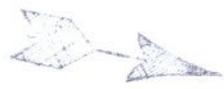


Com. alla osservazioni 22/10/13
Urbanistica
118.18
Urbanistica
118.18.

**INDICAZIONI PER LA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI
AL PUC DI GENOVA ADOTTATO CON D.C.C. N.92 DEL 7.12.2011**

P. 25633

18 OTT 2013



al Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marco Doria
via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

18 OTT. 2013

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA,
SUE E GRANDI PROGETTI
22 OTT 2013
Prot. N° PC

al Direttore
Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Arch. Silvia Capurro
Via di Francia, 1
16154 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/la sottoscritto **PROF. GIACOMO DEFERRARI** [redacted] 40

residente/domiciliato/a in: GE [redacted]

[redacted]

in qualità di **RETTORE PRO TEMPORE:**

presenta le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC),
ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e smi .
Tali osservazioni sono in numero di 2 , allegate alla presente nota. ¹

GENOVA

17/10/2013

Il Rettore

I DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA SONO SOTTOPOSTI ALLE REGOLE STABILITE, A TUTELA DELLA
RISERVATEZZA, DALLA LEGGE 675/96 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO
DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTATA.

CCP GENOVA
18 OTT 2013
319424

URBANISTICA
+ cl. Ad. S. m. g. g. g.

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

L'Università degli Studi di Genova è proprietaria di un edificio sito in viale Francesco Causa,13 censito a Catasto NCEU, sez GEB, foglio 58 mappale 352, sub 6, denominato Villa Bonino.

Tale edificio è vincolato ai sensi del decreto n° 00208499 del 01/04/2000 (ex. Dlg n ° 490 del 29/10/1999-Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali).

Tale immobile è previsto tra i beni in possibile alienazione, funzionali al reperimento di risorse economiche per il trasferimento del Polo di Ingegneria nella nuova sede di Erzelli. Pertanto per tale immobile è stata richiesta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria l'autorizzazione alla alienazione ai sensi del Dlgs 42/2004 art.56.

Ai fini di una sua più ampia valorizzazione si chiede l'inserimento del mappale in oggetto nell'ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US, in quanto le destinazioni d'uso ammesse in tale ambito risultano congruenti con la precedente destinazione d'uso della villa, un tempo abitazione monofamiliare, prima della sua acquisizione da parte dell'Ateneo con atto giudiziario effettuato in data 08/05/1973 e registrato a Genova in data 19/06/1973 al numero 7613 vol 626 mod III.

Alla presente si allega:

- Allegato 1) richiesta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria per l'autorizzazione alla alienazione ai sensi del Dlgs 42/2004 art.56;
- Allegato 2) decreto di vincolo n° 00208499 del 01/04/2000;
- Allegato 3) Estratto di mappa, NCT, sez A, foglio 71, mapp340;
- Allegato 4) estratto storico da "Le Ville del Genovesato" AA.VV. Valenti editore, Genova, 1984, Volume II: Le ville di Albaro;
- Allegato 5) destinazione urbanistica dell'edificio: la classificazione nel PUC vigente e nel Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale;
- Allegato 6) estratto NTC del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale per l'ambito AC-US.

GENOVA

17/10/2013

Firma

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular official stamp, partially obscured by the ink. The stamp contains some illegible text and a central emblem.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA

AREA SVILUPPO EDILIZIO

(Via Balbi, 5 – tel. 010/209.51308 – fax: 010/209.51326)

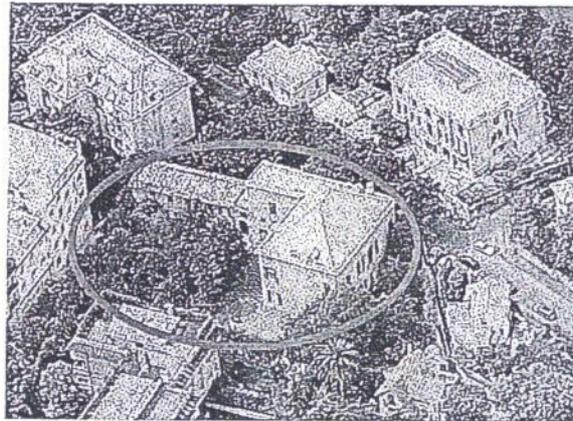
Prot. N. 2929 del 7 AGO. 2013

Al Ministero per i Beni e Le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e
Paesaggistici della Liguria

e.p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e
Paesaggistici della Liguria

Via Balbi 10
16126 GENOVA

Oggetto: Autorizzazione alla Alienazione (D.lg. 42/2004 art. 56)
Villa Bonino – Viale Causa 13 Genova – Decreto vincolo n.00208499 del 1/04/2000.



Il sottoscritto prof. GIACOMO DEFERRARI,



in qualità di RETTORE dell'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI GENOVA e quindi
Legale Rappresentante dell'ente proprietario,

CHIEDE

L'autorizzazione ad Alienare l'immobile denominato:

- Villa BONINO - Viale Causa 13, GENOVA.

Identificativi catastali:

NC Edilizio urbano:

Sezione: GEB

Foglio: 58

Particella: 352

Sub: 6 (fusione dei n. 1,3,4 del 20/09/1999 per abilitazione attività scolastica)

NC Terreni

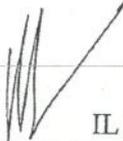
Foglio: 71

Particella: 340

Suddetto edificio è sottoposto a tutela con provvedimento n.00208499 del 1/04/2000.
(ex D.lg. n. 490 del 29/10/1999 – Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali) .

A tal fine si allega la seguente documentazione d'obbligo ex art. 56 del D.lg. 42/2004:

1. Fotocopia del provvedimento di vincolo;
2. Visure catastali, estratto di mappa del NCEU e del NCT, e planimetrie catastali ;
3. Documentazione fotografica –interni ed esterni - ;
4. Destinazione d'uso in atto;
5. Programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene;
6. Modalità di pubblica fruizione del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.


IL RETTORE
Prof. Giacomo DEFERRARI


IL Rettore

UNIVERSITA' DEGLI STUDI di GENOVA
Via Balbi, 5 GENOVA



DA RITORNARE
Soprintendenza GE

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Albero 72

UFFICIO CENTRALE PER I BENI
ARCHEOLOGICI ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n. 29;
VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368;
VISTO il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali;
VISTI gli artt. 2 comma 1 lettera a) e 6 comma 1 del citato D. Lg.vo 29.10.1999 n. 490;
VISTA la nota prot. 12943 del 19.11.99 con la quale la competente Soprintendenza ha proposto a questo Ministero l'emanazione di provvedimenti di tutela vincolistica ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 dell'immobile appresso descritto;
CONSIDERATO che l'immobile Villa Bonino con giardino sito nel comune di GENOVA, Viale Causà 13,15 segnato in Catasto al F. NCEU 58 Mappale 352, subalterni 1,3,4, confinante con a nord via all'Opera Pia, a est Mappali 351,579, Mappale senza numero, Mappale 526, a sud distacco da Mappale 356, a ovest distacco da viale Causa, come dall'unita planimetria catastale, riveste un interesse particolarmente importante ai sensi dell'art.2 dello stesso Decreto legislativo; per i motivi illustrati nella allegata relazione storico-artistica;
RILEVATA l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante, ope legis, all'immobile, notificandolo al soggetto proprietario e trascrivendolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

DICHIARA

L'immobile Villa Bonino con giardino così come individuato nelle premesse e descritto nella allegata planimetria catastale e relazione storico-artistica, è dichiarato d'interesse particolarmente importante ai sensi del Titolo I del citato decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490, e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto stesso

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate di notifica e al Comune di GENOVA.

A cura del competente Soprintendente esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio o, a scelta dell'interessato, avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n.1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Mario SERIO)

neodmbonino

1 APR. 2000

PER
COPIA
ELENCO
SERIO

ALLEGATO 4

Estratto da "Le Ville del Genovesato" AA.VV. Valenti editore, Genova, 1984 - Volume II: Le ville di Albaro.

50 - VILLA BONINO, viale Causa, 13

"La sua costruzione risale presumibilmente al XVI (1) secolo anche se il corpo originario che presenta il consueto sviluppo rettangolare è stato successivamente deformato dall'aggiunta di una lunga appendice in cui si apre il portone d'accesso. Il nucleo più antico conserva ancora la primitiva impostazione lungo la croce a cui si appoggia con uno dei lati brevi che continuando nel muro esterno dell'appendice, nasconde completamente sia il prospetto principale sia l'esistenza del giardino interno. I numerosi interventi subiti hanno probabilmente conferito alla villa l'attuale aspetto anonimo e scarno in cui risalta solamente, sul prospetto principale, il bel portale affiancato da lesene e coronato dallo stemma della famiglia. L'architettura dell'edificio ricalca il filone architettonico genovese estraneo all'influenza dell'Alessi. In fondo all'atrio si svolge la bella scala cinquecentesca che sale ad L ed accede ad un ampio ballatoio che si stende per la stessa lunghezza. Il corpo scala, che nel suo sviluppo richiama immediatamente quello della coeva villa Bagnarello, testimonia ulteriormente la datazione cinquecentesca di villa Bonino. La villa dispone anche di una entrata laterale dove originariamente partiva una rampa di scale che si raccordava con lo scalone principale sul pianerottolo intermedio. Il salone cinquecentesco aveva una alta volta che all'inizio del secolo scorso è stata controsoffittata per ottenere con l'annessione del vano confinante un ambiente più ampio. Internamente le porte sono decorate con originari sovrapporta in pietra d'ardesia nera; i soffitti sono a volta ed affrescati. Nei fondi, come sostegno di una volta a crociera resta superstita una colonna marmorea con capitello composito databile intorno al XIII secolo. Un piccolo altare celato nel muro di una stanza a piano terreno testimonia la presenza di un'antica cappella. Nel giardino, ora ridotto ad una piccola area lasciata andare completamente in rovina, sopravvivono alcune essenze esotiche insieme con i resti degli arredi fissi. L'area di pertinenza della villa era un tempo coltivata a vigneti e si estendeva a levante fino alla via Montallegro che segue il tracciato originario dell'antica croce che scendeva verso Albaro passando per le ville Ravano, Dietzsch e Cambiaso. Di notevole pregio rimane davanti alla facciata principale una vasta pavimentazione a ciottoli bianchi e neri a disegni a lisca di pesce. In mancanza di notizie sulla storia della villa resta come unica documentazione la lapide all'ingresso che ricorda la visita di Giacomo Della Chiesa, arcivescovo di Bologna e futuro pontefice Benedetto XV, al canonico Enrico Bonino. La villa, di proprietà della Soc. An. G. Bonino, è oggi sede della Facoltà d'Ingegneria che vi si insediò nel 1976 operandone un ulteriore restauro".

(1) Nel "Catalogo delle ville genovesi" AA.VV. Genova 1967 la villa è indicata come riferibile al XV sec.



Allegato 5

La destinazione urbanistica dell'edificio.

Villa Bonino è identificata dal N.C.T. del Comune di Genova nella sezione A, Foglio 71, parte della particella 340 (N.C.E.U. Sez. GEB Foglio 58 particella 352) e classificata dal P.U.C. vigente come **zona F**, sottozona FF, **Ambito Speciale FFa** soggetto a controllo ambientale. In tale ambito, determinato in base alla presenza di rilevanti valori storico ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS e, ove compreso nel centro antico, a quelle della sottozona AC.

La Zona F, Servizi, formata dalle aree e dagli immobili destinati a servizi pubblici esistenti o di previsione. Comprende gli spazi computati negli standard urbanistici e gli altri servizi. Sottozona FF: servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale. Funzione ammesse: Nella sottozona FF la funzione caratterizzante è quella dei servizi pubblici. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marginali;
- residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi;
- limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso;
- locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio principale;
- parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante.

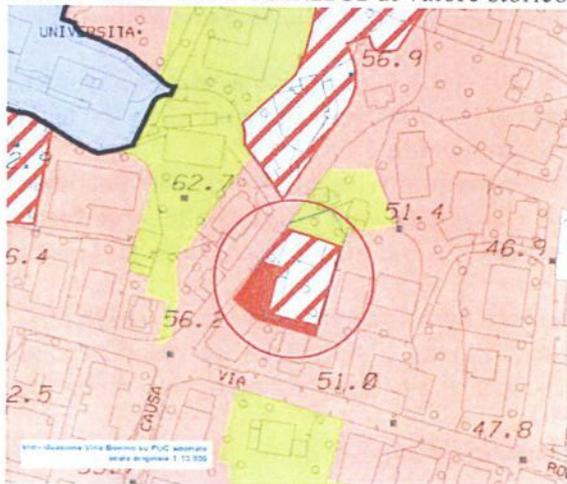
Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Le funzioni vietate, solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti. Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

La realizzazione di nuovi servizi è subordinata a una verifica del bilancio degli standard urbanistici che assicuri un'adeguata ripartizione tra le diverse categorie di servizi, in relazione allo stato di attuazione del P.U.C. e ai fabbisogni.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 i.e., applicata in salvaguardia, è stato adottato il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997. Con tale deliberazione sono state modificate le indicazioni del vigente P.U.C., in particolare il nuovo P.U.C. classifica detto edificio:

SIS-S SERVIZI PUBBLICI di valore storico paesaggistico.



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

I servizi pubblici individuati con valore storico architettonico dalla cartografia del P.U.C. devono conformarsi alle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e degli spazi liberi, favorendo la sistemazione delle aree circostanti allo scopo di identificare e caratterizzare la funzione collettiva svolta.

Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi verdi e del drenaggio superficiale dei suoli; le essenze ad alto fusto di pregio devono essere conservate in sito.

L'incremento superficiale deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti ed essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione:

- gli spazi liberi destinati a giardini e a spazi gioco devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili e arredati con verde naturale piantumato;

- gli interventi devono prevedere la conservazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi o giardini e delle sistemazioni strutturate, come eventuali terrazzamenti, realizzati con tecniche tradizionali;

- gli impianti sportivi scoperti e i parcheggi a raso devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno, muniti di pavimentazione drenante e le strutture accessorie devono garantire la massima fruibilità pubblica del servizio e rispettare le distanze minime prescritte per i nuovi edifici;

- la realizzazione di impianti sportivi scoperti deve assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile equivalente e, nel caso vadano ad insistere in aree precedentemente verdi, nella misura minima del 30% della zona;

- le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate, devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento ed instabilità statica;

- nella sistemazione delle aree per servizi o parcheggi deve essere privilegiato l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto;

- le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata, quali uliveti o boschi, devono essere mantenute allo stato attuale, gli eventuali interventi devono tendere ad una rinaturalizzazione dei luoghi, con inserimento di alberature e aree a prato limitando le superfici impermeabili;

- eventuali interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico carrabile devono essere finalizzati al miglioramento delle geometrie stradali con l'eventuale inserimento di

marciapiedi (anche piantumati e diaframmati con essenze vegetali laddove le dimensioni lo consentano) e di parcheggi;

- le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrate.

ALLEGATO 6

AC-US	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO	
AC-US-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.
	Complementari	Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.
	Parcheeggi privati	Parcheeggi pertinenziali e parcheeggi "fai da te".
AC-US-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		
Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheeggi.		
Ristrutturazione edilizia	Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, senza obbligo di reperire parcheeggi pertinenziali con la seguente limitazione: - l'ampliamento volumetrico nel limite del 20% della S.A. esistente è consentito anche tramite la sopraelevazione di un solo piano.	
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione		
Sostituzione edilizia	Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.	
Nuova costruzione	Consentita limitatamente a: a) parcheggi pertinenziali o "fai da te" esclusivamente interrati; b) nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20%, ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali; c) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%, ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali. Gli interventi di cui alla precedente lettere b) e c) relativi ad edifici destinati a strutture ricettive alberghiere non sono soggetti al recupero della relativa S.A.; d) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP.	
I nuovi edifici di cui alle precedenti lett. b) e c) devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti;		
Cessione di aree per standard		Nessuna.
Modalità di attuazione		Permesso di costruire diretto.
Flessibilità		Nessuna.
Interventi di sistemazione degli spazi liberi		
La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi, in applicazione delle specifiche indicazioni del Sistema del Verde del P.T.C. della Provincia di Genova. I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso. La collocazione di chioschi e dehor deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.		
Sistemazione superficiale delle aree		

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi, di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AC-US-3

Disciplina delle distanze

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

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e monumentale;
- da strade veicolari pubbliche devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-US-4

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

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfelazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde: le essenze di piante ad alto fusto con presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfelazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

<p>Gli interventi di ricostruzione e costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città; - particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi. <p>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.</p> <p>Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.</p> <p>Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.</p> <p>Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'irritorno e degli elementi di pregio esistenti.</p> <p>Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.</p> <p>Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.</p>	
AC-US-5	AMBITI CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE
N. 5 - Programma Housing Sociale – piazza Virgo Potens 1	
Al fine della realizzazione di alloggi da locare a canone moderato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.	
N. 6 - Programma Housing Sociale – Convento S. Francesco di Voltri	
Al fine della trasformazione del Convento in struttura residenziale e/o ricettiva per valorizzare l'immobile in funzione del contemporaneo recupero dei Conventi di via Casati e di via Montani da destinare ad alloggi sociali si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 108 in data 14.12.2010.	
AC-US-6	AMBITI CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE
Q - Antica Romana di Levante e di Ponente	
Descrizione dei caratteri del territorio	
L'antica Romana a Levante e a Ponente costituisce una percorrenza merlevole di grande attenzione, anche se l'atmosfera e l'immagine originarie sono condizionate dall'uso veicolare dei percorsi e dalle trasformazioni intervenute sugli edifici. Si distingue per il valore storico, simbolico, panoramico e culturale connesso alle trasformazioni successive che hanno coinvolto la città e di conseguenza il suo ruolo.	
Valori del paesaggio	
Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche	Il valore del sistema del paesaggio urbano si fonda sulla varia articolazione dei volumi di semplice fattura, dei tetti in ardesia, dei cortilietti esterni, del tortuoso percorso e degli spiazzi, elementi che sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto a quanto leggibile nelle cartografie antiche, e costituiscono, nel loro insieme, un'emergenza culturale ed esteticamente rilevante appartenente al paesaggio genovese e ligure. Appartengono alla strutturazione dell'Antica Romana, in particolare nella zona di Voltri, insediamenti di villa che contribuiscono alla definizione del valore paesaggistico del sistema da preservare.
Disciplina paesaggistica puntuale	
Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni.	

Tutele dell'edificato antico

Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione del paesaggio, ricorrendo al restauro e al risanamento degli edifici, utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo le coperture in abbadini d'ardesia. Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, sia per quanto riguarda l'edificio principale sia in relazione agli edifici di servizio o minori. Trasformazioni delle bucaure del tetto saranno ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate. Le gronde e i pluviali devono essere in rame e le facciate in intonaco colorato con tonalità come gli esistenti, restaurando eventuali decorazioni o per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica il sistema. Sui terrazzi privati non potranno essere collocate strutture fisse di chiusura o di copertura. Anche l'eventuale ricostruzione di edifici deve essere improntata alla riproposizione dei caratteri stilistici e costruttivi che qualificano il sistema; la progettazione di architetture con linguaggio che si discosta da quello di tipo tradizionale potrà essere valutata solo a seguito di un'adeguata documentazione che dimostri la compatibilità paesaggistica dell'intervento. Le bucaure ai piani terra degli edifici che prospettano sull'antica romana non potranno essere oggetto di allargamento per creare accessi a box ma potranno essere valutati singoli interventi sempreché non determinino l'infilata di serrande che snaturerebbe la percezione dell'edificato oggetto di tutela.

Tutele dei percorsi

Il percorso dell'antica romana deve essere mantenuto nella sua attuale struttura sia per quanto riguarda il tracciato, sia in relazione alle murature che ne determinano l'assetto. Gli interventi di tipo manutentivo devono possibilmente prevedere il recupero dell'antica pavimentazione, presente ancor oggi sotto l'asfalto in alcuni tratti, e gli interventi di rifacimento devono essere improntati al recupero del disegno originario, riutilizzando l'eventuale materiale antico integrato con quello nuovo che deve essere per caratteristiche e colore simile all'originario. I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali devono essere qualificati con la medesima attenzione in quanto appartenenti al sistema del paesaggio urbano. Laddove si presentino casi per i quali sia strettamente indispensabile intervenire con opere strutturali di contenimento, i muri devono essere rivestiti con le pietre locali sistemate a corsi orizzontali e giunti non stiliti, se preesistenti realizzati a scarpa e comunque privi di coronamenti in C.A., con andamento che segua quello della strada e senza scaletture.

Il verde ad alto fusto dei giardini che si percepisce dalla percorrenza della strada, deve essere mantenuto e potrà essere autorizzato l'abbattimento delle alberature ad alto fusto o delle palme unicamente per problemi di stabilità se dichiarata da professionista in classe C/D o D, prevedendo, in ogni caso, misure compensative atte alla conservazione del verde che costituisce immagine consolidata appartenente al sistema.

R - Acquedotto storico

Descrizione dei caratteri d'impianto

L'acquedotto storico, di epoca medievale con ampliamenti dal XVII al XIX secolo e resti della preesistente struttura romana, si snoda a mezza costa nella valle del Bisagno, per 28 Km quasi interamente percorribili, dalla Presa nel Comune di Davagna fino alle Mura seicentesche (nelle vicinanze della Porta di San Bartolomeo) e di qui riemerge a tratti nello stratificato tessuto urbano fino all'area portuale antica, alla Ripa e al Molo.

La struttura, completamente attiva fino agli anni 1950, è in funzione oggi solo nel tratto più a monte, tra la Presa e i filtri di Prato dove convergono le acque provenienti dal Brugneto.

Costruttivamente realizzato con materiali e tecniche della tradizione locale (murature di pietra, malte di calce a varia granulometria) l'acquedotto vede la presenza di diversi tipi di strutture (ponti-canale su più arcate e tratti in galleria) alcune delle quali identificano percettivamente il manufatto nel paesaggio urbano della vallata (ponti-stione del Geirato e del Velino).

Sono strettamente legati alla struttura storica ed alla sua connotazione paesaggistica anche tutti gli edifici ed i manufatti accessori (mulini, lavatoi, prese, filtri, chiuse, gallerie, ecc.) e la rete viaria delle crose adiacenti che consentivano il collegamento dal fondovalle.

Il manufatto individua un lungo asse vocato a parco pubblico con funzione escursionistica, interposto tra l'edificato e il territorio variamente agricolo-non insediato della valle del Bisagno, formando un unico sistema con il comprensorio del Parco delle Mura e dei Forti.

L'ambito viene definito secondo tre livelli di scala:

- il tracciato dell'acquedotto (dalle prese alle mura storiche) comprensivo dei manufatti correlati al suo funzionamento, delle pertinenze e degli edifici complementari prossimi al tracciato (case rurali, mulini, fornai, ecc.);
- la fascia di rispetto paesaggistico, individuata avendo riguardo al bacino idrografico della sponda destra del Bisagno, delle aree di particolare valore naturalistico, delle emergenze culturali, storiche e paesaggistiche;
- elementi che compongono punti visuali e panoramici di particolare pregio, invariabili nella percezione della struttura nel panorama cittadino.

Valori del Paesaggio	
Visibilità dei luoghi	Se in alcuni tratti le tracce del manufatto – soprattutto in corrispondenza dei tracciati più antichi - sono frammentarie o addirittura sono andate perse, al contrario alcuni elementi assumono un valore fortemente identificativo di alcuni ambiti, siano essi naturali, agricoli o più marcatamente urbani. Analogamente, gli edifici di interesse storico-culturale al contorno individuano riferimenti, anche geomorfologico, che contribuiscono a definire i singoli ambiti paesisticamente omogenei dei quali l'acquedotto costituisce invariante.
Panoramicità delle visuali	Tutto il percorso sull'acquedotto individua punti di vista privilegiati del paesaggio circostante, sia in direzione del fondovalle, sia in direzione dei crinali.
Elementi antropici	Differenti sono le matrici dei tessuti antropici attraversate linearmente dalla struttura: dal tessuto urbano saturo (Via Burlando), a contesti agricoli di pregio (zone circostanti S. Antonino, S. Cosimo, S. Siro), ambiti monumentali (Cimitero di Staglieno), aree non insediate di pregio naturalistico (valletta di Fossato Ciccaia). Elementi intimamente connessi con la struttura idrica sono i vari manufatti di servizio (ponti, chiuse, case dei filtri, lavatoi), gli edifici rurali, i mulini, le croce e le mulattiere di collegamento.
Elementi naturali	Le testate di alcune vallate laterali individuano siti di particolare pregio sotto il profilo panoramico e naturalistico che integrano, completandolo, l'ambito del Parco delle Mura.
Emergenze rilevanti e tracce storico-artistiche	Le emergenze storico-monumentali in più casi si individuano i "fulcri" intorno ai quali si sono conservati ambiti di particolare pregio paesaggistico: S. Antonino, S. Cosimo, S. Siro, S. M. Assunta di Molassana, Oratorio di S. Rocco.

Disciplina paesaggistica puntuale

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

Norme progettuali generali

Gli elementi qualificanti del rapporto "manufatto-natura" che definiscono l'immagine del percorso devono essere conservati e ripristinati con tecniche e materiali tradizionali; i muri devono essere realizzati "a secco" o, nel caso ciò non fosse possibile, devono avere paramento in pietra locale, di congrua pezzatura, a corsi orizzontali e giunti non stiliati e profilo "a scarpa"; ringhiere e proiezioni del percorso devono essere limitate ai tratti più esposti con uso di tipologie codificate o catalogate: ringhiera in ferro analoga a quella tradizionale; steccati in legno/bassi muretti in pietra. La continuità senza delimitazioni tra percorso e aree agricole attigue, oliveti - boschi, deve essere mantenuta. Eventuali recinzioni possono essere realizzate, qualora necessario, secondo la tradizione agricola locale (muretti a secco, siepi miste - eventualmente "armate" con rete metallica - staccionate in pali di legno scortecciato, reti metalliche su montanti in ferro privi di cordolo di fondazione).

E' vietato ancorare al manufatto recinzioni private. Nelle aree maggiormente urbanizzate le recinzioni possono essere realizzate con elementi metallici non scatorati, di disegno armonico con le caratteristiche del contesto e nel rispetto della permeabilità visiva e delle visuali panoramiche significative del percorso.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, di tipologie costruttive tradizionali.

In particolare gli interventi devono perseguire la rimozione degli elementi di degrado visivo che alterino negativamente la percezione degli edifici e dei manufatti in relazione al contesto ed alle visuali panoramiche. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando superfelazioni. Edifici e manufatti di particolare interesse documentario non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia, né di interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche originarie. Per edifici incongrui, privi di valore documentario, devono essere privilegiati interventi di demolizione o di sostituzione edilizia: tali edifici non possono essere oggetto di interventi modificativi che ne consolidino l'immagine incongrua in relazione al contesto; nel caso di sostituzione edilizia i nuovi volumi devono perseguire l'obiettivo della riqualificazione dell'assetto paesaggistico e devono uniformarsi a quanto indicato nei paragrafi successivi. Nel caso di nuove edificazioni e di interventi modificativi di edifici esistenti posti a valle dell'acquedotto, la sagoma superiore del volume anche, oltre la linea di colmo del tetto, deve mantenersi almeno m 2 al di sotto della quota di calpestio dell'acquedotto.

Non è consentita l'installazione di tralicci, ripetitori televisivi o antenne di telefonia sui manufatti storici e nelle loro pertinenze, in corrispondenza di crinali, punti panoramici e dovunque possano costituire elemento di degrado di quadri visuali.

Tracciato dell'acquedotto

Il manufatto storico e i manufatti minori correlati presenti lungo il percorso devono essere conservati mediante interventi di restauro scientifico, avendo riguardo alle caratteristiche materiche-costruttive-strutturali che ne connotano l'identità.

Gli interventi sugli edifici storici complementari e le loro pertinenze devono garantire la conservazione delle caratteristiche architettoniche degli organismi edilizi, dei relativi

manufatti e la loro fruibilità visiva. La sistemazione degli spazi liberi deve perseguire la qualificazione del rapporto edificio-percorso-acquedotto, mantenendo o ripristinando i caratteri storico-paesaggistici originari, la strutturazione agricola, il sistema di raccolta/gestione dell'acqua. Si deve favorire la permeabilità dei suoli e l'inserimento di specie vegetali tipiche del paesaggio agricolo-bosco-circostante.

Tracce residuali del percorso dell'acquedotto (via Burlando, giri del Vellino e del Geirato) o di manufatti ad esso correlati devono essere conservati, salvaguardandone la visibilità; i nuovi interventi non devono interferire visivamente o funzionalmente con le presistenze e con l'orografia del tracciato originario.

Fascia di rispetto

La realizzazione di nuovi edifici deve avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare, l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno ed alla visibilità dei manufatti storici. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione che possano modificare in modo sensibile i quadri visivi in corrispondenza di crinali panoramici, fasce fluviali, habitat di interesse naturalistico, zone terrazzate, contesti pratici ed agricoli di particolare pregio; non sono inoltre consentite nuove edificazioni che possano alterare in modo visivamente apprezzabile il contesto di edifici tradizionali o di valore documentario.

I nuovi edifici residenziali devono essere situati ad una distanza di almeno m 25 dai manufatti di interesse storico-documentario – compreso parti funzionali di essi - e non devono essere posti ad una distanza superiore a m 100 dalla viabilità carrabile pubblica o di uso pubblico esistente.

La sistemazione degli spazi liberi deve garantire il mantenimento della strutturazione del versante, degli alberi tipici della zona e delle formazioni boschive.

Gli interventi di recupero strutturale di aree soggette a dissesto, di consolidamento e risanamento delle aree di frana devono essere eseguiti con modalità che salvaguardino il manufatto acquedotto e i valori naturalistici presenti al contorno, adottando le più opportune tecniche di ingegneria naturalistica e ripristinando i terrazzamenti.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi in adiacenza al tracciato dell'acquedotto, né delimitazioni d'area con paletti e catenelle; i parcheggi devono essere posti a non meno di m 10 dal tracciato storico, comunque situati dove vi sia già una strada carrabile, devono essere filtrati da barriere arboree-arbustive e rispettare la modellazione dei versanti con modeste opere di raccordo al profilo del terreno circostante. La superficie deve essere drenante e con pavimentazione permeabile. Negli interventi sulla viabilità pubblica e di uso pubblico esistente che interessa il tracciato deve essere favorita la continuità dell'itinerario escursionistico sull'acquedotto, individuando "piste" pedonali di attraversamento che ricostituiscono la continuità pedonale e visiva del percorso, ricucendo i raccordi acquedotto-viabilità di risalita con idonee sistemazioni, anche a verde. I tracciati viari a servizio locale di accesso alle residenze, di nuova costruzione, non devono intersecare l'acquedotto e devono essere di minimo impatto ambientale, di larghezza carreggiata max 2,50 m salvo comprovati motivi di sicurezza; il fondo deve essere naturale, stabilizzato e permeabile.

I tracciati devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve comunque essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.

Non sono consentiti interventi che compromettano visivamente quadri panoramici e vedute particolarmente significative in relazione al contesto. I percorsi storici, crose ed antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità: fondi stradali in acciottolati, muri di delimitazione e di sostegno, gradoni e scalini in pietra, ponti, ecc..

Punti visuali

Nell'ambito del territorio interessato dal percorso acquedotto sono individuate "unità visive di pregio" per l'alto valore simbolico-percettivo-panoramico assolto:

- Arcate residue dell'acquedotto storico di via Burlando
- Ponte sifone del Vellino (Staglieno)
- Ponte canale Rio Figallo (Praeli)
- Valle del Fossato Cicala (San Gottardo)
- Ponte sifone del Geirato (Molassana)
- "anfiteatri" del rio Chiappa e del rio Torbido
- Ponte canale di Cavassolo.

Rispetto a tali punti gli interventi edilizi e le sistemazioni delle aree libere devono garantire la conservazione del carattere d'insieme e dell'equilibrato rapporto tra i volumi dell'edificio, i manufatti storici e le aree libere e concorrere alla rivalutazione se compromesso da elementi di disturbo.

Non sono consentiti interventi – anche se esterni all'ambito perimetrato - che, alterando in modo percepibile i quadri panoramici, siano in contrasto con l'obiettivo di cui sopra.