

STUDIO LEGALE  
QUAGLIA - GAGLIARDI  
Via Roma 3/9 - 16121 GENOVA  
Tel. 010565314 - 010566436

700  
URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 11 0 MAG. 2012  
FASC. N° 73

Preg.mo Signor

Sindaco

del Comune di Genova

Prof. Marta Vincenzi

Via Garibaldi, 9

16124 GENOVA



Preg.mo Signor

Direttore

Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

Ing. Paolo Tizzoni

Via di Francia, 1

16154 GENOVA

MIN. SUL CUR.  
URBAN LAB.

Preg.mo Signor

Responsabile Unico del Procedimento

Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione

In Area Portuale

Arch. Anna Iole Corsi

Calata dei Mari

16126 GENOVA

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con deliberazione consiliare n. 92 del 7 dicembre 2011 – Presentazione di osservazioni ai sensi

**dell'art. 38, comma 2, lett. d), della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 del 1997 e s.m. ed i..**

La sottoscritta Anna Cambiaso, nata [REDACTED]

[REDACTED] A, assistita nella presente procedura dall'Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia, con studio in Genova, Via Roma, 3/9, presso il quale dichiara di domiciliarsi, nella qualità di proprietaria di un'area sita in Genova, identificata al N.C.T. di tale Comune, al Foglio 4, Mappale n. 1154, presenta la seguente osservazione al Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 2, lett. d), della Legge Regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. ed i..

\*\*\*      \*\*\*

1. L'esponente è proprietaria di una vasta area censita al N.C.T. del Comune di Genova, al Foglio 4, particella n. 1154, su cui insiste anche un manufatto, ricadente, in parte, in zona EM ed, in altra parte, in zona BE del vigente P.U.C..
2. In particolare, l'area *de qua* è stata classificata come zona agricola a seguito della deliberazione C.C. n. 85 del 17 novembre 2009, nonostante il contenuto dell'atto del Consiglio del Municipio V Valpocevera n. 12 del 2 novembre 2009, dove veniva di contro affermata l'opportunità di confermare – in ogni caso – l'ipotesi progettuale già presentata alla Civica Amministrazione *“che prevede nella zona circostante Via Ottonelli, viottolo Botte e via Valsugana (Pontedecimo) la realizzazione di una residenza con edifici a due o tre piani bi e trifamigliari con*

*caratteristiche estetiche esterne di pregio con tipicità alla genovese, disposte in modo da realizzare un contesto accogliente e tranquillo ricco di siepi con muri di contenimento rivestiti in pietra, con l'impegno ad utilizzare gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere di interesse pubblico nei pressi delle aree coinvolte"*(v. allegato n. 1).

A seguito della deliberazione C.C. n. 85 del 2009 l'odierna esponente presentava quindi all'Amministrazione comunale un'osservazione (n. 77), che veniva parzialmente accolta ed in conseguenza della quale l'I.U.I. per tale area diveniva di 0,15.

**3.** E' in tale contesto che si inserisce il Progetto preliminare del nuovo P.U.C. di Genova, adottato con deliberazione consiliare n. 92 del 7 dicembre del 2011, il quale modifica sia la classificazione dell'area in questione - trasformandola da zona BE a zona AR-UR, attribuendole conseguentemente un maggiore I.U.I. (da 0,15 a 0,5) -, sia la relativa estensione cartografica, apportata, tuttavia, in evidente assenza di un preventivo studio morfologico del terreno interessato dalla variazione.

Si tratta di modifica urbanistica avente l'evidente finalità di incrementare la potenzialità edificatoria dell'area di titolarità dell'odierna esponente, ma che, di fatto, risulta del tutto inidonea a raggiungere un siffatto scopo in quanto la variazione cartografica apportata esclude quasi totalmente la porzione di terreno sulla quale, per motivi tecnici connessi alla morfologia del terreno, risulterebbe tecnicamente possibile l'edificazione.

Nonostante, quindi, la nuova classificazione dell'area (e quindi l'attribuzione del relativo indice) risulterebbe astrattamente idonea a

determinare un potenziale vantaggio per l'odierna scrivente, quest'ultima – al contrario - non solo non consegue alcun concreto beneficio dalla nuova pianificazione urbanistica, ma addirittura vede aggravata la sua precedente situazione in quanto l'assetto morfologico del terreno – eccessivamente acclive per l'edificazione - comporta, di fatto, l'annullamento del potenziale edificatorio del sedime di sua proprietà.

4. Tanto premesso, avuto riguardo alla *ratio* sottesa alle previsioni del nuovo P.U.C. – che intendevano evidentemente aumentare il potenziale edificatorio del terreno in questione (la S.A. edificabile in forza del vigente P.U.C. è di mq 570, mentre quella realizzabile in base alle previsioni del Progetto preliminare del Piano sarebbe di circa mq 1500) –, la Signora Anna Cambiaso formula la presente osservazione per rendere concretamente attuabile l'incremento di potenzialità edificatoria attribuito dal Progetto preliminare del nuovo P.U.C. al terreno di sua proprietà, avuto riguardo al concreto assetto morfologico dell'area in questione.

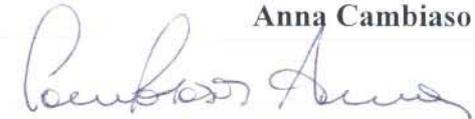
A tal fine, si domanda una rettificazione della perimetrazione cartografica dell'area *de qua* (v. allegato 3), attraverso una sua traslazione a monte di 20 metri (mantenendone invariata la superficie), essendo ciò sufficiente per una effettiva attuazione dell'intento edificatorio in passato già manifestato dalla scrivente all'Amministrazione comunale, secondo lo studio di fattibilità già commissionato ad un tecnico incaricato (v. allegato 4) ed in maniera peraltro coerente – dal punto di vista estetico – con i manufatti di recente assentiti sulla proprietà terza limitrofa (permessi di costruire n. 733 del 2008 e n. 410 del 2009) (v. allegati n. 5).

\*\*\* \*\*

Sicuri di aver reso un utile apporto collaborativo, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento reputato necessario e si confida nell'accoglimento.

Genova, 4 maggio 2012

**Anna Cambiaso**



**Prof. Avv. Mario Alberto Quaglia**



Si allegano alla presente osservazione:

1. atto del Consiglio del Municipio V Valpocevera n. 12 del 2 novembre 2009;
2. stralcio cartografico relativo ai terreni dell'esponente successivamente alla deliberazione C.C. n. 85 del 2009;
3. stralcio cartografico con evidenziata la proprietà degli esponenti, la porzione di area AR-UR introdotta dal Progetto preliminare del P.U.C. adottato inidonea per l'edificazione e la rappresentazione della richiesta traslazione;
4. studio di fattibilità edificatoria
5. rappresentazione fotografica.

1  
P387



CONSIGLIO DEL MUNICIPIO V VALPOLCEVERA  
SEDUTA DEL 2 Novembre 2009  
ESTRATTO DEL VERBALE - ATTI ASSUNTI NELLA RIUNIONE

PUNTO 7 DELL'ORDINE DEL GIORNO - ARG. 104° ATTO N. 12

**OGGETTO:** PARERE SU VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE INERENTE L'ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DELLA LEGGE REGIONALE 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 ED IL CONTESTUALE INSERIMENTO DELL'AMBITO SPECIALE 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.

L'anno duemilanove addì due del mese di novembre, in Genova, nei locali siti in Passo Torbella, 12, alle ore 17,00 si è riunito il Consiglio Municipale in seduta **ordinaria pubblica**, in prima convocazione, come da nota n. 417563/33 del 26.10.2009 ed ai sensi dell'art. 39 del vigente Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale, approvato con deliberazione C.C. n. 6 del 6.02.2007.

ALLE ORE 17.00 IL PRESIDENTE ORDINA L'APPELLO NOMINALE CHE ESPONE LE SEGUENTI RISULTANZE:

**PRESENTI:** Il Presidente Sig. CRIVELLO Giovanni ed i Consiglieri: AMATO Giustino, BALLACCHINO Angelo, BARBIERI Andreina, BAVASSANO Alessandro, BEVILACQUA Alessio, BOARETTI Giorgio, BRIGHENTI Giullano, CANCELLIERE Antonino, CASABELLA Federico, COSTA Pasquale, DELLEPIANE Maria Grazia, FALANGA Pietro, FEMIA Simone, GIUSTI Alessandra, LACOPO Pasquale, LANZETTA Antonio, LAZZARI Donatella, PINTO Andrea, REBORA Danilo

in numero di 20

**ASSENTI:** I Consiglieri: BOVO Diego, BULGARELLI Marco, MAISTO Salvatore, MARCELLO Olimpio.

in numero di 4

**GIUSTIFICATI:** in quanto hanno comunicato il proprio impedimento a presenziare i Consiglieri: MAISTO Salvatore.

**ASSISTE IL SEGRETARIO:** Luciano Turno Funz. S.A, coad. I.S.A. Alessandra Manca

**IL PRESIDENTE DICHIARATA APERTA LA SEDUTA HA NOMINATO SCRUTATORI I CONSIGLIERI:** Brighenti, Giusti, Lanzetta.

PARERE SU VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE INERENTE L'ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DELLA LEGGE REGIONALE 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 ED IL CONTESTUALE INSERIMENTO DELL'AMBITO SPECIALE 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.

Su proposta del Presidente, Sig. Giovanni Crivello;

Visti gli articoli nn.: 59 punto 1, comma b) e 60 del vigente regolamento per il Decentramento e la partecipazione municipale approvato con Deliberazione del C.C. n. 6 del 6.02.2007 che prevedono l'espressione, con propria deliberazione, di pareri da parte dei Municipi su provvedimenti riguardanti adozioni e varianti organiche del PUC;

Vista la nota prot. n° 288131 del 14.07.2009 della Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio - Settore Pianificazione Urbanistica con la quale si richiede a questo Municipio di formulare il relativo parere di competenza;

Visti i termini del periodo di efficacia del vigente PUC e la L.R. n. 16/2008 che impone l'agglomeramento degli strumenti di controllo del territorio a livello comunale;

Sentite le valutazioni espresse dall'Assessore e dalla competente Commissione Seconda riunitasi in data 26.10.2009;

#### Ritenendo

condivisibile la volontà di comprendere la città tra due linee, con l'obiettivo di porre a nord della linea verde, un limite ad un possibile utilizzo indiscriminato del territorio a fini edificatori; con un recupero delle zone urbane più degradate grazie ad una diversa utilizzazione degli spazi con interventi tesi ad affrontare le nuove esigenze abitative e produttive.

#### Rilevato

che le suddette linee d'indirizzo potranno delimitare in maniera netta la zona urbanizzata da quell'agricola, si ritiene di valutare con la giusta attenzione, tutti quei progetti che, al di là della loro collocazione, potrebbero contribuire a risolvere criticità, grazie appunto alla realizzazione di opere utili alla collettività, con una manutenzione e un presidio per l'ambiente e il territorio stesso.

#### Preso atto quindi

che la variante in esame è di sostanziale tutela del territorio e che rappresenta uno strumento teso a porre le basi per la costruzione del futuro P.U.C. si auspica che le future definizioni del piano contemplino il pieno coinvolgimento del Municipio, nelle fasi di studio e nelle successive scelte che lo riguarderanno.

Il consiglio del Municipio, in riferimento ai progetti presentati alla Civica Amministrazione (la cui procedura risulta essere a livelli diversi), che in vari modi non sono in linea con l'impostazione della variante approvata ritiene quanto segue:

Progetto Via San Quirico del 24/05/2007 la Giunta Municipale, da una prima valutazione della documentazione, ritiene che l'intervento possa migliorare la qualità di quella parte di territorio grazie anche all'individuazione di opere d'interesse generale per San Quirico, progetto quindi che rientra nei criteri espressi nel suddetto parere.

In merito allo stralcio delle zone BBc si evidenzia la necessità per la zona BBc a margine di Via A. Massuccone Mazzini e di Via al Santuario N.S. della Guardia di mantenere tale previsione confermata a seguito di correzione di errore materiale Variante 25 al PUC definitivamente approvata con DCC n° 5/2008 e con Provv. Dirigenziale del 28/04/08 Atto n° 2270 della Provincia di Genova visto il progetto di cui alla proposta da parte della Confraternita del Suffragio di Murta che prevede una congrua dotazione di parcheggi ad uso pubblico ed una riqualificazione dell'area, previa rimozione dei fatiscenti immobili esistenti e la previsione di realizzare due piani di autorimesse ed un edificio residenziale.

Si segnala inoltre l'ipotesi progettuale che prevede nella zona circostante via Ottonelli, viottolo Botte e via Valsugana (Pontedecimo) la realizzazione di una residenza di livello con edifici a due o tre piani bi e trifamigliari con caratteristiche estetiche esterne di pregio con tipicità alla genovese, disposte in modo di realizzare un contesto accogliente e tranquillo ricco di siepi e giardini con muri di contenimento rivestiti in pietra, con l'impegno ad utilizzare gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere di interesse pubblico nei pressi delle aree coinvolte.

Il Municipio propone di creare un punto di prima informazione, con la presenza di un tecnico, presso il quale i cittadini possano rivolgersi settimanalmente per eventuali chiarimenti, in particolare nei 90 gg. durante i quali possono effettuarsi osservazioni al parere stesso.

(omessa la discussione)

**IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO V VALPOLCEVERA**

previa votazione palese che espone il seguente risultato:

- presenti: n. 20
- votanti: n. 19
- favorevoli: n. 14 - P.D. - Unione a Sinistra - Comunisti Italiani - Gruppo Misto
- contrari: n. 5 - P.D.L. - Lega Nord
- astenuti: n. 1 - U.D.C.

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

**ALL' UNANIMITA'**

Sulla variante al Piano Urbanistico Comunale inerente l'adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 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 ed il contestuale inserimento dell'ambito speciale 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.", con le osservazioni e valutazioni espresse in premessa.

IL SEGRETARIO  
(Luciano Turco)  
*[Handwritten Signature]*

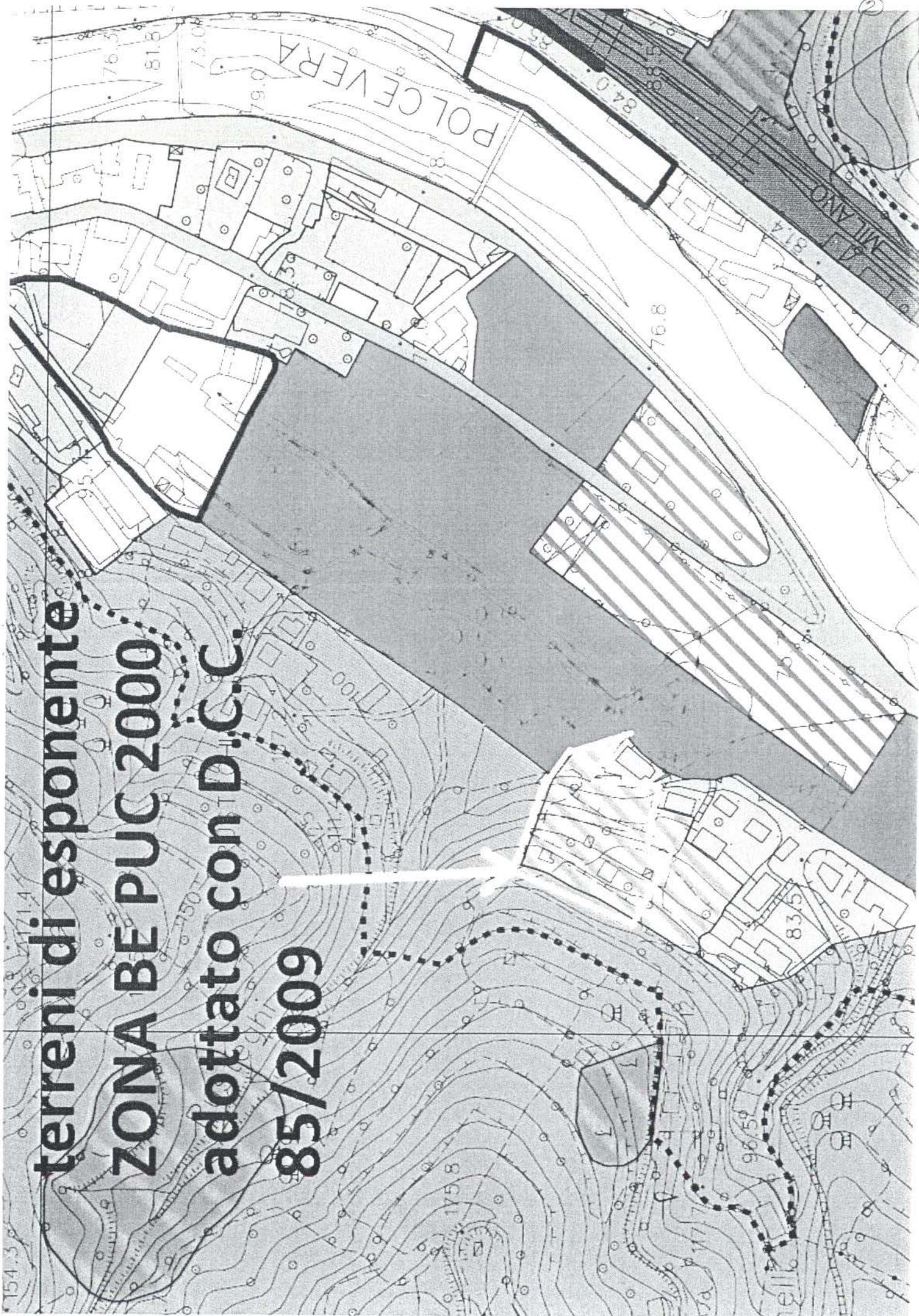
IL PRESIDENTE  
(Giovanni Crivello)  
*[Handwritten Signature]*

**terreni di esponente**

**ZONA BE PUC 2000**

**adottato con D.C.C.**

**85/2009**



INA

**RICHIESTA DI TRASLARE  
VERSO MONTE DI mt 20  
L'AREA AR-UR**

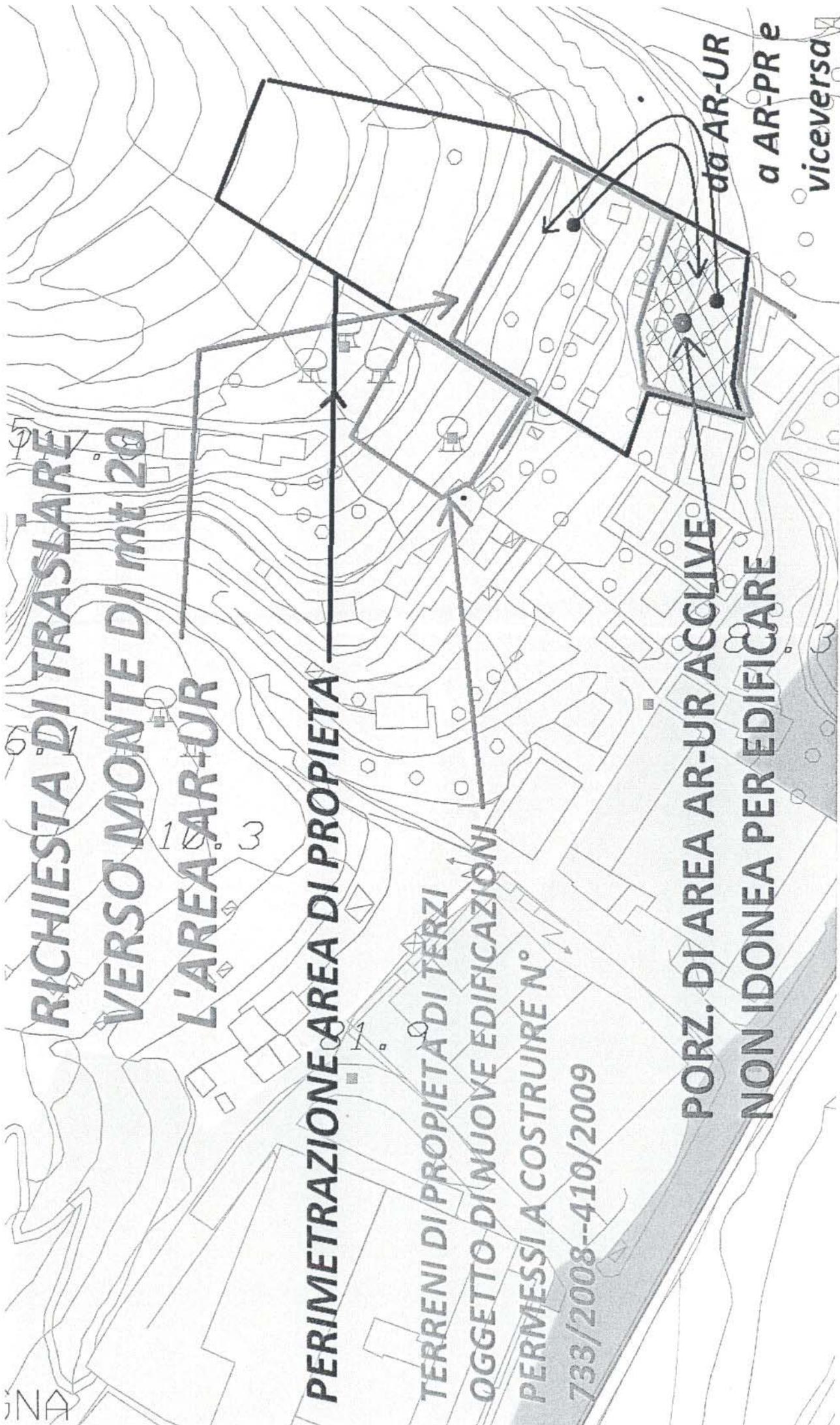
**PERIMETRAZIONE AREA DI PROPRIETA'**

**TERRENI DI PROPRIETA' DI TERZI  
OGGETTO DI NUOVE EDIFICAZIONI  
PERMESSI A COSTRUIRE N°  
733/2008--410/2009**

**PORZ. DI AREA AR-UR ACCLIVE  
NON IDONEA PER EDIFICARE**

da AR-UR  
a AR-PR e  
viceversa

(3)





AREA DI PROPRIETA DI TERZI  
OGGETTO DI NUOVE  
EDIFICAZIONI: PERMESSI A  
COSTRUIRE N 733/2008 -  
410/2009

PERIMETRAZIONE DELL'AREA AR-UR  
SECONDO ISTANZA: OSSIA TRASLARE  
L'AREA DI mt 20 VERSO MONTE

PERIMETRAZIONE  
AREA AR-UR PUC 2011

PORZIONE DI AREA AR-UR  
ACCILIVE NON IDONEA PER  
EDIFICARE

