

63

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

04 MAG. 2012  
ARRIVO

COMUNE DI GENOVA  
PROTEZIONE CIVILE  
08 MAG 2012  
N° 145403 SIMBAW  
DIR. SVIL. URB.

OGGETTO: URBAN LAB.

**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 AGNESE ING. SIMONE

[Redacted signature area]

In qualità di  
Legale Rappresentante della Società PHOENIX srl, Via [Redacted]  
proprietaria degli immobili siti in Genova Via Cadighiara (V. allegati cartografici),

- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 780
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 781
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 782
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 278

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>

Luogo e data, Genova 02.05.12

Firma

**PHOENIX S.R.L.**

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 9 MAG. 2012  
FASC. N° 73

[Redacted signature box]

<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>	Ambito di Conservazione del territorio non insediato (AC - NI)

**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**

quanto previsto dal PUC adottato, ovvero:

**Ambito di Conservazione del territorio non insediato (AC - NI)****Le funzioni ammesse:**

- **principali:** Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.

- **complementari:** Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi su suoli agrari di classe I e II. Limitatamente agli edifici esistenti: residenza, agriturismo, pubblici esercizi

Parcheggi privati  
SA.

Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della

**Modalità di intervento:**

Permesso di costruire diretto per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, corredato d'Atto d'Obbligo.

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

**Interventi di ricostruzione e nuova costruzione**

Sostituzione edilizia Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione Consentita con le seguenti modalità:  
dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette.  
Per ottenere le superficie minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere

costituito da porzioni di terreno non contigue, purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione; detto fondo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell' "Ambito AC-NI"; tali terreni perdono l' edificabilità propria dell' "Ambito di appartenenza

Che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area in oggetto come TU (tessuto urbano)  
Che nel PUC vigente l'area è classificata come zona EB

#### Premesso

che in data 30.07.10, è stata presentata dalla Società BAUEN srl con sede in Via Monte Baldo 4/3, Genova, istanza d'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo in attuazione delle previsioni del PRG, approvato con DPGR n. 408 del 03.04.80.

#### Verificato

Che l'area ha una superficie di mq. 22.000 e risulta infrastrutturata in quanto accessibile sia da Via Cadighiara che da Via Tre pini.  
Che è considerata tessuto urbano dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente  
Che quindi possiede caratteristiche idonee ad un insediamento di tipo residenziale a bassa densità abitativa, sia per l'esposizione favorevole, sia per l'accessibilità, sia per la vicinanza ai servizi esistenti

#### Si domanda

di considerare la possibilità di realizzare un insediamento abitativo di "Social Housing", con caratteristiche di villaggio ecosostenibile sperimentale, mediante la realizzazione di unità bi/trifamigliari, un parcheggio per autoveicoli alla base dell'insediamento,, collegamenti pedonali o a cremagliera, con parametri urbanistici e modalità di utilizzo da definire in sede di convenzione da parte dell'A.C..  
Tale insediamento, che potrebbe essere assimilato ai servizi a cui si potrebbe **applicare la disciplina degli interventi edilizi del Sistema dei servizi Pubblici (SIS-S)**, anche per quello che riguarda le caratteristiche edilizie e parametriche.

In subordine, si domanda che la zona possa essere classificata come **Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale (AR-PR)**, date le sue oggettive caratteristiche morfologiche ed urbanistiche, caratterizzate anche dalla presenza di alcuni manufatti

#### Considerato

che le motivazioni espresse vengono dallo scrivente ritenute tutt'ora valide e compatibili con le scelte generali del Piano Urbanistico Comunale

#### Si chiede

cortesemente a codesta Civica Amministrazione di riconsiderare le scelte assunte in sede di adozione del P.U.C. e di recepire nei suoi contenuti essenziali le richieste presentate.

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

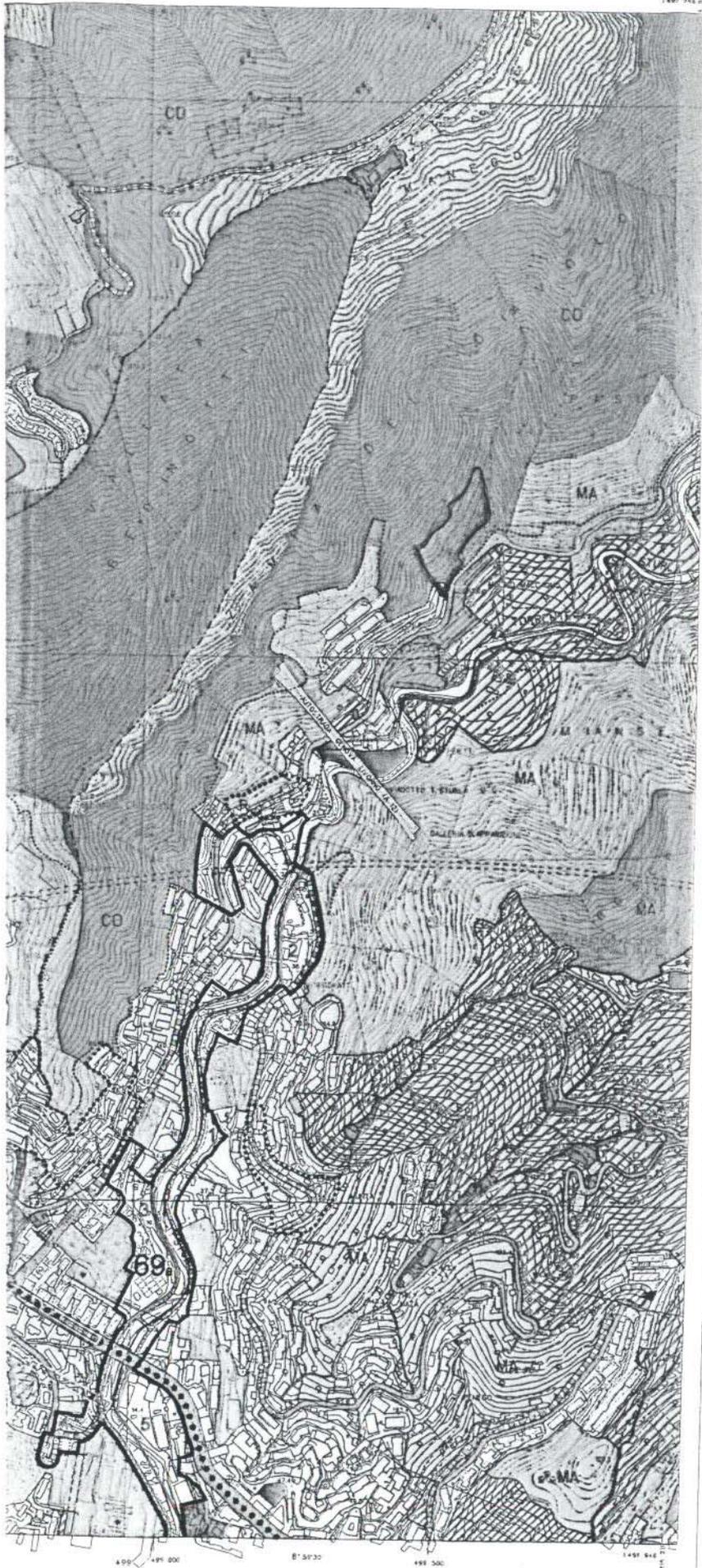
ALLEGATI: Fotografie  
Catastale 1/2000  
Stralcio cartografico PUC vigente  
PUC adottato - sc. 1/5000  
PTCP 1/25000







RIA CATASTALE - scala 1:2000

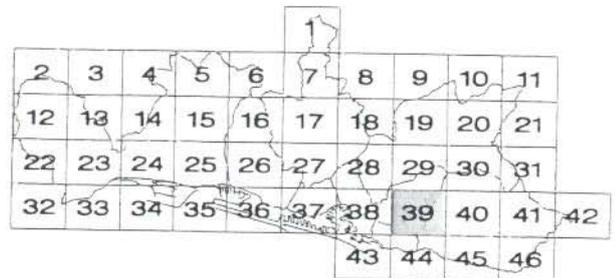


# COMUNE DI GENOVA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante al P.U.C. inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed il correlativo aggiornamento delle norme generali del Piano, la modifica della zonizzazione riferita alla Zona B e delle relative norme di attuazione e il contestuale inserimento dell'ambito di conservazione di S. Ilario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44, comma 1, della L. R. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. b), della L.R. 16/2008 e s.m.  
**ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n.85 del 17 novembre 2009**

SCALA 1:5000



### LEGENDA

AS	DU	FUa	W
AC	DUa	FUe	Wle
AV	RH	FB	B4
AE	RHla	H	Confine settore di Del.agg. e Del. Loc. contigui
BA	RC	Hh	AmbU, AmbA, AmbC
BB-CE	RCe	Hd	Confine di settore di AmbU e AmbA, e confini di sub-settori di Del.agg. e Del. Loc.
BB-RQ	EE	Hr	Aree con progetti già approvati
BBu	EM	XV	M.S.V. G.S.V.
BBp	EB	XVm	15-AH10
BC	EP	XA	12
BCpc	FF	XF	R
BE	FFa	XTm	CE
DD	CM	XTl	MA
DT	FFc	XTf	CO
DTc	FP	XVp	MO
DM	FPa	T	Centro abitato
DMf	FPi	Td	Circonscrittore
	FU	Tdb	Comune
		Tf	Tda

COMUNE DI GENOVA  
 Direzione Urban Lab. Sviluppo Urbanistico del Territorio - Settore Urban Lab.  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
 Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Rilievo base del L.R. n.416 del 30-11-1982)

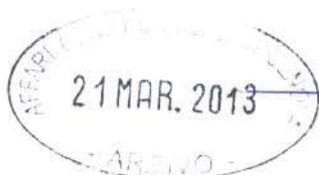
663/1

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



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: OSSERVAZIONE** 145403 08-05-2012

Il sottoscritto AGNESE ING. SIMONE



In qualità di

Legale Rappresentante della Società PHOENIX [redacted]

[redacted] nella persona del legale rappresentante sig. Piercarlo Nissim, proprietaria degli immobili siti in Genova Via Cadighiara (V. allegati cartografici),

- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 780
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 781
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 782
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 278



Presenta la seguente osservazione integrativa 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>

ASS. BERMM

Luogo e data, Genova 28.02.13

DIN. SUL URB.

Firma

<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/</b>	
<b>OGGETTO</b>	Ambito di Conservazione del territorio non insediato

## 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 e che in data 4.05.12 il legale rappresentante Società PHOENIX srl, Via Gonzaga 2 20123 Milano, ha presentato nei termini di legge osservazione al PUC adottato per una porzione di terreno in oggetto

**Visto**

quanto previsto dal PUC adottato, ovvero:

Ambito di Conservazione del territorio non insediato (AC - NI)Le funzioni ammesse:

- principali: Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.

- complementari: Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi su suoli agrari di classe I e II. Limitatamente agli edifici esistenti: residenza, agriturismo, pubblici esercizi

Parcheggi privati Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.

Modalità di intervento:

Permesso di costruire diretto per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, corredato d'Atto d'Obbligo.

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

**Interventi di ricostruzione e nuova costruzione**

Sostituzione edilizia Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione Consentita con le seguenti modalità:

dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette.

Per ottenere le superficie minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere costituito da porzioni di terreno non contigue, purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione; detto fondo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-NI; tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'Ambito di appartenenza

**Si evidenzia come una porzione limitata (di circa mq. 600) del lotto suddetto (facente parte del Foglio n. 41, Mappale n. 278, N.C.T. sez. A) ricada in Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale AR-UR**

Che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area in oggetto come TU (tessuto urbano)

Che nel PUC vigente l'area è classificata come zona EB

#### **Premesso**

che in data 30.07.10, è stata presentata dalla Società BAUEN srl con sede in Via Monte Baldo 4/3, Genova, istanza d'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo in attuazione delle previsioni del PRG, approvato con DPGR n. 408 del 03.04.80.

#### **Verificato**

Che l'area ha una superficie di mq. 22.000 e risulta infrastrutturata in quanto accessibile sia da Via Cadighiara che da Via Tre pini.

Che è considerata Tessuto Urbano (TU) dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente

Che quindi possiede caratteristiche idonee ad un insediamento di tipo residenziale a bassa densità abitativa, sia per l'esposizione favorevole, sia per l'accessibilità, sia per la vicinanza ai servizi esistenti

#### **Si domanda**

di considerare la possibilità di realizzare un insediamento abitativo di "**Edilizia Residenziale Sociale**" - con caratteristiche di villaggio ecosostenibile sperimentale - mediante la realizzazione di unità bi/trifamigliari a canone concordato, un parcheggio per autoveicoli alla base dell'insediamento, collegamenti pedonali o a cremagliera, con parametri urbanistici da definire in sede di convenzione da parte dell'A.C..

Tale insediamento, collocato su un'area di proprietà di sup. pari a 22.000 mq., per quello che riguarda le caratteristiche edilizie e parametriche potrebbe essere con capacità insediativa contenuta, per una sup. agibile di circa mq. 2.500/3.000.

In subordine, si domanda che la zona possa essere classificata come **Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale (AR-PR)**, date le sue oggettive caratteristiche morfologiche ed urbanistiche, caratterizzate anche dalla presenza di alcuni manufatti, con una quota di **Edilizia Residenziale Sociale**" mentre per la porzione di area evidenziata in premessa (e in allegato) si chiede che venga mantenuta la classificazione prevista dal PUC adottato.

### Considerato

che le motivazioni espresse vengono dallo scrivente ritenute tutt'ora valide e compatibili con le scelte generali del Piano Urbanistico Comunale e che con D.C.C. n. 12 del 28.02.13 il C.C. ha preso atto del parere favorevole della R.L. sulla Variante generale per il settore abitativo approvata con D.C.C. 67/2011

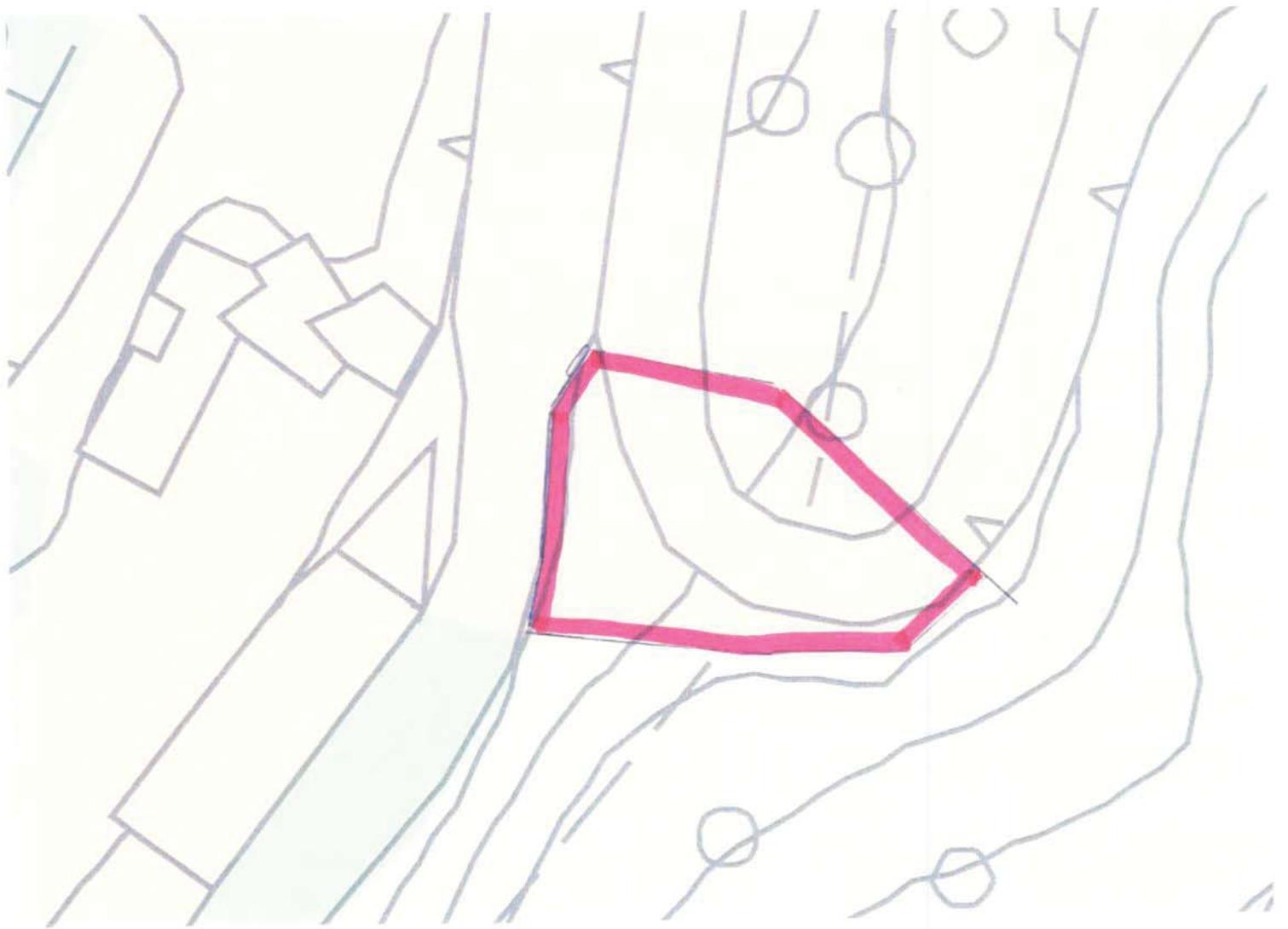
### Si chiede

cortesemente a codesta Civica Amministrazione di riconsiderare le scelte assunte in sede di adozione del P.U.C. e di recepire nei suoi contenuti essenziali le richieste presentate.

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

ALLEGATI: Catastale 1/2000 e stralcio  
Stralcio cartografico PUC vigente  
PUC adottato - sc. 1/5000 e stralcio  
CTR 1/2000 e PTCP 1/25000





1/2000





RIA CATASTALE - scala 1:2000



