

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

774

07 MAR. 2012  
ARRIVO

Preg.mo Signor  
Sindaco  
del Comune di Genova  
Prof. Marta Vincenzi  
Via Garibaldi, 9  
16124 GENOVA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 14 MAG. 2012  
FASC. N° 73

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

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

COMUNE DI GENOVA  
PROTOCOLLO GENERALE  
11 MAG 2012  
N° 149649 SERV. SING. AW - DIM. SULL. LAB.

URBAN LAB.

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale  
adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011. Presentazione di  
osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della

**legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.**

La sottoscritta Signora Simona Zanni

rad

assistita nella presente procedura dall'Arch. Giorgio Bagnasco e dal Prof. Avv. Mario Alberto Quaglia, presso il cui studio in Genova, via Roma, 3/9, è elettivamente domiciliata, nella qualità di proprietaria di un lotto di terreno sito in Genova, contraddistinto al NCT al foglio 21, allegato B, mappali 1888, 1574 e 23, per una superficie complessiva di mq. 5810 circa, presenta la seguente osservazione al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. d), della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i.

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*

1. La sottoscritta Signora Simona Zanni è proprietaria di un lotto di terreno inedito sito in Genova, quartiere di Marassi, nella zona limitrofa a via Bracelli, per un'estensione di circa 5810 mq., che il PUC di Genova, approvato nel 2000, inseriva per una parte di circa 3500 mq. nella zona residenziale BB.

In forza dell'art. 63 BB7 delle NTA del PUC, in tale porzione immobiliare, era consentita una nuova edificazione residenziale, per effetto del recupero di superficie agibile derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione.

La variante al PUC adottata con deliberazione consiliare n.95 del 17 novembre 2009, peraltro, inseriva l'area sopra descritta in una zona BB – CE, in cui veniva esclusa ogni nuova edilizia residenziale.

Relativamente a tale scelta, la scrivente, dopo aver formulato osservazione alla variante al PUC, proponeva ricorso al T.A.R. della Liguria, tutt'oggi pendente con il n. 585/2011 R.G.R..

**2.** Il Progetto Preliminare del PUC, del Comune di Genova, adottato con deliberazione Consiliare n. 92 del 7.12.2011, riclassifica l'area in oggetto, inserendola in zona AC-IU, Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico, nella quale, nuovamente, sono inibite forme di nuova edificazione residenziale, ammettendosi invece l'inserimento di strutture ricettive alberghiere, oltre ad edifici destinati a servizi.

Siffatta previsione, peraltro, nell'ammettere la potenziale edificabilità dell'area in oggetto risulta irragionevolmente penalizzante nel non consentire l'uso residenziale degli immobili edificandi, dimostrando che la *ratio* della disciplina di zona non può certo essere ascritta a finalità di tutela ambientale o territoriale, né tanto meno a finalità di conservazione del tessuto edificato.

Peraltro, l'area dell'esponente, quanto alle caratteristiche del relativo tessuto edificato, appare più prossima ed assimilabile alla confinante zona, AR – UF Ambito di Riqualficazione Urbanistico residenziale, sia in ragione della densità dell'abitato, che della collocazione dell'area nella parte più prossima alla zona urbanistica indicata.

Tali elementi tecnici, meglio descritti nell'allegata relazione dell'Arch. Giorgio Bagnasco, giustificano una rettifica del perimetro delle due zone, con "trasferimento" dell'area in oggetto all'interno della zona AR – UR.

**3.** D'altronde, come già rappresentato in precedenti atti, la sottoscritta

Signora Simona Zanni ha, da tempo, in corso di progettazione un intervento edificatorio – più volte rappresentato ai competenti uffici comunali – la cui realizzazione comporterebbe la cessione al Comune delle aree di cui al NCT, foglio 21, allegato B, mappale 23, per mq. 2290 circa, che potrebbero essere destinate a forme di utilizzazione collettiva interessanti per il quartiere.

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*

Si richiede dunque che la disciplina urbanistica della zona in oggetto venga modificata includendo l'area in proprietà dell'esponente nella zona AR-UR Ambito di riqualificazione Urbanistico residenziale.

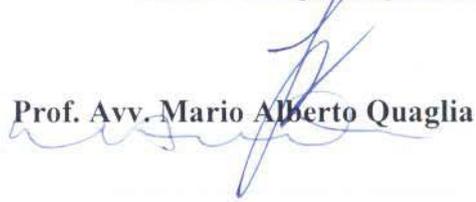
Con osservanza.

Genova, 7 maggio 2012

**Signora Simona Zanni**



**Arch. Giorgio Bagnasco**



**Prof. Avv. Mario Alberto Quaglia**

Si allegano alla presente osservazioni:

- a. Stralci cartografici con evidenziato l'ambito considerato;
- b. Relazione dell'Arch. Giorgio Bagnasco

Giorgio S. Bagnasco

C.F. BGN GGS 56117 D060B



n

Preg.mo Signor  
Sindaco  
del Comune di Genova  
Via Garibaldi, 9  
16124 GENOVA

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

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 adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011. Presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i. da parte della signora SIMONA ZANNI (C.F. ZNNSMN70E65969T) proprietaria dell'area meglio identificata al N.C.T. con i numeri 1888, 1574 e 23 del Foglio 21, allegato B del Comune di Genova.

### **STRALCI CARTOGRAFICI**





Estratto di mappa catastale.



Preg.mo Signor  
Sindaco  
del Comune di Genova  
Via Garibaldi, 9  
16124 GENOVA

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

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 adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011. Presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.. da parte della signora SIMONA ZANNI (C.F. ZNNSMN70E65969T) proprietaria dell'area meglio identificata al N.C.T. con i numeri 1888, 1574 e 23 del Foglio 21, allegato B del Comune di Genova.

### *Premessa*

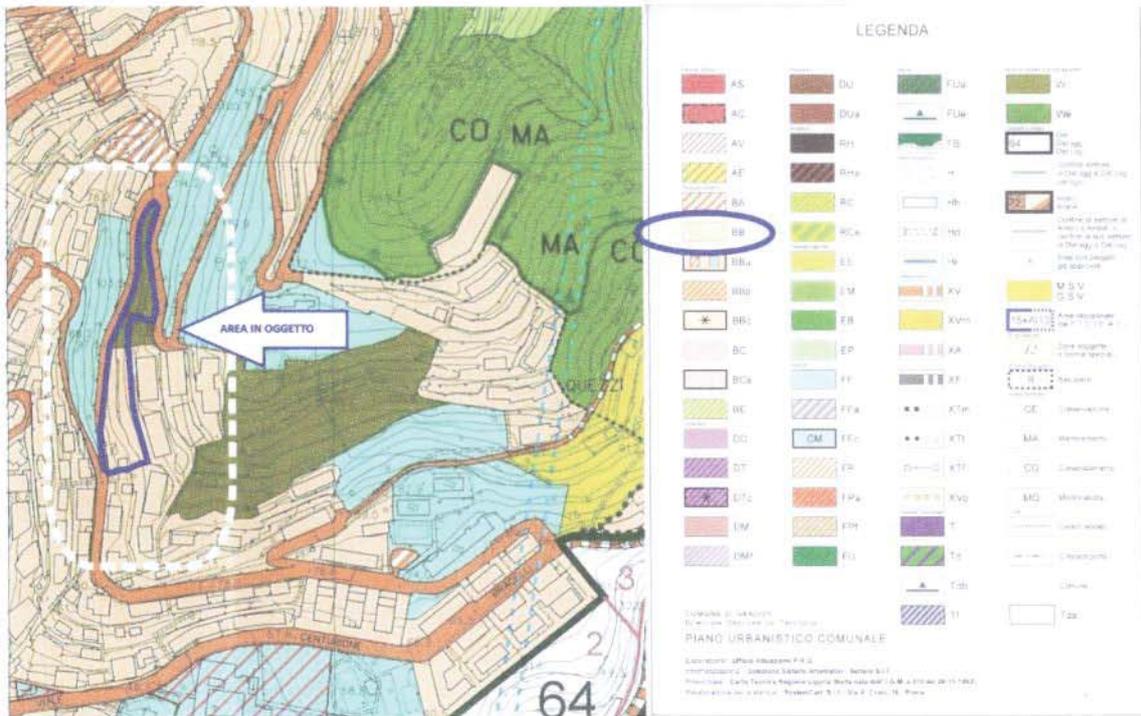
Per incarico ricevuto dalla signora SIMONA ZANNI, con la presente si illustra brevemente l'evoluzione urbanistica del comparto, si mettono in evidenza alcuni aspetti paesistici generali e locali nonchè si individua l'assetto proprietario al fine di dimostrare la congruità della richiesta, da parte della proprietà, di mutare la destinazione urbanistica in AR-UR dell'area in oggetto.

## INDICE

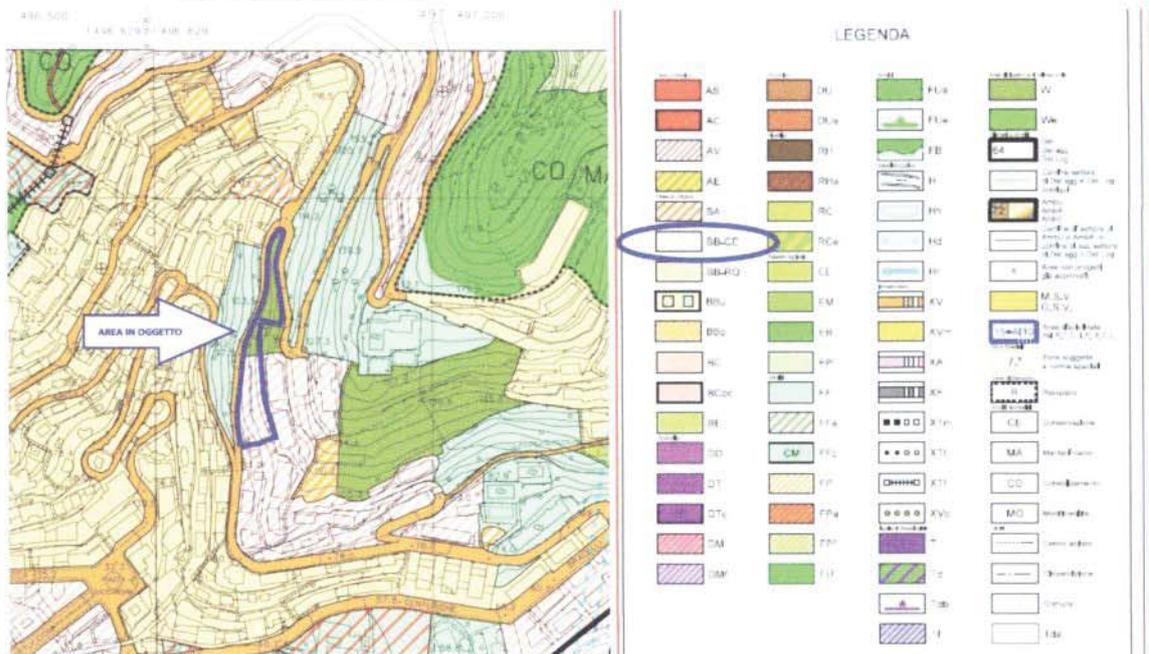
- 1) L'evoluzione urbanistica del sito
- 2) Vincoli paesistici e valutazioni paesistiche tratte dal PTC vigente
- 3) L'area
- 4) Proposta di progetto

# 1) L'EVOLUZIONE URBANISTICA DEL SITO

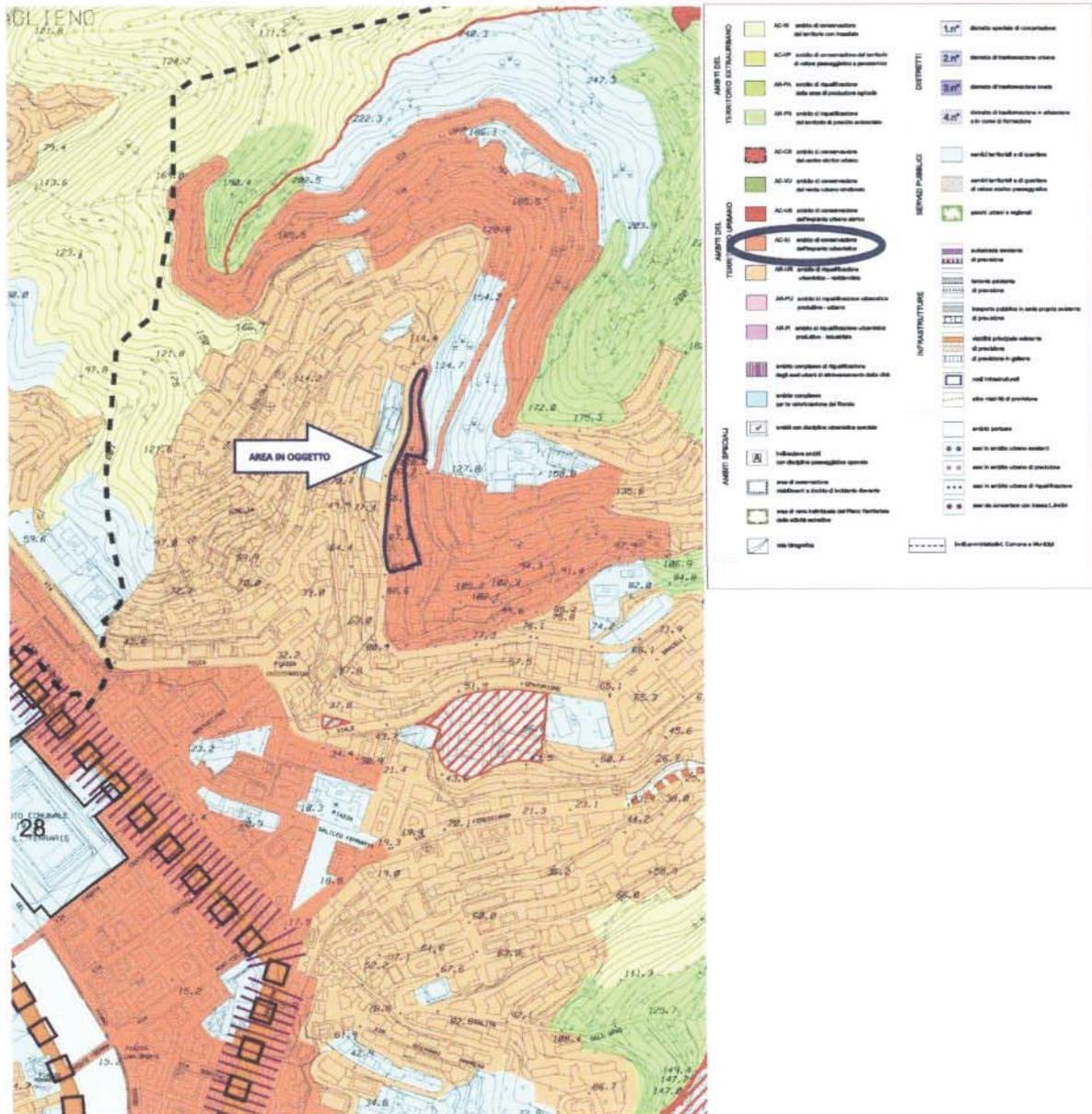
ANNO 2000 Nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC 2000)  
 Tavola 39  
 Destinazione: BB



ANNO 2010 Variante al PUC 2010  
 Tavola 39  
 Destinazione: BB-CE



2012-01-25 Pubblicazione del preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC 2012)  
 Destinazione: ZONA AC-IU: AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO

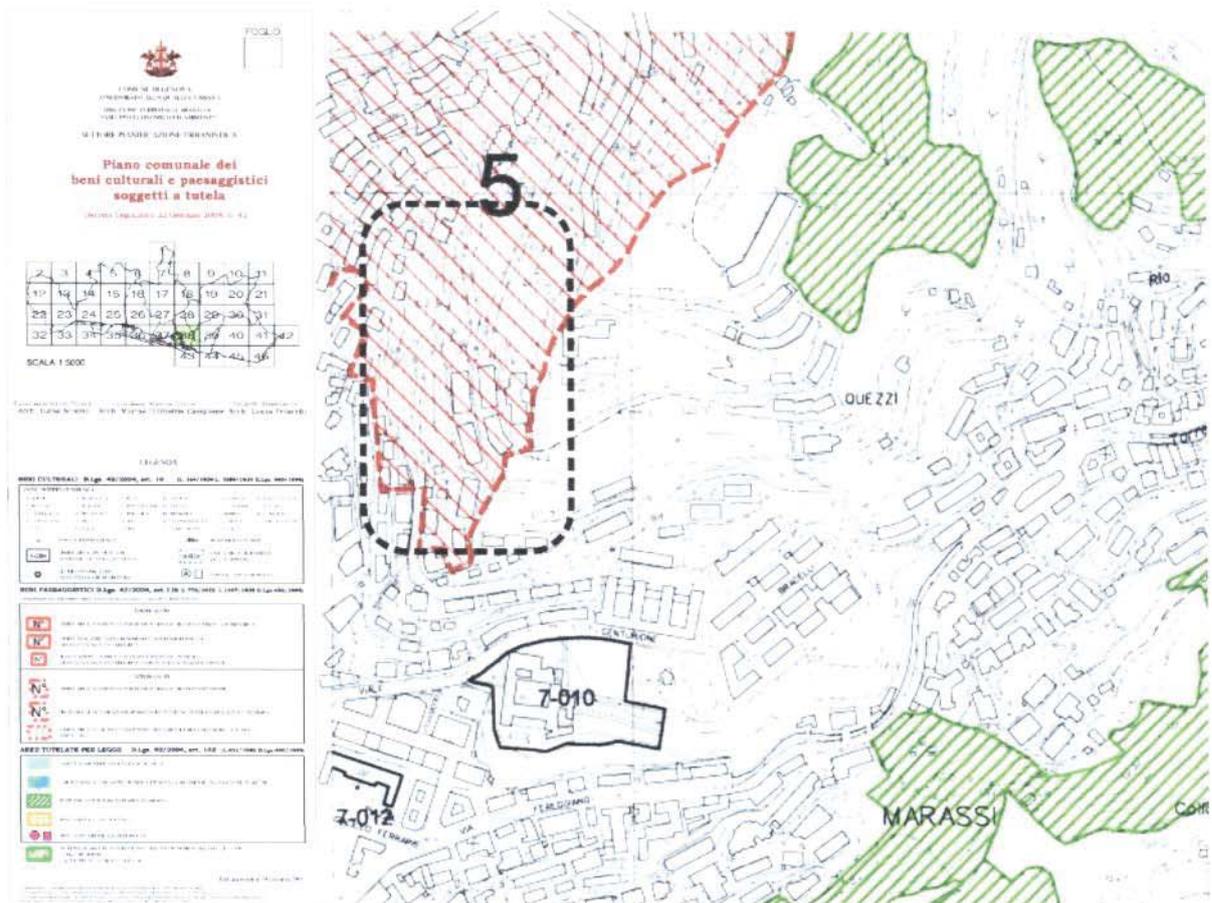


Dall'estratto della planimetria di cui sopra si vede come l'area in oggetto, e l'immediato intorno esistente a monte del Viale Bracelli, siano stati assimilati, per quanto riguarda la classificazione urbanistica del presente PUC 2012 (AC-IU), ad impianti urbani di forte impostazione progettuale generale quali il complesso di Forte Quezzi (Biscione) definibile come "ampliamento modernista della città nell'immediato dopoguerra", e le aree strutturate a valle quali gli assi urbani di Corso Sardegna e Corso De Stefanis che generano impianti ortogonali di ispirazione tardo ottocentesca.

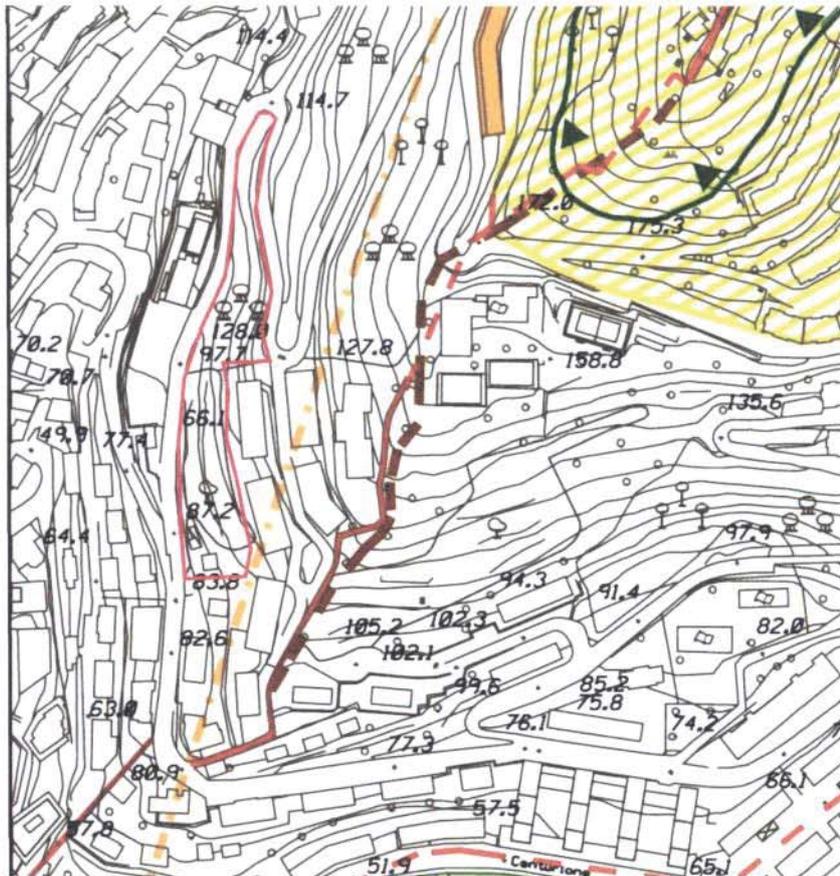
Per contro, i tessuti urbani in oggetto possiedono maggiore consonanza con il tessuto con il quale confinano a valle che ha origine "spontanea" e strutturata classificato nel presente PUC 2012 come (AR-UR).

## 2) VINCOLI PAESISTICI E VALUTAZIONI PAESISTICHE TRATTE DAL PTC VIGENTE

Dalla cartografia di riferimento risulta che l'area è vincolata ai sensi "Codice Urbani" Dlgs 42/2004. Risulta, anche in modo evidente, che tale vincolo si estenda a cavallo dell due zone (AC-IU e AR-UR)

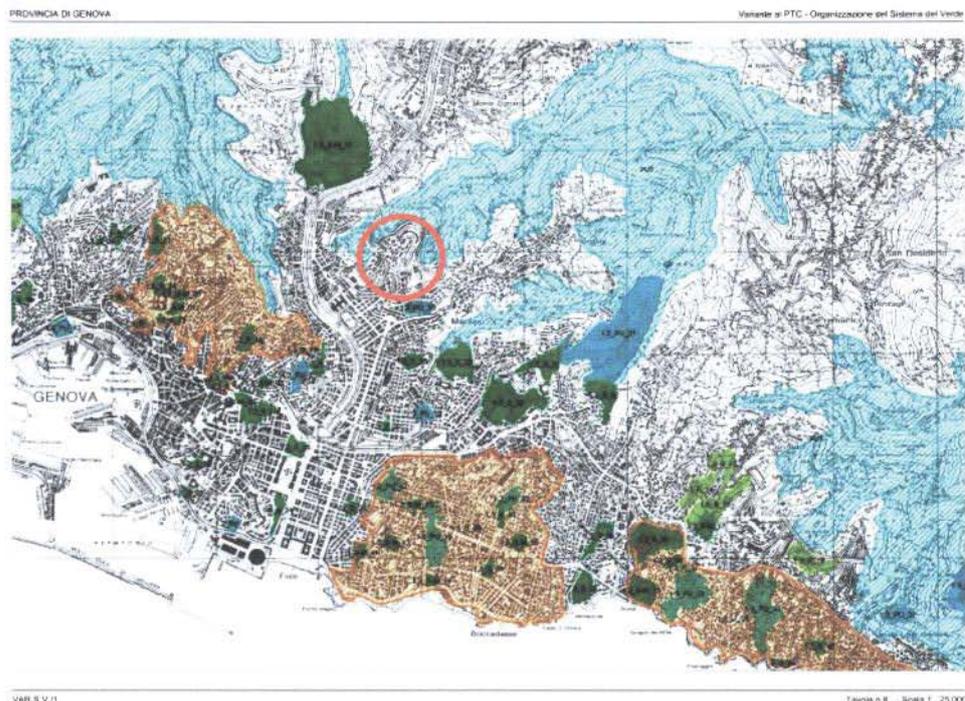


Dalla tavola 43 del livello paesaggistico puntuale del PUC 2012 risulta che l'area non possiede "componenti del paesaggio di rilevante valore".



Dalla cartografia, dalle schede e dalla normativa indicate nella " VARIANTE AL PTC PROVINCIALE CONCERNENTE IL SISTEMA DEL VERDE DI LIVELLO PROVINCIALE" approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 29 del 1 Giugno 2001 risulta che l'area in oggetto non è stata inserita tra quelle di interesse del piano stesso come si evince dall'estratto sotto riportato.

Tavola 6



### 3) L'AREA

Nell'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenziano i mappali oggetto della presente osservazione al PUC.



Individuazione dell'area in oggetto inserita in una vista aerea da ovest.



Vista dell'area dalla collina di fronte.



#### 4) PROPOSTA DI PROGETTO

Vista generale



Vista 2



Vista 3



Vista 4



## Vista 5



### **BREVE RELAZIONE DESCRITTIVA DEL PROGETTO**

#### **Localizzazione**

Area privata nel quartiere di Marassi, tra le quote assolute + 97,00 mslm e + 124,00 mslm, delimitata da:

- viale Virginia Centurione Bracelli a Ovest
- via Lamberto Loria a Nord
- via Paolo Magretti a Est
- scalinata da via Paolo Magretti a viale Virginia Centurione Bracelli a Sud.

#### **Consistenza**

- Area di circa **6130** mq complessivi di superficie catastale (NCT) costituita da
- terreno di **1950** mq – foglio 21, n° 23 (NCT) - PRATO
  - terreno di **3860** mq – foglio 21 n° 1888 (NCT) - SEMINATIVO ARBORATO
  - area di **320** mq contenente piccolo complesso abitativo - foglio 21 n° 1574 (NCT)

### **Previsioni di PUC 2000 (VARIANTE 2010)**

Municipio competente - III - Bassa Valbisagno con sede in Piazza Manzoni 1.  
Zone di PUC:

<b>Zona W</b>	Aree di rispetto e di salvaguardia	<u>superficie circa 2.290 mq</u>
	Dei quali	- 1950 mq circa corrispondenti al mappale n°23 foglio 21 - 340 mq circa corrispondenti al mappale n°1888 foglio 21
<b>Zona BB-CE</b>	Tessuto urbano	<u>superficie circa 3.840 mq</u>
	Dei quali	- 3520 mq circa corrispondenti al mappale n°1888 foglio 21 - 320 mq circa corrispondenti al mappale n°1574 foglio 21

### **Previsioni di PUC 2012 - PRELIMINARE**

**Zona AC-IU** Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico  
superficie circa 6.130 mq

#### **Stato di conservazione**

L'area corrispondente alla ex zona W di PUC 2010 (Variante 2010) è attualmente occupata da vegetazione mista a formare un bosco irregolare cresciuto negli ultimi decenni su quello che era, in origine, come si evince dalla qualità riportata nelle visure catastali, uno spazio a prato, molto presumibilmente coltivato a pascolo o a foraggio (ancora oggi esistono forme di pastorizia sulla collina soprastante, fuori dal confine urbano).

L'area ricadente nella ex zona BB-CE di PUC 2010 (Variante 2010), identificata in origine, nelle visure catastali, con la qualità di seminativo-arborato, ne mantiene sostanzialmente la caratteristica.

Complessivamente l'area si presenta come una "porzione di campagna" circondata dal tessuto urbano troppo esigua per mantenere le caratteristiche agricole originarie, assediata dalle costruzioni circostanti e dallo sviluppo delle strade che la delimitano.

In particolare il "bosco spontaneo" che si è formato nei decenni risulta di difficile gestione e pulitura e stimola la formazione di micro discariche abusive di rifiuti.

#### **Potenzialità del progetto**

L'area riveste notevole interesse come luogo di cerniera rispetto ai principali blocchi di tessuto urbano che costituiscono questa zona di quartiere.

I blocchi edilizi di via Magretti affacciano su Viale V. Centurione Bracelli ma non possono accedervi direttamente, il Quartiere Giardino con una popolazione di alcune migliaia di abitanti dipende da Viale V. Centurione Bracelli per il collegamento diretto verso il centro della città.

Per tal motivo il progetto proposto prevede di realizzare un gruppo di abitazioni a completare l'area a vocazione urbana, con una adeguata dotazione di parcheggi che oltre al complesso in sé soddisfino anche l'esigenza di parcheggio dei blocchi di Via Magretti che non hanno sufficiente dotazione.

Nel progetto si prevede, infatti, di realizzare un corpo di collegamento che consenta a questi ultimi l'uso dei parcheggi in via privilegiata.

La porzione di terreno che si viene a formare alle spalle della nuova edificazione viene destinata a giardini.

In corrispondenza del confine nord dei nuovi edifici è ipotizzata la realizzazione di alcuni locali di servizio pubblico disposti lungo un nuovo percorso di collegamento che da Viale V. Centurione Bracelli raggiunge Via Magretti e si connette con le esistenti scale che raggiungono il primo tornante di Via Loria.

Tale percorso può essere meccanizzato per favorire flussi pedonali.

Ancora verso nord, il terreno parzialmente boscato che termina nel tornante dove confluisce Via Robino, potrà essere oggetto di opportuni diradamenti, interventi di messa in sicurezza, creazione di sentieri di percorrenza e sistemi di "orti urbani" da destinare ad uso del quartiere.

Ad ulteriore servizio del quartiere, attraverso la risistemazione delle fasce di confine dell'area stessa, sarà possibile trovare adeguato ricollocamento delle fermate degli autobus.

In fede.

**Arch. GIORGIO S. BAGNASCO**

