

Giovanna Marchese



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 26.04.2012  
FASC. N° 73

Genova, 16 aprile 2012

alla Sindaco del  
Comune di Genova  
Prof. Marta VINCENZI  
Via Garibaldi, 9  
16124 – GENOVA (GE)

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

al Responsabile Unico del Procedimento  
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione  
Area Portuale  
Arch. Anna Iole Corsi  
Calata de Mari  
16126 – GENOVA (GE)

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.

La sottoscritta GIOVANNA MARCHESE [redacted], residente a Genova in via [redacted], [redacted], proprietaria dell'immobile e relative pertinenze sito in Genova Via San Giacomo Apostolo, 4, 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 s.m.i. Tali osservazioni sono in numero di 3 osservazioni, allegate alla presente nota.

In fede,

*Giovanna Marchese*  
Giovanna Marchese



SINDACO - DIR. SUL URB. URBAN LAB.

## OSSERVAZIONE N.1 (RIFERIMENTO AMBITO AC-VU)

La prima osservazione è una segnalazione circa una svista di tipo grafico.

L'immobile sito in via San Giacomo Apostolo, n.3 a Genova Cornigliano, identificabile come Villa Doria Dufour, è un edificio storico ricadente nell'ambito AC-VU, Struttura del Piano – Livello 3 – Livello Paesaggistico Puntuale nel Sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata, è un'emergenza esteticamente rilevante e storico-artistica della zona appartenente al Sistema delle ville di Via San Giacomo Apostolo.

Tale immobile che fino a poco tempo fa era di proprietà del Comune di Genova, è circondata da terreno pertinenziale che originariamente aveva funzione di giardino e orto. Il punto di partenza delle mie considerazioni deriva dall'analisi e dal confronto della cartografia del nuovo PUC (tavola 36 – livello paesaggistico puntuale). Le pertinenze esterne dell'immobile di cui sono proprietaria risultano, nel nuovo PUC, identificabili come "giardino, parco, verde strutturato". Da ciò scaturisce il confronto con la vicina villa Doria Dufour che per caratteristiche storiche e morfologiche delle sue pertinenze è del tutto simile alle altre presenti nella zona, che nel passato, oltre alla destinazione di dimora, assolvevano un'importante funzione nel settore agricolo e di giardino di villa.

Dalla lettura della tavola 36 – livello paesaggistico puntuale – risulta l'omissione di caratterizzazione delle pertinenze esterne della villa Doria Dufour che, secondo il mio modesto parere, dovrebbero essere quelle di "giardino, parco, verde strutturato". Peraltro le modeste pertinenze della vicina villa Spinola, Pinelli, Cevasco, Dufour presentano le stesse caratteristiche della mia proprietà. Si vuole evidenziare che è stata omessa la campitura delle pertinenze esterne di villa Doria Dufour con il colore verde mela.

Viceversa anche le pertinenze di Villa Marchese e Villa Spinola, Pinelli, Cevasco, Dufour dovrebbero essere considerate "libere" come quelle di Villa Doria Dufour.

Si richiede pertanto la correzione della tavola relativamente a quanto segnalato.

Si allega stralcio della tavola 36- Livello Paesaggistico Puntuale -.



**LEGENDA**

**COMPONENTI DEL PAESAGGIO DI RILEVANTE VALORE**

NUCLEI STORICI  
Santi Petronio  
Comignone  
Comarata

EMERGENZE PAESAGGISTICHE INDIVIDUE  
1 Villa Cangini, Schiaffino  
2 Chiesa San Giorgio  
3 Isola Di Sant'Andrea, Villa (Vignali) Pappalardo, Raggio  
4 *Area di interesse storico-artistico*

SISTEMI DI PAESAGGIO  
Sistema Antico Romano di ponente

1 Sistema Via Cavalletti  
Villa Gatti, Dufray  
Villa Passera Dufray, Scuola Materna Jean Piaget  
Villa Spicola Dufray  
Villa Serra, Istituto, Gezzoni  
Villa Saggi, Nannucco  
Villa Sottocasa, Nannucco  
Villa Di Paolo, Sabatini, Muratori  
Villa Gerardo, Belfer  
Villa Siroli, Canone  
Villa Serra, Murgolo  
Villa Durazzo, Bomboni

2 Sistema Via S. Giovanni Apostolo  
Villa Schiavo, Pinelli, Corasco, Dufray  
Villa Doria, Dufray  
Villa Marzocca  
Villa Diocora, Boglietti, Baserchio  
Villa Il Casone

3 Sistema Via Cavalletti, Piazza Mattei, Sabido  
Villa Gatti, Dufray, Villa Gattini, Matarazzo del Barco, Cuneo  
Villa Giannini, Canone  
Villa Adorno, Nannucco, Anelli

4 *Area di interesse storico-artistico*

5 *Area di interesse storico-artistico*

6 *Area di interesse storico-artistico*

7 *Area di interesse storico-artistico*

8 *Area di interesse storico-artistico*

9 *Area di interesse storico-artistico*

10 *Area di interesse storico-artistico*

11 *Area di interesse storico-artistico*

12 *Area di interesse storico-artistico*

13 *Area di interesse storico-artistico*

14 *Area di interesse storico-artistico*

15 *Area di interesse storico-artistico*

16 *Area di interesse storico-artistico*

17 *Area di interesse storico-artistico*

18 *Area di interesse storico-artistico*

19 *Area di interesse storico-artistico*

20 *Area di interesse storico-artistico*

21 *Area di interesse storico-artistico*

22 *Area di interesse storico-artistico*

23 *Area di interesse storico-artistico*

24 *Area di interesse storico-artistico*

25 *Area di interesse storico-artistico*

26 *Area di interesse storico-artistico*

27 *Area di interesse storico-artistico*

28 *Area di interesse storico-artistico*

29 *Area di interesse storico-artistico*

30 *Area di interesse storico-artistico*

31 *Area di interesse storico-artistico*

32 *Area di interesse storico-artistico*

33 *Area di interesse storico-artistico*

34 *Area di interesse storico-artistico*

35 *Area di interesse storico-artistico*

36 *Area di interesse storico-artistico*

37 *Area di interesse storico-artistico*

38 *Area di interesse storico-artistico*

39 *Area di interesse storico-artistico*

40 *Area di interesse storico-artistico*

41 *Area di interesse storico-artistico*

42 *Area di interesse storico-artistico*

Corso d'acqua

Chiesale

Processo di origine storica

Processo a tutto perimetro

EM

Emergenza paesaggistica

Area di rispetto delle emergenze paesaggistiche

Elementi storico-artistici ed emergenze paesaggistiche rilevanti

Parco, giardino, verde strutturato

Lungo d'onda paesaggistica

Paesaggio agrario o naturale

Valletta dei Luoghi panoramicamente privilegiati

Ambito di paesaggio costiero

Ambito del paesaggio urbano strutturato antico o della città moderna

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica

Asse urbano prospettico

Confine ambito di conservazione paesaggistica e naturalistica



COMUNE DI GENOVA

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Progetto Preliminare

STRUTTURA DEL PIANO  
Livello locale di Municipio



scala 1:5000

**LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE**

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO  
 Direzione  
 - Settore Urbanistica e Sviluppo Progetti di Area Protetta  
 - Settore Urbanistica e Sviluppo Progetti di Area Protetta  
 - Settore Urbanistica e Sviluppo Progetti di Area Protetta  
 - Settore Urbanistica e Sviluppo Progetti di Area Protetta  
 - Settore Urbanistica e Sviluppo Progetti di Area Protetta



Particolare del giardino retrostante Villa Doria Dufour – osservare il disegno barocco dei muri di divisione degli appezzamenti di terra

## OSSERVAZIONE N.2 (RIFERIMENTO AMBITO AC-VU 1)

La presente osservazione riguarda la struttura del piano – livello 3 – livello locale di municipio - livello paesaggistico puntuale.

L'osservazione che voglio porre è quella relativa alle funzioni ammesse.

Dalle norme di piano dell'ambito AC-VU si rilevano le seguenti funzioni:

1. principali: residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati
2. complementari: pubblici esercizi
3. parcheggi privati: parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della SA

a) Il terreno pertinenziale all'immobile di mia proprietà sito in via San Giacomo Apostolo, ha da tempo immemorabile funzione agricola di tipo ortivo-vivaistico, specie la parte prospiciente l'accesso carrabile su via Nino Cervetto (in corrispondenza al civico 3 della stessa via).

Richiedo pertanto che tra le funzioni principali venga inserita quella dell'attività agricola (punto 9 – pag.12 delle norme generali).

b) Sempre a proposito delle funzioni ammesse, considerato l'utilizzo a verde del terreno prospiciente al fabbricato di villa, penso che, mantenendo saldamente e inequivocabilmente i caratteri tipologici della villa, possa adattarsi parte dell'immobile ad attività ristorativa che trova nell'ampio orto prospiciente approvvigionamento della materia prima per una ristorazione "biologica" che sicuramente troverebbe uno spunto di riscoperta del territorio da parte del pubblico, sia nella degustazione di prodotti agricoli del luogo (vino di Coronata-sono presenti nelle pertinenze della villa piante di vite che concorrono alla produzione del pregiato e raro vino - ortaggi tipici, piante aromatiche tipiche del genovesato ecc.) che della dimora di villa. Infine tra le attività principali è contemplata la "funzione di strutture ricettive alberghiere" che per loro caratteristica riservano, spesso, la funzione ristorativa ai loro ospiti, pertanto la mera funzione ristorativa non sarebbe in contraddizione con l'enunciato delle norme di piano in particolare con quelle previste dalle funzioni ammesse. L'attività ristorativa dovrebbe essere paragonabile a quella dell'attività ricettiva delle dimore storiche, ovvero rispettoso dell'involucro storico artistico, di piccole dimensioni.

Quindi richiedo tra le funzioni già ammesse venga inserita la funzione ristorativa (tipo agriturismo) tenendo conto di quanto sopra esplicito in merito al carattere storico - artistico e agricolo del luogo e della tipologia della villa suburbana a Genova (punto 4.3 – pag.11 delle norme generali).

### OSSERVAZIONE N.3 (RIFERIMENTO AMBITO AC-VU-4)

La presente osservazione riguarda la struttura del piano – livello 3 – livello locale di municipio - livello paesaggistico puntuale – Norme progettuali di livello puntuale del P.U.C.

Alla luce delle problematiche ambientali a cui le nostre città sono soggette specie in materia di contenimento dello spreco energetico, sarebbe utile un maggiore e dettagliato approfondimento sull'applicazione delle tecnologie atte a ridurre i consumi energetici dei fabbricati e ridurre di conseguenza le immissioni nocive per l'ambiente prodotte dagli impianti tecnologici delle abitazioni o delle attività lì insediate.

Sicuramente deve prevalere la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici storici o caratteristici del luogo ma nello stesso tempo dovrebbe essere presa in considerazione, specie nei fabbricati di villa come il mio, la possibilità di installare impianti che producano energia pulita funzionale alle funzioni ammesse. Ciò deve essere comunque e inequivocabilmente rispettoso, contestualizzato alle preesistenze, insomma si dovrebbe dare possibilità a chi usufruisce di immobili storici di poter utilizzare quanto la tecnica in campo energetico offre e che sempre più si adatta alle più svariate esigenze nonché agli aspetti morfologici dei fabbricati.

Si richiede pertanto che venga data maggiore definizione all'installazione di apparecchi tecnologici che permettano il risparmio energetico, aumentino il confort abitativo, rispettino l'ambiente e il paesaggio soprattutto in considerazione dell'idea di Genova come "smart city".