

677



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



DIN. SULL'URB.
URBAN LAB

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012.
FASC. N° 73

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 *Salvadori Maurizio*, nato a *a Bologna (BO)*, il

in rappresentanza della Società **Trident Re Spa**, con sede in

proprietaria degli immobili ed aree pertinenziali

site in Genova, Via Bosio 14, - *Parte (non più in uso) del Convento del Buon Pastore*, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Genova:

N.C.E.U. sez. GEB, Foglio n. 69, Mappale n. 868, Cat. B3

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.¹

Genova, 06/05/2012

Firma

TRIDENT RE SPA

¹ 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.

ELEMENTO DI PUC	
DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORME GENERALI NORMATIVA DI CONGRUENZA LIVELLO PAESSAGISTICO PUNTUALE
TITOLO ELABORATO	
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	DISCIPLINA URBANISTICA, PAESISTICA, AMBIENTALE
OGGETTO	

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:

AC-VU AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO

<p>AC-VU-1 Funzioni ammesse</p> <p style="text-align: center;">Principali Complementari Parcheggi privati</p>	<p>Disciplina delle destinazioni d'uso</p> <p>Residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati.</p> <p>Pubblici esercizi. Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.</p>
<p>AC-VU-2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente <u>Ristrutturazione edilizia</u></p> <p>Interventi di ricostruzione e nuova costruzione <u>Sostituzione edilizia</u></p>	<p>Disciplina degli interventi edilizi</p> <p>Consentita purché prevista da un progetto esteso all'intero edificio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. L'ampliamento volumetrico nel limite del 20% della S.A. esistente è consentito anche tramite la sopraelevazione di un solo piano purché armonicamente inserito nella configurazione architettonica dell'edificio.</p> <p>Consentita esclusivamente per gli edifici privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante degli edifici e dei complessi di edifici che caratterizzano l'ambito, con altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.</p>

Nuova costruzione

Non consentita.

I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.

Cessione di aree per standard urbanistici

Nessuna.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire diretto.

E che nello specifico il **LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE (TAV. 44 – SISTEMA DI PAESAGGIO 3 PARINI)** prescrive la seguente normativa:

AC-VU-5

AMBITI CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE

N - Sistema delle ville e parchi d'Albaro

Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche

3 Parini: Villa Cordano; Villa Dietzsch, Calabrese; Villa Fravega, **Buon Pastore**; Villa Brignole Sale, *Interiano*; Villa De Franchi, Rosasco, *Elisa*; Villa Gattorno, *Annetta*; Villa Rebuffo Gattorno; Villa Giustiniani Cambiaso;

Disciplina paesaggistica puntuale

Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni.

Gli interventi sul patrimonio, costituito dalle ville della zona, devono essere improntati alla conservazione degli edifici, delle pertinenze di origine antica, dei giardini, dei parchi e di ciò che ancor oggi residua come spazio verde e che apparteneva alla strutturazione agricola antica che caratterizzava l'intera collina.

Tutela dell'edificato antico

Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione del paesaggio, ricorrendo al restauro e al risanamento degli edifici, utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo le coperture in abbadini d'ardesia. Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, sia per quanto riguarda l'edificio principale sia in relazione agli edifici di servizio o minori. Trasformazioni delle bucatore del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate. Le gronde e i pluviali devono essere in rame e le facciate devono essere oggetto di restauro per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'architettura dell'edificio storico. Saranno consentite realizzazioni di giardini d'inverno e piccole serre realizzate in modo da non compromettere la lettura dell'organismo edilizio costituito dalla villa e sempre in modo da preservare le alberature.

E che nelle **NORME GENERALI DEL P.U.C.** è presente la seguente normativa:

.....

Art. 17) - Discipline di settore e limiti all'attività edilizia

1. Norme Tecniche per la realizzazione di parcheggi

La realizzazione di parcheggi, in struttura, in sottosuolo o fuori terra, pubblici, privati e pertinenziali, è soggetta alle condizioni stabilite nella disciplina dei singoli Ambiti e Distretti e alle seguenti disposizioni:

- non devono essere interessate aree verdi: strutturate, con assetti agricoli o naturali significativi, o con accentuata pendenza (superiore a 50%);
- devono essere utilizzate aree già impermeabilizzate, ad eccezione dei soli parcheggi pertinenziali, per i quali, limitatamente alle quote minime prescritte, si dovrà far uso di aree già impermeabilizzate solo in caso di disponibilità;

- negli Ambiti di conservazione devono risultare accessibili da una viabilità carrabile esistente con idonee caratteristiche geometriche;
- i progetti di intervento devono essere corredati dalle analisi e dagli elaborati relativi ai sondaggi geologici di tipo diretto per accertarne la preventiva fattibilità, oltre a quanto previsto nelle norme geologiche del P.U.C.;
- i progetti che prevedono una capacità di parcheggio superiore a 50 posti auto devono essere corredati da uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'intervento proposto;
- le coperture devono prevedere la realizzazione di verde pensile che mitighi la visibilità della struttura, fatti salvi i casi di aree già destinate alla viabilità pubblica o privata.

Premesso

- a) che in data febbraio 2012 è stata presentata dal Comune di Genova – Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti **istanza di Variante** ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 36/97 ai fini di un aggiornamento del P.U.C. vigente d'inserimento per un allineamento dello stesso con le previsioni urbanistiche del redigendo P.U.C. allo scopo di una classificazione delle aree per un **più adeguato utilizzo del complesso immobiliare**.
- b) Che l'istruttoria della Provincia di Genova ai fini della legittimità dell'atto è stata avviata.
- c) Che tale istanza di variante ha proposto di **sostituire la precedente classificazione zonizzativa** FFa (servizi pubblici), non più rispondente all'effettivo utilizzo dell'immobile in oggi, con la sottozona AS (struttura urbana storica) per l'edificio e AV (giardini di pertinenza) per gli spazi scoperti.
- d) Che nello specifico tale opzione adottata dalla C.A. risulta **in linea con gli indirizzi del nuovo P.U.C.** adottato nel dicembre 2011, indirizzi che non prevedono la reiterazione di vincoli per usi pubblici di immobili privati
- e) Che tale variante è stata adottata dal C.C. nel marzo 2012 – quindi **successivamente alla data di adozione del P.U.C.** – e quindi l'A.C. avrebbe dovuto (attraverso essa), non solo adeguare normativamente il P.U.C. 2000 vigente, ma anche **verificare che le stesse previsioni urbanistiche contenute nella variante non fossero vanificate o limitate dal P.U.C. precedentemente adottato**, come invece dimostreremo essere accaduto.

Constatato

- a) Che dall'analisi dello stato dei luoghi non emergono elementi di valore storico-architettonico paesaggistico tali da motivare l'individuazione del bene all'interno degli **AMBITI CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE** e tra quelli soggetti a **Disciplina paesaggistica puntuale**. (v. relazione allegata)
- b) Che i beni in premessa **non sono sottoposti a vincolo ambientale o a vincolo puntuale di alcun tipo** (v. cartografia allegata)

Verificato

Che i punti su cui si articola l'osservazione riguardano in modo specifico:

1. La normativa prevista dall'ambito, (**AC-VU - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO**) in linea con la variante di allineamento predisposta dal Comune di Genova – Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti ai sensi dell'art. 43 della LUR 36/97, è tuttavia relativamente coerente con le caratteristiche generali dell'area. Difatti, da un esame dell'edificio e delle aree limitrofe, la proprietà potrebbe essere più correttamente classificata come **AC-IU, Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico**, essendo il manufatto in oggetto, un'appendice di modesto valore storico-architettonico al più importante complesso conventuale di cui faceva parte, come si evince dalla relazione allegata alla presente istanza, e quindi più assimilabile alla classificazione delle aree circostanti.

2. Non è invece assolutamente coerente l'individuazione del bene oggetto di osservazione con la successiva normativa per gli **AMBITI CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE** in cui si precisa che ***“Gli interventi sul patrimonio, costituito dalle ville della zona, devono essere improntati alla conservazione degli edifici, delle pertinenze di origine antica, dei giardini, dei parchi “ e che inoltre “Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione del paesaggio, ricorrendo al restauro e al risanamento degli edifici”*** , in quanto tale normativa è in contrasto con le caratteristiche dell'immobile denominato “Buon Pastore” e delle sue pertinenze e con le modalità e finalità di riuso del bene che sono tra le motivazioni della stessa istanza di variante predisposta dal Comune di Genova, in coerenza con quanto previsto dal nuovo P.U.C. adottato. (..... *“Il nuovo P.U.C. esclude la necessità di confermare la destinazione a servizi pubblici, ed attribuisce al complesso immobiliare di Via Bosio 14 la destinazione urbanistica pertinente con quella della struttura urbana a carattere residenziale”.....* dalla Relazione Illustrativa Urbanistica della Variante).
3. **In continuità con quanto esposto al p.to 2, non si capisce infatti come si potrebbe addivenire ad una destinazione residenziale adeguata ricorrendo al restauro di un edificio che risulta inadeguato sotto tutti i punti di vista (architettonico, funzionale, estetico ecc.)**
4. I criteri previsti dalla normativa del Piano Urbanistico circa la realizzazione dei parcheggi pertinenziali , contrastano tra loro e rendono difficilmente attuabile la realizzazione degli stessi.
5. **In continuità con quanto esposto al p.to 4, non si capisce come si possano realizzare i parcheggi pertinenziali all'edificio esistente prescrivendo in normativa che “I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso”..... laddove si chiede al contempo che..... “Gli interventi....., devono essere improntati alla conservazione degli edifici, delle pertinenze di origine antica, dei giardini, dei parchi”.....**
6. Il quadro normativo sulla realizzazione dei parcheggi è ulteriormente complicato anche con quanto previsto dalle norme generali del PUC , laddove all'art. 17, comma 1, (Norme Tecniche per la realizzazione di parcheggi) si prescrive.....
- non devono essere interessate aree verdi: strutturate, con assetti agricoli o naturali significativi, o con accentuata pendenza (superiore a 50%);
- devono essere utilizzate aree già impermeabilizzate, ad eccezione dei soli parcheggi pertinenziali, per i quali, limitatamente alle quote minime prescritte, si dovrà far uso di aree già impermeabilizzate solo in caso di disponibilità;”
7. In conclusione dove si possono realizzare i parcheggi pertinenziali?
 - A raso no, perché si compromette il giardino
 - Interrati no, perché si devono utilizzare aree già impermeabilizzate
 - Sotto l'edificio no, perché lo stesso deve essere soggetto a risanamento conservativo ecc.
8. Incoerenza e mancanza di motivazioni tra gli obiettivi della variante, quelli dell'ambito e le prescrizioni normative presenti nel P.U.C. adottato: Si segnala come i punti evidenziati dimostrino un atteggiamento contraddittorio in particolare nell'esplicare l'azione pianificatoria generale da parte dell'A.C.
9. Mancanza di un coordinamento del sistema normativo da parte dell'Amministrazione Comunale:
A livello normativo le indicazioni risultano poco chiare e l'A.C. non pare seguire criteri di logicità tra le varie componenti normative.

Pertanto ai fini di non pregiudicare la soluzione di decisivi problemi allo studio e miranti alla valorizzazione dell'importante complesso oggi sottoposto a molteplici e ristrettivi vincoli, si chiede che nella stesura del nuovo PUC vengano prese in debita considerazione le azioni in corso precedentemente evidenziate e

Considerato

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

Si chiede

1. Per quello che riguarda la definizione normativa del bene:
che esso venga classificato come : **AC-IU, Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico** anziché AC-VU - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO, come previsto dal PUC adottato.
2. In subordine alla precedente richiesta, pur mantenendo la classificazione d'ambito AC-VU :
che le **prescrizioni normative adottate dal PUC siano modificate per consentire, sia adeguati interventi edilizi di ristrutturazione e modificazione del manufatto esistente, sia la concreta possibilità di realizzare i relativi parcheggi pertinenziali.**
3. che il bene in oggetto non venga classificato normativamente come **AMBITO CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE, per i motivi sopraesposti.**
4. che l'elaborato grafico relativo alla Tav. 44 venga modificato (LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE TAV. 44 – SISTEMA DI PAESAGGIO 3 PARINI), escludendo dai sistemi di paesaggio la proprietà in oggetto, per le motivazioni espresse.
5. **In particolare si richiede che la volontà espressa dalla C.A. , attraverso la VARIANTE adottata nel marzo 2012 di reale riuso del bene in oggetto, trovi concreta e chiara attuazione nei contenuti normativi e pianificatori del nuovo P.U.C.**

Poiché le suddette istanze tecniche tengono conto di un moderato e razionale riordino edilizio quale criterio fondamentale a cui è ispirato tutto il P.U.C., *richiediamo 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, adeguando di conseguenza gli strumenti normativi e cartografici.*
In attesa di un riscontro che si auspica positivo, si inviano distinti saluti.

ALLEGATI: *Planimetria generale dell'immobile sc. 1/500*
Relazione di analisi paesistica
Stralcio cartografico P.U.C. adottato con D.C.C N. 92 DEL 7.12.2011
Tav. n. 44 del livello Paesaggistico Puntuale
Carta dei vincoli - sc. 1/3.000





TRIDENT RE

COMUNE DI GENOVA
PIANO URBANISTICO COMUNALE

EX CONVENTO DEL BUON PASTORE IN VIA BOSIO 14

RELAZIONE

Proponente: TRIDENT RE - Milano

05.05.12



TRIDENT RE

RELAZIONE

Per ogni argomento sotto elencato saranno forniti gli elementi necessari alla valutazione di compatibilità paesaggistica con il grado di approfondimento opportuno

1. DOCUMENTAZIONE TECNICA

1.1) Richiedente *TRIDENT RE – 20122 Milano, C.so Europa 13*

1.2) Indirizzo civico dell'opera *Via Bosio 14 - 16129 Genova*

2. ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

2.1) Descrizione del contesto paesaggistico:

ANALISI DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO E STATO DI FATTO DEL LOTTO E DEL MANUFATTO OGGETTO D'INTERVENTO

– note descrittive dello stato attuale dell'immobile

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma a L che si sviluppa per 5 livelli per un totale di circa 2.000 mq. di sup. agibile.

Il sedime dell'edificio ha una superficie di circa 500 mq., mentre la restante parte del lotto è utilizzata a verde privato, pertinenziale del fabbricato.

Il manufatto in questione non presenta elementi di carattere storico, architettonico, tipologico o formale di valore.

Infatti, come risulta evidente dalla documentazione fotografica allegata, esso è il risultato di un ampliamento del corpo principale conventuale, a cui è connesso in corrispondenza del lato minore, ampliamento effettuato, a più riprese, a partire dagli anni '40 e '50, con scelte costruttive funzionali all'uso dell'edificio (adibito a dormitorio e refettorio per giovani) e che non hanno richiesto né materiali né finiture di pregio.

La struttura edilizia si presenta quindi compatta nel suo sviluppo planoaltimetrico e molto povera negli elementi costruttivi e decorativi.

Per tali motivi la sua conservazione non può essere elemento prioritario ai fini di un suo riutilizzo.

– note descrittive dell'area tutelata

E' inserita in una più ampia zona in cui sono allocati dei servizi religiosi di carattere conventuale; l'estensione complessiva di questo comparto destinato a servizi è di circa mq. 11.705.

Una parte di questa area – di superficie pari a mq. 3.372 - non più attiva da tempo come servizio



TRIDENT RE

religioso, non più funzionalmente connessa da tempo ai servizi originari.

elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area:

L'area in oggetto risulta separata dal complesso conventuale.

Il manufatto esistente, collocato all'interno del tessuto urbano, **non fa parte di sistemi naturalistici**, né è inserito in **paesaggi agrari**, o si ravvisano tracce di **viabilità storica**.

Se si vogliono individuare elementi di caratterizzazione paesistica, essi devono essere ricercati nella presenza di un buon rapporto tra edificato ed aree verdi di pertinenza, le quali però non possono essere lette né come verde storico a carattere rurale o monumentale, **né appartenere a sistemi tipologici a forte caratterizzazione locale**, quanto piuttosto essere considerate come verde di riposo e di piccola produzione, un tempo connesse alla presenza delle passate attività conventuali.

Per questo motivo non sono individuabili né **percorsi storici**, né si può dire che l'area appartenga **ad ambiti a forte valenza storica**.

Alcuni **aspetti panoramici** possono essere presenti e andrà posta la giusta attenzione ed altrettanta dovrà essere riservata agli sviluppi progettuali successivi..

2.1.1 Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche:

- *Come detto in precedenza non esistono particolari elementi di diversità, in quanto riconoscimento di caratteri /elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc..*
- *Può essere individuato un significativo rapporto tra edificato e verde, come elemento specifico della presenza di manufatti residenziali o di servizio (anche a carattere collettivo) ed aree verdi circostanti; questo rapporto deve essere mantenuto nella sua **integrità**, come permanenza dei caratteri distintivi del sistema antropico esistente (relazioni funzionali, visive, spaziali tra gli elementi costitutivi);*
- *E' quindi obiettivo importante mantenere il più possibile inalterato questo **rapporto** tra volumi e spazi non edificati, mentre non c'è alcun valido motivo per conservare il manufatto esistente nella sua attuale integrità, non essendo portatore di elementi architettonicamente importanti.*
- *Dall'analisi del contesto non pare che esista una particolare qualità visiva, scenica o panoramica da tutelare, ad eccezione delle gradevoli aree a verde che circondano il fabbricato. Anche da questo punto di vista non si ravvisano elementi caratteristici rari oggetto di tutela.*
- *Nella realizzazione di un riuso del manufatto non si ravvisa la possibile perdita di caratteri storici, testimoniali o naturali degni di nota.*

2.1.2 Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:



TRIDENT RE

- *La sostituzione dell'attuale costruzione con un edificio di analogo volume, ma di migliore inserimento ambientale, pare, a nostro avviso, un cambiamento che, senza sminuire i **caratteri connotativi del luogo**, sia anzi capace di rivitalizzare un'area soggetta, nelle condizioni attuali, ad un inevitabile degrado e abbandono, migliorando quindi la qualità complessiva dell'ambito urbano in oggetto.*
- *Sarà comunque necessario tenere presente il **contesto ambientale** in senso lato, in particolare nella relazione con le presenze edilizie circostanti a carattere residenziale in modo da non alterare in modo gravoso il positivo rapporto tra abitanti e luogo urbano.*
- *Al fine di rendere accettabili le **modificazioni visuali** indotte dall'intervento, esso deve essere pensato in armonia con il contesto ed in modo da non accentuare il peso visivo dei manufatti insistenti sull'area.*

2. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area oggetto d'intervento e del contesto paesaggistico





TRIDENT RE



TRIDENT RE S.p.A Corso Europa, 13 - 20122 MILANO - Tel. +39 02 760851 - Fax +39 02 76085403

Capitale Sociale Euro 2.000.000,00 Int. Vers. - Registro Imprese di Milano N. 05937590965 - R.E.A. di Milano 1859873 - C.F. / P. Iva 05937590965



TRIDENT RE



TRIDENT RE S.p.A Corso Europa, 13 - 20122 MILANO - Tel. +39 02 760851 - Fax +39 02 76085403

Capitale Sociale Euro 2.000.000,00 Intr. Vers. - Registro Imprese di Milano N. 05937590965 - R.E.A. di Milano 1859873 - C.F. / P. Iva 05937590965



TRIDENT RE



TRIDENT RE S.p.A Corso Europa, 13 - 20122 MILANO - Tel. +39 02 760851 - Fax +39 02 76085403

Capitale Sociale Euro 2.000.000,00 Int. Vers. - Registro Imprese di Milano N. 05937590965 - R.E.A. di Milano 1859873 - C.F. / P. Iva 05937590965



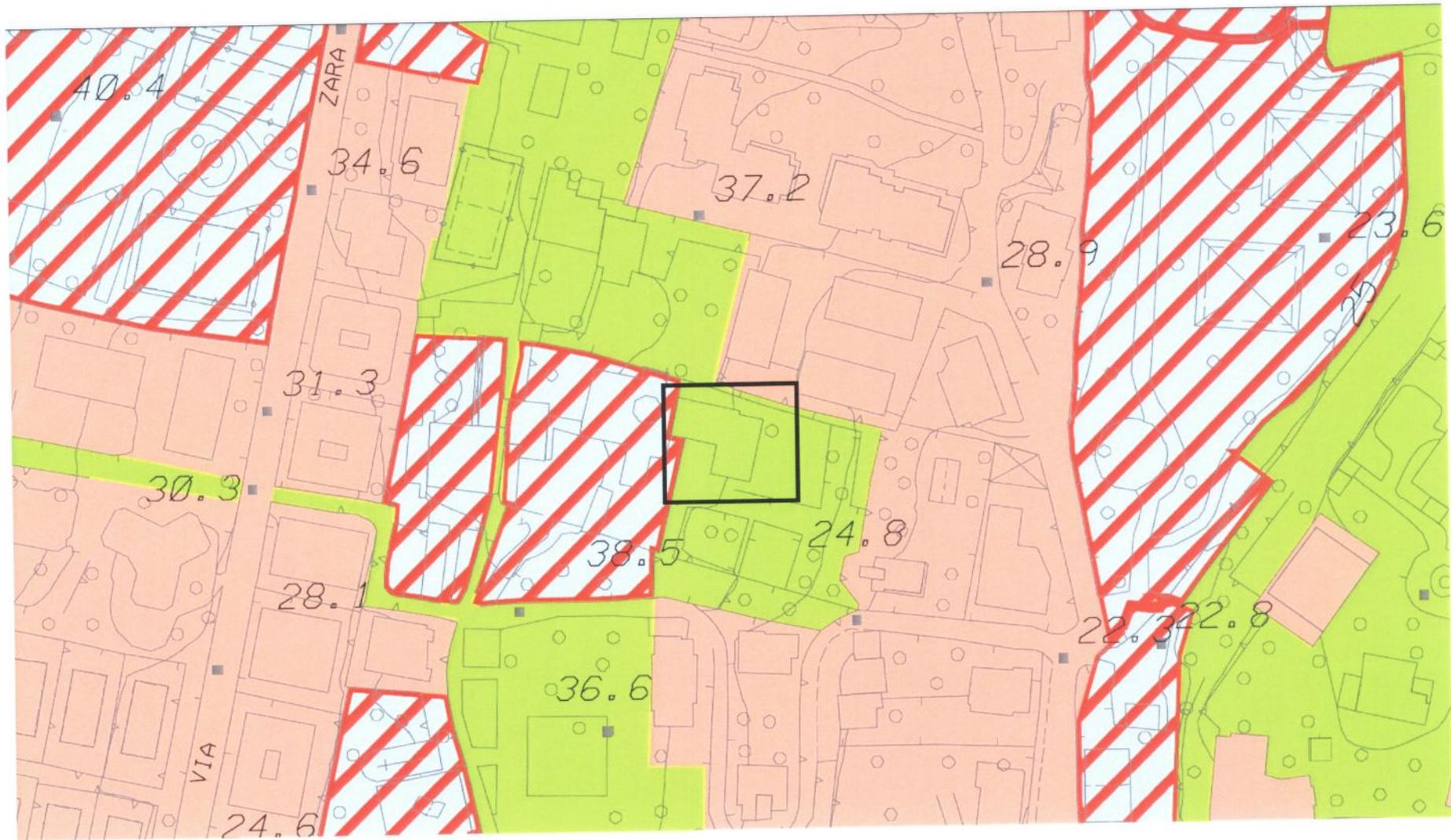
TRIDENT RE





TRIDENT RE





PUC 2012

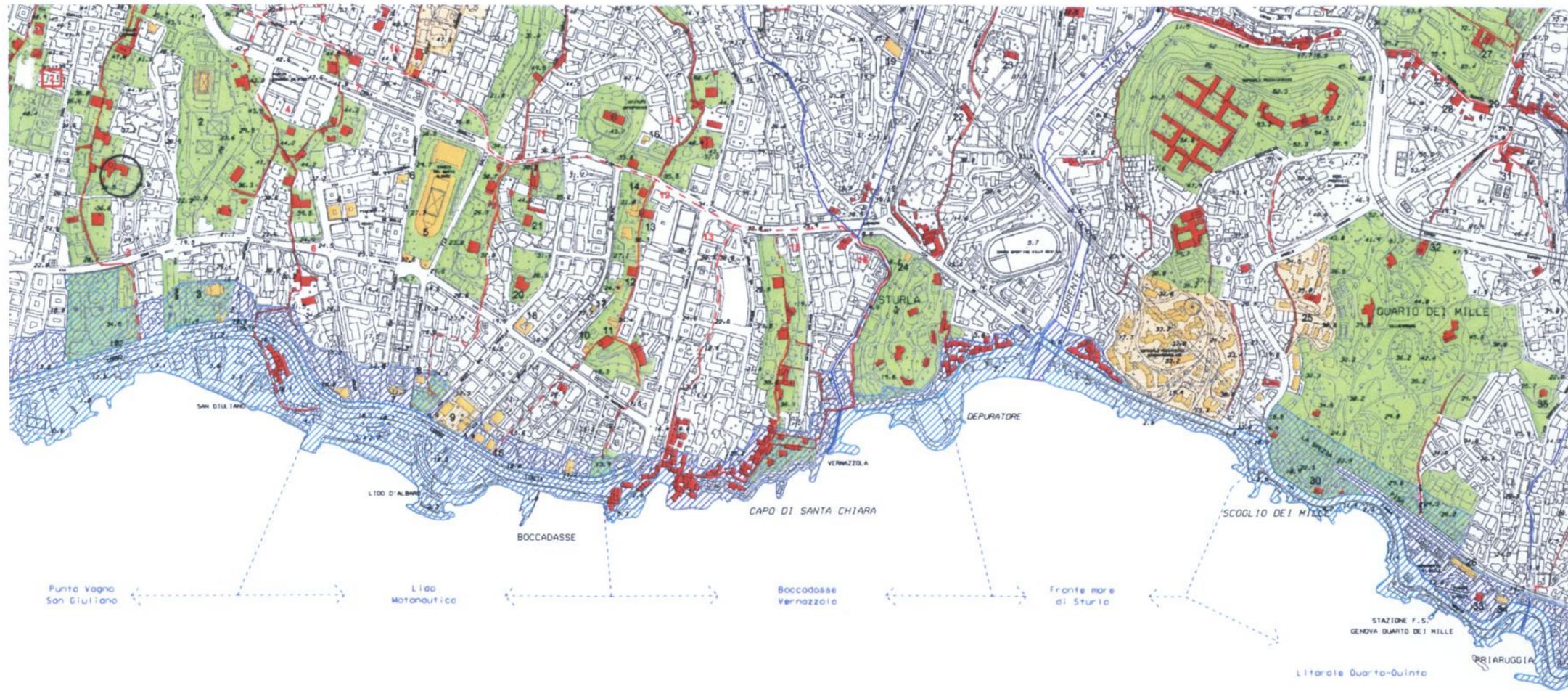
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO:

- AC-U ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
- AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato

SERVIZI PUBBLICI:

- servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico

[Handwritten signature]



LEGENDA

COMPONENTI DEL PAESAGGIO DI RILEVANTE VALORE

	Corso d'acqua	ARCHI COSTIERI	Punta Vagno - San Giuliano Lido Motoristico Boccadasse - Vernazzola Fronte mare di Sturla Litorale Quarto-Quinto
	Crinale	NUCLEI STORICI	Boccadasse e Capo S. Chiara Vernazzola
	Percorso di origine storica	EMERGENZE PAESAGGISTICHE INDIVIDUE	1 Villa Fabre Rapetto 2 Complesso Sportivo Li. Valfredo Lombardi 3 Villa Fondazione Gasini 4 Edificio Piazza Raineri 5 Stadio Comunale Dei Nuovi 6 Edificio Abitazione Via Sestriere 18 7 Edificio 8 Villa De Sola 9 Complesso di Abitazioni Via De' Guiseppe 11 10 Casale di Sestriere 11 Villa Oreste Zibetti 12 Villa Sauli, Causa, Ghigliotti 13 Villa Varasco, De Franchi 14 Villa Scorni, Vottero 15 Villa Frolonza 16 Casa De' Mariani, Nemojese 17 Villa Vuore 18 Edificio di Abitazioni Via De' Guiseppe 12 19 Villa Assoloni, Biondini 20 Villa Cavanna 21 Villa Raggio Scotti 22 Villa Galimberti, Rossi, Schaffino 23 Villa Chignozza, Sore Romette Battistini 24 Casa Riccardi, Litta, Nicoli, Boverone 25 Insediamento Abitazioni Via Carrara 26 Stazione Ferroviaria Quarto-Quinto 27 Villa Spinole, Doria, D'Alberis 28 Villa Grimaldi, Spinole, Carrara 29 Villa De Passano, Marano, Pizzardi, Alessi 30 Casale di Sestriere 31 Villa Sauli, Penco, Bozani 32 Villa Spinole, Cozzi, Garibaldi 33 Villa Spinole Piermarini 34 Casale di Sestriere 35 Casale di Coppede
	Percorso e punto panoramico	SISTEMI DI PAESAGGIO	Sistema Costiero di Albano 3 San Nazario 7 Parini 4 Della Sirena 6 San Giuliano 7 Capellini 8 Tassorelli 9 San Giuseppe Grigione 10 Della Castagne 11 Carilla 12 Panigelli 13 Croce Brutto 14 San Luca D'albaro 15 Santa Chiara 16 Chignozza
	Emergenza paesaggistica		Sistema Anico Romano Chignozza, Gatteo Ex Ospedale Psichiatrico Sistema Villaggio Sistema Ville Carrara
	Area di rispetto delle emergenze paesaggistiche		
	Elementi storico-artistici ed emergenze esteticamente rilevanti		
	Parco, giardino, verde strutturato		
	Luogo d'identità paesaggistica		
	Paesaggio agrario o naturale		
	Visibilità dei luoghi, panoramicità delle visuali		
	Ambito di paesaggio costiero		
	Ambito del paesaggio urbano strutturato antico o della città moderna		
	Asse urbano prospettico		
	Confine ambiti di conservazione paesaggistica e naturalistica		

Punta Vagno San Giuliano Lido Motoristico Boccadasse Vernazzola CAPO DI SANTA CHIARA DEPURATORE STURLA LORENZINI QUARTO DEI MILLE STAZIONE F.S. GENOVA QUARTO DEI MILLE SCOGLIO DEI MILLE Litorale Quarto-Quinto BARRIARUGGIA

M A R E L I G U R E

COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Preliminare



scala 1:5000
LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

Elaborazione: - Settore Urban. Lab. e Attuazione Progetti di Area Urbana
- Settore Pianificazione Urbanistica
- Ufficio Geografico
- Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia
- Ufficio GIS e Sviluppo Informativo e Geotecnologico

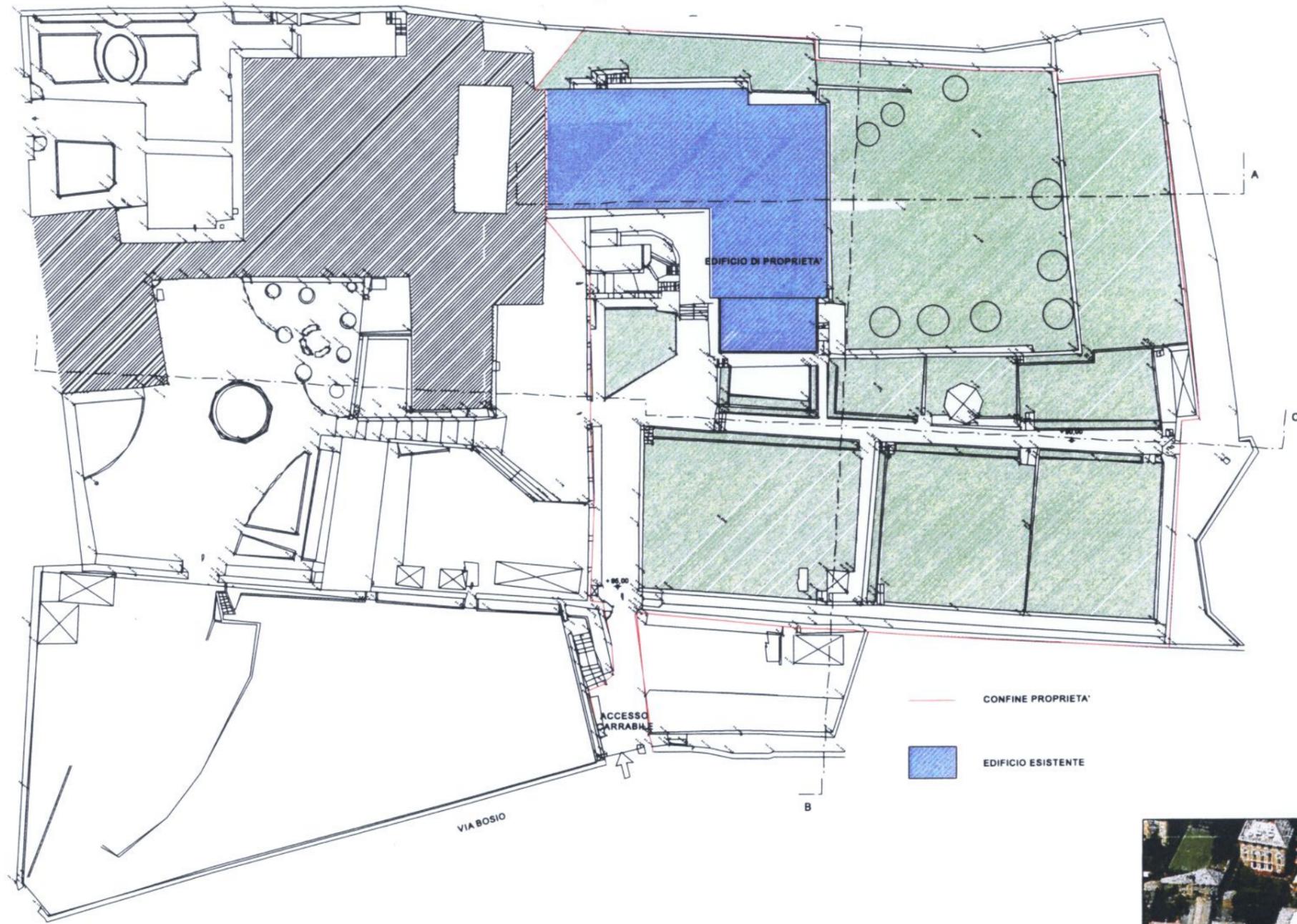
STRUTTURA DEL PIANO
Livello locale di Municipio

Carta dei Vincoli (Ortofoto)



-  Vincoli Archeologici Puntuali
-  Bellezze Singole Puntuali
-  Vincoli Architettonici Puntuali
-  Vincoli Archeologici
-  Bellezze Singole
-  Bellezze di Insieme
-  Ortofoto IT2000 - sc. 1:10000

Scala 1: 3000



Handwritten signature in blue ink.

riconversione abitativa del convento del buon pastore_via bosio 14

**STATO ATTUALE
PLANIMETRIA GENERALE**