voglia dare un riscontro positivo a chi ha ancora il coraggio e la voglia di investire nella nostra amata città, porgiamo i più sentiti ringraziamenti.

Genova 7 maggio 2012

Corinna Berton



Valentina Berton



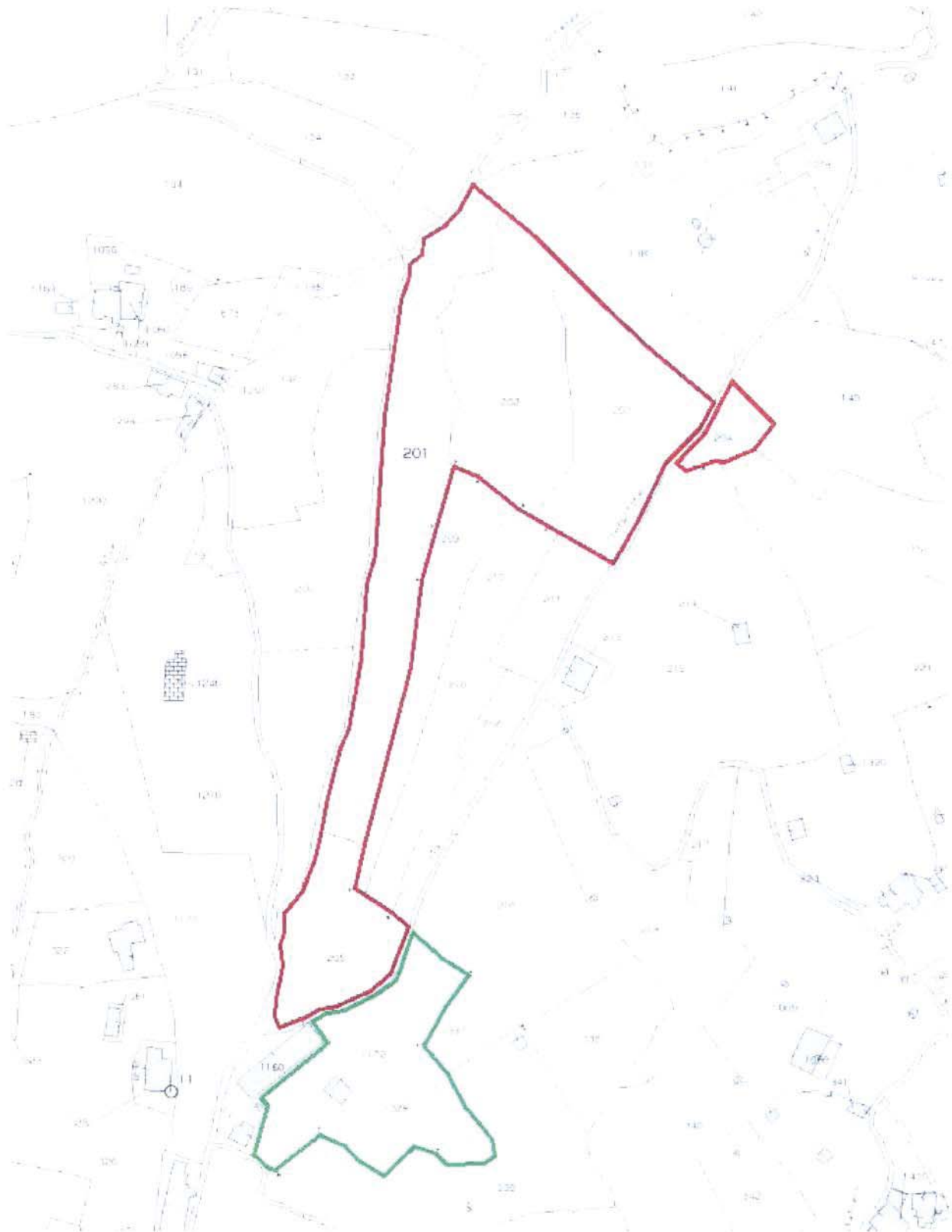


ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

SEZIONE C FOGLIO 8

PERIMETRAZIONE MAPPALI OGGETTO DI OSSERVAZIONI

- Proprietà Berton Corinna e Berton Valentina
- Proprietà Pecollo Rosita Maria



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Dati della richiesta	BERTON VALENTINA
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA BERTON VALENTINA nata a GENOVA il 09/01/1975 C.F.: BRTVNT75A49D969I

1. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ.3(Codice D969C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	8	201		-	SEMIN ARBOR	37 40		Agrario Euro 26,08 L. 50.490	Impianto meccanografico del 08/04/1977	
2	8	202		-	PRATO ARBOR	29 00		Euro 5,99 L. 11.600	Impianto meccanografico del 08/04/1977	
3	8	203		-	SEM IRR ARB	25 60	D2	Euro 27,10 L. 52.480	Impianto meccanografico del 08/04/1977	
4	8	204		-	PRATO ARBOR	04 10		Euro 1,59 L. 3.075	Impianto meccanografico del 08/04/1977	
5	8	205		-	PRATO ARBOR	15 20		Euro 3,53 L. 6.840	Impianto meccanografico del 08/04/1977	

Totale: Superficie 01.11.30 Redditi: Dominicale Euro 75,41 Agrario Euro 63,65

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERTON Corinna nata a GENOVA il 24/02/1979	BRTCNN79B64D969C*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	BERTON Valentina nata a GENOVA il 09/01/1975	BRTVNT75A49D969I*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 17432.1/2009 in atti dal 30/07/2009 Repertorio n. : 67489 Rogante: DI PAOLO MASSIMO Sede: GENOVA COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969C)	
Catasto Terreni	Sezione di SEZ 3 (Provincia di GENOVA)	
	Foglio: 8 Particella: 1329	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	8	1329		-	SEM IRR ARB 2	29 60	D3	Dominicale Euro 55,80 Agrario Euro 31,34	FRAZIONAMENTO del 25/05/2009 n. 188912 .1/2009 in atti dal 25/05/2009 (protocollo n. GE0188912)
Notifica		Partita							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PECOLLO Rosita Maria nata a SANT'OLCESE il 28/03/1939	PCLRTM39C68I346C*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 17431 .1/2009 in atti dal 30/07/2009 Repertorio n.: 67489 Rogante: DI PAOLO MASSIMO	
Sede: GENOVA COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Aldo Grande

PERITO AGRARIO

1000



Spett.le

Comune di Genova

Via Garibaldi 9

16124 Genova

Spett. Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

Via di Francia 1

16154 Genova

Spett.le

Urban Lab

Calata De Mari

16126 Genova

Genova, 7 Maggio 2012

RELAZIONE TECNICO VEGETAZIONALE

Assetto vegetazionale, colture in atto, copertura vegetale agraria e stato manutentivo del fondo sito in Via Superiore della Torrazza in Genova Prà.

PREMESSA

La presente relazione è redatta per essere allegata a corredo delle Osservazioni da presentare alla Amministrazione Comunale, finalizzate all'inclusione del sito in un ambito che permetta l'edificazione di quanto progettato ai fini della Residenza: trattasi infatti del Progetto del Geom. Massimo Matarozzo per la costruzione di una villetta bifamiliare in Via Superiore della Torrazza, a Prà, nel Comune di Genova.

I beni immobili citati sono di proprietà delle Signore Berton Corinna e Valentina per quanto censito ai Mappali 201, 202, 203, 204 e 205 e della Signora Pecollo Rosita Maria, per il Mappale 1329 a formare il lotto, in considerazione del fatto che i terreni costituenti il fondo in oggetto saranno asserviti alla Amministrazione Comunale onde ottenere il titolo abilitativo a Costruire.

Le Sig.re Corinna e Valentina Berton e la madre Signora Rosita Maria Pecollo non sono *coltivatrici dirette o imprenditrici agricole* a titolo principale, e non potrebbero esserlo, ma sono intenzionate a dedicarsi con regolarità alla conduzione del fondo con finalità di presidio, di piccolo orto e di giardino pertinenziale alla abitazione bifamiliare in Progetto proponendosi di svolgere le



colture più avanti descritte, dalle quali trarre e trasformare prodotti (olio, ortaggi, frutta) destinati al consumo familiare.

Il progetto di costruzione dell'abitazione prevede anche la parziale ri sistemazione del fondo, in particolare il mantenimento di porzioni di ciglioni con opere di ingegneria naturalistica realizzate con pietrame e legname e rivegetate con essenze idonee.

Obiettivo della presente relazione tecnica è valutare l'**Assetto vegetazionale, le colture in atto, la copertura vegetale agraria e lo stato manutentivo del fondo come pure tutti gli altri** fattori utili a determinare la potenzialità del fondo in relazione alla sua destinazione futura indicata dallo Strumento Urbanistico

DESCRIZIONE DEL FONDO E STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il fondo in esame è situato in zona collinare sul versante Sud , ad un'altitudine media di circa 140 m. s.l.m con m. 115 quale quota inferiore e 165 quale quota sommitale;

Il terreno è costituito da una porzione posta a Sud ed a quota inferiore del tracciato di Salita Luigia Sciallero; percorrendo questa via il fondo presenta un piccolo appezzamento ad Est a quota superiore ed un separato dal resto del terreno solo dalla viabilità.

Il corpo fondiario centrale, accorpato è compreso tra questa Via e Via Superiore della Torrazza che sale scorrendo ad Ovest.

E' costituito da terreni con diverse giaciture disposti longitudinalmente sul Crinale spartiacque tra la valle del Torrente San Pietro e la Valle del Torrente Fagaglia con la porzione lungo Via Superiore della Torrazza esposta a Sud Ovest.

E' completamente raggiungibile da entrambe le strade sopra già descritte ed, a Nord, da una strada pedonale o praticabile da mezzi fuoristrada o agricoli .

Il lotto è formato da n.6 particelle catastali censite al N.C.T. di Genova, Comune di Genova, Sezione 3[^] al Foglio 8 (stralcio vax a lato, scala 1:1000) così identificate:

Mappale 1329: sup. 2960 mq. classificato come Seminativo Irriguo Arborato di 2° classe

Mappale 201: sup. 3740 mq. classificato come Seminativo Arborato di 3° classe

Mappale 202: sup. 2900 mq. classificato come Prato Arborato di 3° classe

Mappale 203: sup. 2560 mq. classificato come Seminativo Irriguo Arborato di 2° classe

Mappale 204: sup. 410 mq. classificato come Prato Arborato di 2° classe

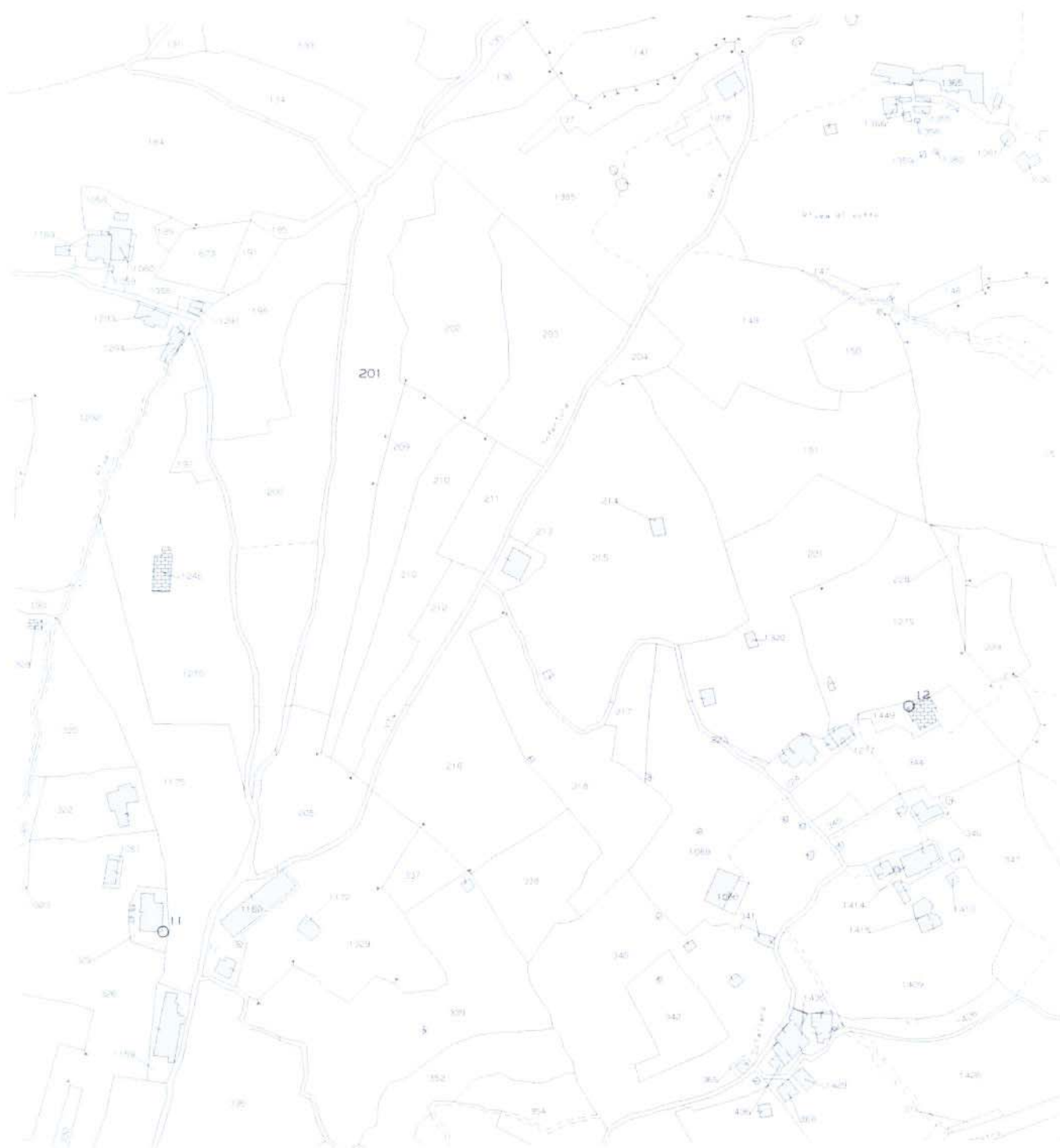


Mappale 205: sup. 1520 mq. classificato come Prato Arborato di 2° classe

Nel computo delle superfici è da considerare anche l'area corrispondente al Mappale 1329 in quanto, se pure di altra proprietà viene proposto in asservimento ed è costituente il lotto.



La superficie totale del fondo in esame è quindi pari a circa 14090 mq



Il terreno attualmente non è coltivato anche se mantiene leggibile la qualità della precedente destinazione, fatto salvo il caso del Mappale 201 di cui si tratterà più approfonditamente avanti e del Mappale 205 che ospita una serra non più utilizzabile non rappresentata in mappa.

- Da ricordare la presenza di alcune piante di Olivo, *Olea europaea*, di età stimata superiore ai 50 anni;



Tutte le piante però scontano la mancata erogazione di cure secondo le normali ed ordinarie pratiche agronomiche, in particolare si notano mancate potature; l'assenza di piante di olivo di giovane età testimonia l'abbandono decennale della conduzione del fondo.

La disposizione delle colture, di seguito illustrata, è così individuata:
nella parte alta del terreno, disposto sul crinale orientato Sud - Nord in corrispondente al mappale 201, sono situati gli ulivi (congruamente alla originale classificazione catastale), il sesto d'impianto, tipicamente fitto in tutte le zone di Liguria, è invece ampio ma non regolare di 6x 8; segno che nel tempo si sono verificate fallanze;
parte del terreno corrispondente ai mappali 203 a Nord Est e 1325 a Sud, sono giacenti, un tempo, su ampie fasce, ma ad oggi in abbandono con ciglioni in parte diruti e potrebbero in effetti essere destinati alla coltivazione di colture ortive annuali;
nel terreno censito ai mappali 202 e 205 non vi sono in atto coltivazioni che sarebbero fortemente limitate dalla acclività in qualche caso superiore al 30 %.

DETERMINA DELLA REALE CLASSIFICAZIONE COLTURALE DEI TERRENI IN OGGETTO in funzione della effettiva vocazione agricola DEL FONDO

Per svolgere considerazioni circa la vocazione e le potenzialità colturali del terreno si può determinare il fabbisogno in giornate lavorative del fondo in oggetto; è opportuno primariamente condurre una corretta analisi delle superfici coltivate, onde stabilire quale sia la reale conduzione agricola che, come molto soventemente accade, differisce dalla classificazione agricola attribuita catastalmente e riferita allo stato dei luoghi all'epoca del rilievo (prima metà del secolo scorso).

Secondo i sopralluoghi e rilievi effettuati, valutata la reale consistenza e dislocazione delle colture presenti sul fondo in oggetto, è possibile eseguire la seguente ripartizioni delle superfici:

- Bosco: 5017 mq corrispondenti al mappale 201 (3740 mq) ed alla zona intorno alle serre non censita all'interno del mappale 205 (mq. 1277 pari a 1520 - 243 mq. occupati appunto da due serre);
- Prato Arborato: 2900 mq compresi entro il mappale 202.
- Seminativo Irriguo Arborato: 5930 mq comprendenti le ampie fasce dei mappali 1329, 203 e 204;
- Serra: 243 mq comprendenti al sedime delle due serre presenti nel mappale 205 e pari a 143 e 100 mq.; solo sedime in quanto ad oggi è impossibile parlare di superficie utilizzabile essendo rimasta della serra solo la struttura non più utilizzabile.



La superficie totale così ottenuta è pari a 14.090 mq ed è pari alla Superficie Agraria Utilizzata (S.A.U.) dalla quale sono da escludere le tare (passaggi, viabilità, zone incolte, ecc.).

Il Bosco è sviluppato da almeno 50 anni in un ex seminativo che comprendeva olivi ora esemplari: si tratta di alcune maestose Roverelle ed altre costituenti il Bosco misto di latifoglie termofile

Insieme alla Roverella (*Quercus pubescens*), pianta frugale, dall'apparato radicale robustissimo, che cresce in terreni anche piuttosto ostili, pietrosi ed aridi si trovano le essenze tipiche del l'orizzonte delle latifoglie termofile organizzate nel bosco misto quali l'orniello, il carpino nero, il ciliegio selvatico con altri fruttiferi di derivazione agricola

Il Prato Arborato, seppure molto acclive, è in grado di produrre foraggio, anche se a costo elevato stante l'impossibilità di meccanizzazione: da considerare al riguardo che non esiste un mercato per questo prodotto che vale solo in funzione dell'alimentazione del bestiame.

Nel caso in oggetto non sono allevabili capi di bestiame mancando un fabbricato adattabile a stalla: i prati quindi andranno sfalciati solo per mantenere il presidio, riducendo il rischio incendio.

Infine la parte del terreno corrispondente ai mappali 203 e 1325, ben esposti, dotati di buona giacitura e quindi coltivabili essendo il terreno profondo e franco: anche in questo caso vanno segnalate le limitazioni alla meccanizzazione in considerazione della presenza di ciglioni inerbiti.

La presenza di serre potrebbe far pensare ad una possibile attività agricola intensiva ma questa è resa impossibile dalla tipologia delle serre stesse: si tratta infatti della stessa tipologia delle aziende sviluppatesi sulle colline di Prà, come pure di Voltri o della Riviera di Ponente in genere, nel primo dopoguerra.

In allora si costruivano serre realizzate su fasce moderatamente acclivi direttamente sui muretti longitudinali di fascia che permettono di ricavare modeste aree ove disporre due, tre ordini di bancali o di aiuole di coltivazione per la coltivazione spesso su piani diversi.

Le struttura sono realizzata in loco con montanti infissi direttamente nella cordolatura con funzione di fondazione (tubi e profilati in ferro) saldati a correnti longitudinali sui quali vengono saldati i profilati a T costituenti l'orditura del tetto e l'appoggio delle lastre di copertura.

Come reso evidente dalla documentazione fotografica e dalla osservazione dei materiali costituenti le serre si può desumere che l'epoca di costruzione sia risalente agli anni del primo dopoguerra con la tipologia più tradizionale tale da rendere evidente che per molti aspetti i manufatti non rispettano le norme U.N.I. 6781/71 relative alla progettazione delle serre: non sono soddisfatti i requisiti relativa a struttura, copertura, per materiali impiegati, modalità esecutive e

dimensioni.

I materiali impiegati e le modalità di esecuzione delle saldature non rispondono a quanto indicato dalla normativa CNR-UNI 10011-67.

Anche la copertura non è conforme essendo indicate lastre di vetro da 60*40 cm. dalle normative UNI 6123-67 ed UNI 6486-69 mentre il vetro presente è di dimensioni diverse ed in gran parte rotto (80x50)

Per quanto riguarda le dimensioni è da rilevare che l'interasse fra le strutture portanti principali della serra non è multiplo dell'interasse esistente fra i profilati portavetro ed è superiore a quattro volte questo valore; l'altezza di gronda è inferiore a 2 metri), l'altezza media di entrambe è inferiore a 2,75 m

Il materiale è spesso eterogeneo e non più trasparenti, a causa delle muffe e dei funghi che si sono insediati approfittando delle particolari condizioni di temperatura ed umidità che devono venir garantite alle colture nelle serre.

Per il calcolo delle giornate lavorative occorrenti verrà moltiplicata la superficie per le giornate stabilite dalla Tabella dei valori medi di impiego di mano d'opera per singola coltura ai sensi dell'art. 7 del decreto legge 3 febbraio 1970, n.7, per la Provincia di Genova.

- Bosco: 5017 mq X 3 gg/ha = 1.5 gg
- Prato Arborato: 2900 mq X 15 gg/ha = 4.3 gg
- Seminativo Irriguo Arborato: 5930 mq X 400 gg/ha = 237.2 gg
- Serre: 243 mq X 800 gg/ha = 19.4 gg

Totale delle giornate lavorative occorrenti alla conduzione del fondo: 262.4

BOOK FOTOGRAFICO

Fotografie dei luoghi allo stato attuale;



Foto 1) Mappale
1329



Foto 2)
Mappale 205

Foto 3) Mappale
201



Foto 4) Particolare dei tronchi di Olivo
sempre sul Mappale 201

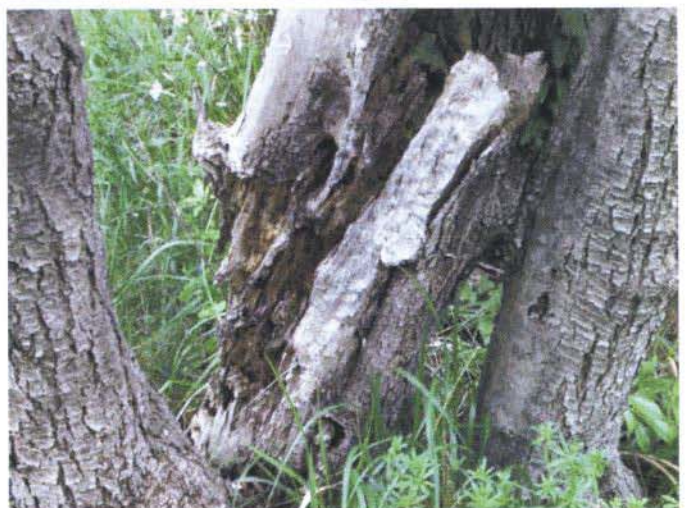


Foto 5) Roverella presente con altre al Mappale 201





Foto 6) Mappali 203 in primo piano e 202 sullo sfondo





Foto 7) vista della vegetazione a rovi sviluppata nel Mappale 204, per la mancata coltivazione.

Foto 8 e 9) vista delle serre presenti con un serbatoio nel Mappale 205.



In fede
(Per Agr. Aldo Grande)





COMUNE DI GENOVA

Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio



AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

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

per la realizzazione di un edificio residenziale in Via Superiore della Torrazza – terreno censito al CT Sez. 3 Fg. 8 mapp 205, SP0384/2011

COMUNE DI GENOVA
A.P. 0472 - 02 DIC 11
SEZIONE TUTELA E PIANIFICAZIONE DEL PAESAGGIO

IL DIRIGENTE

Visto il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 - art 107 - 3° 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 **Berton Corinna**, Codice Fiscale BRTCNN79B64D969C e **Berton Valentina**, Codice Fiscale BRTVNT75A49D969I, proprietarie dell'area oggetto dell'intervento, consegnata in data 02/08/2011.

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 Geom. Massimo Matarozzo.

La Relazione Tecnica Illustrativa, redatta dalla Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio in data 18/08/2011, 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 disciplinata dall'art. 49 delle relative Norme di Attuazione, ove sono ammessi interventi di nuova edificazione ed interventi 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.

L'intervento risulta ammissibile dalla "Variante di salvaguardia della fascia costiera del P.T.C.P. – Assetto Insediativo", adottata con D.G.R. n° 940 del 10/07/2009, operante in salvaguardia dal 10/07/2009, 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 "Case sparse in ambiente agricolo strutturato posizionate su crinale secondario", 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 quale Area tutelata per legge 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 riguardano la demolizione di due serre dismesse e la costruzione di un nuovo edificio residenziale bifamiliare a due piani fuori terra; il profilo attuale del terreno – già in parte alterato prima della realizzazione delle serre - viene parzialmente rimodellato, ampliando lo spianamento attuale per consentire una collocazione idonea al sedime del nuovo immobile.

Le nuove scarpate vengono realizzate mediante "terre rinforzate" inerbite.

L'edificio progettato si riferisce a tipologie tradizionali del contesto rurale circostante, proponendo una soluzione che si valuta coerente con il paesaggio ed il valore del bene oggetto di tutela.

Il dettaglio della cornice di gronda dovrà essere adeguato alla soluzione costruttiva tradizionale, che vede la lastra d'ardesia di gronda aggettare oltre il profilo del sottostante cornicione a sguscia.

La Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio esprime parere favorevole alla proposta progettuale **a condizione** che la cornice di gronda sia modificata in modo tale che la lastra d'ardesia di gronda aggetti oltre il profilo del sottostante cornicione a sguscia, al fine di adottare una soluzione coerente con la tecnica costruttiva tradizionale.

Il parere rilasciato nella seduta del 31/08/2011, nella quale "La Commissione Locale per il Paesaggio, esprime **parere favorevole** all'intervento proposto **alla condizione** posta nel parere della Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio, che condivide, e al fine di determinare un miglior inserimento paesaggistico dell'edificio nel contesto **prescrive**: che sia eliminato su tutti i fronti il marcapiano, che siano ridotte le porte finestre del fronte sud alle dimensioni delle soprastanti bucatore, che i pannelli solari mantengano lungo tutto il perimetro una cornice di tetto in ardesia e che sia collocato un leccio di mt. 4-5 sul fronte ovest dell'edificio".

CONSIDERATE INOLTRE

La convocazione con la quale la Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio, in data 21/11/2011, protocollo n. 287748, non essendo pervenuto il parere da parte del Soprintendente nei termini di legge, ha indetto una Conferenza di Servizi, secondo quanto indicato dal comma 9 dell'art.146, D.Lgs. 42/2004, per il giorno 28/11/2011 per l'esame della pratica da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria che non ha partecipato ne fatto pervenire il parere di competenza.

La nota della Regione Liguria n. PG/2011/141066 del 11/10/2011 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), indica le modalità di conclusione dell'iter del procedimento di rilascio dell' Autorizzazione Paesaggistica in caso di mancata emissione del parere della Soprintendenza nel termine previsto

ADOPTA IL PROVVEDIMENTO FINALE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IN OGGETTO

a condizione che la cornice di gronda sia modificata in modo tale che la lastra d'ardesia di gronda aggetti oltre il profilo del sottostante cornicione a sguscia, al fine di adottare una soluzione coerente con la tecnica costruttiva tradizionale e che, per un miglior inserimento paesaggistico dell'edificio nel contesto: sia eliminato su tutti i fronti il marcapiano, siano ridotte le porte finestre del fronte sud alle dimensioni delle soprastanti bucatore, i pannelli solari mantengano lungo tutto il perimetro una cornice di tetto in ardesia e sia collocato un leccio di mt. 4-5 sul fronte ovest dell'edificio.

L'intervento è rappresentato dai seguenti elaborati, a firma del professionista Geom. Massimo Matarozzo:

1. Relazione Paesaggistica;
2. N° 3 elaborati grafici.

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



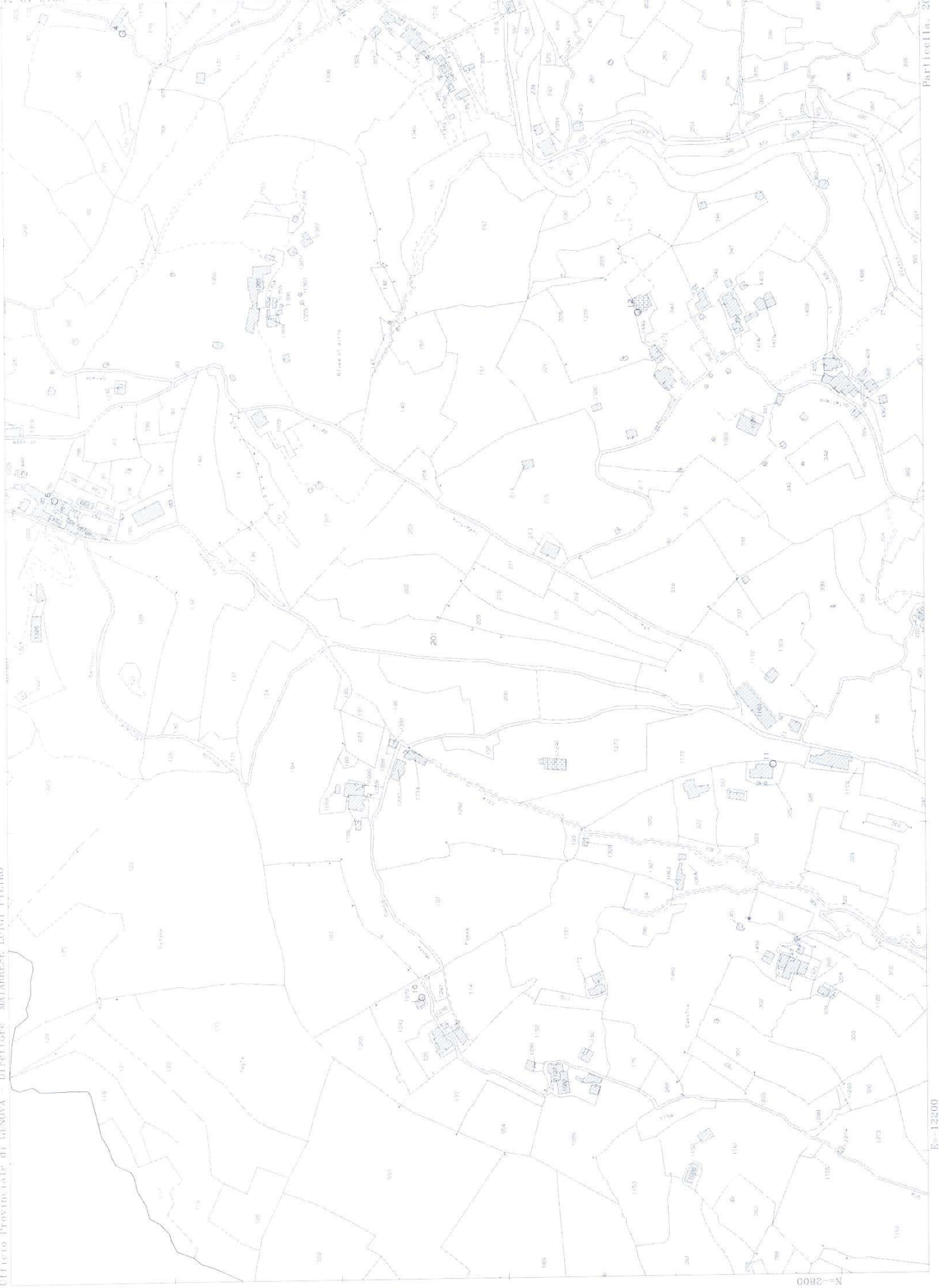
FOTOGRAFIA F2



FOTOGRAFIA F3



FOTOGRAFIA F4



N-2800

E-12200

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 776,000 x 582,000 metri

Comune: GENOVA/C
Foglio: 8

19-Apr-2012 13:56
Prot. n. 1346941/2012

Particella: 201