



Genova, li 20 aprile 2012

Spettabile  
**Comune di Genova**  
Ufficio Archivio Generale - Protocollo  
Piazza Dante n. 10  
16121 GENOVA

A mani

**OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare del nuovo PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 16 dicembre 2011.**

La **Fondazione Asilo Infantile Tollot** () fondazione con personalità giuridica di diritto privato riconosciuta con d.G.R. Liguria in data 31 maggio 2002, n. 513, con sede legale in Genova, Via Vincenzo Ricci n. 4, in persona del proprio [vice presidente Sig. Mario Baroni – Cod. Fisc.: BRN MRA 49L13 L969Q], munito dei necessari poteri alla sottoscrizione della presente sulla base del vigente Statuto (di seguito indicato quale “Esponente”)

**PREMESSO CHE**

- (A) Con deliberazione n. 92 in data 7 dicembre 2011, il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell’art. 38 della l.R. Liguria n. 36/1997 (la “LUR”), il progetto preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova (il “**Progetto Preliminare**”).
- (B) A far data dal 25 gennaio 2012, il Progetto Preliminare è stato depositato a libera visione del pubblico presso gli uffici comunali, ai sensi dell’art. 38, II comma, della LUR.
- (C) In data 8 febbraio 2012 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria l’avviso relativo all’avvenuto deposito del Progetto Preliminare, ivi indicando i termini entro il quale gli interessati possono prendere visione della documentazione e presentare eventuali osservazioni.
- (D) In linea con la normativa applicabile e con l’avviso di cui alla predetta premessa (C), nei 90 giorni successivi chiunque ha facoltà di presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 38, II comma, LUR.
- (E) L’Esponente è proprietario di un complesso immobiliare sito in Genova e ricompreso tra Via San Vincenzo, Via Tollot e Via Ricci, della superficie coperta di circa mq. 1.900, insistente su aree descritte al N.C.T. di Genova al f. 69, part. 191, 192, 195, 196 e 225 ed evidenziato con campitura di colore verde nella planimetria catastale di cui all’Allegato 1 (il “**Complesso Immobiliare**”).



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 27 APR. 2012  
FASC. N° 73

SINDACO - DIR. SUL URB. - URBAN LAB



- (F) Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con d.P.G.R. in data 10 marzo 2000, n. 44 e successivamente modificato e integrato (il "PUC") ricomprende il Complesso Immobiliare – così come la quasi totalità degli immobili circostanti a nord della Via San Vincenzo e prospicienti la Via Galata e la Via Ricci – in "Zona A: tessuto storico", "Sottozona AS: struttura urbana storica", la cui articolazione di riferimento è contenuta nelle tavole ivi allegate (Foglio n. 38, accluso alla presente per estratto come Allegato 2) e la cui principale disciplina normativa è contenuta nel Capo II, articoli 60 e ss. delle Norme di Attuazione ("NTA").
- (G) Il Progetto Preliminare ricomprende il Complesso Immobiliare, così come il solo isolato delimitato dalle Vie Galata, Tollot, Ricci e San Vincenzo di cui esso fa parte: (i) nell'Ambito di Conservazione "AC-US", la cui articolazione di riferimento è contenuta nella cartografia di Struttura del Piano – Livello 3 – Tav. 3.1 ("Assetto Urbanistico – Municipio I Centro Est", accluso alla presente per estratto come Allegato 3) e la cui principale disciplina normativa è contenuta nella sezione AC-US delle Norme di Congruenza ("NDC"); e (ii) nell'ambito del Centro Integrato di Via "7 – San Vincenzo Palmaria" di cui alla cartografia di Struttura del Piano – Livello 2 – Foglio 38, "Livello paesaggistico puntuale" (accluso alla presente per estratto come Allegato 4).
- (H) Il Progetto Preliminare, come si dirà più approfonditamente in appresso, prevede dunque una sostanziale rivisitazione dell'area ove si trova il Complesso Immobiliare, con lo scorporo della maggior parte degli immobili collocati a nord della Via San Vincenzo dalla disciplina propria dell'area centrale storica di Genova e il mantenimento di tale disciplina unicamente sul Complesso Immobiliare stesso. Tale situazione, oltre a risultare immotivata e pregiudizievole nei confronti dell'Esponente, risulta altresì incongruente con le finalità esplicitamente perseguite dalla normativa applicabile e dal Progetto Preliminare in relazione alle aree centrali di Genova e tale da arrecare pregiudizio all'interesse pubblico; per tale ragione, il Progetto Preliminare dovrebbe essere emendato come in seguito.

\*\*\*

Ciò premesso, valutata la portata delle previsioni urbanistiche relative al Progetto Preliminare, il l'Esponente, nell'esclusivo pubblico interesse, con la presente

### OSSERVA

quanto segue.

#### 1. SULLA SITUAZIONE EDILIZIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.

In primo luogo, risulta necessario ricordare che il Complesso Immobiliare – precedentemente in condizioni fatiscenti – è stato fatto oggetto di un estensivo intervento di recupero nei primi anni 2000.

In particolare, l'Esponente ha ultimato nel 2007 il "recupero del complesso immobiliare dell'ex Chiesa di S. Spirito e del monastero delle Addolorate di proprietà della Fondazione Asilo Infantile Tollot sito tra Via S. Vincenzo, Via Tollot e Via Ricci per la realizzazione di residenze private, spazi commerciali, parcheggi e nuova sistemazione degli spazi della scuola materna comunale Tollot", assentito con deliberazione di



apposita conferenza dei servizi in data 1 agosto 2003, disciplinato da apposita convenzione urbanistica sottoscritta in pari data e successivamente confermato (in sede di proroga dei termini di validità del titolo abilitativo) dalla successiva conferenza dei servizi n. 35/2006.

Tale intervento ha previsto complessivamente il recupero di Superficie Agibile ("SA") pari a mq. 1780, con il sostanziale recupero dei preesistenti immobili antichi, il restauro degli spazi ottocenteschi e del corpo loggiato (attualmente utilizzato dalla Scuola Materna Tollot), la demolizione di superfetazioni recenti, la realizzazione di box interrati ed il recupero dei due cortili esistenti (destinati prevalentemente a spazi per la Scuola Materna predetta).

In particolare, la situazione edilizia del Complesso Immobiliare attualmente in essere, per quanto qui interessa, contempla:

- una porzione a destinazione residenziale, per una SA complessiva di mq. 850 circa, suddivisa in 11 unità abitative su due livelli;
- una porzione a destinazione commerciale, per una SA complessiva di mq. 830 circa, collocata al piano terreno e al primo livello della chiesa sconsacrata per configurare un Centro Integrato di Via ("CIV") artificiale con Superficie Netta di Vendita ("SNV") pari a mq. 654, dei quali: (i) mq. 644 attribuiti a una media struttura di vendita ("MSV") ex art. 15, I comma, lett. b) della l.R. Liguria n. 1/2007 (il "TUC"); e (ii) mq. 10 attribuiti a un esercizio di vicinato ex art. 15, I comma, lett. a) del TUC;
- una ulteriore porzione a destinazione commerciale, per una SA di mq. 100 circa, collocata presso un contiguo immobile con accesso dalla Via Tollot; e
- varie aree a parcheggio interrato e a raso per complessivi mq. 1.300 circa.

In esito alla realizzazione dell'intervento di recupero sopra descritto, il previsto CIV artificiale ha trovato collocazione nell'ambito del Complesso Immobiliare e ha visto l'installazione di una MSV di carattere non alimentare e di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande, che vi hanno esercitato la propria attività fino alla fine del 2011.

## **2. SULLA VIGENTE DISCIPLINA APPLICABILE AL COMPLESSO IMMOBILIARE E ALLE ZONE CIRCOSTANTI.**

### **2.1 Aspetti relativi alla pianificazione urbanistica.**

Con riferimento a quanto precede, si osserva che – come già espresso alla premessa (F) – il vigente PUC ricomprende il Complesso Immobiliare in Zona A ("tessuto storico"), Sottozona AS ("struttura urbana storica") – (cfr. Allegato 2). La Sottozona AS, per quanto qui rileva, risulta espressamente correlata alla classificazione quale "Zona A" di cui all'art. 2 del d.M. n. 1444/1968<sup>1</sup>.

Insieme al Complesso Immobiliare, risultano parimenti collocati in tale Sottozona anche tutti i coevi fabbricati, aventi sostanzialmente analoghe caratteristiche architettoniche:

- prospicienti la Via San Vincenzo, su entrambi i versanti;

<sup>1</sup> Art. 7, comma 1.1, delle NTA.



- prospicienti la Via Galata, su entrambi i versanti;
- prospicienti la Via Ricci, su entrambi i versanti.

La disciplina urbanistica della Sottozona AS, in ragione della natura storica attribuita ai fabbricati che ne fanno parte, individua come funzione caratterizzante la residenza<sup>2</sup> e prevede molteplici restrizioni agli interventi volte alla *"primaria esigenza di conservazione e recupero"*<sup>3</sup>.

Viceversa, i (pochi) ulteriori fabbricati posti a nord della Via San Vincenzo e a sud della Via Serra e di Corso De Amicis risultano collocati in Zona B (*"Tessuto urbano e di frangia"*), Sottozona BB-CE. Tale Sottozona, a differenza della AS, risulta invece correlata alla classificazione quale *"Zona B"* di cui all'art. 2 del d.M. n. 1444/1968<sup>4</sup>.

La disciplina urbanistica della Sottozona BB-CE, pur mantenendo come funzione caratterizzante quella residenziale, prevede una più ampia rosa di funzioni ammissibili<sup>5</sup> e mira principalmente alla riqualificazione, anche in ottica conservativa, del tessuto urbano<sup>6</sup>.

## 2.2 Aspetti di pianificazione commerciale.

Per quanto attiene alla disciplina commerciale applicabile al Complesso Immobiliare (a ai predetti immobili ricompresi nella Sottozona AS) sulla base del vigente PUC, si rileva che:

- è consentita la nuova installazione di esercizi di vicinato fino all'estensione di mq. 100 di SNV se operanti nel settore alimentare e di mq. 150 se operanti nel settore non alimentare<sup>7</sup>;
- è ammessa la funzione CIV artificiale, che comprende un insieme di attività commerciali al cui interno è possibile anche l'insediamento di una MSV di generi non alimentari ed esclusivamente se derivante da trasferimento, fino all'estensione di 800 mq. di SNV<sup>8</sup>.

## 3. SULLA DISCIPLINA APPLICABILE AL COMPLESSO IMMOBILIARE E ALLE ZONE CIRCOSTANTI SULLA BASE DEL PROGETTO PRELIMINARE.

### 3.1 Aspetti relativi alla pianificazione urbanistica.

In linea con quanto già espresso alla premessa (G), il Progetto Preliminare ricomprende il Complesso Immobiliare nell'Ambito di Conservazione AC-US, con disciplina operativa<sup>9</sup> e finalità programmatiche<sup>10</sup> in larga parte sovrapponibili alla Sottozona AS del vigente PUC. Anche

<sup>2</sup> Art. AS1), I comma, delle NTA.

<sup>3</sup> Art. AS2) delle NTA.

<sup>4</sup> Art. 7, paragrafo 1.1, delle NTA.

<sup>5</sup> Art. BB-CE1), I comma, delle NTA.

<sup>6</sup> Art. BB-CE2), I comma, delle NTA.

<sup>7</sup> Art. AS1), II comma, II punto, delle NTA e Paragrafo 3, tabella A), d.C.R. in data 8 maggio 2007, n. 18 (gli *"Indirizzi Regionali"*).

<sup>8</sup> Art. AS1), II comma, III punto, e Art. 43, paragrafo 4.6c, III comma, delle NTA.

<sup>9</sup> Art. AC-US, paragrafi 1 e 2, NDC.

<sup>10</sup> In proposito, la Relazione descrittiva dell'apparato normative del Progetto Preliminare descrive l'Ambito AC-US come *"Struttura urbana storica, nuclei storici minori, tessuti edilizi, ville ed edifici antichi di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere conservate e valorizzate. La presenza di zone libere e giardini costituisce elemento di valore da preservare"* (pag. 13).



l'Ambito AC-US, infatti, viene correlato alla classificazione quale "Zona A" di cui all'art. 2 del d.M. n. 1444/1968<sup>11</sup>.

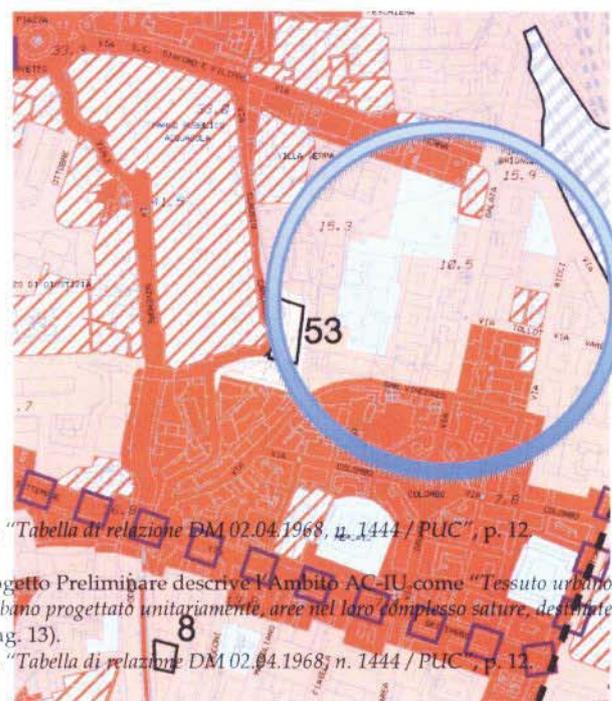
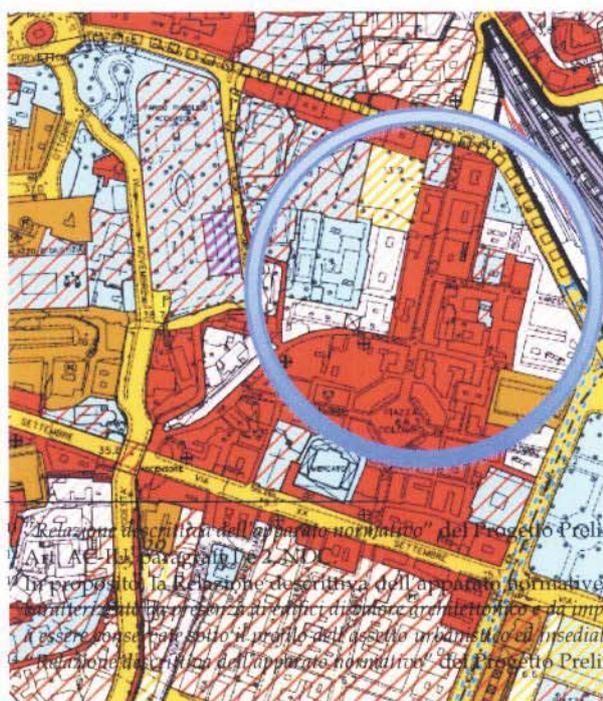
Sebbene, come anzidetto, si ravvisi un'ampia analogia normativa tra la Sottozona AS e l'Ambito AC-US, le rispettive delimitazioni ed estensioni sul territorio appaiono invece ampiamente differenti (cfr. Allegato 3): larghe parti del tessuto urbano precedentemente incluse nella struttura storica della Città, infatti, sono state scorporate dalla naturale confluenza nell'Ambito AC-US e collocate invece nell'Ambito AC-IU.

La disciplina dell'Ambito AC-IU, dal canto suo, appare ampiamente sovrapponibile, sia come prescrizioni urbanistiche<sup>12</sup> che come obiettivi di pianificazione<sup>13</sup>, a quella della Sottozona BB-CE di cui al vigente PUC, e come la stessa correlata alla classificazione quale "Zona B" di cui all'art. 2 del d.M. n. 1444/1968<sup>14</sup>.

Avendo cura di esaminare le sole zone circostanti al Complesso Immobiliare, dunque, sono stati stralciati dall'ambito "storico" (da conservare pedissequamente) e collocati nell'ambito "antico" (da conservare e riqualificare) della Città molti dei fabbricati vicini, sebbene coevi e aventi caratteristiche architettoniche e costruttive sostanzialmente analoghe. In particolare, non sono stati inclusi nell'Ambito AC-US – con la sola eccezione di quelli ricompresi nel compendio del Complesso Immobiliare – tutti i fabbricati:

- prospicienti la Via San Vincenzo, sul versante nord;
- prospicienti la Via Galata, su entrambi i versanti;
- prospicienti la Via Ricci, su entrambi i versanti.

Ciò appare evidente a una sola comparazione della cartografia del vigente PUC (a sinistra) con quella del Progetto Preliminare (a destra):



### 3.2 Aspetti di pianificazione commerciale.

Il Progetto Preliminare include l'area di che trattasi nell'ambito del CIV naturale "San Vincenzo – Palmaria", nelle circostanze del Mercato Orientale e delle n. 4 grandi strutture di vendita (tutte non alimentari) collocate nei pressi della Via XX Settembre (cfr. Allegato 4).

Per quanto attiene alla specifica disciplina commerciale applicabile al Complesso Immobiliare (e ai predetti immobili ricompresi nell'Ambito AC-US), si rileva che<sup>15</sup>:

- rimane ferma la possibilità di nuova installazione di esercizi di vicinato fino all'estensione di mq. 100 di SNV se operanti nel settore alimentare e di mq. 150 se operanti nel settore non alimentare;
- è ammessa l'aggregazione di esercizi di vicinato (secondo principi analoghi rispetto alla vigente disciplina del CIV artificiale), fino all'estensione di mq. 600 complessivi di SNV; e
- è prevista la compatibilità di MSV fino all'estensione di mq. 150 di SNV se operanti nel settore alimentare e di mq. 600 se operanti nel settore non alimentare.

Viceversa, nelle contigue zone ricomprese nell'Ambito AC-IU dal Progetto Preliminare<sup>16</sup>:

- è ammessa la installazione di esercizi di vicinato, fino all'estensione di mq. 250 di SNV a prescindere dalla tipologia alimentare o non alimentare di esercizio;
- è ammessa l'aggregazione di esercizi di vicinato, fino all'estensione di mq. 1.500 complessivi di SNV; e
- è prevista la compatibilità di MSV fino all'estensione di mq. 1.500 di SNV a prescindere dalla tipologia alimentare o non alimentare di esercizio.

### 4. SULLE CRITICITÀ RISCONTRATE NEL PROGETTO PRELIMINARE.

La pianificazione urbanistica e commerciale operata dal Progetto Preliminare in merito al compendio ricompreso tra le Vie San Vincenzo, Galata, Tollot e Ricci, del quale è parte il Complesso Immobiliare, appare evidentemente irragionevole e pregiudizievole tanto degli interessi privati dell'Esponente quanto del superiore interesse pubblico a una equilibrata disciplina urbanistica e al coerente sviluppo del territorio, con particolare riferimento ai nuclei antichi delle zone centrali della Città.

<sup>15</sup> Cfr. le corrispondenti voci dell'Art. 17, paragrafo 3.4, delle norme generali accluse al Progetto Preliminare (le "NG").

<sup>16</sup> Cfr. le corrispondenti voci dell'Art. 17, paragrafo 3.4, delle NG.



Tale profilo di interesse pubblico, peraltro, risulta espressamente individuato dal medesimo Progetto Preliminare, laddove prescrive di "Costruire sul costruito", principio da intendersi "come riqualificazione, completamento e rinnovamento del tessuto urbano, piuttosto che espandere la città, contenendo il consumo di suolo, la riconversione di aree o edifici dismessi e favorendo il contestuale sviluppo del territorio esterno, orientandone l'utilizzo verso le funzioni agricole, produttive e che ne assicurino il presidio ambientale"<sup>17</sup>.

Tra le varie criticità che si possono evidenziare in merito a quanto stabilito dal Progetto Preliminare, merita ricordare le seguenti.

#### **4.1 Criticità di carattere urbanistico: sul contesto storico e architettonico.**

In primo luogo, corre l'obbligo di segnalare che – come correttamente riconosciuto dal vigente PUC – gli edifici ricompresi nel compendio del Complesso Immobiliare risultano coevi e architettonicamente analoghi rispetto a tutti gli ulteriori posti a nord della Via San Vincenzo in fregio alle Vie Galata e Ricci.

Non si comprende dunque come sia possibile che tale compendio – unico a nord della Via San Vincenzo – sia stato incluso dal Progetto Preliminare nell'Ambito AC-US e invece tutti gli ulteriori analoghi edifici lungo le Vie Galata e Ricci siano stati inclusi nell'ambito AC-IU.

Tale irragionevolezza può evincersi con una semplice osservazione di quanto segue:

- (a) Edifici in fregio alla Via Tollot (lato Via Galata):

---

<sup>17</sup> "Relazione descrittiva dell'apparato normativo" del Progetto Preliminare, "Principi fondativi del Piano", n. 5, p. 3.

Edificio incluso  
nell'Ambito AC-UR



Edificio incluso  
nell'Ambito AC-IU



(b) Edifici in fregio alla Via Tollot (lato Via Ricci):

Edificio incluso  
nell'Ambito AC-IU

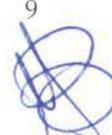
Edificio incluso  
nell'Ambito AC-UR



(c) Edifici in fregio alla Via San Vincenzo:

Edificio incluso  
nell'Ambito AC-IU

Edificio incluso  
nell'Ambito AC-UR



(d) Edifici in fregio alla Via Galata:

Edifici inclusi  
nell'Ambito AC-IU



Edifici inclusi  
nell'Ambito AC-UR

Come agevolmente desumibile dalle surriportate immagini, appare dunque evidente come il contesto storico e architettonico degli edifici ripresi sia assolutamente analogo, sebbene gli stessi siano stati irragionevolmente collocati in diversi ambiti urbanistici dal Progetto Preliminare.

Né, d'altra parte, può essere ritenuta in alcun modo caratterizzante del Complesso Immobiliare (e, dunque, giustificativa dell'inclusione dello stesso nell'Ambito AC-US) la struttura un tempo adibita a chiesa che ne forma parte integrante.

Tale struttura, infatti, ha nel tempo perso ogni peculiare caratterizzazione architettonica e funzionale (si ricorda che ha ospitato in CIV artificiale fino alla fine del 2011) e, per tale ragione, può considerarsi oggi pienamente omogeneizzata rispetto agli immobili circostanti.

Ciò può, una volta ancora, evincersi dalle seguenti riprese fotografiche:



(e) Interno:



(f) Cortile esterno (lato Asilo Infantile Tollot):



(g) Cortile esterno (lato Via Tollot):



Da ciò consegue la necessità di omogeneizzare la disciplina urbanistica della zona, prevedendo l'inclusione del Complesso Immobiliare – unico compendio a nord della Via San Vincenzo ad oggi previsto nel nucleo storico di cui all'Ambito AC-US – nel più appropriato Ambito AC-IU, nel quale sono stati correttamente inclusi tutti i consimili nuclei edificati circostanti.

#### **4.2 Criticità di carattere urbanistico: sul contesto funzionale e dei servizi.**

D'altra parte, la piena omogeneità del compendio che comprende il Complesso Immobiliare rispetto all'Ambito AC-IU e – viceversa – la sua differenza rispetto all'Ambito AC-US appare evidente anche sotto il profilo funzionale.

Analogamente alla maggior parte dell'Ambito AC-US, infatti, la Via San Vincenzo e gran parte della viabilità a sud della stessa (con eccezione di Piazza Colombo) sono collocate in una zona a traffico limitato e destinata al prevalente transito pedonale.

La viabilità a nord della Via San Vincenzo, invece, risulta pacificamente transitabile dai mezzi privati, così come avviene – salvo sporadiche eccezioni – per l'intero Ambito AC-IU.

Ebbene, essendo il nucleo di cui fa parte il Complesso Immobiliare accessibile al traffico veicolare, lo stesso risulta anche sotto tale profilo funzionalmente identico all'Ambito AC-IU, tant'è che i mezzi privati sono analogamente utilizzati tanto a servizio degli utenti del Liceo Cassini (in Via Galata e nel cuore dell'Ambito AC-IU) che dell'Asilo Infantile Tollot (in via Ricci e circondato dal compendio di che trattasi, in Ambito AC-US).

### 4.3 Criticità in merito alla pianificazione commerciale.

Al di là delle assorbenti considerazioni che precedono, deve rilevarsi che l'inclusione del nucleo edilizio di cui fa parte il Complesso Immobiliare nell'Ambito AC-US pregiudica significativamente l'interesse pubblico allo sviluppo e alla valorizzazione della zona anche dal punto di vista della pianificazione commerciale.

Come dettagliatamente esposto al precedente paragrafo 3.2, infatti, le attuali previsioni del Progetto Preliminare non consentirebbero alcuno sfruttamento della porzione di natura commerciale del Complesso Immobiliare (sostanzialmente corrispondente alla la struttura un tempo adibita a chiesa), stanti le severe limitazioni quantitative previste per l'Ambito AC-US.

D'altra parte, in ragione: (i) della palese e strutturale impossibilità di addivenire a un frazionamento di tale porzione immobiliare volto a ospitare più esercizi di vicinato, che, dovrebbero essere almeno 5 per occupare l'intera superficie (si vedano le riprese fotografiche di cui al precedente paragrafo 4.1(e); e (ii) della sostanziale impossibilità di reperire operatori interessati al reimpiego del fabbricato per ospitarvi una MSV non alimentare fino a 600 mq. nelle attuali condizioni di mercato, la porzione a destinazione commerciale del Complesso Immobiliare sarebbe molto probabilmente destinata all'inutilizzo e all'abbandono.

Viceversa, qualora il Complesso Immobiliare fosse inserito, alla stregua degli immobili circostanti, nell'Ambito AC-IU, lo stesso potrebbe utilmente ospitare MSV di carattere alimentare e non alimentare per la sua intera estensione<sup>18</sup>.

In proposito, deve peraltro ricordarsi come il progetto Preliminare, nel prevedere la possibilità di installazione di MSV nell'Ambito AC-IU con SNV fino al limite di 1.500 mq.<sup>19</sup> – soglia peraltro pari a più del doppio della SNV collocabile presso il Complesso Immobiliare – ha già introdotto una limitazione quantitativa ampiamente più restrittiva della disciplina regionale<sup>20</sup>.

D'altra parte, si deve sottolineare che la possibilità di installare presso il Complesso Immobiliare una singola MSV (alimentare o non alimentare) produrrebbe incontestabili benefici per l'intera zona e, dunque, una ampia soddisfazione dell'interesse pubblico a ciò sotteso.

In particolare, tale eventualità consentirebbe:

- di completare al meglio il CIV naturale "San Vincenzo – Palmaria" già esistente in loco e riconosciuto dal medesimo Progetto Preliminare (cfr. Allegato 4);

<sup>18</sup> L'Art. 17, paragrafo 3.4, delle NG prevede infatti la possibilità di MSV fino a 1.500 Mq.

<sup>19</sup> Cfr. nota 18 che precede.

<sup>20</sup> Infatti, essendo l'Ambito AC-IU ragguagliato alla "Zona B" di cui all'art. 2 del d.M. n. 1444/1968, gli Indirizzi Regionali riconoscono la possibilità di MSV con SNV fino a 2.500 mq. (Paragrafo 3, tabella A).

- di compendiare utilmente la vicina struttura storica del Mercato Orientale, fornendo agli abitanti della zona una distribuzione commerciale di qualità e a prezzi concorrenziali;
- di realizzare una struttura commerciale comodamente accessibile sia a piedi (dalla zona pedonale di Via San Vincenzo) che con mezzi privati (dalla Via Galata e dalla Via Tollot); e
- di evitare la quasi certa inutilizzabilità della porzione commerciale del Complesso Immobiliare, con conseguente possibile prospettico deterioramento del suo stato manutentivo ed estetico.

## 5. SULLA POSSIBILE SOLUZIONE DI TALI CRITICITÀ

Per tutte le ragioni che precedono, si osserva e propone che il Progetto Preliminare venga emendato prevedendo esplicitamente lo scorporo del nucleo edilizio ricompreso tra le Vie San Vincenzo, Galata, Tollot e Ricci dall'Ambito AC-US e l'inclusione dello stesso nel maggiormente appropriato Ambito AC-IU.

\*\*\*

Ciò premesso ed osservato, il sottoscritto Esponente

**INSTA**

affinché codesta Amministrazione, in persona degli organi rispettivamente competenti, accolga le sovraesposte osservazioni e, per l'effetto provveda ad integrare e/o modificare il Progetto Preliminare di cui in epigrafe secondo le indicazioni contenute al precedente paragrafo 5.

Confidando nell'accoglimento di quanto precede, si porgono molti cordiali saluti.

\*\*\*

Si allegano:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Estratto cartografia PUC Vigente – Foglio 38
3. Estratto cartografia Progetto Preliminare – Assetto urbanistico;
4. Estratto cartografia Progetto Preliminare – Sistema commerciale.

\*\*\*

Per la Fondazione Asilo Infantile Tollot

Mario Baroni

ALLEGATO 1

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Immobile di  
proprietà  
dell'Esponente

ALLEGATO 2

CARTOGRAFIA PUC VIGENTE  
ESTRATTO FOGLIO 38



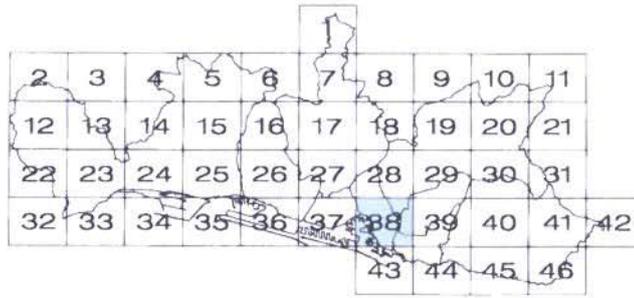
# COMUNE DI GENOVA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

approvato con D. P. G. R. n. 44 in data 10 Marzo 2000,  
confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1304 del  
5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti ai sensi di legge

Aggiornamento aprile 2012

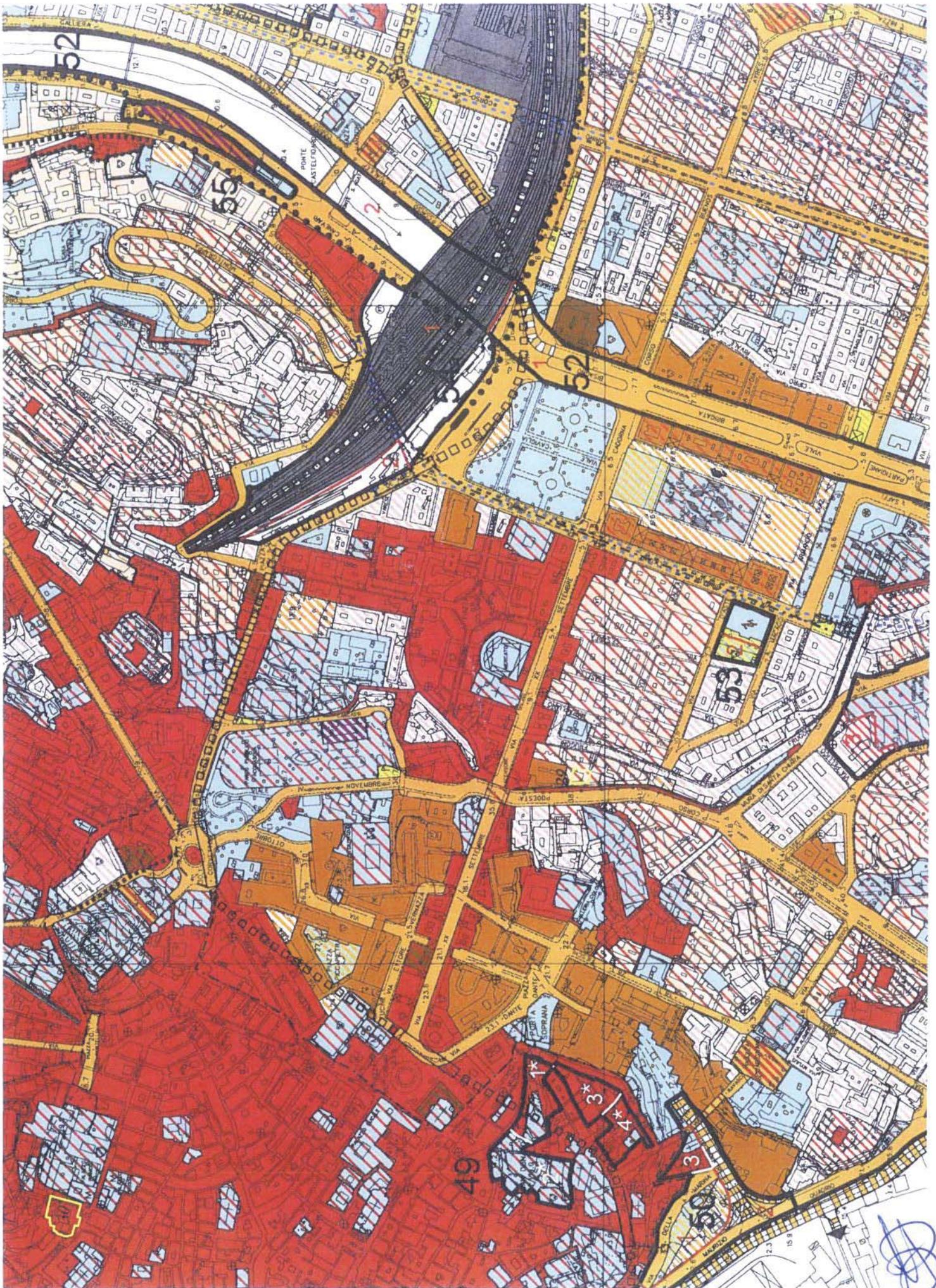
SCALA 1:5000



### LEGENDA

<b>Tessuto Storico</b> AS	<b>Produttiva</b> DU	<b>Servizi</b> FUa	<b>Area di deposito e di sottopoggio</b> W
AC	DUa	FUE	We
AV	<b>Residenze</b> RH	FB	<b>Controlli e Anelli</b> Dpt Det. agg Det. Log <b>64</b>
<b>Tessuto Urbano</b> AE	RHa	H	Confine settore di Det. agg e Det. Log contigui
BA	RC	Hh	AmbL AmbA AmbC
BB-CE	RCe	Hd	Confine di settore di AmbL o AmbA, o confine di sub settore di Det. agg o Det. Log
BB-RQ	EE	Hr	Area con progetti già approvati
BBU	EM	XV	M.S.V. G.S.V.
BBp	EB	XVm	<b>15-A/10</b> Area disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.
BC	EP	XA	<b>12</b> Zone soggette a norme speciali
BCpc	<b>Servizi</b> FF	XF	<b>R</b> Zone di Recupero per aree sottoposte a vincolo paesaggistico
BE	FFa	XTm	<b>CE</b> Recupero
DD	<b>CM</b> FFc	XTl	<b>CE</b> Conservazione
DT	FP	XTf	<b>MA</b> Mantenimento
DTc	FPa	XVp	<b>CO</b> Consolidamento
DM	FPF	T	<b>MO</b> Modificabilità
DMf	FU	Td	<b>Linee</b> ----- Centro abitato
		Tdb	- - - - Circoscrizione
		TF	- - - - Comune
			<b>Tda</b>





ALLEGATO 3

CARTOGRAFIA PROGETTO PRELIMINARE  
ESTRATTO ASSETTO URBANISTICO  
(STRUTTURA DEL PIANO – LIVELLO 3 – TAV. 3.1)

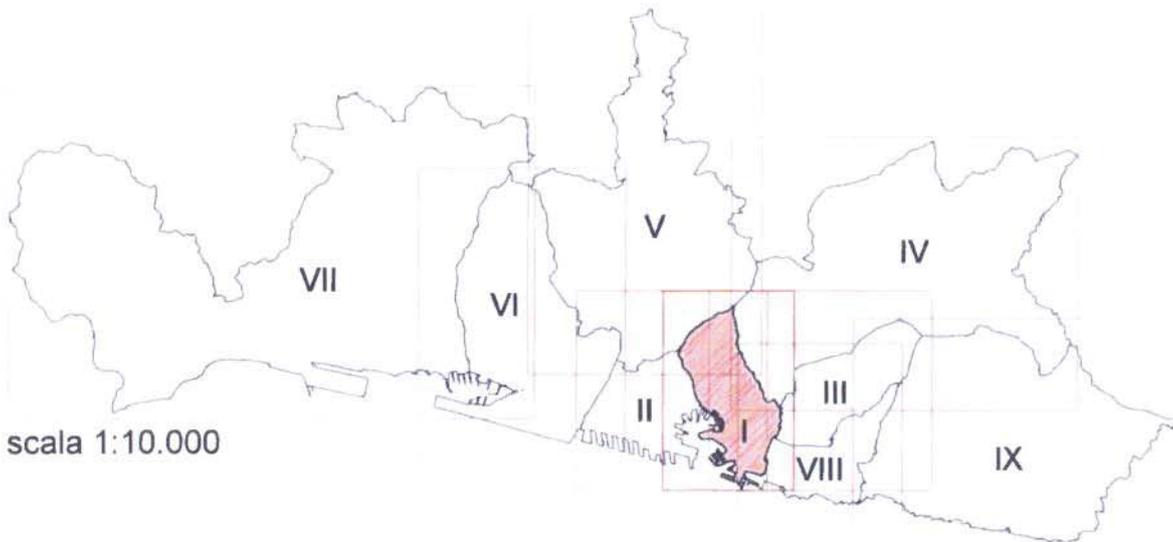


COMUNE DI GENOVA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



Progetto Preliminare



scala 1:10.000

## ASSETTO URBANISTICO MUNICIPIO I CENTRO EST



DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

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

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

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3  
Livello Locale di Municipio

3.1



AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

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

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

-  AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
-  AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
-  AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
-  AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
-  AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
-  AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
-  AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale

AMBITI SPECIALI

-  ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
-  ambito complesso per la valorizzazione del litorale
-  ambiti con disciplina urbanistica speciale
-  indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
-  aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
-  aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive
-  rete idrografica

DISTRETTI

-  distretto speciale di concertazione
-  distretto di trasformazione urbana
-  distretto di trasformazione locale
-  distretto di trasformazione in attuazione o in corso di formazione

SERVIZI PUBBLICI

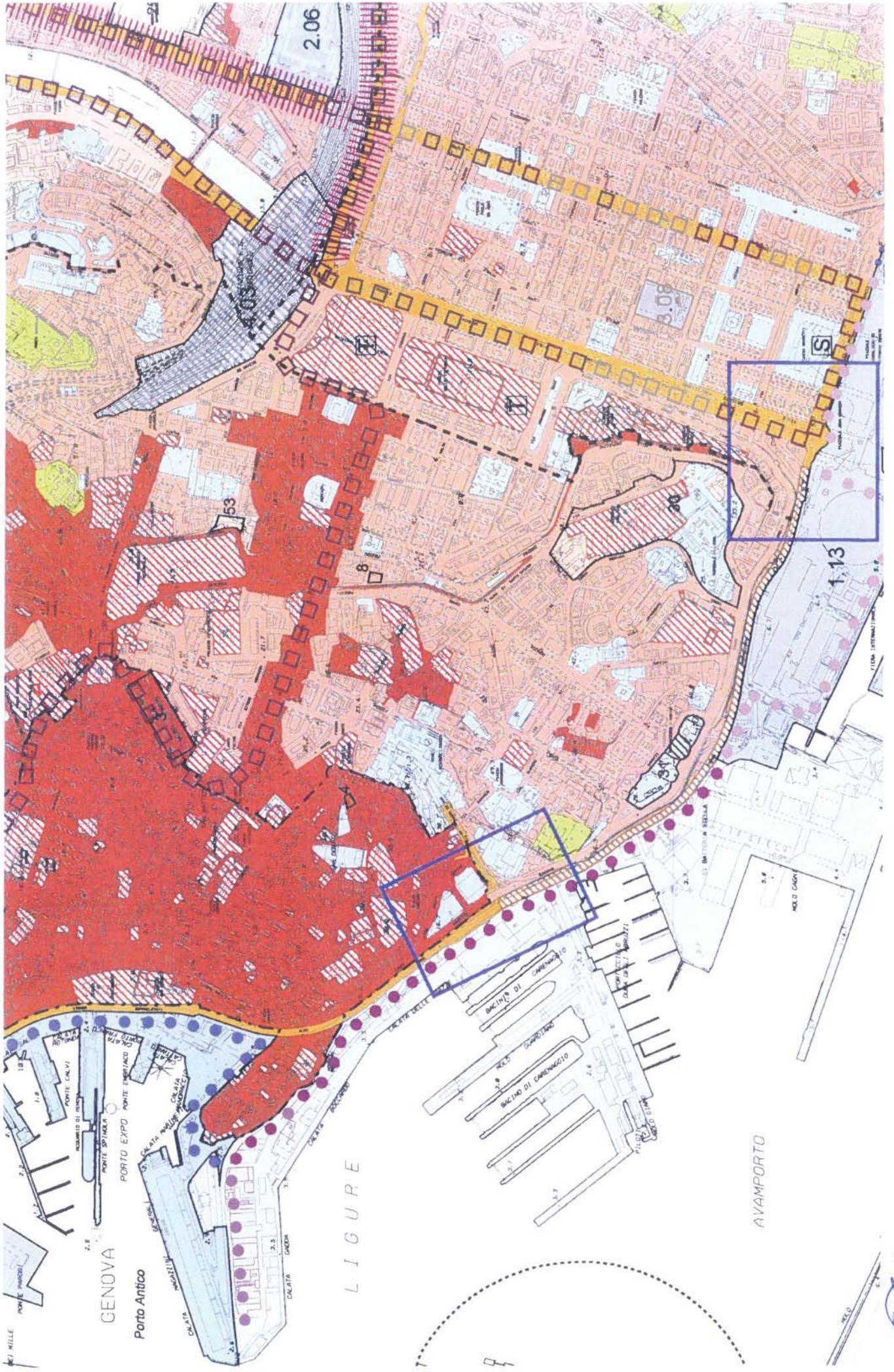
-  servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
-  servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
-  parchi urbani e regionali

INFRASTRUTTURE

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

-  limiti amministrativi: Comune e Municipi



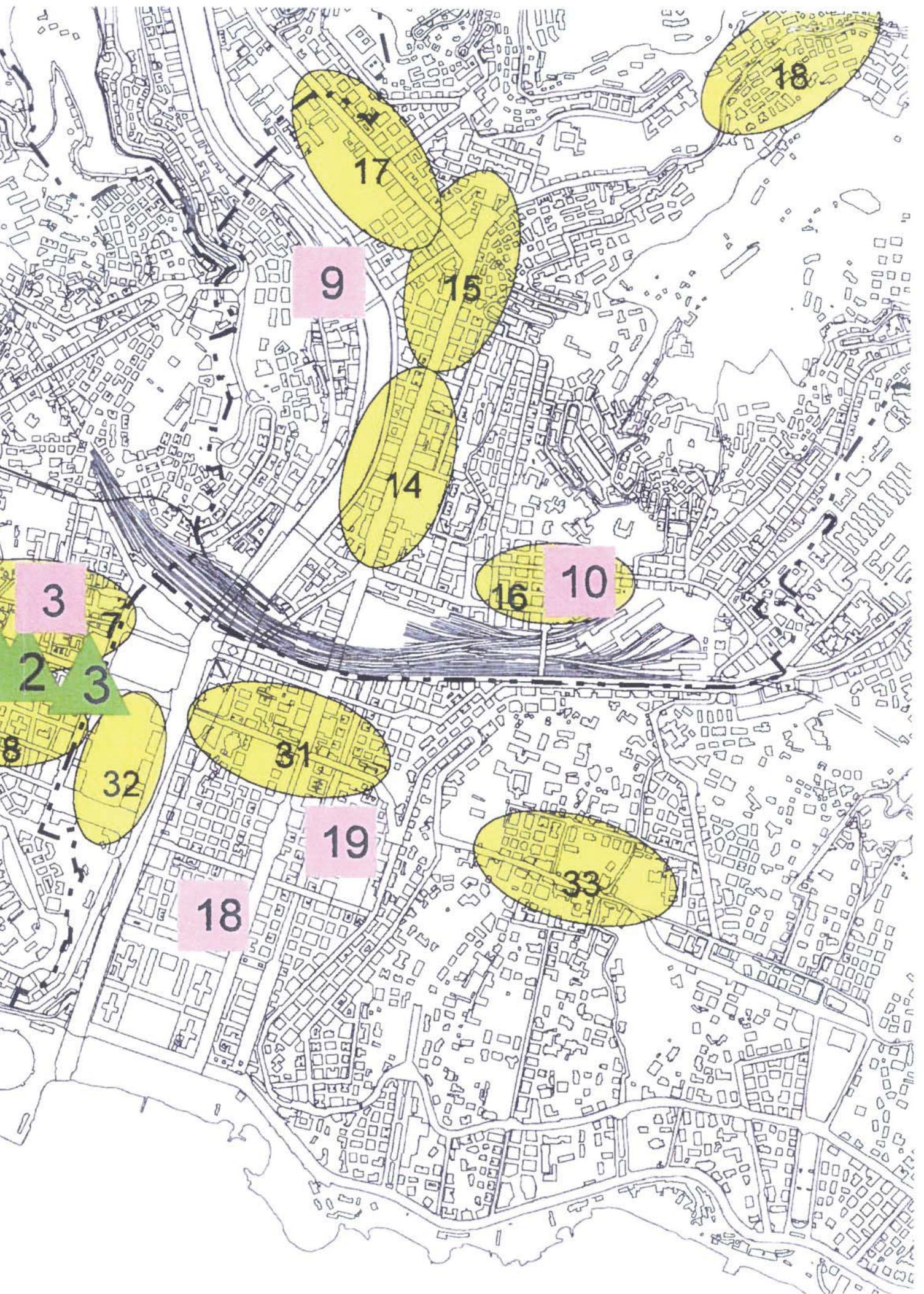




ALLEGATO 4

CARTOGRAFIA PROGETTO PRELIMINARE  
ESTRATTO SISTEMA COMMERCIALE  
(STRUTTURA DEL PIANO – LIVELLO 2 – TAV. 2.8)





GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

Generi alimentari e misti

- Municipio I Centro Est
- 1. Cofin s.p.a. via XX Settembre 18 mq 3890
  - 2. Frac Italia s.p.a. via XX Settembre 45r mq 3030
  - 3. Upm s.r.l. via XX Settembre 4r mq 2685
  - 4. La Rinascente e r.l. via Venezia 1 mq 4799

- Municipio V Val Poverana
- 5. Coop. Liguria via Romitropa 10 mq 8500

- Municipio VI Medio Ponente
- 8. Giglio Bagnara s.p.a. via Saebi 44r mq 4000

Generi non alimentari

- Municipio II Centro Ovest
- 1. Mediamarket via Operai 3 mq 2700

- Municipio V Val Poverana
- 2. M. Quarantadue s.r.l. via Rivaio 47 mq 4130

- Municipio VI Medio Ponente
- 3. Ives Italia s.r.l. via Perini 5 mq 13036
  - 4. Leroy Merlin s.p.a. Bianchi 80 mq 8800

- Municipio VII Ponente
- 5. Fabbricazioni Idrauliche via Mulino di Poggi 4 mq 8050

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA PREVISTE

Generi non alimentari

- 1. Distretto speciale di conciliazione Fronte mare Porto Antico
- 2. Distretto di trasformazione urbana Fascia di PIA
- 3. Distretto di trasformazione urbana Mulino
- 4. Distretto di trasformazione urbana Fagnolo
- 5. Venturia ex Officine Giuglianetti
- 6. Distretto di trasformazione urbana Carlini

Generi alimentari

- 1. Norma Speciale 55 in AR-PU Soggiorsas

MERCATI

Mercati nonali

- Municipio I Centro Est
- 1. Carmita piazza dei Carmine 2 mercato chiuso
  - 2. Oregina via Maculeno 40 R mq 200
  - 3. Olandale via XX Settembre 11 mq 5921
  - 4. Staluto piazza dello Staluto mq 704

Municipio II Centro Ovest

- 5. Dinegro piazza Dinegro 18 R mq 432
- 6. Inebantia via Saluco 23 R mq 1240
- 7. Indartria Box via Dondoro mq 160
- 8. Treporri piazza Treporri 31 R mq 1085

Municipio III Bassa Valbisagno

- 9. Romagnoli via Caraveri mq 1780
- 10. Terradas piazza Terrada 2 mq 1366

Municipio IV Valbisagno

- 11. Staglieno piazzale Reasaco mq 202
- 12. Tod piazzale Perenzo 51 R mq 540

Municipio V Valpolverana

- 13. Botzanello via Bionghi 33 R - via Oldani 1 R mq 876

LEGENDA:

-  Confine Comunale
-  Contini Municipali

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

-  Generi alimentari e misti
-  Generi non alimentari

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA PREVISTE

-  Generi non alimentari
-  Generi alimentari
-  Distretti di trasformazione

MERCATI

-  Mercati nonali
-  Mercati all'ingrosso esistenti
-  Mercati all'ingrosso previsti
-  Mercati all'ingrosso da dismettere
-  CENTRI INTEGRATI DI VIA