

AVV. GIOVANNI GERBI  
Via Roma n. 11 int. 1 - 16121 GENOVA  
Tel. 010/5958327 - Fax 010/591817  
e-mail: segreteria@studiogerbimesa.it

32

17 APR. 2012  
ARRIVO

12 aprile 2012

Urban Portuale  
118.27

On.le  
Comune di Genova - Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10  
16121 Genova

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 18.04.2012  
FASC. N° 73

**OSSERVAZIONI**

della Società **INTERCOSMA WEST s.a.s.**, con sede in [redacted]  
[redacted] persona del legale rappresentante, formulate con  
l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi e dell'Arch. Maurizio Canepa,

**nei confronti**

del progetto preliminare del PUC adottato con deliberazione del Consiglio comunale di Genova 7 dicembre 2011 n. 92, in pubblicazione dal giorno 8 febbraio 2012.

\*\*\*

• **CENNI STORICI DELL'AREA E DEI PROGETTI**

Una delle più alte ciminiere in Genova era quella della PLINTHOS, famosa per la produzione dei mattoni refrattari. La PLINTHOS, prima di cessare l'attività operava alla Rosata (in alta Val Bisagno) dove, oltre allo stabilimento, era proprietaria anche di una vicina cava dalla quale estraeva il materiale per alimentare le linee di produzione (foto 1).

COMUNE DI GENOVA  
PROT. N. 17 APR 2012

124323 SIMBOL

DIR. SUL. URB.

URBAN LAB (PORTUALE)

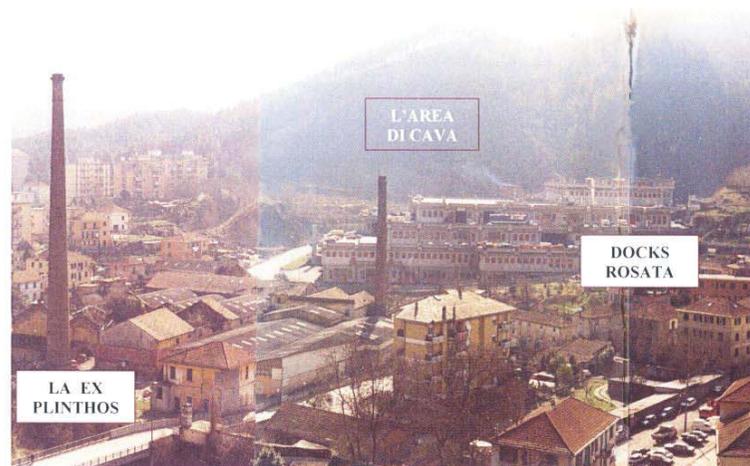


FOTO 1) - VISTA DELLA EX PLINTHOS (STABILIMENTO E CAVA) NEGLI ANNI '90

La INTERCOSMA WEST s.a.s. di Genova, divenuta proprietaria, per acquisto dal fallimento della PLINTHOS, di aree e manufatti, ha realizzato negli anni '90 del secolo scorso intorno alla storica ciminiera – *mantenuta quale esempio di archeologia industriale* - la propria nuova e moderna sede produttiva e direzionale, proprio in fregio al Torrente Bisagno, in sostituzione dell' EX STABILIMENTO DELLA PLINTHOS, lasciando liberi gli spazi necessari alla prosecuzione della viabilità in sponda sinistra (previsioni di P.R.G. '80), poi effettivamente realizzata (foto 2).



FOTO 2) - VISTA DELLA SEDE INTERCOSMA WEST – OGGI.

La Società ha rilevato, come detto, dal fallimento anche il vasto appezzamento di terreno noto come “EX CAVA DELLA PLINTHOS” che si sviluppa su una superficie complessiva di ~ 49.200 MQ., è ubicato nelle immediate vicinanze e risulta ben servito dalla viabilità pubblica.

Il 5 dicembre 1994 la Società ha depositato presso i competenti uffici del Comune di Genova un progetto (N° 378/94) che prevedeva – *previa sistemazione del fronte di cava* - la realizzazione di un nuovo edificio per una SLA- complessiva pari a ~ Mq.: 24.750 - in conformità alle N. di A. del P.R.G. '80 dettate per le zone ZD-ad. (foto 3) nella quale l'area ricadeva. Il progetto, acquisiti tutti i pareri di merito, era stato sottoposto anche alla Commissione Edilizia che si era favorevolmente espressa.



FOTO 3) - SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DEL PROGETTO MAI REALIZZATO.

A seguito dell'adozione della VARIANTE INTEGRALE DEL P.R.G. '80 (operata con deliberazione consiliare n° 74/97), la fabbricabilità veniva completamente azzerata in quanto l'area di proprietà era inclusa nella Sottozona W – VERDE DI RISPETTO e We – AMBITO SPECIALE.

Dopo anni di attesa, le **“osservazioni”** presentate dalla Società nel 1997 sono state parzialmente condivise tanto che, con deliberazione consiliare n° 21/2008, l'area è stata inserita nella sottozona DTc -Ambiti Speciali- e le è stata restituita la fabbricabilità che le aveva assegnato il P.R.G..

Ogni intervento era peraltro subordinato al *“... verificarsi delle ipotesi di cui all'Art. 22 del Piano di Bacino del T. Bisagno.”*

In buona sostanza, sarebbe stato possibile costruire solo se e quando la PROVINCIA DI GENOVA avesse stralciato l' EX PIAZZALE DI CAVA dalla zona **“CV AREA DI CAVA”** perimetrata sulla Tav. 19 **“CARTA DEI REGIMI NORMATIVI”** del citato Piano di Bacino *a seguito di interventi di messa in sicurezza della stessa.*

La procedura è stata avviata e la Provincia ha rilasciato con **Atto n° 4240 - Prot. 0088894/2010 del 16 luglio 2010 (ALL. -A-)** l'autorizzazione a **Movimenti di terreno in zone sottoposte a vincolo idrogeologico** relativa agli interventi di sistemazione, consolidamento e messa in sicurezza della "ex Cava Plinthos".

Con l'autorizzazione è stato prescritto che il progetto debba *"essere ulteriormente sottoposto all'Ufficio Opere Idrauliche della Provincia di Genova – Direzione Pianificazione Generale e di Bacino al fine dell'ottenimento della relativa autorizzazione per l'immissione delle acque meteoriche nel rio Chiusette, come da schema di regimazione delle acque in progetto"*.

Anche questa pratica (con la richiesta di concessione idraulica) è stata avviata in data 04 maggio 2010 ed in esito ad essa è stata rilasciata l'autorizzazione **Prot. n°115909 del 22 settembre 2010.**



FOTO 4) - VISTA PANORAMICA DELL'AREA DI PROPRIETÀ

Tanto premesso, la Società è ancor oggi fortemente interessata a realizzare l'intervento *seppure con più modeste dimensioni* (S.A. = Mq.: 12.400~).

Prima di procedere alla progettazione esecutiva ha chiesto, ai sensi dell'art. 19 L.R. 9/1999, il *Certificato di Conformità* allo "Sportello Unico per le Imprese". Il certificato è stato rilasciato con atto 4 novembre 2009 prot. n° 431633, (ALL. -B-) ed è stato ribadito che occorre un intervento di messa in sicurezza dell'area che ne consenta la modifica di classificazione e quindi la concreta utilizzazione edificatoria.

Posto che la normativa nel frattempo intervenuta richiede che la "sclassificazione" venga chiesta non direttamente dalla proprietà ma dal Comune attraverso lo Sportello Unico per le Imprese, in data 18 ottobre 2010 è stato depositato presso il Comune -PROT. S.U. n° 232/10- il relativo progetto per "LA SISTEMAZIONE, IL CONSOLIDAMENTO E LA MESSA IN SICUREZZA DELLA EX CAVA" oggi in istruttoria. (ALL. -C-)

• **LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETÀ**

L'area di proprietà in Località Rosata a Molassana, meglio conosciuta come ex CAVA DELLA PLINTHOS, misura Mq. 49.213 ~ ed è catastalmente identificata alla Sez. GE-5, Foglio 44 mapp. 163, 164, 165, 166, 198, 288, 764, 765, 766, 767, 768.

La parte a monte, decisamente più scoscesa, era l'area di cava vera e propria mentre quella a valle era il piazzale. L'attuale configurazione planaltimetrica del piazzale è stata ottenuta con il *terreno di riporto* proveniente dagli scavi di Piccapietra prima che la Plinthos venisse dichiarata fallita.

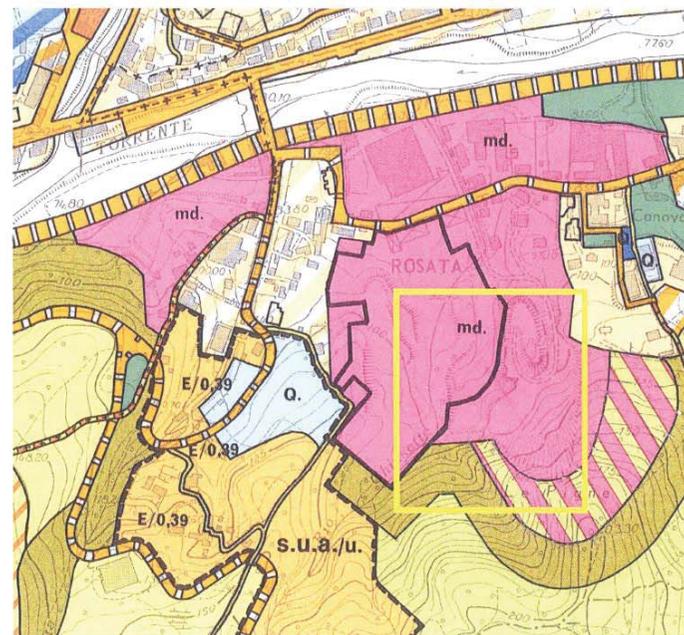
L'accessibilità all'area è garantita direttamente da Via L. Canepa e dalla viabilità privata a servizio dei *Docks della Rosata* sulla quale grava una servitù di passo a favore della proprietà della Società.

Per completezza va segnalato che esiste anche una seconda VIABILITÀ PUBBLICA identificata come *Via alla Torre di Bavari*, realizzata su terreno di proprietà ma mai catastalmente identificata.

Dopo il completamento da parte dell'ANAS della nuova viabilità in sponda sinistra, il traffico veicolare pesante non attraversa più l'abitato.

- INQUADRAMENTO URBANISTICO – STORICO ED ATTUALE

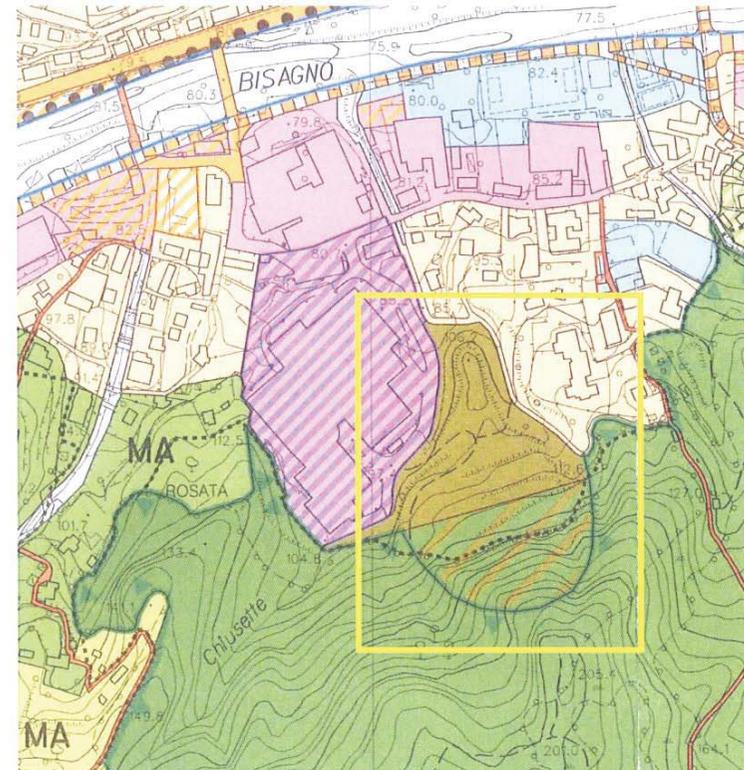
I) Il P.R.G. '80 approvato con D.P.G.R. n° 408 del 03 aprile 1980 includeva l'area in argomento in Zona Produttiva – industriali ed assimilate - ZD. ad con I.U.I. = > 1.30 mq./mq. di S.L.A..



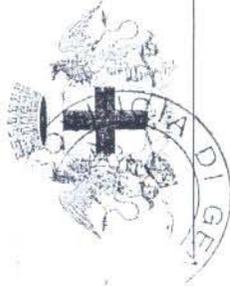
STRALCIO P.R.G. '80

2) Il **P.U.C. 2000** approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10 marzo 2000 suddivideva l'area di proprietà in due ZONE:

- **ZONA W** – AREE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA
- **ZONA We** – AREE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA



STRALCIO P.U.C. 2000 - D.P.G.R. n° 44/2000



## Provincia di Genova

Direzione Pianificazione Generale e di Bacino  
Servizio Controllo e Gestione del Territorio

**all. A**

Prot. N. 92084

Prot. Prec. N. 14436 del 04/02/2010

Allegati: come da testo

RACCOMANDATA A.R.

**Spett/le**

**Studio Canepa Associati**

Via D. Fiasella 16/22

16121 Genova

c.a. Arch. Maurizio Canepa



e p.c.

**Comune di Genova**

Settore Edilizia Privata

Via di Francia, 1 (Matitone)

16149 GENOVA

**Corpo Forestale dello Stato**

Stazione di Prato

Via Struppa, 25

16165 GENOVA

Genova,

21 LUG. 2010

Oggetto:

L.R. n° 04/1999 - Pratica **VI 06390**: trasmissione autorizzazione relativa agli interventi di sistemazione, consolidamento e messa in sicurezza della ex cava Plinthos in loc. Rosata nel comune di Genova, contraddistinta al N.C.T. sez. GE-5, foglio 44, mappali 163, 164, 165, 166, 198, 288, 764, 765, 766, 767, 768.

Richiedente: Intercosma West s.a.s..

Si trasmette copia del Provvedimento Dirigenziale relativo alla pratica di cui all'oggetto, completo degli allegati che ne formano parte integrante.

Mod.C.S. 01 Rev.0

Largo F. Cattanei, 3 - 16147 Genova Quarto

Tel. 010.5499.1 Fax 010.5499861

[www.provincia.genova.it](http://www.provincia.genova.it) - e-mail: [area06-DifesadelSuolo@provincia.genova.it](mailto:area06-DifesadelSuolo@provincia.genova.it)

CF 80007350103 - PI.00949170104

Sistema di gestione della qualità ISO 9001:2008 - RINA Certificato n. 6556/02

Si precisa che tale provvedimento costituisce autorizzazione ai soli fini idrogeologici per l'esecuzione delle opere di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti dei terzi ed ogni altra autorizzazione e/o concessione, specie nei riguardi degli obblighi ai fini urbanistici, territoriali, paesistici e per la derivazione d'acque pubbliche.

Nel caso specifico, il progetto di cui all'oggetto dovrà essere ulteriormente sottoposto all'Ufficio Opere Idrauliche della Provincia di Genova – Direzione Pianificazione Generale e di Bacino al fine dell'ottenimento della relativa autorizzazione per l'immissione delle acque meteoriche nel rio Chiusette, come da schema di regimazione delle acque in progetto.

Si precisa che la realizzazione degli interventi di sistemazione, consolidamento e messa in sicurezza della ex cava Plinthos, oggetto della presente autorizzazione, non produrranno in automatico alcun declassamento dell'area di intervento (area di cava CV) ai sensi del vigente Piano di Bacino del Torrente Bisagno. A questo proposito è necessario evidenziare che, nel quadro già complesso della normativa vigente, in costante evoluzione, si è inserita la L.R. n. 58 del 04/12/2009 che ha modificato le procedure di formazione dei Piani di bacino e delle loro varianti, abrogando gli articoli 96 e 97 della L.R. 18/99. Ai sensi della L.R. n. 58/2009, quindi, non è più possibile per i privati cittadini presentare istanze di modifica ai Piani vigenti. Le varianti possono essere infatti proposte alle Province solo dai Comuni interessati, che dovranno produrre la documentazione tecnica a supporto della eventuale proposta comunale di modifica, in coerenza con quanto previsto dalle D.G.R. n. 1338/07 e n. 265/2010.

Distinti Saluti

IL DIRIGENTE  
(Dott. Geol. Agostino Ramella)



## PROVINCIA DI GENOVA PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

3 DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE E DI BACINO  
SERVIZIO CONTROLLO E GESTIONE DEL TERRITORIO

Prot. Generale N. 0088894 / 2010

Atto N. 4240



**OGGETTO:** VI 06390 - L.R. n. 4/1999 Movimenti di terreno in zone sottoposte al vincolo idrogeologico. Istanza relativa agli interventi di sistemazione, consolidamento e messa in sicurezza della ex cava Plinthos in località Rosata a Genova, contraddistinta al N.C.T. Sez. GE-5, Foglio 44, mappali nn. 163, 164, 165, 166, 198, 288, 764, 765, 766, 767, 768.  
Richiedente: INTERCOSMA WEST S.a.s.

In data 13 luglio 2010 il/la sottoscritto/a **RAMELLA AGOSTINO** ha adottato il provvedimento Dirigenziale di seguito riportato.

Visti l'Art. 107, commi 1, 2 e 3 del T.U. "Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", approvato con D.Lgs. n. 267 del 18-08-2000 e l'Art. 33 dello Statuto della Provincia di Genova;

Visto altresì l'Art. 4, comma 2 del D.Lgs 165/01;

Richiamato il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;  
IL DIRIGENTE

- VISTO** il R.D. 30/12/1923 n. 3267 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani";
- VISTO** il D.P.R. 24/07/1977 n. 616 "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della L. 22 luglio 1975, n. 382";
- VISTO** il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- VISTA** la L.R. n. 4/1999 "Norme in materia di foreste e di assetto idrogeologico";
- VISTA** la L.R. n. 18/1999 "Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia";
- VISTO** il D.M. 14/01/08 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";
- VISTA** la D.G.R. n. 530/2003 "Individuazione, formazione ed aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche dei comuni della Regione Liguria";
- VISTA** la D.G.R. n. 154/2004 "Estensione dell'obbligo di progettazione antisismica nei comuni liguri di classe sismica 4";



**VISTA** la D.G.R. n. 1308/2008 "OPCM 3519/2006. Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Liguria";

**VISTO** il Piano di Bacino stralcio del torrente Bisagno approvato con D.C.P. n. 62 del 4/12/2001 e s.m.i., in base al quale l'intervento risulta ubicato nella zona CV della carta dei regimi normativi;

**VISTO** il progetto presentato in data 04/02/2010 corredato dai seguenti elaborati:

- N. 1 relazione geologica, geotecnica, di calcolo e sui materiali, comprensiva di tre elaborati grafici, a firma dell'ing. Riccardo Berardi e della geol. Valeria Bellini;
- N. 1 studio idraulico per lo smaltimento delle acque a firma dell'ing. Pietro Misurale;
- N. 1 relazione tecnico-descrittiva a firma dell'arch. Maurizio Canepa;
- N. 1 copia certificato di conformità ai sensi dell'art. 19 L.R. 9/99 (S.U. 261/2009);
- N. 1 elaborato grafico a firma dell'arch. Maurizio Canepa;

**VISTA** l'integrazione richiesta in data 29/03/2010 nostro prot. n. 38536 pervenuta a questo ufficio in data 10/05/2010 prot. n. 59322 costituita da:

- N. 1 relazione relativa al piano di monitoraggio e gestione dell'intervento a firma dell'ing. Riccardo Berardi e della geol. Valeria Bellini;
- N. 1 relazione geologica e geotecnica preliminare, comprensiva di tre elaborati grafici, a firma dell'ing. Riccardo Berardi e della geol. Valeria Bellini;

**VISTE** le relazioni geologiche e geotecniche in cui si afferma che le opere in progetto sono finalizzate a garantire la messa in sicurezza di una porzione dell'ex piazzale di cava e quindi a migliorare l'assetto idrogeologico della zona e il piano di gestione e controllo proposto, finalizzato a garantire la funzionalità e l'efficacia nel tempo degli interventi adottati;

**ESAMINATA** l'istanza di cui all'oggetto, concernente l'autorizzazione ad effettuare movimenti di terreno in zona vincolata

#### AUTORIZZA

ai sensi della L.R. n. 4/1999, la realizzazione dei lavori in oggetto subordinatamente all'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) comunicazione della data di inizio lavori prima dell'inizio degli stessi;
- b) le opere dovranno essere localizzate e realizzate come da planimetria ed elaborati allegati al progetto;
- c) movimenti di terra limitati a quelli progettualmente indicati e comunque contenuti allo stretto necessario;
- d) accurata realizzazione delle opere, seguendo le indicazioni del geologo e del progettista delle strutture;
- e) esecuzione delle opere entro **36** mesi dalla data della presente autorizzazione;
- f) le varianti eventualmente necessarie dovranno essere preventivamente autorizzate dalla scrivente Direzione Pianificazione Generale e di Bacino;
- g) al fine di garantire la stabilità del complesso opera-versante, dovranno essere adottati tutti i possibili accorgimenti per l'ottimale regimazione delle acque superficiali e profonde, sia in corso d'opera sia a lavori eseguiti, nonché per l'esecuzione degli scavi e dei riempimenti;
- h) scrupolosa osservanza delle prescrizioni contenute nel piano di monitoraggio e gestione in ordine all'ispezione delle opere, da effettuarsi con cadenza almeno annuale e la conseguente messa in opera del piano di gestione degli interventi di sistemazione previsto nel citato elaborato progettuale;



- i) dovrà essere prodotta una relazione di fine lavori, entro 60 giorni dal termine degli stessi, corredata da documentazione fotografica, sottoscritta dalla direzione lavori e dal geologo incaricato, che attesti la corretta esecuzione delle opere conformemente al progetto autorizzato, con particolare riguardo alla salvaguardia idrogeologica del territorio dove l'opera insiste e l'adempimento delle prescrizioni impartite; tale relazione dovrà comprendere la valutazione della fattibilità tecnica e l'eventuale predisposizione del monitoraggio topografico permanente sulla parte sommitale del fronte ipotizzato nell'elaborato di progetto "Piano di monitoraggio e gestione";
- j) **prima dell'inizio dei lavori dovrà essere acquisita l'autorizzazione ai fini idraulici per l'immissione delle acque meteoriche nel rio Chiusette, come da schema di regolazione delle acque in progetto, rilasciata dall'ufficio Opere Idrauliche della Direzione Pianificazione Generale e di Bacino, pena la revoca della presente autorizzazione.**

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

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

I lavori in oggetto non hanno interferenze con:

- Abitati classificati da consolidare (Leggi n. 445/1908 e n. 64/1974).

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

**Si precisa inoltre che la presente autorizzazione non produce in automatico alcun declassamento dell'area di intervento (area di cava CV) ai sensi del vigente Piano di Bacino del torrente Bisagno e della L.R. n. 58/2009.**

**IL DIRIGENTE**

**(Dott. Geol. Agostino Ramella)**

**IN PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO DELLA PROVINCIA  
DI GENOVA PER 15 GIORNI DAL 16 LUG. 2010**



COMUNE DI GENOVA

Genova,  
Prot. n. 43.1633.....

2009/VI.003.003/522.....

Intercosma West s.a.s.



**OGGETTO: S.U. 261/2009**

Richiedente: Intercosma West s.a.s.  
Progettista: Arch. Maurizio Canepa  
Certificato di conformità – realizzazione fabbricato produttivo  
Località Rosata

Con riferimento alla richiesta di certificato di conformità - ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/99- presentata presso lo Sportello Unico per le Imprese il 9 ottobre u.s., per la realizzazione dell'intervento sopra indicato

**visto**

il progetto preliminare allegato all'istanza ed articolato in:

Relazione Tecnica  
Elaborati di progetto (4 tavole)

concernente la realizzazione di un fabbricato produttivo pluripiano per una S.A. complessivamente di 12.400 mq., in zona che il Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. 40/2000 - come modificato per effetto di variante di cui alle D.C.C. 169/2004,111/2006 e 21/2008 - disciplina con "Norma Speciale n. 25" la quale subordina il rilascio di Permessi di Costruire:

*" al verificarsi delle ipotesi di cui all' Art. 22 del Piano di Bacino del T. Bisagno e sempre che la disciplina di ambito del suddetto Piano, che sarà determinata con le modalità ivi indicate, consenta l'ammissibilità delle previsioni della zona artigianale e industriale DI. In ogni caso l'intervento deve essere unitario, deve rispettare le norme geologiche per le zone E punto 4.5 e deve inoltre prevedere la preventiva messa in opera di una fascia ineditificata ed alberata, di almeno 30 mt. di profondità, tra il complesso industriale ed i confini della contigua zona residenziale BB."*

### Considerato

che il Richiedente ha dichiarato che è sua intenzione attivare presso la competente Direzione della Provincia di Genova, autonomo procedimento finalizzato all'esecuzione di interventi per la messa in sicurezza del fronte di cava, tale da rendere edificabile la zona.

### Vista

La relazione istruttoria svolta dal Responsabile del Procedimento, con la quale – subordinatamente all'esecuzione dei suddetti interventi per la messa in sicurezza del fronte di cava - è stata accettata la conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale vigente sull'area, ed in particolare della richiamata "Norma Speciale n. 25"

### SI CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della Legge Regionale 24 marzo 1999 n. 9

che, nel rispetto di quanto previsto dalla Norma Speciale 25 " al verificarsi delle ipotesi di cui all' Art. 22 del Piano di Bacino del T. Bisogna e sempre che la disciplina di ambito del suddetto Piano, che sarà determinata con le modalità ivi indicate, consenta l'ammissibilità delle previsioni della zona artigianale e industriale DT. In ogni caso l'intervento deve essere unitario, deve rispettare le norme geologiche per le zone E punto 4.5 e deve inoltre prevedere la preventiva messa in opera di una fascia ineditata ed alberata, di almeno 30 mt. di profondità, tra il complesso industriale ed i confini della contigua zona residenziale BB." l'intervento previsto dal progetto preliminare che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto, risulterà essere conforme alle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale vigente

Cordiali saluti.

Il Direttore  
(Dott. Arch. Pier Paolo Tomiolo)

Allegati:

Copia dell'istanza  
Progetto preliminare articolato in:  
Relazione Tecnica  
Elaborati di progetto (4tavole)

**all. C**

**- DIREZIONE URBAN LAB -  
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO**

<<< \* >>>

**SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE**

Via di Francia, 1 – Genova -

Ministero dell'Economia, MARCA DA BOLLO  
e delle Finanze  
Spese a carico dell'Ente  
**€14,62**

00000788 0000688A 400V0001  
00049134 26/01/2010 09:57:03  
0001-00009 2125906651000549  
IDENTIFICATIVO 01082209507727

0 1 08 270950 772 7



**OGGETTO:**

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione dell'allegato "PROGETTO DI SISTEMAZIONE, CONSOLIDAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLA **EX CAVA PLINTHOS** PROPEDEUTICO AL DECLASSAMENTO DELLA STESSA PER FUTURA EDIFICAZIONE" in Loc. Rosata – a Genova Molassana – Via L. Canepa.

**PROCEDIMENTO MEDIANTE CONFERENZA DI SERVIZI**  
(ART. 18 L. REGIONE LIGURIA 24 MARZO 1999 N. 9 COME MOD. DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/2001).

Il sottoscritto **BRUNO BOZZINI** nato [redacted]

[redacted] alla sua qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della **INTERCOSMA WEST S.A.S.** e mail [redacted]

[redacted] che per la pratica in oggetto elegge il proprio domicilio presso:

- **STUDIO CANEPA ASSOCIATI** – con sede in 16121 Genova, Via D. Fiasella n° 16/22 – tel. 010.56.12.27 – fax. 010.58.50.64 – e-mail: [associati@studiocanepa.it](mailto:associati@studiocanepa.it) all'attenzione dell'arch. Maurizio Canepa.

**DOVENDO CONTENERE DI GENOVA**



- REALIZZARE
- ristrutturare
- ampliare
- cessare
- riattivare
- localizzare
- riconvertire

il PROGETTO DI SISTEMAZIONE, CONSOLIDAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLA **EX CAVA PLINTHOS** PROPEDEUTICO AL DECLASSAMENTO DELLA STESSA PER FUTURA EDIFICAZIONE" in Loc. Rosata – a Genova Molassana – Via L. Canepa, così come già autorizzato dalla Provincia di Genova con Atto n° 4240 del 16.07.2010 meglio identificata al N.C.T. del Comune di Genova: - Sez. GE-5 – Foglio 44 – Mapp. 163, 164, 165, 166, 198, 288, 764, 765, 766, 767, 768.

di proprietà della INTERCOSMA WEST S.A.s. – in forza dell'Atto Notario Clavarino di Genova Rep. n° 61758 – Rac. N° 16510 del 12.12.2002

## VISTO

il Decreto Legislativo 112/98 recante norme in materia di trasferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali, in attuazione del Capo I della Legge 15 marzo 1997 n. 59;

## CONSIDERATO

l'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 1999 n. 9;

## CHIEDE

rilascio di **PERMESSO DI COSTRUIRE** per LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE, CONSOLIDAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLA **EX CAVA PLINTHOS** PROPEDEUTICO AL DECLASSAMENTO DELLA STESSA PER FUTURA EDIFICAZIONE” in *Loc. Rosata – a Genova Molassana – Via L. Canepa, così come già autorizzato dalla Provincia di Genova con Atto n° 4240 del 16.07.2010*, in conformità al progetto redatto da:

- *Arch. Maurizio Canepa* – iscritto all’ Ordine degli Architetti di Genova al n° 1943 - con **STUDIO CANEPA ASSOCIATI** in 16121 Genova, Via D. Fiasella n° 16/22 – tel 010.56.12.27 – fax. 010.58.50.64 – e-mail: [associati@studiocanepa.it](mailto:associati@studiocanepa.it)

In relazione alla applicazione della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e relativo regolamento di attuazione D.M. 236/89 e successive integrazioni e modifiche) dichiara che la Società:

- è soggetta a collocamento obbligatorio pertanto allega documentazione atta a dimostrare che è soddisfatto il requisito della accessibilità;
- svolge attività APERTA AL PUBBLICO pertanto allega documentazione atta a dimostrare che è soddisfatto il requisito della visitabilità;
- le opere previsto sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;

## DICHIARA

che l'immobile e/o le porzioni dello stesso oggetto di intervento, nonché l'attuale destinazione d'uso, discende dai seguenti titoli abilitativi (riportare estremi completi):

- licenza/concessione/autorizzazione edilizia, permesso di costruire anche in sanatoria, n. .... in data ..... di cui al progetto n. ....;
- condono edilizio n. .... assentito con Provvedimento n. .... in data ;
- preesistenza dell'immobile nelle sue attuali caratteristiche alla data del 17.10.1942, opportunamente certificata;

■ *che la tipologia di intervento in oggetto, in quanto relativa ad interventi di SISTEMAZIONE, CONSOLIDAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLA EX CAVA PLINTHOS è tale da non richiedere alcuna dimostrazione di legittimità giuridica dell'immobile;*

che per lo stesso immobile non sono state presentate altre istanze o comunicazioni relative ad interventi edilizi aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

che, per lo stesso immobile è stata presentata altra istanza o comunicazione (prot. n. .... in data .....) relativa ad interventi edilizi non aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente, in quanto relativi a

Con riferimento al contenuto dell'art. 43 delle Norme di Attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. 44/2000 risulta:

Destinazione d'uso attuale:

Categoria.....funzione.....

Destinazione d'uso progetto:

Categoria.....funzione.....

## DICHIARA INOLTRE CHE

l'approvazione del progetto non comporta varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nè è soggetta a procedure d'impatto ambientale o di screening ai sensi della L.R. 38/98 (art. 18 - comma 2 L.R. 9/99);

l'approvazione del progetto comporta aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 43 della L.R. 4 settembre 1997 n. 36;

l'approvazione del progetto comporta varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica anche al di fuori dei casi previsti dagli artt. 59 e 84 della L.R. 4 settembre 1997 n. 36 (art. 18 - comma 3 L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/2001 e art. 16 - comma 4 L.R. 19/99);

- il progetto riguarda attività soggetta alla disciplina di Screening e/o di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Legge Regionale 30 dicembre 1998 n. 38 (art. 18 - comma 7 L.R. 9/99).

**DICHIARA INFINE  
CHE**

L'ATTIVITÀ NON È COMPRESA NELL'ELENCO DI CUI AL DM: 16/2/1982 E PERTANTO NON È SOGGETTA A VISITE E CONTROLLI DI PREVENZIONE INCENDI;

l'attività principale, in quanto relativa a ..... è individuata al punto N° .... del DM. 16/2/1982, comprende anche le seguenti attività secondarie ..... ed è soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi, pertanto:

- allega ricevuta della avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della domanda per parere di conformità antincendio protocollo n. .... in data .....
- allega parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, protocollo n. .... in data .....
- prima del rilascio del Permesso di Costruire sarà prodotto parere di conformità antincendio;

pur trattandosi di attività soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi le opere previste sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della suddetta normativa ;

■ **HA PROVVEDUTO AUTONOMAMENTE AD OTTENERE:**

- 1) **AUTORIZZAZIONE A MOVIMENTI TERRA IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO (L.R. N° 4/99) RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI GENOVA CON ATTO N° 4240 DEL 16.07.2010**
- 2) **AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN RIO CHIUSETTE RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI GENOVA - CI07631 DEL 22.09.2010**

**RELATIVAMENTE ALLA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, QUALORA DOVUTO, AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

intende procedere autonomamente mediante ricorso alla autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni;

Non intende valersi della facoltà di procedere mediante autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni, pertanto allega elaborati grafici relativi alla individuazione delle misure e dello sviluppo dettagliato del calcolo delle superfici aventi rilevanza al fine della determinazione del contributo.

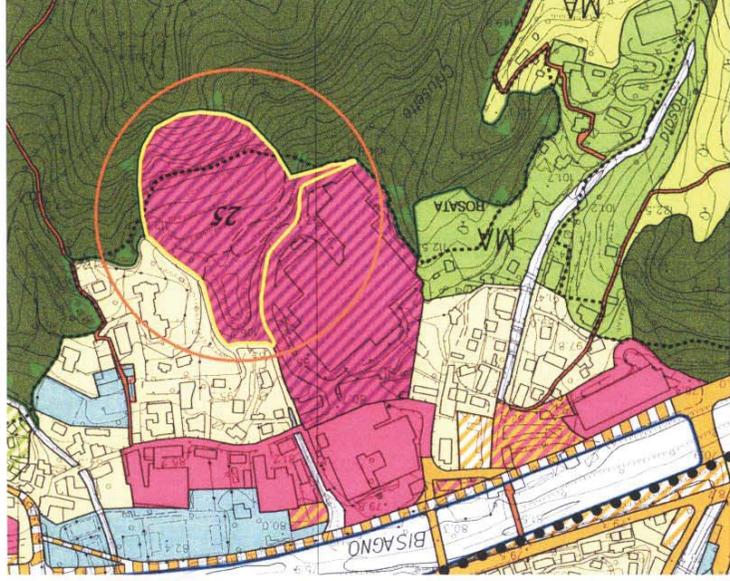
Genova li,

**13 OTT. 2010**

**INTERCOSMA WEST S.a.s.**  
Bruno Bozzini

3) La variante del P.U.C. 2000 APPROVATA con deliberazione n° 21 del 18 marzo 2008 includeva l'area di proprietà entro tre diverse ZONE:

- ZONA VERDE – AREE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA
- ZONA B – Sottozona BB – TESSUTO URBANO E DI FRANGIA
- ZONA D - Sottozona DT – Ambito speciale DTc – PRODUTTIVO



STRALCIO P.U.C. 2000 AGGIORNATO CON LA D.C.C. N° 21/2008

La NORMA SPECIALE per la sottozona DTc, che ora in particolare interessa, recita: "... Il rilascio dei permessi di costruire per l'intervento previsto in località Rosata, è subordinato al verificarsi delle ipotesi di cui all' Art. 22 del Piano di Bacino del T. Bisagno e sempre che la disciplina di ambito del suddetto Piano, che sarà determinata con le modalità ivi indicate, consenta l'ammissibilità delle previsioni della zona artigianale e industriale DT. In ogni caso l'intervento deve essere unitario, deve rispettare le norme geologiche per le zone E punto 4.5 e deve inoltre prevedere la preventiva messa in opera di una fascia ineditificata ed alberata, di almeno 30 mt. di profondità, tra il complesso industriale ed i confini della contigua zona residenziale BB. ... .."

- Le FUNZIONI CARATTERIZZANTI sono ... INDUSTRIAL ED ARTIGIANATO... ma sono AMMESSE anche quelle indicate al punto 2) dell' Art. DT1).

4) Il **P.U.C. 2011** adottato con deliberazione n° 92 del 07 dicembre 2011 distingue l'area di proprietà in due ZONE:

- **ZONA AR-UR** – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE

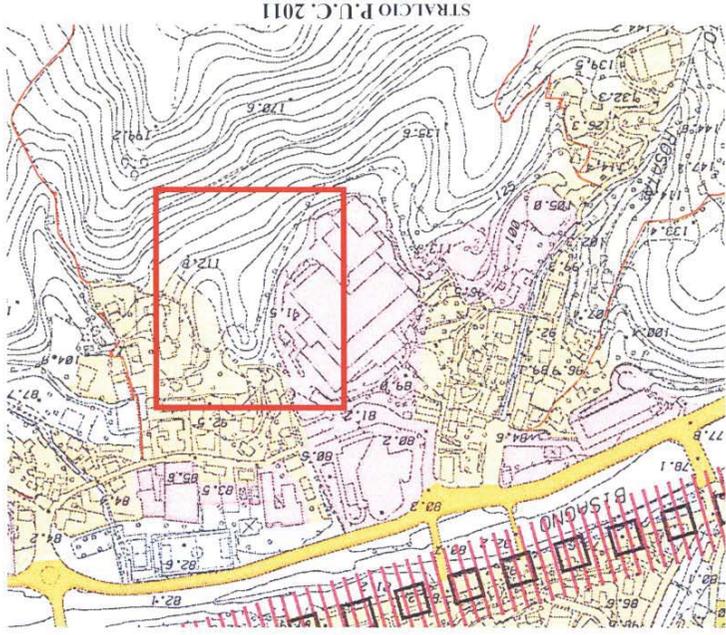
**FUNZIONI AMMESSE:**

**PRINCIPALI:** residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi pubblici e privati, commercio urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.  
**COMPLEMENTARI:** parcheggi pubblici, parcheggi privati e depositi, infrastrutture di interesse locale;

- **ZONA AC-NI** – AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO

**FUNZIONI AMMESSE:**

**PRINCIPALI:** agricoltura ed allevamento nei limiti indicati.  
**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.  
**PARCHEGGI PRIVATI:** parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della S.A.



- 2) Il P.T.C.P. perimetra l'area di intervento entro l' Ambito S3F:
- ZONA TU - TESSUTO URBANO - per la porzione più bassa verso valle;
  - ZONA IS-MA - INSEDI. SPARSI - MANTEN. : per la porzione più in alto.



\*\*\*

In relazione alla disciplina in tal modo dettata, ed alla storia della proprietà, come sopra riassunta, si formulano le seguenti

## osservazioni

- 19) Come si è ricordato, la Società esponente da quasi **venti anni** e precisamente dal 1994 cerca di utilizzare la proprietà.
- Quando già la Commissione edilizia si era espressa favorevolmente sul primo progetto conforme al P.R.G., la variante generale 1997 ha *azzerato* ogni possibilità.
- Approvato il PUC, dopo anni e con una *variante* di aggiornamento, all'area è stata *resistuta* una qualche edificabilità, condizionata alla *messsa in sicurezza* del fronte di cava.
- Presentato allora un progetto preliminare (detto *studio di fattibilità*) nel 2009 lo Sportello Unico per le Imprese (Attività Produttive) si è espresso coerentemente, ferma restando la necessità di *messsa in sicurezza* dell'ex fronte di cava.
- La Provincia di Genova ha autorizzato i conseguenti *movimenti di terra* (per la presenza di un vincolo idrogeologico) che non sono stati peraltro eseguiti (pur essendosi espletata una procedura di gara che ha evidenziato un costo della *messsa in sicurezza* di € 600.000,00) in attesa di avere conferma che, *messsa in sicurezza l'area*, l'edificabilità sarebbe stata *sicura*.
- Mutata la disciplina, la *sclassificazione* dell'area poteva essere chiesta unicamente dal Comune.
- E' stato allora presentato -siamo nel 2010- allo Sportello Unico un progetto di sistemazione, consolidamento e *messsa in sicurezza*. Nel corso dell'iter istruttorio è stato adottato il PUC 2011, con la disciplina sopra ricordata.
- 119) Poiché è *certo* che la *messsa in sicurezza* del fronte di cava costa quanto meno *euro 600.000,00* e poiché la *messsa in sicurezza* (come la conseguente *corretta* utilizzazione dell'area di proprietà) è *interesse generale*, è conseguentemente logico che sia dettata una disciplina urbanistica generale che -nel rispetto del modo di essere del contesto e degli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione- consenta una edificabilità *economicamente coerente* con i costi della *messsa in sicurezza*, tenuto conto di una corretta remunerazione del capitale e del rischio d'impresa.
- L'intrapresa economica -nel tessuto cittadino e nell'attuale *ciclo di crisi*- deve essere incentivata, **senza** ovviamente pretermettere gli interessi urbanistici generali e nel rispetto rigoroso degli interessi pubblici e collettivi.

Si chiede pertanto

che la proprietà dell'esponente -come graficamente indicato nell'allegato D- venga:

- a) **inclusa nella zona AR-UR** anche con riguardo al terreno distinto a Catasto al foglio 44, mapp. 198, di mq. 1.910 in modo che la proprietà assegnata all'Ambito AR-UR sommi, complessivamente, mq. 6.894 (4.984 già in AR-UR + 1.910 di cui alla presente richiesta);
- b) **la rimanente porzione**, ora pressoché per intero in AC-NI (*Ambito di Conservazione del territorio non insediato*), venga *restituita* (come era prima dell'adozione del PUC 2011) alla sua *naturale* destinazione produttiva e precisamente che venga assegnata, per parte (poco più di mq. 25.000), all'Ambito **AR-PU** entro il quale localizzare come area concretamente edificabile l'ex piazzale di cava (poco più di mq. 13.000), con obbligo di sistemazione contestuale anche dell'ex fronte di cava. Area, quest'ultima, contrassegnata in giallo nell'allegato D.

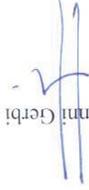
\* \* \*

Con osservanza.

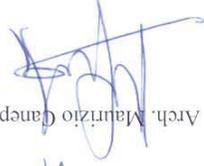
Intecosma West s.a.s.



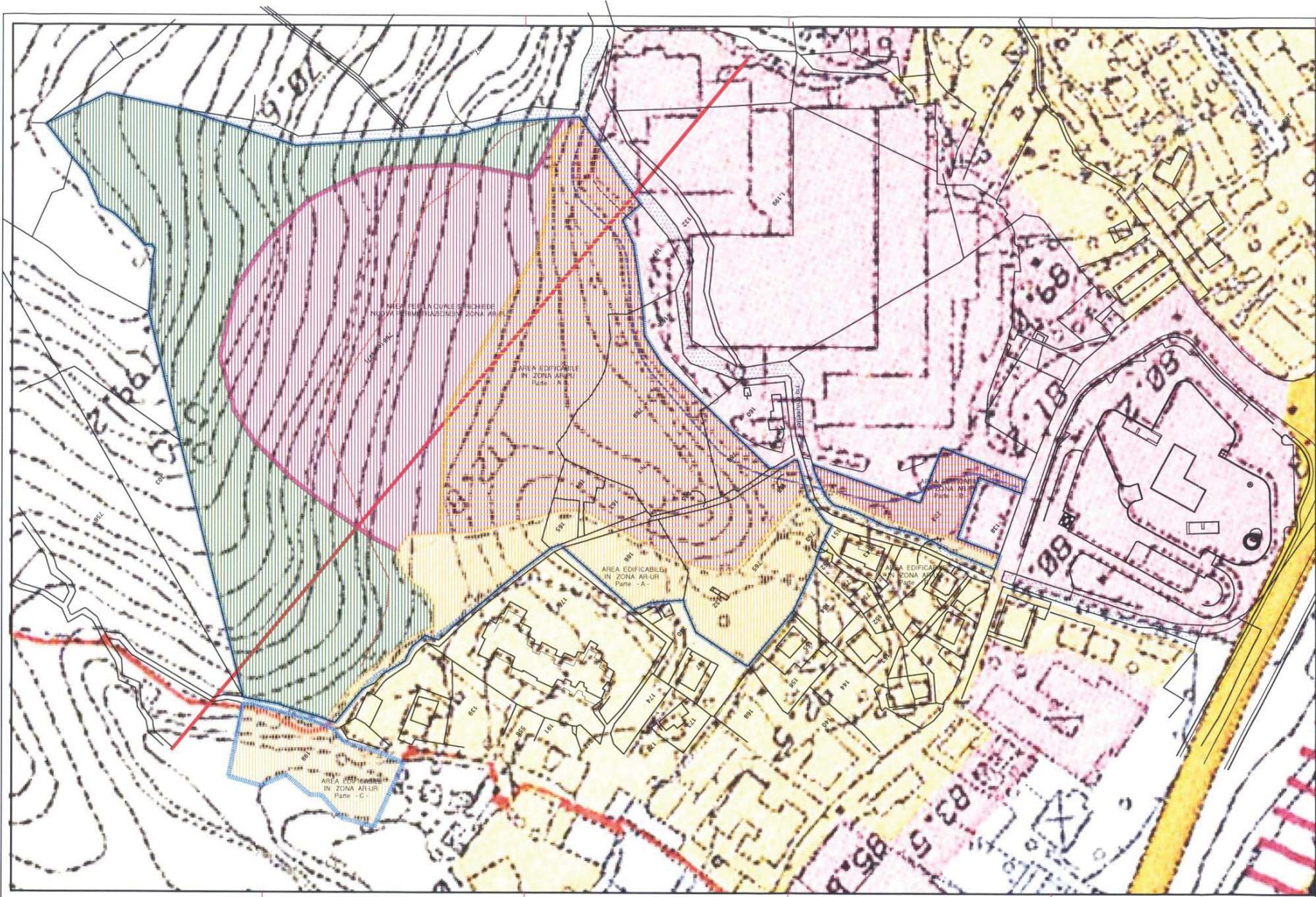
Avv. Giovanni Gerbi



Arch. Maurizio Ganepa



Allegati: A, B, C e D



**LEGENDA**

- AREA DI PROPRIETA'
- PERIMETRO IN ZONA AR-PU (richiesta)
- LIMITE EDIFICABILITA' come da P.U.C. 2000
- PERIMETRO IN ZONA AR-UR (con incremento)
- LIMITE DI PROPOSTA DI DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO
- LIMITE CENTRO ABITATO
- BORDO ESISTENTE: viale DUCKS

1) Zona AR-PU - (A) mq 24.790,97      TOT. mq 25.741,97  
 dedotto parte map. 985    mq. 172,80      strada, via alla Torre di Bavan    mq. 24.618,17  
 Zona AR-PU - (B)    mq. 1.123,80  
 DI CU)  
 Area edificabile in Zona AR-PU - (A)    mq. 11.986,99  
 Area edificabile in Zona AR-PU - (B)    mq. 1.123,80  
 TOT. mq. 13.110,79

2) Zona AR-UR - (A)    mq. 4.800,37      TOT. mq. 6.894,03  
 dedotto parte map. 985    mq. 51,60  
 strada, via alla Torre di Bavan    mq. 4.748,77  
 Zona AR-UR - (B)    mq. 235,78  
 Zona AR-UR - (C)    mq. 1.910,00 (INCREMENTO)  
 mapp. n° 198

3) ZONA DI RISPETTO: W  
 MQ. 14.476,50      TOT. mq. 18.576,50  
 mapp. n° 298    mq. 2.100

da visione cartografa GENOVA S. FORC. 04

MAPPALE	mq. TOTALE
704	1.320
705	3.080
100	1.050
103	330
104	250
105	220
706	450
707	2.900
708	35.823
100	1.910
200	2.100
TOTALE	49.213

**STUDIO CAVEPA ASSOCIATI**  
 Via...  
 INTERCOSMA WEST S.a.s.  
 di Bizzozzi Bruno & C.  
 W.L. CAVEPA F.2 - Tel. 010.63.2038 - 1910 82004

Area EX CAVA PLUTHOS - loc. Rossella  
 Osservazioni al P.U.C. adottato - D.C.C. 92/2011

- STRALCIO P.U.C. 2011 -  
 CON INDICAZIONE AREE DI PROPRIETA' E  
 PROPOSTA DI NUOVA ZONIZZAZIONE

IN WE  
 D  
 ARCHITETTICO