

alla Sindaco del  
Comune di Genova  
Prof. Marta Vincenzi  
Via Garibaldi, 9  
16124 GENOVA



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

al Responsabile Unico del Procedimento  
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione in  
Area portuale  
Arch. Anna Iole Corsi  
Calata De Mari  
16126 GENOVA

OGGETTO:

**PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C N. 92 DEL 7.12.2011**

**PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i.**

Il sottoscritto **MAGGIO DOTT. EROS**

In qualità di Legale Rappresentante della Società **STRUTTURA srl**, V. **[redacted]**  
**[redacted]**  
proprietaria degli immobili siti in *Genova, Via Byron (V. allegati cartografici)*,

*N.C.T. sez. 1 , Foglio n. 71 , Mappale n. 310 (in parte), 600,599,296,522, 523, 297,518*

Presenta le seguenti osservazioni al Progetto del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.  
Tali osservazioni sono in numero di 1, allegate alla presente nota.<sup>1</sup>

Genova 02.05.12



145003 SIMPACO  
D.M. SUL CURR.  
URBAN LAB.

Firma

**STRUTTURA S.R.L.**

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 08 MAG. 2012  
FASC. N° 73

<sup>1</sup> Ogni pagina dovrà essere siglata dal Proponente. Per ogni scheda relativa alle osservazioni deve essere riportato il numero dell'osservazione (che dovrà essere progressivo) riferito al numero totale delle osservazioni presentate dall'esponente con la presente nota (esempio 1 di 10, 2 di 10, ..., 10 di 10)  
I DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA SONO SOTTOPOSTI ALLE REGOLE STABILITE, A TUTELA DELLA RISERVATEZZA, DALLA LEGGE 675/95 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTRATA.

<b>ELEMENTO DI PUC</b> DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORME DI CONGRUENZA
<b>TITOLO ELABORATO</b>	
<b>CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE</b>	
<b>OGGETTO</b>	VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

## DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

## Posto

che in data 7/12/11 con D.C.C. n. 92 l'A.C. ha adottato il nuovo P.U.C. del territorio comunale

## Visto

Che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria classifica l'area in questione come PU "parchi urbani", i quali ... "sono assoggettati al regime normativo della CONSERVAZIONE in quanto trattasi di complessi aventi per definizione un elevato valore ambientale..." (art. 36)

Che nello specifico, il comma 4 del medesimo articolo consente ... "la realizzazione di **parcheggi esclusivamente al servizio delle funzioni ivi insediate**" ....., senza alterare la consistenza e la qualità della vegetazione arborea e sempre che non siano praticabili soluzioni alternative

## Verificato

1. Che nella variante al P.U.C. del 2000 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 attualmente vigente l'area di cui trattasi è ricompresa in massima parte in zona B, sottozona BA (residenziale, caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e da buona qualità ambientale, nel suo complesso satura, e destinata a essere conservata sotto il profilo dell'assetto insediativo, ammettendo unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente)

Le funzioni ammesse:

- Principali: residenza,  
- Complementari: alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V. e pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati; esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, esclusivamente se derivanti da operazioni di concentrazione e accorpamento di punti vendita, della stessa merceologia, esistenti nello stesso Municipio; centro integrato di via naturale e artificiale senza media struttura di vendita, terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale e dell'accessibilità.

2. Che nella variante al P.U.C. del 2000 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 attualmente vigente l'area di cui trattasi è ricompresa per la restante parte in zona F sottozona FFa (ambito soggetto a controllo ambientale)

Le funzioni ammesse:

- Principali: servizi pubblici,  
- Complementari: 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.

3. Che negli elaborati a livello puntuale del PTCP approvati con il P.U.C. del 2000 l'area è individuata, nell'assetto insediativo, in zona SU (struttura urbana), disciplinata dall'art. 35 dell'N.d.A. del PTCP
4. Che sull'area non grava nessun vincolo né storico-monumentale né paesaggistico
5. Che quanto previsto dal PUC adottato, per il terreno in esame:

Zona AC-IU: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (coincidente con la parte del mapp. 310):

Le 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, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.

6. Che quanto previsto dal PUC adottato, per il terreno in esame:

Zona AC-VU: ambito di conservazione del verde urbano strutturato (coincidente con il mapp. 298 e in parte i mapp. 599 e 523):

Le funzioni ammesse:

- Principali: residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati.  
- Complementari: pubblici esercizi.  
- Parcheggi privati: parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.

7. Che nella tavola del P.U.C. adottato n. 39 "Livello Paesaggistico puntuale" per il terreno di cui sopra non è individuato alcun vincolo in quanto non collegabile a nessun componente del paesaggio di rilevante valore

**Considerato**

8. Che la porzione di proprietà ricalcante la parte del mappale 310 nel P.U.C. del 2000 variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e tutt'ora vigente, è classificata come zona BA (residenziale caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e buona qualità ambientale nel suo complesso saturo e destinato a mantenimento)
9. Che la porzione di proprietà ricalcante la parte del mappale 310 nel P.U.C. adottato con con D.C.C. n. 92/11 non risulta gravata da vincolo a parco urbano, in quanto inserita nell'ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico)
10. Che al contrario nella normativa del PTCP l'area suddetta viene individuata come parco urbano (PU) con vincolo di conservazione e consente la realizzazione di **parcheggi esclusivamente al servizio delle funzioni ivi insediate**

11. Che, essendo la normativa del PTCP sovraordinata allo strumento urbanistico generale di livello comunale, viene limitata la possibilità di azione individuata in entrambi i Piani Urbanistici Comunali

**Si chiede**

cortesemente a codesta Civica Amministrazione di attivare la procedura di variante puntuale all'assetto insediativo del PTCP della Regione Liguria contestualmente all'iter di approvazione del nuovo P.U.C in modo da legittimare e rendere attuabili le previsioni individuate dall'Amministrazione stessa.

In attesa di un riscontro che si auspica positivo, si inviano distinti saluti.

**ALLEGATI**

Stralcio catastale 1:1000

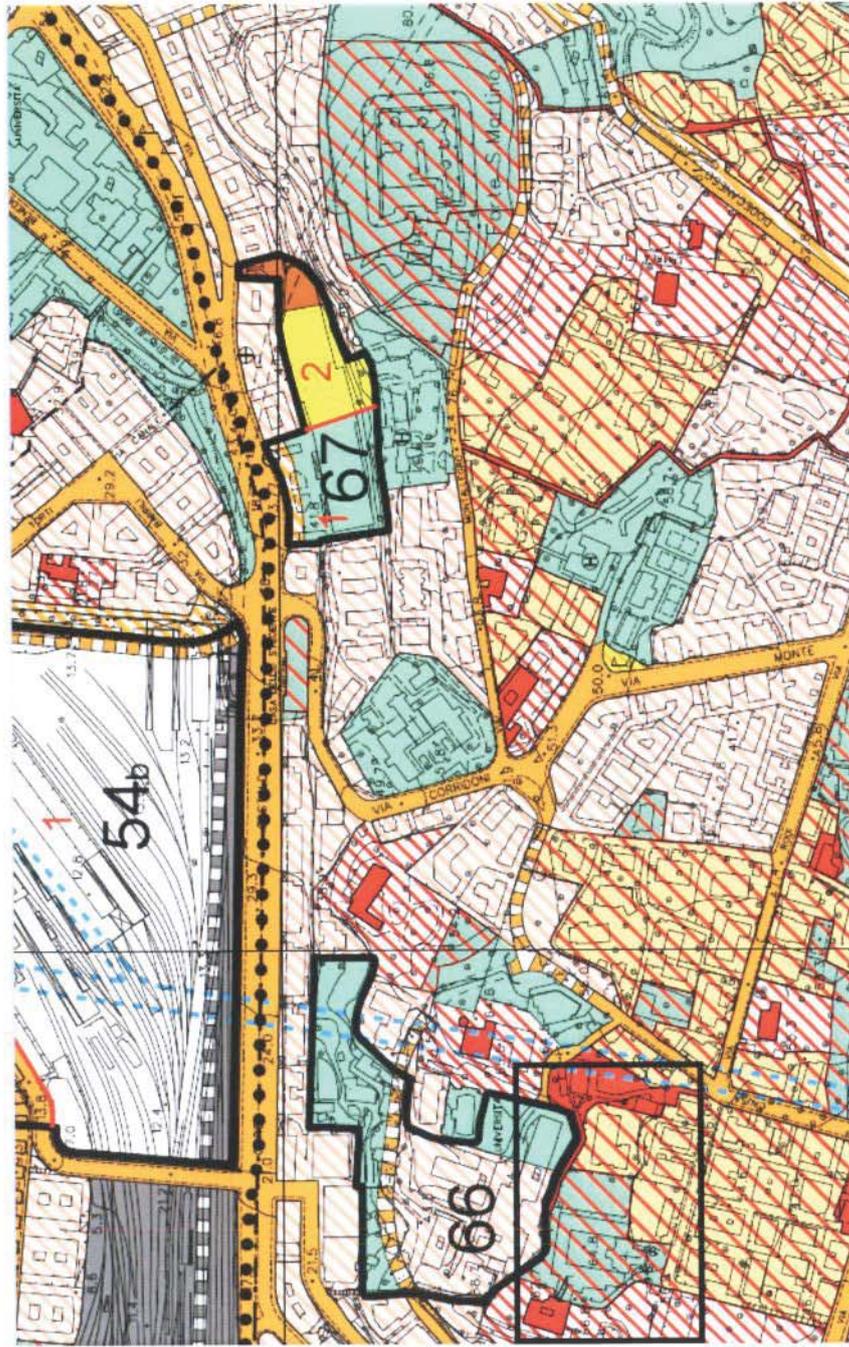
Stralcio cartografico PUC 2000 variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010

Stralcio cartografico PUC adottato con D.C.C. n. 92/11

Stralcio cartografico PTCP assetto insediativo



VARIANTE AL PUC 2000, APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 73/2010



BA



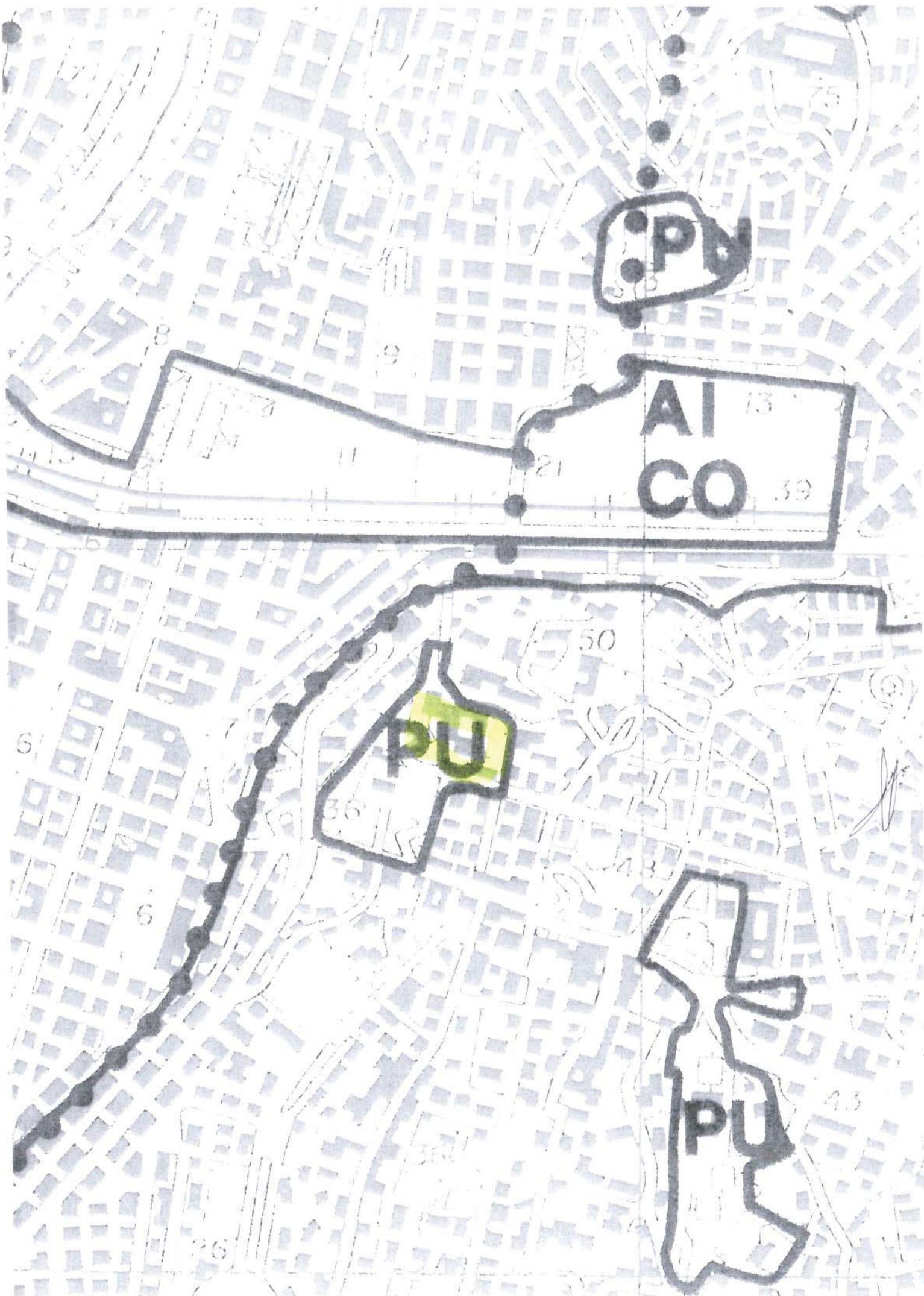
SOTTOZONA BA: residenziale, caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e da buona qualità ambientale, nel suo complesso saturo, e destinata a essere conservata sotto il profilo dell'assetto insediativo, ammettendo unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente

FFa



ZONA F: AMBITO SPECIALE FFa: ambito soggetto a controllo ambientale





PU

AI  
CO

BU

PA

75

9

21

13

39

50

36

43

43

6

36

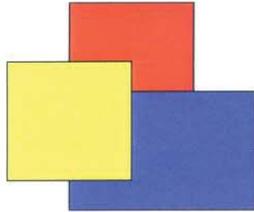
36

6

8

7

*[Handwritten signature]*



Struttura s.r.l.  
Via Pisa 07r

P. IVA 05866660105

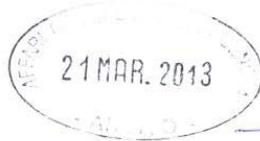
644/1

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI
26 MAR 2013
Prot. N° <u>PC</u>

al Sindaco del Comune di Genova

Prof. Marco Doria  
Via Garibaldi, 9  
16124 GENOVA

All'Assessore all'Urbanistica  
Stefano Bernini  
Via di Francia, 1  
16154 GENOVA



al Direttore Sviluppo Urbanistico  
e Grandi Progetti  
Arch. Silvia Capurro  
Via di Francia, 1  
16154 GENOVA

118

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. -**

**Integrazione all' osservazione 145003 del 08/05/2012 Via Byron 13  
Genova**

Il sottoscritto Neagu Gabriel Alexandru Legale rappresentante di Struttura srl in  
liquidazione presenta l' integrazione allegata.  
Cordiali saluti

Luogo e data, Genova 21 marzo 2013

Firma



102357 SINDACO - ASS. BERNINI - DIRETTORE SVILUPPO URB.



DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA  
PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 09/11/2010

**00092/2010** ESPRESSIONE DEL PARERE DI COMPETENZA DEL  
COMUNE DI GENOVA IN MERITO ALLA VARIANTE AL  
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO  
PROVINCIALE CONCERNENTE IL SISTEMA DEL VERDE A  
LIVELLO PROVINCIALE, ADOTTATA CON  
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N. 32  
DEL 12.05.2010.  
CONTESTUALE PRONUNCIA IN MERITO ALLE  
OSSERVAZIONI PERVENUTE..

**Presiede:** Il Presidente del Consiglio - Guerello Giorgio

E' presente la Sindaco Marta Vincenzi

Risultano presenti i Signori Consiglieri:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Balleari Stefano	20	Grillo Guido
2	Basso Emanuele	21	Grillo Luciano
3	Bernabo' Brea Giovanni	22	Guastavino Emanuele
4	Biggi Maria Rosa	23	Jester Giorgio
5	Bruni Gianlorenzo	24	Lauro Lilli
6	Bruno Antonio	25	Lecce Salvatore
7	Burlando Angela Francesca	26	Lo Grasso Umberto
8	Campora Matteo	27	Lorenzelli Vincenzo
9	Cecconi Giuseppe	28	Malatesta Gianpaolo
10	Centanaro Valter	29	Mannu Giorgia
11	Cortesi Paolo	30	Murolo Giuseppe
12	Costa Giuseppe	31	Nacini Arcadio
13	Cozzio Luisa	32	Ottonello Tomaso Erminio
14	Danovaro Marcello	33	Pasero Ermanno
15	De Benedictis Francesco	34	Pratico Aldo
16	Delpino Bruno	35	Scialfa Nicolo
17	Federico Erminia	36	Tassistro Michela
18	Frega Alessandro	37	Vacabile Vincenzo
19	Gagliardi Alberto		

Intervenuti dopo l'appello:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Arvigo Alessandro	5	Porcile Italo
2	Garbarino Roberto	6	Proto Andrea
3	Piana Alessio	7	Viazzi Remo
4	Pizio Nicola		

Assenti giustificati:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Cappello Manuela	4	Ivaldi Enrico
2	Dallorto Luca	5	Musso Enrico
3	Fusco Marilyn		

E pertanto complessivamente presenti n. 46 componenti del Consiglio.

Assessori:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Pissarello Paolo	8	Papi Roberta
2	Anzalone Stefano	9	Pastorino Bruno
3	Corda Elisabetta	10	Ranieri Andrea
4	Farello Simone	11	Scidone Francesco
5	Margini Mario	12	Senesi Carlo
6	Miceli Francesco	13	Vassallo Giovanni
7	Montanari Giuseppina	14	Veardo Paolo

**Partecipa:** Il Vice Segretario Generale Vicario - Graziella De Nitto

Dalle ore 15.23 alle ore 15.45 assiste il Segretario Generale Maria Angela Danzi.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio Comunale n. 84 in data 30 settembre 2010;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Prof.ssa Marta Vincenzi;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 32 in data 12 maggio 2010 è stata adottata una variante al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova concernente il Sistema del Verde di livello provinciale;

- la variante sopra indicata è stata notificata al Comune di Genova in data 16 Giugno 2010, al fine degli adempimenti di competenza, in applicazione dell'art. 22, quinto comma, della L.R. n. 36/1997;

Vista l'osservazione presentata, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione Illustrativa – Parere del Comune sulla variante e sulle osservazioni presentate e gli stralci cartografici in essa richiamati, allegati quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né di alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, I comma, D.lgs n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ex art. 153, V comma, D.lgs n. 267/2000;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Direttore della Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

1) di proporre alla Provincia di Genova l'accoglimento dell'osservazione avverso la variante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottata con D.C.P. n. 32/2010, presentata dalla STRUTTURA s.r.l, ancorchè fuori termine, per le motivazioni espresse nella Relazione Illustrativa parte costitutiva del presente provvedimento;

2) di esprimere il parere sulla variante al P.T.C. Provinciale contenuto nella Relazione Illustrativa, richiedendo alla Provincia gli adeguamenti, le modifiche, le integrazioni e le precisazioni formulati nella Relazione Illustrativa, parte costitutiva del presente provvedimento;

3) di impegnarsi a provvedere al recepimento delle schede relative alle Aree di verde strutturato e aree rurali nella versione elaborata dalla Provincia di Genova ed eventualmente modificate a seguito dei rilievi formulati in questa sede, integrando le norme di attuazione del P.U.C. con un apposito fascicolo, sulla scorta delle modalità che verranno fornite dalla Provincia di Genova come da richiesta di chiarimento formulata nella Relazione Illustrativa;

4) di dare atto che, in ragione dell'attività pianificatoria avviata da questo Comune per la formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, in questa fase non può essere esclusa la possibilità che, in sede di adozione dello stesso, possano emergere necessità di richiedere ulteriori adeguamenti, modifiche, integrazioni o precisazioni, rispetto a quelli formulati nel presente provvedimento;



- a decorrere dal 30 giugno 2010, per quarantacinque giorni consecutivi, gli elaborati tecnici, grafici e descrittivi allegati al provvedimento sopra indicato, sono stati depositati presso la sede del Comune in Via Garibaldi 9, a libera visione del pubblico;

- nel periodo dal 30 giugno 2010 al 13 agosto 2010 non sono pervenute osservazioni alla variante come sopra adottata;

- decorso tale periodo, è pervenuta un'osservazione tardiva da parte della Struttura s.r.l., in persona del suo amministratore unico sig. Eros Maggio, registrata presso il protocollo generale in data 16 settembre 2010 con il n. 321283;

Premesso altresì che:

- il Comune di Genova, a mente di quanto statuito dalla Legge Regionale n. 36/1997, è tenuto ad esprimere il proprio parere mediante deliberazione consiliare, previo esame delle osservazioni presentate e contestuale pronuncia su di esse nel contesto della medesima deliberazione;

Valutato che:

- l'osservazione sopra citata, ancorché presentata fuori termine, è stata comunque esaminata, come indicato nella Relazione Illustrativa – Parere del Comune sulla variante e sulle osservazioni presentate, nel seguito, per brevità, denominata Relazione Illustrativa, ed è stata ritenuta accoglibile per le motivazioni ivi espresse;

Considerato che:

- dall'esame delle modifiche introdotte dalla variante adottata al P.T.C. Provinciale con D.C.P. n. 32/2010 e s. m. e i., sono emersi elementi di condivisione con le ragioni che hanno indotto il pianificatore provinciale ad effettuare un approfondimento ed un aggiornamento del Sistema del Verde a livello provinciale;

- tuttavia nei confronti della disciplina introdotta ex novo nelle schede di alcune aree del territorio di competenza di questo Comune, in ragione di determinati aspetti di carattere attuativo, gestionale o programmatico, è emersa la necessità di richiedere adeguamenti, modifiche, integrazioni o precisazioni, meglio segnalati e motivati nella Relazione Illustrativa allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- inoltre, in ragione dell'attività pianificatoria avviata da questo Comune per la formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, non può essere esclusa la possibilità che, in sede di adozione dello stesso, possa emergere la necessità di



richiedere ulteriori adeguamenti, modifiche, integrazioni o precisazioni, rispetto a quelli di cui al presente provvedimento;

Considerato altresì che:

- le modifiche cartografiche e normative di cui alla variante al P.T.C. Provinciale come sopra adottata, per quanto concerne il territorio del Comune di Genova, hanno dato luogo all'aggiornamento e all'ampliamento del Sistema del Verde sulla scorta delle seguenti categorie:
- Parchi Urbani Territoriali (PUT) con conferma e aggiornamento delle aree già individuate dal PTCPProv. vigente;
- Parchi Urbani del PTCP (PU) con conferma delle aree già individuate dal PTCPProv. vigente e schedatura contenente approfondimenti descrittivi e prescrizioni maggiormente restrittive rispetto alla disciplina dell'art. 36 del piano regionale;
- Aree verdi strutturate costituite dai parchi sottoposti a vincolo monumentale (S-M) con revisione, variazione delle perimetrazioni e integrazione e/o riduzione delle localizzazioni effettuate a seguito di approfondimento specifico (schedatura);
- Aree verdi strutturate di pausa e cornice (S) con revisione, variazione delle perimetrazioni e integrazione e/o riduzione delle localizzazioni effettuate a seguito di approfondimento specifico (schedatura);
- Aree rurali libere nel sistema urbano (R) con variazioni delle perimetrazioni e integrazione e/o riduzione delle localizzazioni effettuate a seguito di approfondimento specifico (schedatura);
- Territori urbani con verde connotante (U), nuova componente oggetto di approfondimento specifico (schedatura) che si riferisce a tessuti edificati nei quali il verde costituisce "sistema" in rapporto all'insediato e riveste un ruolo qualificante;
- Territori di cornice costiera (C), nuova componente oggetto di approfondimento specifico (schedatura) costituita da ambiti nei quali il verde caratterizza e qualifica il paesaggio costiero integrandosi con la componente insediativa presente;
- Aree verdi strutturate di progetto (P), nuova componente a carattere dinamico, risultante dal recepimento dei progetti di realizzazione di nuovi parchi urbani.

Preso atto che:

- per i Parchi Urbani Territoriali non è stata rilevata la necessità di richiedere modifiche della pianificazione territoriale così come adottata dalla Provincia, se non di segnalare una precisazione riferita al divieto di abbattimento di alberi di alto fusto al fine di escludere dal divieto le piante infestanti propagatesi spontaneamente come meglio indicato nella relazione illustrativa;

- per i Parchi Urbani del PTCP è stato ritenuto opportuno richiedere una modifica della disciplina della scheda 1.3\_PU\_05 riferita all'Abbazia di S.Andrea che faccia salva la possibilità di realizzare parcheggi in aree prive di vegetazione o già sistemate a parcheggi esistenti e una modifica della disciplina della scheda 1.3\_PU\_17 riferita a Villa Bombrini Paradiso che escluda, dal divieto di inserimento di parcheggi, la porzione d'area avulsa dall'orto di pertinenza del complesso conventuale perimetrato al suo interno, condividendo i rilievi formulati nell'osservazione presentata dalla Struttura s.r.l., proponendone conseguentemente l'accoglimento, come meglio indicato nella relazione illustrativa e sulla scorta delle motivazioni ivi espresse;

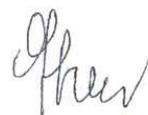
- dall'esame delle schede riferite alle tre componenti delle Aree di verde strutturato e aree rurali è emersa la necessità di chiedere chiarimenti, modifiche o adeguamenti alle seguenti schede: 1.3\_S\_14 riferita al Vivaio Istituto Brignole, 1.3\_S\_30 riferita agli Ospedali civili di San Martino, 1.2\_S\_35 riferita all'Area verde di via Chighizola, 1.3\_S\_37 riferita all'ex Ospedale psichiatrico di Quarto, 1.3\_R\_09 riferita all'Area rurale di Coronata, 1.3\_R\_14 e 1.3\_S\_15 riferite alle Aree rurali del rio Penego e all'Area rurale galleria dell'Apparizione, come meglio indicato nella relazione illustrativa sulla scorta delle motivazioni ivi espresse;

- sempre in relazione alle Aree rurali è stato inoltre segnalato che sarebbe opportuno trovare una coincidenza tra queste e l'indicazione di carattere generale rappresentata dalla linea verde di cui all'allegato C della variante al vigente P.U.C. adottata con D.C.C. n. 85/2009 ed approvata con D.C.C. n. 73/201, ma ancora operante in via di salvaguardia (cfr. relazione illustrativa);

- per quanto concerne l'obbligo di recepimento nel P.U.C. delle "Schede delle aree del Sistema del Verde" si ritiene necessario che venga chiarito se, tale obbligo di recepimento, in carenza dell'esplicita indicazione dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 21, comma 1, lett. c), della L.R. n. 36/97, debba essere, in primo luogo, effettuato soltanto ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione della variante al P.T.C. Provinciale in esame e se, in secondo luogo, possa essere formalizzato con deliberazione di Consiglio Comunale avente valore di mero aggiornamento periodico del P.U.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97;

- sempre in relazione a tali schede si ritiene opportuno recepire la versione elaborata dalla Provincia di Genova, eventualmente modificata a seguito dei rilievi formulati in questa sede, integrando le norme di attuazione del P.U.C. con un apposito fascicolo;

- per i Territori urbani e i Territori di cornice costieri connotati dal verde, contenenti gli indirizzi per la pianificazione comunale, rispetto ai quali è prescritto l'obbligo di verificare la coerenza del P.U.C., si richiamano integralmente le valutazioni puntuali effettuate nella relazione illustrativa, evidenziando che la sostanziale coerenza del P.U.C., così come modificato dalla cosiddetta "variante



intermedia" in fase di definitiva approvazione, con il nuovo Sistema del Verde adottato dalla Provincia di Genova, è frutto di scelte pianificatorie che hanno anticipato l'azione intrapresa dalla Provincia sul tema della maggiore salvaguardia del verde e degli spazi liberi;

- tuttavia, nel contesto delle valutazioni sopra richiamate, è emersa la necessità di definire un riequilibrio negli indirizzi della scheda 1.3\_C\_01 riferita alla fascia costiera di Ponente, in considerazione della relativa estensione e delle differenti esigenze urbanistiche che vi si riscontrano, attraverso il riconoscimento dell'oggettiva diversificazione degli insediamenti sparsi nelle zone a carattere agricolo rispetto a quelli sorti lungo il litorale e a quelli che caratterizzano l'ambito di Crevari, ed a questo proposito si richiamano integralmente le richieste contenute nella relazione illustrativa;

- per le Aree verdi strutturate di progetto, ed in particolare per l'area del Parco Tecnologico di Erzelli, che peraltro costituisce l'unica di questa categoria ricadente nel territorio di competenza del Comune di Genova, è stato rilevato che il perimetro ad essa relativo non coincide con quello dello Schema di Assetto Urbanistico, approvato in sede di accordo di programma, e pertanto si ritiene opportuno che venga provveduto al relativo adeguamento come indicato nella relazione illustrativa;

Visti gli indirizzi di pianificazione (Relazione tecnica denominata "indirizzi di pianificazione" e allegato A "Obiettivi di pianificazione") approvati con D.C.C. n. 1/2009;

Vista la variante al P.U.C. adottata con D.C.C. n. 85/2009 recante, tra l'altro, adeguamento del Piano alla L.R. 16/2008 ed approvata con D.C.C. n. 73/2010, ma ancora operante in via di salvaguardia;

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni e integrazioni;

Visti in particolare gli artt. 21, 22 e 23 della citata legge regionale n. 36/97;

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 in data 10.3.2000 di approvazione della variante integrale al Piano Regolatore Generale con correlate modifiche del P.T.C.P e del P.T.C. Area Centrale Ligure, attribuzione di valore ed effetti di P.U.C. e con effetto di integrale subdelega alla Civica Amministrazione delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistiche ambientali ex art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 1 giugno 2010

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 14 settembre 2010

5) di rinviare a successivo provvedimento l'impegno dell'importo di cui all'articolo 2 del Regolamento, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 370 in data 29.03.2001, relativo alla quantificazione e ripartizione dell'incentivo previsto dall'articolo 18 della Legge n. 109/1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Al momento della votazione sono presenti, oltre alla Sindaco Vincenzi, i consiglieri: Arvigo, Balleari, Basso, Bernabò Brea, Biggi, Bruno, Burlando, Campora, Ceccoli, Cortesi, Cozzio, Danovaro, De Benedictis, Delpino, Federico, Frega, Gagliardi, Grillo Guido, Grillo Luciano, Guastavino, Guerello, Jester, Lecce, Malatesta, Murolo, Nacini, Ottonello, Pasero, Porcile, Proto, Tassistro, Viazzi, in numero di 33.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri De Benedictis, Federico, Ottonello, dà il seguente risultato:

Presenti in aula:	n.	33	consiglieri
Votanti:	n.	23	"
Voti favorevoli:	n.	23	"
Voti contrari:	n.	=	
Astenuti:	n.	10	(Gruppo Misto: Basso, Bernabò Brea, Murolo; P.D.L.: Balleari, Campora, Ceccoli, Gagliardi, Grillo G., Ottonello, Viazzi)
Presenti non votanti	n.	=	

Visto l'esito della votazione il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

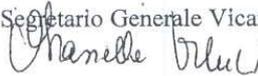
Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti, oltre alla Sindaco Vincenzi, i consiglieri: Arvigo, Balleari, Basso, Bernabò Brea, Biggi, Bruno, Burlando, Campora, Ceccoli, Cortesi, Cozzio, Danovaro, De Benedictis, Delpino, Federico, Frega, Gagliardi, Grillo Guido, Grillo Luciano, Guastavino, Guerello, Jester, Lecce, Mannu, Malatesta, Murolo, Nacini, Ottonello, Pasero, Porcile, Proto, Tassistro, Viazzi, in numero di 34.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, fatta con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri De Benedictis, Federico, Ottonello; viene approvata con 27 voti favorevoli, 1 voto contrario (Grillo G.), 6 astenuti (Basso; P.D.L.: Balleari, Campora, Cecconi, Ottonello, Viazzi)

Il Presidente

Il Vice Segretario Generale Vicario



Il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal **11 NOV 2010** ai sensi dell'art. 124 - comma 1- del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

E' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il giorno **22 NOV 2010**



ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ODE N. 495  
DEL 28 SET. 2010 COMPOSTO DA N. 93 FOGLI.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Relazione Illustrativa Parere del Comune di Genova sulla Variante e sulle Osservazioni.
- 2) Osservazione di "STRUTTURA S,r.l." Amm.re Unico sig. EROS MAGGIO prot. n. 321283 del 16.09.2010- Richiesta a costruire relativa alla realizzazione di un parcheggio interrato in via Giorgio Byron Genova - Osservazioni a PTC relativamente alla richiesta di permesso a costruire di un parcheggio interrato in via Giorgio Byron - Relazione per la verifica dell'interesse culturale degli immobili - planimetric allegato A e allegato B.
- 3) stralcio Sistema del verde PTC tavola 7
- 4) Stralcio PUC
- 5) Stralci cartografici Linea Verde

Il Dirigente Responsabile  
~~IL DIRIGENTE RESPONSABILE~~  
Dott. Arch. Pier Paolo Tomiolo

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ~~GIUNTA~~/CONSIGLIO COMUNALE N. 92  
DEL 09.11.2010

p- Il Segretario Generale





COMUNE DI GENOVA

**VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
CONCERNENTE IL SISTEMA DEL VERDE DI LIVELLO PROVINCIALE**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
PARERE DEL COMUNE SULLA VARIANTE E SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

**PREMESSA**

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 32 in data 12.05.2010 è stata adottata la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale concernente il sistema del verde di livello provinciale.

Come indicato dalla Provincia di Genova la variante al P.T.C.Prov. di cui alla D.C.P. n. 32/2010 è stata depositata presso la sede di questo Comune per 45 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURL, cioè dal 30.06.2010 al 13.08.2010 compresi, mentre, come stabilito dal comma 5 dell'art. 22 della L.R. n. 36/97, i Comuni entro 60 giorni dalla scadenza del termine di deposito, cioè entro il 12.10.2010, devono trasmettere alla Provincia stessa la deliberazione consiliare di formulazione del loro parere, con le valutazioni sulle eventuali osservazioni pervenute.

La presente variante al PTCProv. apporta modifiche al vigente sistema del verde di livello provinciale, riproducendo un nuovo sistema caratterizzato da una più accurata definizione del ruolo delle diverse componenti, dall'individuazione di nuove categorie, da una maggiore diversificazione nell'ambito delle stesse categorie e da una normativa maggiormente articolata.

Quanto sopra consegue all'attività di gestione di tale Piano che, come indicato dalla Provincia di Genova, ha evidenziato la necessità di intervenire con un approfondimento ed un aggiornamento del sistema del verde al fine di rendere più efficaci le valutazioni sulla scorta di un bagaglio conoscitivo a carattere specialistico sugli aspetti vegetazionali e sui caratteri che li strutturano.

Nel contesto delle modifiche introdotte a livello cartografico, si registrano inserimenti di nuove aree, limitate variazioni delle perimetrazioni, nonché alcune eliminazioni di aree oggi appartenenti a tale Sistema.

Gli approfondimenti effettuati con la variante in esame, ai fini della migliore individuazione dei valori e delle criticità, nonché della disciplina da applicare, sono stati raccolti e catalogati in apposite schede che integrano l'impianto cartografico e normativo del Piano.

La revisione del Sistema del Verde ha comportato, infine l'esclusione della categoria dei Siti di importanza Comunitaria (Sic) ex D.M. 3.4.2000 dalla rappresentazione sulle tavole in scala 1.25.000 e dalla disciplina dell'art. 11, stante la specifica normativa da cui derivano che prevede il ricorso a procedure e competenze speciali. I Sic e le are ZPS sono, comunque, riportati nella tavola di inquadramento VAR S.V./S.2, in quanto componenti fondamentali della rete ecologica.

Dal punto di vista degli effetti sulle attività pianificatorie del Comune, oltre agli aspetti connessi al recepimento delle nuove disposizioni introdotte dalla presente variante ed alle verifiche di coerenza





COMUNE DI GENOVA

con la disciplina del P.U.C., la presente variante comporta anche l'assunzione in capo al Comune delle competenze di carattere gestionale nei confronti delle verifiche e delle conseguenti determinazioni connesse alle istanze di intervento.

Le modifiche introdotte con la variante, per quanto concerne il territorio del Comune di Genova, hanno dato luogo all'aggiornamento e all'ampliamento del Sistema del Verde sulla scorta delle seguenti categorie:

- Parchi Urbani Territoriali (PUT) con conferma e aggiornamento delle aree già individuate dal PTCProv. vigente (no schedatura);
- Parchi Urbani del PTC (PU) con conferma delle aree già individuate dal PTCProv. vigente e schedatura contenente approfondimenti descrittivi e prescrizioni maggiormente restrittive rispetto alla disciplina dell'art. 36 del piano regionale;
- Aree verdi strutturate costituite dai parchi sottoposti a vincolo monumentale (S-M) con revisione, variazione delle perimetrazioni e integrazione e/o riduzione delle localizzazioni effettuate a seguito di approfondimento specifico (schedatura);
- Aree verdi strutturate di pausa e cornice (S) con revisione, variazione delle perimetrazioni e integrazione e/o riduzione delle localizzazioni effettuate a seguito di approfondimento specifico (schedatura);
- Aree rurali libere nel sistema urbano (R) con variazioni delle perimetrazioni e integrazione e/o riduzione delle localizzazioni effettuate a seguito di approfondimento specifico (schedatura);
- Territori urbani con verde connotante (U), nuova componente oggetto di approfondimento specifico (schedatura) che si riferisce a tessuti edificati nei quali il verde costituisce "sistema" in rapporto all'insediato e riveste un ruolo qualificante;
- Territori di cornice costiera (C), nuova componente oggetto di approfondimento specifico (schedatura) costituita da ambiti nei quali il verde caratterizza e qualifica il paesaggio costiero integrandosi con la componente insediativa presente;
- Aree verdi strutturate di progetto (P), nuova componente a carattere dinamico, risultante dal recepimento dei progetti di realizzazione di nuovi parchi urbani.

La presente relazione, oltre all'esame delle osservazioni presentate, contiene le valutazioni riferite agli effetti della variante al PTC adottata dalla Provincia sul Piano Urbanistico Comunale anche con riferimento agli obiettivi che si è data la Civica Amministrazione nell'ambito delle azioni pianificatorie connesse alla revisione dello stesso.

Quanto sopra ha assunto un preciso riferimento con la definizione della linea verde, volta alla demarcazione tra la città costruita e l'ambiente verde di contesto, e degli indirizzi di pianificazione approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 in data 13 gennaio 2009.

Coerentemente, la cosiddetta "variante intermedia" al vigente PUC, recentemente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 n data 10.09.2010, ma ancora operante in via di salvaguardia nelle more della conclusione del relativo iter, oltre all'obbligatorio adeguamento prescritto dall' art. 88 della L.R. n. 16/2008, recepisce il limite della linea verde, attribuendo alle aree esterne ad essa con residua potenzialità di espansione la disciplina del tessuto agricolo o comunque quella maggiormente omogenea rispetto al contesto e riorganizzando l'originaria sottozona BB in due ambiti di riqualificazione e conservazione.





COMUNE DI GENOVA

A questo proposito, in linea generale, si rileva una sostanziale coerenza tra gli obiettivi della variante al PTCProv., le linee di sviluppo del futuro P.U.C. e la citata variante approvata con D.C.C. n. 73/2010, in particolare per quanto concerne il riconoscimento, nel contesto della sottozona BB, della necessità di preservare la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, a cui si riconosce elemento di valore (cfr. sottozona BB-CE).

Quanto sopra mette in chiara evidenza come l'azione pianificatoria intrapresa da questo Comune sia indirizzata verso il corretto riconoscimento dei valori esistenti in termini di spazi liberi e dei relativi assetti vegetazionali, prefigurandone in tal modo un'prima ed anticipatoria scelta di tutela.

Tuttavia va precisato che le nuove strategie pianificatorie devono comunque tenere nella debita considerazione le diverse e particolari esigenze che emergono nei singoli contesti edificati che compongono la struttura urbana, come quella connessa alla necessità di coniugare la salvaguardia degli elementi che incidono positivamente sulla qualità della struttura stessa con il mantenimento e l'adeguamento di quella pluralità di funzioni e attrezzature che ne fanno parte ancorchè non senza criticità.

In considerazione di ciò si è provveduto a segnalare incoerenze o elementi di criticità riscontrati tra la disciplina adottata e le opzioni di gestione del territorio definiti dal P.U.C. e dalla variante adottata con D.C.C. n. 85/2009, tali da prefigurare difficoltà o effetti controproducenti sul fronte pianificatorio ed attuativo.

#### **PRONUNCIA SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

Durante il periodo di deposito degli elaborati tecnici grafici e descrittivi allegati alla D.C.P. n. 32/2010 di adozione della variante al PTC Provinciale, intercorso tra il 30 giugno 2010 e il 13 agosto 2010, non sono state presentate osservazioni avverso tale variante.

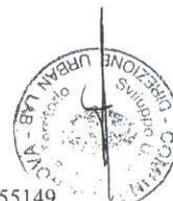
Successivamente a tale periodo è pervenuta un'osservazione tardiva, presentata dalla Struttura s.r.l, in persona del suo amministratore unico sig. Eros Maggio e registrata dal Protocollo Generale il 16 settembre con il n. 321283, che è stato ritenuto opportuno inserire negli atti del procedimento e valutare nel merito.

Nel seguito sono state quindi riassunte e valutate le richieste oggetto di tale osservazione e le motivazioni addotte dagli operatori privati a sostegno delle stesse.

#### Sintesi motivazioni e richieste

L'osservante sostiene che non sussiste il presupposto per poter equiparare l'area di proprietà a quelle contigue di pertinenza del complesso di Villa Bombrini sia in quanto separate da elementi fisici rilevanti sia perché hanno caratteristiche morfologiche ed insediative radicalmente diverse.

A sostegno di quanto sopra vengono segnalate differenze con riguardo alla destinazione urbanistica, al grado di copertura, alla presenza di edifici, al ruolo, alle relazioni con l'esterno, alla tipologia della vegetazione prevalente e alla struttura.





COMUNE DI GENOVA

Viene altresì sostenuto che l'erronea ricostruzione degli elementi connotanti e tipicizzanti ha condotto ad assoggettare l'area di proprietà alla disciplina della scheda ancorchè non sia dotata di vegetazione di pregio e risulti priva di peculiari connotazioni strumentali.

Alla luce della conseguente assimilazione dell'area di proprietà dell'osservante a quelle di pertinenza di Villa Paradiso, nonostante le diverse caratteristiche intrinseche sotto i profili morfologico, strumentale e funzionale, viene chiesto che tale area venga stralciata (dalla scheda) ovvero, in subordine, che sia esclusa dal divieto di inserimento di parcheggi.

Valutazioni e proposta di accoglimento

In effetti dall'esame della scheda, espressamente riferita alla Villa Bombrini ed al suo parco, si deduce che la valutazione in merito all'introduzione di misure di tutela più restrittive rispetto alla disciplina del PU del Piano Paesistico regionale, è stata effettuata proprio per assicurare la conservazione dell'assetto paesaggistico e vegetazionale della medesima Villa e del parco circostante, e non già con riferimento alla totalità delle aree che compongono lo stesso ambito di tipo PU, nel quale sono presenti anche altre porzioni oggettivamente prive dei caratteri botanici e paesaggistici che connotano la Villa.

Da un'attenta lettura degli elementi conoscitivi ed interpretativi esaminati in tale scheda sia in termini di destinazione urbanistica (FFa e AV), sia in termini di morfologia (versante acclive), sia in termini di percezione visiva dall'esterno (buona), sia in termini di grado di copertura (prevalente) emerge che le differenti caratteristiche che connotano l'area oggetto dell'osservazione in esame non sarebbero state prese nella debita considerazione.

Infatti si tratta di un'area pianeggiante, libera e inutilizzata, avulsa dall'impianto ortivo di pertinenza del complesso conventuale confinante, in cui la presenza di pochi alberi da frutto non è percepibile visivamente dall'esterno e comunque non pare potersi considerare rilevante, soprattutto nei confronti del parco della villa ed in generale nei confronti dei valori vegetazionali presenti; tali aspetti e la presenza di un edificio residenziale rivolto su Via Byron (civ. 13) hanno indotto, in sede di approvazione del vigente P.U.C., a destinare l'area in questione e tale edificio a sottozona BA.

Anche le valutazioni di sintesi contenute nella ridetta scheda sembrano rivolte essenzialmente alla strutturazione del parco della villa ed al relativo assetto vegetazionale.

Conseguentemente si ricava che la disciplina di area debba intendersi volta a garantire la massima conservazione dei caratteri complessivi del parco e dei rilevanti valori vegetazionali presenti, escludendo la realizzazione di parcheggi, ma con le dovute precisazioni e con le eccezioni del caso.

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate, si propone l'accoglimento della presente osservazione, chiedendo che l'area indicata negli elaborati allegati all'osservazione stessa venga esclusa dal divieto di inserimento di parcheggi.

Quanto sopra non esclude la possibilità, da parte della Provincia di Genova di effettuare ulteriori approfondimenti in relazione alla situazione delle parti del PU che non fanno parte delle aree di pertinenza della Villa Bombrini, in funzione dell'applicabilità delle ulteriori limitazioni imposte rispetto alla disciplina PU del P.T.C.P., che sub art. 36 delle relative Norme di Attuazione, consente





COMUNE DI GENOVA

la realizzazione di parcheggi pertinenziali, al fine della debita modulazione rispetto alle effettive caratteristiche dell'ambito considerato.

## **VALUTAZIONI DEL COMUNE DI GENOVA IN ORDINE ALLE MODIFICHE AL SISTEMA DEL VERDE DI LIVELLO PROVINCIALE PER OGNI SINGOLA CATEGORIA**

### **Parchi Urbani Territoriali (PUT)**

Le aree già individuate dal PTCPProv. vigente in questa categoria risultano confermate ed aggiornate.

Le nuove disposizioni normative ad esse riferite, integrano la disciplina urbanistica con il divieto di abbattimento delle alberature di alto fusto, prescrivendo, unitamente alla esecuzione degli interventi edilizi, obblighi progettuali e realizzativi nonché la stipula di un atto Unilaterale d'Obbligo a carico del soggetto attuatore degli interventi, che stabilisca le modalità di esecuzione delle sistemazioni di riorganizzazione e miglioramento degli assetti vegetazionali, le congruenti garanzie finanziarie ed i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

Quanto sopra non produce effetti sul P.U.C., ma tende a rafforzare i concetti già presenti nelle disposizioni vigenti e ad attribuire maggiore efficacia alle prescrizioni legate all'attuazione degli interventi attraverso l'atto unilaterale d'obbligo.

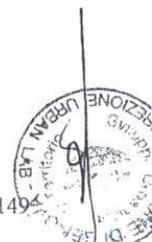
L'inserimento di tale documentazione a corredo dei progetti, pena il mancato rilascio del titolo abilitativo, si ritiene ovviamente riferito a quegli interventi edilizi che presuppongono modifiche all'assetto vegetazionale e morfologico delle aree.

Nel merito si prende atto della maggiore efficacia che si intende attribuire all'applicazione della disciplina introdotta dal comma 7, dell'art. 11 nella sua nuova formulazione, ritenendola condivisibile, segnalando che questo Comune, coerentemente a tale orientamento connesso alla tutela dell'assetto vegetazionale, ha anticipato, nelle norme generali del P.U.C. modificate con la "variante intermedia" (limiti all'attività edificatoria), il ricorso all'atto convenzionale quale garanzia della puntuale attuazione dei progetti di assetto del verde.

Si segnala altresì che, per quanto concerne il divieto di abbattimento di alberature di alto fusto, si chiede di aggiungere la seguente frase:

*"ad esclusione di quelle infestanti propagatesi spontaneamente"*, così come disposto nelle norme di Attuazione del P.U.C. (cfr. art. BB-RQ 10) in sede di accoglimento delle osservazioni alla "variante intermedia", in modo da poter disporre di un quadro normativo coordinato tra il livello di pianificazione provinciale e quello comunale.

### **Parchi Urbani del PTCP (PU)**





COMUNE DI GENOVA

Le aree già individuate dal PTCProv. vigente in questa categoria risultano confermate.

Le nuove disposizioni normative ad esse riferite, integrano la disciplina del PTCP (art. 36) con descrizioni e prescrizioni maggiormente restrittive indicate nelle singole schede.

Quanto sopra non produce effetti diretti sul P.U.C., ma sugli interventi ammissibili all'interno di tali parchi con l'introduzione di maggiori cautele o misure maggiormente restrittive rispetto a quelle del piano regionale, soprattutto connesse all'inibizione dell'inserimento di parcheggi in alcune delle aree oggetto di schedatura.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno, laddove tali misure restrittive si traducono in divieti di realizzazione di parcheggi, elencare, nella tabella n.1, che segue, le singole aree interessate da tali veti ed il corrispondente parere di condivisione o di richiesta di modifica:

Num. Scheda e Oggetto	Sintesi della disciplina di Area	Parere
1.3_PU_01 Villa duchessa di Galliera	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.
1.3_PU_03 Villa Doria e Durazzo Pallavicini	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.
1.3_PU_04 Villa Rossi	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area, tenuto anche conto dell'adeguata dotazione presente in aree limitrofe.	Favorevole.
1.3_PU_05 Abbazia di S. Andrea	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area, tenuto anche conto dell'adeguata dotazione presente in aree limitrofe.	Parzialmente contrario in quanto è previsto un intervento che realizza una RSA con parcheggi interrati su aree prive di vegetazione e già sistemate a parcheggio. Si chiede di inserire una condizione che faccia salva la possibilità di realizzare parcheggi in aree prive di vegetazione o già sistemate a parcheggi esistenti.
1.3_PU_12 Villa Rosazza	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.
1.3_PU_13 Palazzo del Principe	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.
1.3_PU_14 Villetta Di Negro	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area, tenuto anche conto dell'adeguata dotazione presente in aree limitrofe.	Favorevole.
1.3_PU_15 Parco Groppallo Durazzo	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.
1.3_PU_16 Villa Croce di Carignano	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.





COMUNE DI GENOVA

1.3_PU_17 Villa Bombrini Paradiso	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Parzialmente contrario in quanto le caratteristiche della scheda non si riscontrano sull'area oggetto di osservazione formulata dai privati. Si propone l'accoglimento della richiesta di escluderla dal divieto di inserimento di parcheggi, per le motivazioni esposte nell'apposito paragrafo.
1.3_PU_19 Villa Imperiale	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.
1.3_PU_22 Villa Gambaro	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area, tenuto anche conto dell'adeguata dotazione presente in aree limitrofe.	Favorevole.
1.3_PU_23 Villa Carrara	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area, tenuto anche conto dell'adeguata dotazione presente in aree limitrofe.	Favorevole.
1.3_PU_25 Parco Groppallo – Serra-Grimaldi di Nervi-Villa Pagoda	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.
1.3_PU_26 Parco di villa Consigliere e Luxoro	Non è da ritenersi praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area.	Favorevole.

**Aree di verde strutturato e aree rurali**

Aree verdi strutturate costituite dai parchi sottoposti a vincolo monumentale (S-M)

Aree verdi strutturate di pausa e cornice (S)

Nel contesto della revisione delle originarie "aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani" è stata evidenziata la categoria dei parchi e giardini di ville sottoposti a vincolo storico, monumentale e quella delle aree di pausa e cornice.

Entrambe, a seguito di specifici approfondimenti riportati nelle singole schede, sono state oggetto di variazioni alle perimetrazioni già individuate e di integrazioni e/o riduzioni delle localizzazioni, nonché dotate di una disciplina di area.

Aree rurali libere nel sistema urbano (R)

Il quadro è completato dalla conferma di questa categoria che, a sua volta, è stata oggetto di variazioni alle perimetrazioni già individuate e di integrazioni e/o riduzioni delle localizzazioni a seguito di specifici approfondimenti riportati nelle singole schede e dotata di una disciplina di area.





COMUNE DI GENOVA

Per le aree di verde strutturato e le aree rurali, suddivise nelle tre categorie di cui sopra (S-M, S e R) le relative schede introducono, in linea generale, una disciplina mirata al mantenimento ed alla riqualificazione dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione che, in termini generali, si ritiene condivisibile.

Tuttavia dall'esame delle singole schede è emersa la necessità di chiedere chiarimenti, modifiche o integrazioni in considerazione della presenza di progetti, ipotesi di intervento o di indirizzi programmatici rispetto ai quali si ritiene necessario riequilibrare il quadro della compatibilità tra la pianificazione di livello comunale e quella sovraordinata introdotta ex novo dalla variante in esame con la disciplina delle aree sopra indicate.

Ci si riferisce in particolare alle seguenti schede:

- scheda 1.3\_S\_14 riferita al Vivaio Istituto Brignole, la cui area è compresa anche nel territorio urbano con verde connotante di cui alla scheda 1.3\_U\_02 riferita alla zona di Castelletto; alla luce della possibilità di perseguire gli obiettivi di riqualificazione del verde urbano e di potenziamento di spazi per il tempo libero e lo svago e di servizi ambientalmente compatibili, attraverso la riorganizzazione dell'area, intervenendo in modo da eliminare l'attuale sottoutilizzo ed il progressivo aggravio dello stato di degrado emersa nell'attuale fase di revisione del vigente P.U.C., pare opportuno chiedere se, come sembra emergere dalla disciplina delle schede sopra richiamate, possono escludersi elementi di incompatibilità. In termini più specifici ci si riferisce all'ipotesi di pianificare l'insediamento di funzioni private connesse e compatibili con i servizi e con la riorganizzazione complessiva dell'area da attrezzare a parco urbano, con riduzione delle superfici impermeabili, implementazione delle alberature di alto fusto e con interventi di nuova costruzione nel rispetto di tali indicazioni e di quelle riferite al risparmio energetico;
- scheda 1.3\_S\_30 riferita agli Ospedali Civili di San Martino; nell'ottica di pianificare il riequilibrio funzionale tra l'insediamento ospedaliero e l'assetto urbanistico del tessuto circostante, attraverso la conferma dell'Ospedale storico e del Monoblocco, destinati alla concentrazione delle funzioni ospedaliere ed universitarie, e la riconversione agli usi urbani del complesso edificato costituito dall'Ospedale Maragliano, dagli edifici posti attorno a Viale Benedetto XV e dei padiglioni delle specialità e del Pronto Soccorso, che peraltro gravita esternamente all'area perimetrata, pare opportuno chiedere se l'ipotesi di costruzione di nuovi edifici destinati alle funzioni ospedaliere nella zona compresa tra il Monoblocco e l'area ubicata a monte dei padiglioni posti a quota più alta, ovviamente condizionata al miglioramento qualitativo dell'assetto vegetazionale, possa essere considerata ammissibile pur a fronte del possibile interessamento di porzioni d'area incluse nella scheda in esame ove è esclusivamente ammessa la manutenzione e/o l'integrazione delle specie arboree presenti. In alternativa si chiede se tali problematiche possano essere considerate superabili in fase di confronto con la pianificazione generale e di dettaglio.
- scheda 1.3\_S\_35 riferita all'Area verde di Via Chighizola; alla luce della presenza di un progetto per la realizzazione di un parcheggio nel sottosuolo di una parte di tale area con





COMUNE DI GENOVA

soprastante sistemazione a verde attrezzato, approvato in Conferenza di Servizi (cfr. D.D. n. 2007/118.18-0017 in data 26 marzo 2007) ed attualmente in corso di realizzazione, si chiede di stralciare l'area interessata da tale intervento dalla scheda in esame ed a questo fine si allega stralcio cartografico in scala 1.10.000 con l'esclusione della stessa;

- scheda 1.3\_S\_37 riferita all'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, la cui area è compresa anche nel territorio urbano con verde connotante di cui alla scheda 1.3\_U\_04 riferita alla zona di "Quarto-Quinto"; nella prospettiva di pianificare la riconversione del complesso dell'ex Ospedale di Quarto per la parte non più in utilizzo al SSNN, per la costituzione di un nuovo polo per attività produttive ad alto contenuto tecnologico, associato a funzioni urbane compatibili e in connessione con il sistema della mobilità urbana, prevedendo l'inserimento di funzioni direzionali e terziario avanzato nell'edificio monumentale e di funzioni ricettive nell'edificio che lo affianca verso mare, pare opportuno chiedere per l'area in questione una maggiore flessibilità della disciplina del sistema del verde. Infatti, nell'ipotesi di raccordare tale opzione pianificatoria agli obiettivi del PTCProv., sarebbe possibile garantire il perseguimento della valorizzazione dell'assetto vegetazionale e degli aspetti qualitativi ad esso correlati, nonchè di quelli connessi alla fruizione collettiva, attraverso una sistemazione dell'area verde esistente a parco urbano attrezzato comprensiva della realizzazione di percorsi pedonali ed impianti di collegamento con il tessuto urbano circostante;
- scheda 1.3\_R\_09 riferita all'Area rurale di Coronata; alla luce dell'esigenza di riqualificazione del fronte stradale su Corso Perrone, attenuando la cesura tra il tessuto edificato esistente e il fronte non costruito su tale strada pubblica, si prefigura l'opzione di consentire l'inserimento di nuovi edifici a carattere produttivo/artigianale e/o commerciale compatibili con le aree verdi di contatto ed in grado di garantire l'integrazione, il controllo e la sicurezza urbana delle aree lungo l'asse stradale si chiede se, come sembra emergere dalla lettura della disciplina della scheda in esame che consente la riqualificazione delle parti connotate da degrado e abbandono, possono escludersi elementi di incompatibilità con la opzione pianificatoria sopra indicata;
- schede 1.3\_R\_14 e 1.3\_R\_15 riferite alle "Aree rurali del rio Penego" e "Area rurale galleria dell'Apparizione" si segnala che nella fase di approvazione della citata "variante intermedia" a fronte del parziale accoglimento di un'osservazione, è stata inserita una norma speciale che conferma, riducendola, la potenzialità edificatoria nella valletta del rio Penego, subordinando l'approvazione del P.U.O., a cui è stata assoggettata, all'approvazione del progetto definitivo del collegamento viario tra Corso Europa e Via Monaco Simone, individuando i tre settori ove concentrare le nuove costruzioni, posizionati nelle porzioni di minor pregio paesaggistico e connotate da rilevanti situazioni di degrado del preesistente assetto agrario, al fine di preservare, per converso, le aree ulivetate di pregio poste nel versante terrazzato e dettando condizioni attuative da inserire nella relativa convenzione affinché sia posto a carico del soggetto attuatore dell'intervento edificatorio, mediante monetizzazione a favore del Comune, il costo dell'opera viaria e delle connesse opere idrauliche relative al tratto iniziale dall'innesto su Corso Europa sino al limite superiore del settore a) indicato nella cartografia del P.U.C. di cui si allega stralcio; si precisa che tale decisione discende dalla necessità di dover garantire in ogni caso la realizzazione del





COMUNE DI GENOVA

collegamento viario, ottemperando al giudicato del Consiglio di Stato al fine di superare la rilevata inadeguatezza della viabilità esistente, in una situazione in cui la rilevante restrizione delle risorse finanziarie a disposizione del Comune non consente di reperire la totalità dei fondi in tal senso necessari per la completa realizzazione dell'opera pubblica; alla luce di quanto sopra segnalato e delle specifiche valutazioni effettuate con l'obiettivo di preservare gli elementi di strutturazione agraria e le colture con particolare riferimento agli uliveti, si chiede di valutare l'ammissibilità dell'organizzazione prevista con la disciplina delle schede in esame, soprattutto in ragione dell'obbligo di realizzazione dell'opera viaria.

Si segnala inoltre che sarebbe opportuno trovare una coincidenza tra l'indicazione di carattere generale rappresentata dalla "linea verde" e le aree rurali individuate dal rinnovato Sistema del Verde provinciale, trattandosi di un elemento fondativo del nuovo P.U.C. già riportato nella più volte citata "variante intermedia" che si basa su un'attenta analisi ricognitiva del territorio urbanizzato, edificato e comunque non più interessato da aspetti agrari, in modo da evitare situazioni di sovrapposizione o porzioni di "vuoto" tra le due indicazioni che, in termini di ricognizione, dovrebbero essere coerenti. A questo fine si allegano gli stralci cartografici riferiti al passaggio della ridetta linea verde.

Infine si prende atto che le disposizioni normative introdotte al comma 8 dell'art. 11, producono effetti sul P.U.C., in quanto prescrivono l'applicazione della disciplina indicata nelle relative "Schede delle aree del Sistema del Verde" con obbligo di recepimento nello stesso P.U.C..

Tale recepimento, può essere effettuato con l'inserimento delle schede pertinenti il territorio di competenza del Comune come parte integrante delle relative Norme di Attuazione o con approfondimenti ulteriori dei caratteri e specificazione della disciplina, e comporta anche l'assunzione in capo al Comune di ogni determinazione nei confronti delle istanze relative ad interventi nelle aree oggetto delle schede.

Per quanto concerne quest'ultimo aspetto si ritiene necessario che venga chiarito se tale obbligo di recepimento, in carenza dell'esplicita indicazione dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 21, comma 1, lett. c), della L.R. 36/1997, debba essere, in primo luogo, effettuato soltanto ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione della variante al PTCPProv. in esame e se, in secondo luogo, possa essere formalizzato con deliberazione di Consiglio Comunale avente valore di mero aggiornamento periodico del P.U.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97.

In ogni caso nei confronti del vigente P.U.C, si ritiene opportuno recepire le schede riferite al territorio di competenza di questo Comune nella versione elaborata dalla Provincia di Genova ed eventualmente modificata a seguito dell'accoglimento dei rilievi formulati in questa sede, integrando le norme di attuazione del P.U.C. con un apposito fascicolo.

### **Territori urbani e territori di cornice costieri connotati dal verde**

Territori urbani con verde connotante (U)

Territori di cornice costiera (C)





COMUNE DI GENOVA

Si tratta di due nuove componenti del Sistema del Verde che riguardano aree urbanizzate e densamente edificate di notevole estensione territoriale, oggetto di specifici studi riportati nelle singole schede ad essi relative, in cui sono indicati gli indirizzi per la pianificazione comunale.

Viene prescritto l'obbligo di verificare la coerenza del P.U.C. rispetto a tali indirizzi, esplicitandone gli esiti e apportando le Varianti urbanistiche che si rendessero necessarie.

Nelle more dell'accertamento e dell'eventuale adeguamento del P.U.C. il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato a verifiche nei confronti del positivo bilancio, qualitativo e quantitativo, dell'assetto vegetazionale delle aree interessate, sulla base di specifici elaborati di studio allegati al progetto.

Si tratta di 7 aree riferite alle seguenti localizzazioni:

- Viale Modugno (Pegli);
- Castelletto;
- Albaro;
- Quarto-Quinto;
- Nervi;
- Fascia costiera di ponente (da confine con Arenzano al Cerusa);
- S. Ilario.

La disciplina introdotta per le prime 5, comprese nei Territori urbani con verde connotante (U), prescrive che "la pianificazione urbanistica ed i relativi interventi ammessi devono essere volti alla conservazione del territorio nel suo complesso" e che "possono essere consentiti, pertanto, solo interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti".

In relazione alla prescritta verifica di coerenza del P.U.C. rispetto agli indirizzi per la pianificazione comunale introdotti con la disciplina sopra richiamata si è provveduto ad indicare nella tabella n. 2, che segue, le varie previsioni urbanistiche (zone speciali, sottozone, ambiti ecc.) comprese nelle singole schede, valutando sinteticamente, per ognuna di esse, la coerenza con tali indirizzi. A proposito della verifica prescritta, si precisa che la stessa è stata fatta in funzione delle modifiche introdotte dalla "variante intermedia", posto che nel frattempo è intervenuta l'approvazione della stessa ed il conseguente invio alla Provincia per gli adempimenti di competenza.

Va tuttavia precisato che, condividendo gli obiettivi che hanno indotto il pianificatore provinciale a introdurre il nuovo sistema del verde sotto il profilo qualitativo, è necessario tener conto della particolare situazione che riguarda questo Comune, in cui, avendo formalmente avviato la formazione di un nuovo P.U.C. e modificato in corsa quello vigente proprio per corrispondere ad esigenze di maggiore salvaguardia del verde e degli spazi liberi, sono stati addirittura anticipati i tempi, introducendo, con la più volte citata "variante intermedia", previsioni urbanistiche ed una conseguente disciplina ispirata a concetti di maggiore tutela e conservazione delle risorse vegetazionali e di suolo disponibili.





COMUNE DI GENOVA

Il quadro di verifica di coerenza inoltre è ulteriormente complicato dal frazionamento dell'attuale zonizzazione del P.U.C, soprattutto in relazione alla notevole estensione dei territori assoggettati alla disciplina introdotta e delle conseguenti specifiche esigenze ricognitive e gestionali che emergono nelle singole porzioni edificate, senza trascurare le problematiche insite in una eventuale rigida traduzione degli indirizzi in questione sull'attuale impianto cartografico e normativo del P.U.C..

Nota: le previsioni già indicate nelle celle precedenti sono riportate in grassetto senza ripetere le valutazioni, salvo per zone specifiche.

Num. scheda, Localizzazione e Foglio P.U.C	Previsioni P.U.C., così come modificato dalla variante intermedia, e valutazione di coerenza
Scheda 1.3_U_01 Viale Modugno Foglio 25	AV, BB-CE e FFa. Coerenza con AV che ammette demolizione e ricostruzione solo per edifici incompatibili e nuova costruzione solo in luogo di edifici preesistenti. Coerenza con BB-CE che ammette demolizione e ricostruzione salvo che per gli edifici significativi anche con incremento nel limite del 30% della S.A. esistente e comunque mediante recupero della S.A., atteso che la possibilità di realizzare nuovi alberghi è stata espunta dalla Regione Liguria in quanto ritenuta non pertinente alla disciplina relativa all'adeguamento alla L.R. 1/2008 in materia di strutture ricettive alberghiere. FFa coerente tenuto conto che le esigenze di rinnovamento dei servizi possono giustificare eventuali riassetti delle aree di pertinenza o la realizzazione di nuove attrezzature.
Scheda 1.3_U_02 Castelletto Fogli 28-38	AS, AV, <b>BB-CE</b> , BA, <b>FFa</b> , FF, FP, XV, XVm, T, Ambito di Riqualificazione Urbana n. 48 e zone speciali 1e 9. Coerenza con AS che ammette demolizione e ricostruzione solo per edifici incompatibili e nuova costruzione solo in luogo di edifici preesistenti. Coerenza con BA che ammette demolizione e ricostruzione salvo che per gli edifici significativi anche con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente, atteso che la possibilità di realizzare nuovi alberghi è stata espunta dalla Regione Liguria in quanto ritenuta non pertinente alla disciplina relativa all'adeguamento alla L.R. 1/2008 in materia di strutture ricettive alberghiere. FF coerente vedi FFa FP coerente tenuto conto che le esigenze di rinnovamento dei servizi possono giustificare eventuali riassetti delle aree di pertinenza o la realizzazione di nuove attrezzature e tenuto conto che la demolizione e ricostruzione e la costruzione di nuovi parcheggi è comunque soggetta alle citate limitazioni dell'attività edificatoria introdotte nelle norme generali al punto 1.2a dell'art.48 delle N.d.A. del P.U.C. dalla "variante intermedia" al fine di tutelare l'assetto vegetazionale delle aree verdi. XV ininfluente XVm ininfluente trattandosi di localizzazioni ricognitive di impianti di distribuzione di carburanti esistenti. T coerente in quanto riferita alla ricognizione di un impianto esistente in Via Domenico Chiodo. Coerenza con Ambito di Riqualificazione n. 48 (Parco Pubblico della valletta di S. Nicola). Zona Speciale 1 (parcheggio in Passo Barsanti) attuato manca parziale ampliamento (no vegetazione) ininfluente Zona Speciale 9 (parcheggio in Via Acquarone) non ci sono progetti, ma la prescrizione attuativa in ordine alla tutela degli alberi esistenti di alto fusto è coerente.





COMUNE DI GENOVA

<p>Scheda 1.3_U_03 Albaro Fogli 38-39- 43-44</p>	<p><b>AS, AV, BB-CE, BBu, BBp BA, DM, RH, RHa, FF, FFa, FP, FB, T, XV, XVm, W, Hd,</b> Ambito di Riqualificazione n. 66, Distretto Logistico n. 23n, Zona speciale 16.</p> <p>BBu coerente atteso che gli interventi di rinnovazione ammessi sono riferiti ad una porzione di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella scheda (via Papigliano).</p> <p>BBu coerente atteso che individua fattori di degrado o funzioni incongruenti da eliminare attraverso interventi di rinnovazione (Via Bocchella).</p> <p>BBp ininfluyente in quanto si tratta di parcheggio esistente (Via Passaggi)</p> <p>DM è riferita essenzialmente alla ricognizione dei fabbricati con destinazione e tipologia diversi da quelli del contesto posto che si tratta di autosaloni o autorimesse esistenti (via Piave e Via Gobetti); si tratta infatti di ambiti edificati ove non emergono valori legati all'assetto vegetazionale nè caratteristiche peculiari che connotano il territorio e pertanto si ritiene che la conferma dell'attuale destinazione urbanistica, risulti coerente con la disciplina del territorio.</p> <p>Coerenza con RH, RHa che ammettono demolizione e ricostruzione salvo che per gli edifici significativi e nuova costruzione consentita solo per ampliamento di alberghi esistenti, e tenuto conto che la costruzione di nuovi parcheggi è comunque soggetta alle citate limitazioni dell'attività edificatoria introdotte al punto 1.2a dell'art. 48. delle N. d. A. del P.U.C..</p> <p>FB (linea costiera) ininfluyente.</p> <p>Coerenza con W e Hd.</p> <p>T coerente in quanto riferita alla ricognizione di un impianto esistente in Via Albaro.</p> <p>Ambito di Riqualificazione n. 66n (riconversione insediamento universitario di Viale Causa): prevede una riorganizzazione dell'insediamento con incidenza anche sull'assetto infrastrutturale viario riferita ad una porzione di territorio in cui, oltre alle esigenze di riconversione, emergono condizioni di degrado che evidenziano la coerenza con la disciplina del territorio.</p> <p>A questo proposito si segnala che nella prospettiva di pianificare la conferma della riconversione dell'insediamento universitario si tenderebbe comunque a ridurre notevolmente l'estensione dell'area edificabile, salvo necessità di aggregazione od esclusione di immobili emergenti in sede di progettazione della strumentazione urbanistica di dettaglio, confermando il ricorso a interventi di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione nei limiti della S.A. esistente, ma con possibilità di incremento sino al 30% della stessa.</p> <p>Distretto Logistico n. 23n (rimessa AMT di Boccadasse) Conferenza di Servizi in fase di rilascio del permesso di costruire riferito ad un intervento di riqualificazione coerente in quanto volto ad eliminare fabbricati e funzioni estranee ai caratteri peculiari rilevati dalla scheda.</p> <p>Zona speciale 16 (galleria Corso Italia-Corso Europa) ininfluyente.</p>
--	--





## COMUNE DI GENOVA

Scheda 1.3_U_04 Quarto-Quinto Fogli 44-45	<p><b>AS, AV, BA, BB-CE, BB-RQ BBU, BA,DM, RC, FF, FFa, FP, FPf, FB, T, XV, XVm, XF</b>, Ambito di Riqualficazione n. 71, zona speciale 7.</p> <p>BB-RQ coerente in quanto si tratta di porzioni di territorio in cui è stato ritenuto opportuno prevedere un completamento del tessuto edificato in funzione del miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica, attraverso demolizione e ricostruzione anche con incremento nel limite del 30% della S.A. esistente e comunque mediante recupero della S.A. nonchè attraverso interventi di sopraelevazione, atteso che la possibilità di realizzare nuovi alberghi è stata espunta dalla Regione Liguria in quanto ritenuta non pertinente alla disciplina relativa all'adeguamento alla L.R. 1/2008 in materia di strutture ricettive alberghiere.</p> <p>BBu coerente atteso che individua fattori di degrado o funzioni incongruenti da eliminare attraverso interventi di rinnovazione, peraltro già avviati (Via Majorana).</p> <p>RC (Via Carrara) ininfluyente in quanto riguarda un'area libera suscettibile di uso per le aziende ricettive all'aria aperta in cui la minima potenzialità edificatoria è ulteriormente soggetta alle limitazioni di cui al già citato punto 1.2a dell'art. 48. delle N. d. A. del P.U.C.. e soggetta al recepimento della disciplina della scheda 1.3_R_17 (Area rurale di Via Angelo Carrara) che prescrive il mantenimento dei caratteri peculiari e dell'organizzazione complessiva del tessuto agrario.</p> <p>FPf coerente</p> <p>T coerente in quanto riferita alla ricognizione dell'impianto di telecomunicazione dei servizi postali nel frattempo dismesso (Via Romana della Castagna) e ininfluyente in quanto non suscettibile di trasformazioni.</p> <p>T coerente in quanto riferita alla ricognizione dell'esistente (Via Antica Romana di Quinto).</p> <p>XF ininfluyente in quanto si tratta dell'infrastruttura esistente e le ulteriori funzioni ammesse sono connesse alla fruizione del servizio di trasporto ferroviario.</p> <p>Ambito di Riqualficazione n. 71 (Stazione ferroviaria di Quarto) coerente</p> <p>Zona Speciale 7 Lottizzazione Villa Doria Spinola ininfluyente in quanto attuata o in fase di ultimazione.</p>
Scheda 1.3_U_05 Nervi Fogli 45-46	<p><b>AS, AV, BA, BB-CE, RH, RHa, FF, FFa, FP, FPf, FUa, FB, XV, XVm, XF</b>, minima porzione dell'Ambito di riqualficazione n. 72</p> <p>Ambito di riqualficazione n. 72 (Porticciolo e passeggiata di Nervi) Ininfluyente vista l'estensione.</p>

La disciplina introdotta per le ultime 2, comprese nei Territori di cornice costiera (C), prescrive che "la pianificazione urbanistica ed i relativi interventi ammessi devono essere volti alla conservazione dei caratteri peculiari" evidenziati nella scheda e che "possono essere consentiti, pertanto, solo interventi finalizzati alla riqualficazione del sistema insediativo ed all'integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi da coniugarsi con l'esigenza di tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene l'accessibilità al mare."

Analogamente a quanto fatto in precedenza si è provveduto ad indicare nella tabella n. 3, che segue, le varie previsioni urbanistiche (zone speciali, sottozone, ambiti ecc.) e comprese nelle singole schede, valutando sinteticamente, per ognuna di esse, la coerenza con tali indirizzi.





COMUNE DI GENOVA

Nota: le previsioni già indicate nelle celle precedenti sono riportate in grassetto senza ripetere le valutazioni.

<b>Num. scheda, Localizzazione e Foglio P.U.C</b>	<b>Previsioni P.U.C. così come modificato dalla variante intermedia e valutazione di coerenza considerando la ristrutturazione ed i relativi incrementi di S.A. ammessi a livello di edificio funzionali alla riqualificazione del sistema insediativo.</b>
Scheda 1.3_C_01 Fascia costiera di ponente da Arenzano al torrente Cerusa <b>Fogli 23-32-33</b>	AS, AV, AE, BB-CE, EE, EB, EM, FF, FFa, FP, We, XV, XA, XF, W. Coerenza con AS, AV, AE, FF, FFa, FP, XV, W, We . Coerenza con BB-CE che ammette demolizione e ricostruzione salvo che per gli edifici significativi anche con incremento nel limite del 30% della S.A. esistente e comunque mediante recupero della S.A., atteso che la possibilità di realizzare nuovi alberghi è stata espunta dall Regione Liguria in quanto ritenuta non pertinente alla disciplina relativa all'adeguamento alla L.R. 1/2008 in materia di strutture ricettive alberghiere. EE, EM, EB, non coerenti per la potenzialità di nuova edificazione. A questo proposito viene formulata (vedi valutazioni conclusive) richiesta di diversificazione tra l'ambito di Crevari e quello del territorio posto a valle dell'autostrada e tra quest'ultimo e quello della fascia litoranea con le parti insediate in fregio all'Aurelia, in linea con il PTCP e con il parere espresso da questo Comune sulla variante di salvaguardia della fascia costiera. XA ininfluyente in quanto si tratta dell'infrastruttura esistente e le ulteriori funzioni ammesse sono connesse alla fruizione del servizio di trasporto autostradale. XF ininfluyente in quanto si tratta dell'infrastruttura esistente e le ulteriori funzioni ammesse sono connesse alla fruizione del servizio di trasporto ferroviario.
Scheda 1.3_C_02 Sant'Ilario <b>Fogli 45-46</b>	<b>AS, AV, AE, BA, BB-CE, EM, FF, FFa, XV, XVm, RH, We, Ambito di conservazione di Sant'Ilario.</b> Coerenza con BA che ammette demolizione e ricostruzione salvo che per gli edifici significativi anche con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente, atteso che la possibilità di realizzare nuovi alberghi è stata espunta dall Regione Liguria in quanto ritenuta non pertinente alla disciplina relativa all'adeguamento alla L.R. 1/2008 in materia di strutture ricettive alberghiere. XVm ininfluyente ancorchè si reputi opportuno precisare che si tratta della perimetrazione di un'area occupata da un impianto di distribuzione carburanti esistente ed in attività. Coerenza con RH, che ammette demolizione e ricostruzione salvo che per gli edifici significativi e nuova costruzione consentita solo per ampliamento di alberghi esistenti, ancorchè sia ammessa la realizzazione di nuovi parcheggi in struttura in quanto si tratta di un'unica area con tale destinazione ma già edificata per cui la relativa conferma si ritiene non conflittuale con la disciplina in esame. Coerenza con le norme che disciplinano l'Ambito di conservazione di S. Ilario.

#### Are verdi strutturate di progetto (P)

Nel caso del Comune di Genova l'unica area di questo tipo che è stata inserita è quella che recepisce il Parco Tecnologico di Erzelli.





COMUNE DI GENOVA

Infatti nell'ambito degli studi connessi all'attuale fase di revisione, l'analisi del territorio ad un maggior dettaglio, potrebbe favorire una più attenta e specifica valutazione degli elementi e delle funzioni incongruenti nonché degli aspetti connessi alle esigenze di attrezzature per servizi e comunque delle situazioni per le quali, pur nel contesto dei territori soggetti a conservazione, risulti coerente pianificare interventi di rinnovazione o integrazione.

Con riferimento a quanto emerso nella verifica di coerenza del P.U.C. vigente rispetto agli indirizzi prescritti nelle schede dei territori urbani e di cornice costiera, effettuata nelle tabelle sopra riportate si ribadisce che si reputa possibile una gestione delle due discipline senza apportare varianti in ragione di elementi di coerenza che laddove non si riscontrino in maniera puntuale sul fronte della varietà delle sottozone coinvolte, sono comunque bilanciati dalla saturazione degli ambiti coinvolti.

Come anticipato nella tabella n. 3, pur concordando sulla assimilazione di Crevari con S. Ilario in ordine alla necessità di indirizzare la pianificazione verso la conservazione dei caratteri peculiari di questi due particolari contesti edificati, si segnala che, la fascia costiera di Ponente, così come perimetrata comprende, soprattutto con riferimento al territorio posto a valle del percorso autostradale e a un'appendice che si insinua a monte dello stesso, compresa tra il viadotto e la zona maggiormente edificata di Crevari, aree a prevalente connotazione agricola con un notevole diradamento degli insediamenti residenziali esistenti, in cui anche la presenza di fasce terrazzate è più sporadica.

Si tratta di un ampio territorio in cui si rileva una minore presenza di verde antropizzato per il quale si ritiene opportuno venga valutata l'ipotesi di introduzione di una disciplina che garantisca i necessari episodi di nuova edificazione per favorire il presidio ambientale.

Tale aspetto peraltro è stato colto e tradotto nel P.T.C.P. dalla variante di salvaguardia della fascia costiera recentemente adottata dal consiglio Regionale attraverso l'introduzione degli insediamenti sparsi assoggettati al regime normativo di mantenimento finalizzato alla salvaguardia dei corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA) mentre la zona di Crevari è stata assoggettata a Conservazione (ID CE).

Oltre a quanto sopra, come peraltro richiesto anche alla Regione nel parere espresso da questo Comune sulla citata variante di salvaguardia al P.T.C.P., si richiama la necessità di tenere nella debita considerazione la diversa realtà delle aree litoranee, con presenza di attività e insediamenti con caratteristiche peculiari ed esigenze distinte rispetto a quelle della zona agricola retrostante, soprattutto nei confronti dei relativi assetti vegetazionali.

Pertanto si chiede di riconoscere tali differenze, accogliendo la richiesta di disciplinare in maniera diversificata i tre diversi contesti sopra descritti, tenendo conto dell'indicazione IS MA CPA indicata per la zona di Vesima sulla cartografia della variante al P.T.C.P. adottata e della specifica richiesta di questo Comune in ordine alla conferma della zona IS-MA per le aree poste a valle della linea verde.

Per quanto concerne la "Gronda" autostradale, il relativo raccordo nella zona di Vesima, all'altezza del "Viadotto Uccelliera" sembra esterno al perimetro della scheda 1.3\_C\_01, in ogni caso si ritiene opportuno che venga dato atto che non vi sono elementi di conflittualità con la realizzazione di tale opera.





COMUNE DI GENOVA

In relazione a quanto sopra nella disciplina dell'area viene dato atto che la perimetrazione della stessa, la strutturazione del verde e la disciplina da applicarsi sono definiti nel relativo progetto urbanistico ed edilizio di attuazione.

Nel merito è emersa una mancata corrispondenza tra il perimetro dell'area e quello indicato dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato in sede di Accordo di Programma che si ritiene opportuno venga recepito in maniera coincidente dal PTC provinciale al fine di escludere qualsiasi dubbio interpretativo.

## CONCLUSIONI

Le esigenze di tutela del territorio, di risparmio del suolo, di riconoscimento e valorizzazione di tutte le componenti del paesaggio, non ultima quella legata alla copertura vegetazionale ed al suo assetto si sono manifestate in maniera via via crescente nella sensibilità degli enti territorialmente competenti a pianificare ed a gestire gli interventi sul territorio stesso, come dimostrano gli atti assunti dalla Regione con il PTCP e le sue varianti, dalla Provincia con il PTC e la variante in esame e da questo Comune a partire dalla progressiva riduzione delle zone di espansione residenziale sino ai recenti obiettivi di pianificazione, alla linea verde ed alla più volte citata "variante intermedia".

In questo contesto, in cui è evidente e condivisa tra i vari livelli della pianificazione la volontà di salvaguardare gli equilibri del sistema insediativo in cui le aree libere e il verde sono elementi indispensabili per il mantenimento e il miglioramento della qualità, in particolare all'interno dei tessuti urbani, va comunque tenuto conto che le scelte connesse alla pianificazione urbanistica di livello comunale che hanno caratterizzato le modalità di intervento e le funzioni da insediare disciplinate dal P.U.C. 2000, corrispondono ad una logica pianificatoria ormai superata, ma parzialmente corretta, in corso di vigenza, con l'obiettivo di renderla coerente alle esigenze di tutela sopra richiamate.

Tali considerazioni generali oltre a quelle specifiche indicate nelle tabelle che precedono questo paragrafo hanno indotto ad escludere la necessità di apportare varianti, fatto salvo l'accoglimento delle richieste sulla fascia costiera di Ponente, in attesa di adottare il nuovo Piano Urbanistico Comunale, facendo ritenere coerente con il PTCProv la gestione degli interventi nel transitorio, grazie ai correttivi già apportati con la più volte richiamata "variante intermedia".

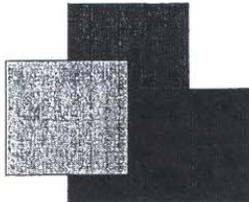
Quanto sopra, tiene conto dell'intenzione, nella prospettiva del nuovo P.U.C., di ridurre l'eccessivo frazionamento del territorio in zone, confermando l'esigenza, già introdotta dalla LR n. 36/97, di organizzare in maniera più omogenea le parti di territorio urbanizzato e densamente edificato, attraverso la ricognizione degli ambiti da assoggettare a riqualificazione e degli ambiti da assoggettare a conservazione in cui sarà più semplice tradurre ed approfondire gli obiettivi della disciplina delle singole schede, come peraltro previsto dallo stesso PTC Provinciale.

Il puntuale e sistematico riscontro e raccordo tra il Sistema del Verde provinciale e la pianificazione a scala comunale potrà in tal modo essere effettuato e ottimizzato con gli opportuni approfondimenti del redigendo P.U.C..



Struttura s.r.l.

*Giandè*



SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA
20 SET. 2010
Protocollo N. ...321283.....

Genova, 15-09-2010



Spett.le  
Comune di Genova  
Direzione Urban Lab  
Sviluppo Urbanistico  
Settore Approvazione Progetti  
e Controllo Attività Edilizia  
Via di Francia 1  
16100 Genova

*18.22*



**Osservazioni a sensi dell'art. 22 e 23 L.R. n. 36/1996 alla variante al P.T.C. provinciale adottata con delibera n. 32 del 12/5/2010.**

Struttura s.r.l. con sede in Genova [redacted] persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Eros Maggio,

**PREMESSO CHE**

Questa Società è proprietaria per acquisto, mediante atto not. Jommi, del 11/4/2006 reg. n. 79560 dal Monastero della Adoratrici Perpetue del S.S. Sacramento di un appezzamento di terreno, sito in Genova, Viale Byron 13, ricompreso nel PUC di Genova in zona BA

**VISTA**

La variante al P.T.C. provinciale adottata con la deliberazione in oggetto ed i successivi adempimenti a sensi degli artt. 22 e 23 L.R. 36/1997

**RITENUTO**

Che in detta variante tale area è stata ricompresa nella scheda 1-3, PU 17

**RITIENE**

di valersi del rimedio prescritto dalle norme in epigrafe al fine di presentare le proprie osservazioni.

Quanto sopra ai fini correttivi delle previsioni della variante adottata.

A tale fine si allegano la relazione delle osservazioni in linea tecnica redatte dall'Arch. Luigi Vicini in cui si segnalano le ragioni per le quali tale nuova previsione non è condivisibile nei suoi presupposti e definitivamente nella disciplina dell'area introdotta, laddove radicalmente esclude l'inserimento di parcheggi nel suo interno.

Rinviati alle osservazioni dell'Arch. Vicini sui profili più squisitamente tecnici di inquadramento paesistico e territoriale, si sottolinea come tale previsione sia fondata su presupposti erronei e non condivisibili.

Infatti:

- 1) il presupposto su cui è fondata la scheda è la equiparazione dell'area di propria struttura a quelle contigue di pertinenza del Complesso di Villa Brombini il Paradiso.



Al contrario, tale area non solo è fisicamente distinta da quelle di pertinenza di Villa Brombini, ma è dalle stesse separata da elementi fisici rilevanti.

Inoltre le due aree hanno caratteristiche morfologiche ed insediative radicalmente diverse, non possedendo l'area di proprietà Struttura alcuna delle connotazioni proprie delle aree di Villa Brombini.

E così ad esempio con riguardo alla destinazione urbanistica (in realtà ricompresa in zona BA e non AS), alla morfologia non assolutamente acclive, grado di copertura, presenza di edifici, ruolo, relazioni con l'esterno, della tipologia della vegetazione prevalente e soprattutto alla struttura (non prevede alcuna delle caratteristiche indicate);

2) Il complesso di tale erronea ricostruzione degli elementi connotanti e tipicizzanti ha condotto alla comprensione dell'area si Struttura nell'ambito di una disciplina rispetto alle cui finalità e indicazioni dichiarate, l'area non possiede gli elementi presupposti, ponendosi come una area piena, non dotata di vegetazione di pregio, priva di peculiari connotazioni strumentali.

3) Ne consegue che per l'area è stata dettata la disciplina propria delle aree di pertinenza di Villa Paradiso, nonostante che essa non sia alla stessa assolutamente assimilabile nelle sue caratteristiche intrinseche sotto il profilo morfologico, strumentale e funzionale.

Si chiede, quindi, che a correzione di tale scheda,

1) venga stralciata l'area di proprietà Struttura;

2) ovvero in subordine la stessa, non sussistendone le effettive ragioni, sia esclusa dal divieto di insediamento di parcheggi.

Si allega la relazione dell'Arch. Vicini.

Con Osservanza

Struttura s.r.l  
Il Presidente del Cons. di Amm.  
Sig. Eros Maggio

**STRUTTURA S.R.L.**  
Via Cesare, 2/28 - 16121 Genova  
Tel. 010.8535019 Fax 010.8601709  
Partita I.V.A.: 03866680105



Struttura s.r.l.

VIA FRANCIA 1

16100 GENOVA

Genova, 15-09-2010

Spett.le  
Comune di Genova  
Direzione Urban Lab  
Sviluppo Urbanistico  
Settore Approvazione Progetti  
e Controllo Attività Edilizia  
Via di Francia 1  
16100 Genova

**Osservazioni a sensi dell'art. 22 e 23 L.R. n. 36/1996 alla variante al P.T.C. provinciale adottata con delibera n. 32 del 12/5/2010.**

Struttura s.r.l. [redacted] persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Eros Maggio,

**PREMESSO CHE**

Questa Società è proprietaria per acquisto, mediante atto not. Jommi, del 11/4/2006 reg. n. 79560 dal Monastero della Adoratrici Perpetue del S.S. Sacramento di un appezzamento di terreno, sito in Genova, Viale Byron 13, ricompreso nel PUC di Genova in zona BA

**VISTA**

La variante al P.T.C. provinciale adottata con la deliberazione in oggetto ed i successivi adempimenti a sensi degli artt. 22 e 23 L.R. 36/1997

**RITENUTO**

Che in detta variante tale area è stata ricompresa nella scheda 1-3, PU 17

**RITIENE**

di valersi del rimedio prescritto dalle norme in epigrafe al fine di presentare le proprie osservazioni.

Quanto sopra ai fini correttivi delle previsioni della variante adottata.

A tale fine si allegano la relazione delle osservazioni in linea tecnica redatte dall'Arch. Luigi Vicini in cui si segnalano le ragioni per le quali tale nuova previsione non è condivisibile nei suoi presupposti e definitivamente nella disciplina dell'area introdotta, laddove radicalmente esclude l'inserimento di parcheggi nel suo interno.

Rinviati alle osservazioni dell'Arch. Vicini sui profili più squisitamente tecnici di inquadramento paesistico e territoriale, si sottolinea come tale previsione sia fondata su presupposti erronei e non condivisibili.

Infatti:

1) il presupposto su cui è fondata la scheda è la equiparazione dell'area di propria struttura a quelle contigue di pertinenza del Complesso di Villa Brombini

Al contrario, tale area non solo è fisicamente distinta da quelle di pertinenza di Villa Brombini, ma è dalle stesse separata da elementi fisici rilevanti. Inoltre le due aree hanno caratteristiche morfologiche ed insediative radicalmente diverse, non possedendo l'area di proprietà Struttura alcuna delle connotazioni proprie delle aree di Villa Brombini.

E così ad esempio con riguardo alla destinazione urbanistica (in realtà ricompresa in zona BA e non AS), alla morfologia non assolutamente acclive, grado di copertura, presenza di edifici, ruolo, relazioni con l'esterno, della tipologia della vegetazione prevalente e soprattutto alla struttura (non prevede alcuna delle caratteristiche indicate);

2) Il complesso di tale erronea ricostruzione degli elementi connotanti e tipicizzanti ha condotto alla comprensione dell'area di Struttura nell'ambito di una disciplina rispetto alle cui finalità e indicazioni dichiarate, l'area non possiede gli elementi presupposti, ponendosi come una area piena, non dotata di vegetazione di pregio, priva di peculiari connotazioni strumentali.

3) Ne consegue che per l'area è stata dettata la disciplina propria delle aree di pertinenza di Villa Paradiso, nonostante che essa non sia alla stessa assolutamente assimilabile nelle sue caratteristiche intrinseche sotto il profilo morfologico, strumentale e funzionale.

Si chiede, quindi, che a correzione di tale scheda,

1) venga stralciata l'area di proprietà Struttura;

2) ovvero in subordine la stessa, non sussistendone le effettive ragioni, sia esclusa dal divieto di insediamento di parcheggi.

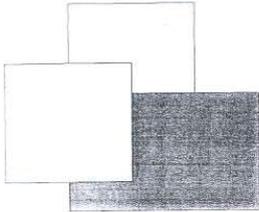
Si allega la relazione dell'Arch. Vicini.

Con Osservanza

Struttura s.r.l.  
Il Presidente del Cons. di Amm.  
Sig. Eros Maggio

STRUTTURA S.R.L.

V  
E  
Partita



Struttura s.r.l.



P. IVA 03866680105

Ill.mo Sig.

SINDACO di GENOVA

**Osservazioni alla variante al P.T.C.P. adottata dalla Giunta Regionale  
con delibera G.R. n. 940 del 10 /07/2009 -**

STRUTTURA s.r.l., corrente in  In persona del Suo  
Amministratore Unico, Sig. Maggio Eros n   
residente in Genova Via Delle Banchelle 9  
c.f: MGGRSE53R21G479L

- vista la delibera G.R. n. 940 del 10/7/2009 con la quale è stata adottata una variante generale e normativa al P.T.C.P.;
- visto i contenuti di tale variante generale e normativa;
- ritenuto che STRUTTURA s.r.l. dispone di un'area sita in Comune di Genova – Albaro via Byron per acquisto fatto mediante atto del 11-04-2006 rep. n. 79560 raccolta n. 12.305 dal Monastero delle Adoratrici Perpetue del SS. Sacramento;
- ritenuto che l'area di cui trattasi è stata ricompresa sotto il profilo insediativo nella disposizione di livello locale di P.T.C.P. in zona PU (parco urbano), il cui regime normativo è disciplinato dall'art. 36 N.A. del P.T.C.P.;
- considerato che è emerso nell'ambito di un contenzioso insorto con il Comune di Genova che il livello puntuale di P.T.C.P., approvato con il P.U.C. che ricomprende l'area in zona SU, si pone in distonia alla indicazione di livello locale del medesimo P.T.C.P.

  
STRUTTURA S.R.L.