

Borne altre on. 22/05/13 9

Dott. Salati Angelo
Salati Armando S.p.A.



115-15
1000



Spett.le
Sindaco di Genova
Palazzo Tursi – Via Garibaldi 9
16124 GENOVA (GE)



RACCOMANDATA A.R.



Oggetto: Terreno in Genova S. Teodoro costituente prosecuzione Parco
Villa Rosazza.



Il sottoscritto Dott. Angelo Salati, nato a [redacted]

[redacted] con sede

[redacted] ed Ufficio Tecnico in [redacted]

[redacted] in persona del suo rappresentante legale, Geom. Pier Giorgio Salati,
espongono quanto segue.

Premesso che:

1. Il Sig. Salati Angelo è proprietario di un appezzamento di terreno avente superficie di mq. 10.560 in Genova, quartiere di S. Teodoro, dalla Via all'Asilo Davide e Delfino Garbarino e dalla Via Forlì, come risulta dall'atto del notaio Boggiano, datato 30.9.1963, n. 12.996 di rep. registrato a Genova, in data 15.10.1963, ed ivi trascritto il 29.10.1963 al n. 5.450, individuato al N.C.T. foglio 30 mappale n. 131 – 341.

La Salati Armando S.p.a. è proprietaria di una porzione di terreno confinante alla proprietà di Salati Angelo, avente superficie di circa mq. 3.140 ed

acquistata con atto notarile sottoscritto dal notaio Boggiano in data 13.2.1963, n. 12.366 di rep. registrato a Genova, nonché, dei sedimi della strada privata di accesso dalla Via all'Asilo Davide e Delfino Garbarino e della stessa Via Forlì, individuato al N.C.T. foglio 30 mappale 2 – 339 – 274.

2. L'area in questione è stata interessata dal seguente regime urbanistico:

a) Con il PRG approvato con decreto della Regione Liguria, n. 408 del 3.4.1980, l'area risulta classificata come zona V.-cA: e cioè, una zona adibita a spazio pubblico per il verde a parco, gioco e sport, sottoposta, altresì, al vincolo del controllo ambientale.

b) Con il PUC approvato con DPGR, n. 44 del 10.3.2000, il terreno viene ricompreso in zona FFa: ossia, una zona vincolata ai servizi di quartiere di livello urbano o territoriale, destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale, e sottoposta, all'uopo, a controllo ambientale.

c) Con DCP n. 1 del 22.1.2002 è stato approvato il PTCP.

Nel livello strutturale del PTCP, l'area è individuata nel Sistema del verde a livello provinciale – Tavola n. 4 come Parco Urbano compreso nel territorio urbanizzato, disponendo, altresì, il rinvio alla disciplina dettata dall'art. 36 del Piano Paesistico di Coordinamento, approvato con delibera del Consiglio regionale, n. 6 del 25.2.1990 e s.m.i.

d) Nel PUC vigente (variante PUC DCC n. 85/2009, DCC n. 73/2010, DCC n. 100/2010) l'area è, nuovamente, inserita nella zona FFa e sottoposta ai relativi vincoli.

e) Il PUC adottato con delibera C.C. n. 92/2011 individua l'area in oggetto come "Servizi pubblici – Servizi territoriali e di quartiere di valore storico

paesaggistico”; nella tavola dei servizi i terreni di proprietà Salati fanno parte dell’area identificata con il n. “2054 – servizi a livello di quartiere” ed evidenziata con campitura verde corrispondente a “Servizi di verde pubblico, gioco, sport e spazi pubblici attrezzati”.

Nel documento “Sistema dei servizi pubblici (SIS-S), Bilanci – Elenchi”, l’area è individuata come PARCO-GIARDINO di PROPRIETA’ PUBBLICA: le destinazioni d’uso previste sono servizi pubblici come da art. 12.1 delle Norme Generali PUC adottato.

4. Il regime sopra descritto e la mancata corresponsione di un indennizzo comporta la violazione delle norme relative ai provvedimenti di reiterazione dei vincoli urbanistici espropriativi.

Il riferimento normativo è dato dall’art. 39 del DPR n. 327 del 8.6.2001, dal quale emerge, chiaramente, che: *“In attesa di un’organica risistemazione della materia, nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all’esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario un’indennità, commisurata all’entità del danno effettivamente prodotto”*.

Orbene, posto che i vincoli *de quo*, ex art. 9 DPR 327/2001, hanno una durata quinquennale, è di tutta evidenza che ci troviamo di fronte a molteplici reiterazioni dei vincoli, con altrettanto palese violazione della norma suddetta, posto che a tali reiterazioni non è seguita alcuna, seppur dovuta, indennità.

Coerentemente, la giurisprudenza vede nella corresponsione dell’indennità, la condizione legittimante il provvedimento di reiterazione del vincolo: cfr. per tutte, la recente pronuncia n. 1465/2013 del Cons. Stato, in base alla quale *“La legittimità della reiterazione dei vincoli espropriativi ormai*

Proposta non accolta per la presenza dei vincoli suddetti, fortemente limitativi dell'esercizio del diritto.

Pertanto, si chiede la corresponsione dell'indennizzo dovuto per la reiterazione del vincolo espropriativo o, in alternativa, la realizzazione del vincolo stesso: è di tutta evidenza, infatti, che la protrazione del vincolo, senza un intervento concreto, crea una situazione di stasi che pregiudica e l'interesse collettivo (che non vede sfruttata una zona vincolata) e l'interesse privato del proprietario (che non può sfruttare il diritto cui è titolare per un vincolo non realizzato).

Si deposita:

- 1) Stralcio del PRG 1959;
- 2) Stralcio del PRG 1980;
- 3) Stralcio PUC 2000;
- 4) Stralcio PTCP 2002;
- 5) Stralcio PUC vigente;
- 6) Stralcio PUC adottato 2011;
- 7) Proposta degli istanti al Comune di Genova;
- 8) Relazione Urbanistica.

Distinti saluti

Genova, li 24 aprile 2013

Dott. Angelo Salati

Geom. Pier Giorgio Salati

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature, positioned above the second, is a stylized cursive signature that appears to read 'Salati'. The second signature is a longer, more fluid cursive signature, also appearing to read 'Salati'. Both signatures are written over the printed names of the signatories.



COMUNE DI GENOVA

**Reparto Lavori Pubblici
Ripartizione Urbanistica**

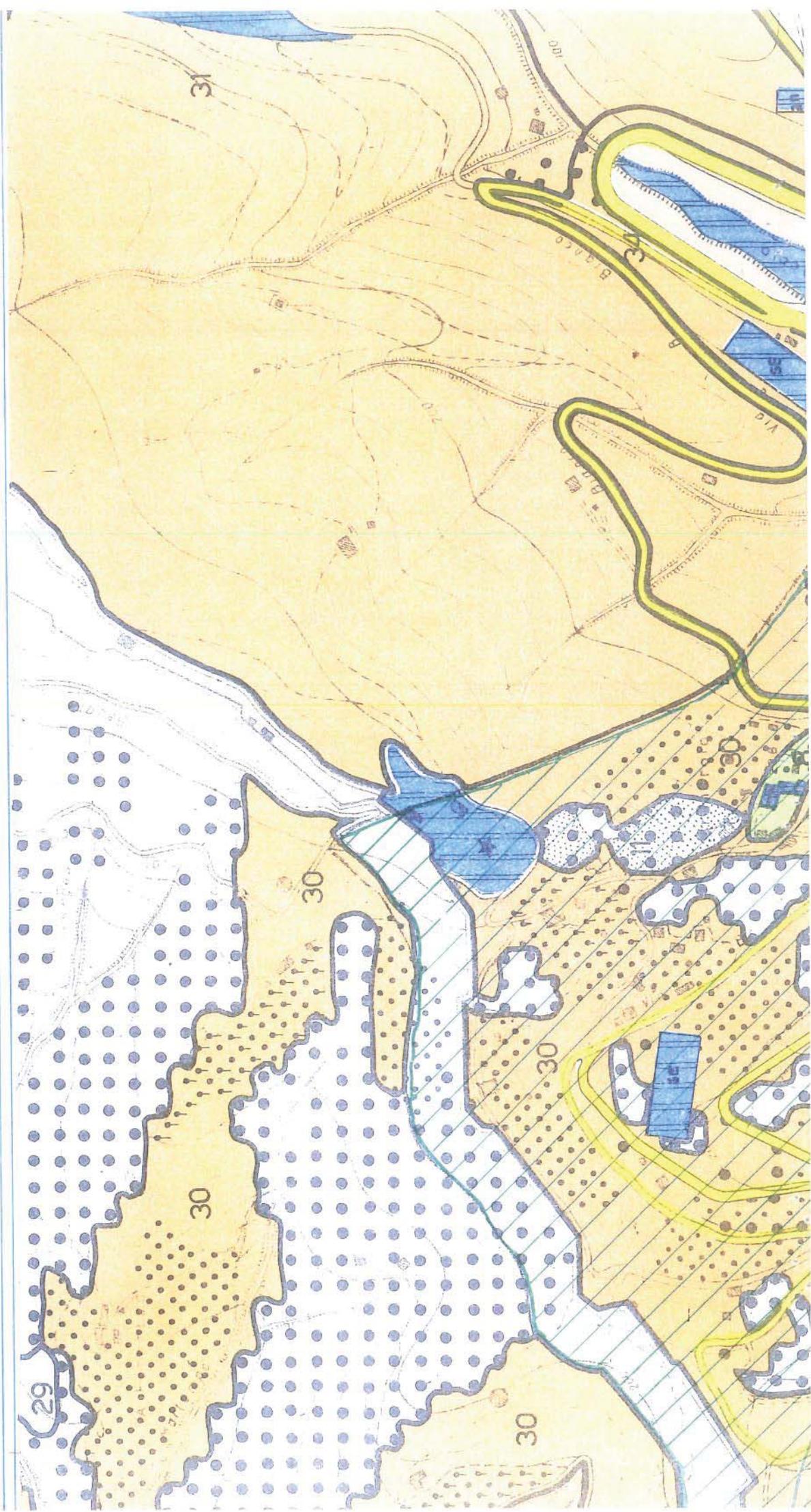
PIANO REGOLATORE GENERALE

**Decreti, regolamenti, relazioni
del Piano Regolatore Generale
e dei Piani Regolatori confermati**

1959

COMUNE DI GENOVA

PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON D. P. IL 14-10-1959



Situazione delle zone verdi nel Piano Regolatore Generale

Relazione per la Commissione Consiliare

In alcune osservazioni degli Enti si lamenta che il Piano Regolatore Generale non abbia previsto una conveniente espansione delle zone verdi pubbliche, in particolar modo nella zona centrale della Città.

Le ragioni di questa lacuna sono state determinate unicamente da preoccupazioni di carattere economico in quanto sarebbe stato molto semplice dare una pennellata di colore verde su alcune proprietà suscettibili di essere asservite a tale vincolo.

Qualora il Comune per mancanza di mezzi non potesse entrare sollecitamente in possesso di queste proprietà, molto probabilmente gli interessati si adopererebbero per distruggere gli alberi e le piante.

Comunque, siccome il problema è di carattere economico, nessuno meglio della Commissione dei Consiglieri può opportunamente decidere circa la estensione o meno di queste previsioni.

Esaminando la parte centrale della Città, compresa fra l'allineamento di via Casaregis, piazza Dinegro ed a monte fino alle mura, si nota che la consistenza del verde pubblico esistente è la seguente:

— Villa Rosazza (in parte in affitto - via Fassolo)	mq. 2.500
— Villetta Dinegro (piazzale Mazzini)	» 13.800
— Acquasola (spianata recinta)	» 22.650
— Villa Croce (via I. Ruffini)	» 17.000
— Villa Giuseppina (via Bologna)	» 12.000
Totale	mq. 67.950

Come è stato raccomandato dalla Commissione Tecnica, la Commissione Consiliare potrebbe considerare, allo scopo di aumentare le zone verdi pubbliche, l'eventualità di vincolare a verde pubblico le seguenti ville:

— Villa Doria (piazza Principe)	mq. 20.600
— Villa Rosazza (Dinegro)	» 20.000
— Villa Gruber (corso Solferino)	» 18.000
— Villa Gropallo (piazza Manin)	» 30.000
Totale	mq. 88.600

La regione di Albero comprende la seguente consistenza di zone verdi pubbliche:

— Villa Cambiaso (via Montallegro)	mq. 20.600
— Villa Raggio (in parte - via Pisa)	» 9.400
— Villa Gambaro	» 20.100

Ove si volessero aumentare le zone verdi pubbliche in Albaro, si potrebbero vincolare le seguenti ville:

— Villa Raggio (via Pisa)	mq. 18.750
— Villa Bombrini (via Albaro)	» 18.000
Totale	mq. 36.750

Inoltre la Commissione Tecnica avrebbe proposto alla Commissione dei Sigg. Consiglieri la soppressione del Campo Sportivo previsto dal Piano di Albaro presso Villa Gambaro, consigliando di vincolare la zona a verde pubblico per una superficie di mq. 80.000.

Nella zona del Levante, onde aumentare le zone verdi pubbliche, si potrebbe esaminare la possibilità di vincolare le seguenti ville:

— Villa Carrara (via Carrara)	mq. 400.000
— Villa Quartara (Viale Quartara)	» 90.000
Totale	mq. 490.000

La Delegazione di Nervi è già sufficientemente servita dai seguenti parchi:

— Villa Luxoro (via Capolungo)	mq. 8.500
— Villa Serra (via Capolungo)	» 23.415
— Villa Gropallo (via Casotti)	» 36.215
Totale	mq. 68.130

La zona di Ponente è servita dalle seguenti ville:

— Villa Doria (piazza Bonavino - Pegli)	mq. 115.000
— Villa Pallavicini (Pegli)	» 97.000
— Rossi - Martini (piazza Poch - Sestri)	» 40.426
— Villa Galliera (Voltri)	» 250.000
— Villa Serra (Cornigliano)	» 12.400
Totale	mq. 514.826

Presso Pegli si potrebbe asservire a Parco pubblico la zona circostante il progettato Ippodromo per una superficie di mq. 120.000

Le vallate del Bisagno e del Polcevera ed adiacenze non possiedono ville da vincolare e non presentano eccessiva consistenza di verde pubblico infatti in tali zone vi sono:

— Villa Garibaldi (Bolzaneto)	mq. 4.090
— Villa Scassi (Sampierdarena)	» 13.980
— Villa Imperiale (S. Fruttuoso)	» 22.720
Totale	mq. 40.790

Riassumendo le zone verdi di proprietà Comunale, esclusi i giardini interni, come piazza Verdi, piazza Paolo Da Novi, etc. i vivai, si estendono per una superficie complessiva di mq. 721.796 (pari alla primitiva disponibilità dell'espansione industriale) mentre le proposte di ampliamento sopra precisate porterebbero un ulteriore incremento di mq. 735.350.

Occorre inoltre considerare che nei nuovi grandi complessi dei quartieri I.N.A. si tende alla realizzazione di vaste zone verdi. Uguale concetto verrà adottato nelle nuove 9 località previste per la formazione dei Piani Esecutivi che interessano complessivamente un territorio di ha. 1.140.

Va notato che il Piano Regolatore Generale prevede molte zone alberate dove gli indici di fabbricabilità sono pressochè nulli e dove il valore dei terreni, anche in futuro, sarà molto modesto per cui non sarebbe necessaria una previsione in questo senso in quanto sarà sempre possibile l'acquisto diretto.

Le zone alberate previste dal Piano ammontano a circa ha. 5.000, escludendo da tale misura le superfici delle zone verdi riguardanti il Piano Paesistico di Ge-Nervi ed i Piani Regolatori vigenti confermati dal Piano Generale.

Sarebbe inoltre opportuno, per integrare le zone alberate, fare intensificare, da parte degli Organi competenti, il rimboschimento delle alture della Città in modo da creare vaste zone alberate che col tempo, incrementando le comunicazioni verticali (funicolari ed ascensori) potranno costituire dei parchi naturali da mettere a disposizione della Cittadinanza.

Genova, 3 dicembre 1957.

L'INGEGNERE CAPO

Dott. Ing. Mario Braccialini

PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE 10/1/1978

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E NORME GENERALI RELATIVE ALLA FABBRICABILITÀ																						
CLASSIFICAZIONE	ZONIZZAZIONE GENERALE	PIANO GENERALE SCALA 1:5000 1:2000	NUMERI PROGRESSIVI	SIBOLI	(1) INDICE MASSIMO DI FABBRICABILITÀ	Distanze			Rapporto tra Altezza e Distanze			Altezza Massima	Superficie Massima delle Fronti	NOTE PARTICOLARI	TRAFFICO	VIABILITÀ						
						ASSE STRADA	CONFINI	FABBRICATI	ASSE STRADA	CONFINI	FABBRICATI											
LAVORO	INDUSTRIE	GRANDE INDUSTRIA SERVIZI IN DIPENDENZA DEL PORTO PETROLI	1		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—	TRAFFICO SELEZIONATO	AEROPORTI IMPIANTI PORTUALI IMPIANTI FERROV. ASCENSORI FUNIVIE METROPOLITANE AUTOSTRADE	—						
			2		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
	COMMERCIO	ZONE AFFARI MAGAZZINI MERCATO ALL'INGROSSO		3		3,00	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—	TRAFFICO	—	—					
				4		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—								
				5		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—								
				6		0,50	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—								
	AGRICOLTURA	ZONE RURALI ZONE MISTE		7		1,00	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	TRAFFICO	—	—						
				8		1,50	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—				—					
SPAZI LIBERI	GERBIO ZONE VERDI PUBBLICHE ZONE VERDI PRIVATE ZONE DI ASSISTENZA ZONE SPORTIVE ZONE BALNEARI		9		1,60	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—	TRAFFICO MISTO	—	—						
			10		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			11		0,50	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			12		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			13		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			14		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			15		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			16		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
IMPIANTI SPECIA LI E RICREAZIONE	IMPIANTI SANITARI CIMITERI IMPIANTI MILITARI VIGILI DEL FUOCO UNIVERSITÀ SCUOLE MEDIE INFERIORI E SUPERIORI ELEMENTARI ASILI IMPIANTI DI USO PUBBLICO CHIESE-TEMPI ANNONARI AMMINISTRATIVI E GIUDIZIARI TELECOMUNICAZIONI		17		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—	TRAFFICO MISTO	—	—						
			18		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			19		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			20		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			21		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			22		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			23		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			24		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			25		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			26		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			27		—	7,00	6,00	12,00	—	—	—	—	—									
			RESIDENZA	ABITAZIONI, SEMIINTENSIVA INTENSIVA	1° GRADO 2° GRADO 3° GRADO	28		2,00	6,00	4,00	8,00	2,25	2,25				1,125	5,00	4,50mq	Zona soggetta all'applicazione delle norme di fabbricabilità stabilite dal Reg. Ed. approvato con D.M. del 20/1/1978 art. 199 del 28/1/1978.	—	—
						29		2,50	6,00	4,00	8,00	2,25	2,25				1,125	5,00	4,50mq			
						30		3,00	6,00	4,00	8,00	2,25	2,25				1,125	5,00	4,50mq			
31		4,00				6,00	4,00	8,00	3,00	3,00	1,50	6,00	7,00mq									
32		5,00				6,00	4,00	8,00	3,00	3,00	1,50	6,00	8,00mq									
33		7,50				6,00	4,00	8,00	3,00	3,00	1,50	6,00	9,00mq									
VINCOLI	LOCALITÀ SOGGETTE A PIANI PARTICOLARI	ZONA DA RISERBARE ZONA DA TRASFORMARE ZONA DI NUOVA LOTTIZZAZIONE	34		9,00	6,00	4,00	8,00	3,00	4,00	2,00	8,00	18,00mq	Zona soggetta all'applicazione delle norme di fabbricabilità stabilite dal Reg. Ed. approvato con D.M. del 20/1/1978 art. 199 del 28/1/1978.	—	—						
			34a		—	6,00	4,00	8,00	—	—	—	—	—									
			34b		—	6,00	4,00	8,00	—	—	—	—	—									

(1) I VALORI CHE SI OTTENGONO APPLICANDO L'INDICE DI FABBRICABILITÀ SONO DA CONSIDERARE COME I MASSIMI CONSENTITI.



COMUNE DI GENOVA

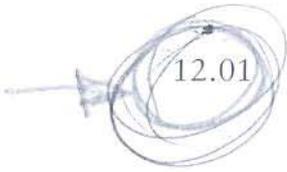
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 11 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI IN ZONA A (ZA.CD)

- 11.01 - Vengono definite aree per insediamenti commerciali e direzionali in zona A le parti del territorio comunale, interne alle zone storico-ambientali, ove si prevede di mantenere o consentire insediamenti commerciali e direzionali, in subordine alla conservazione storica dei caratteri urbanistici, all'incidenza sul sistema del traffico cittadino ed alla interferenza con le condizioni di vita civile nelle zone residenziali limitrofe.
Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle predette zone ZA.CD sono soggette **obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo**, esteso ad ambiti omogenei, urbanisticamente definiti, con particolare riferimento alla viabilità principale.
- 11.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZA.CD, oltre a quanto previsto al precedente comma 9.03, ai punti a), b), d), sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- a) uffici pubblici per i servizi amministrativi ed esecutivi generali degli Enti locali e dello Stato (quando non previsti da specifica destinazione d'uso nel P.R.G.);
 - b) sedi di grandi società, banche ed istituti in genere;
 - c) grandi attrezzature commerciali (supermercati, grandi magazzini, ecc.) di carattere urbano; commercio al minuto ed esercizi pubblici nella misura prevista dalle norme vigenti in materia di urbanistica commerciale;
 - d) attrezzature culturali centrali o specializzate;
 - e) parcheggi pubblici a livello urbano; stazioni ed impianti di assistenza al trasporto pubblico;
 - f) residenza, in percentuale non superiore al 25% della superficie lorda abitabile complessiva dell'intera zona omogenea o di parte eventuale di questa, definita dallo strumento urbanistico attuativo.
- 11.03 - I singoli interventi in zona ZA.CD sono disciplinati dal successivo art. 74.

Art. 12 - VINCOLO DI CONTROLLO AMBIENTALE (Z.cA)

-  12.01 - Il vincolo di **controllo ambientale** riguarda le zone del territorio comunale ove, alle pur diverse previsioni insediative sotto l'aspetto dimensionale, funzionale e distributivo, ovvero a quelle inerenti ad infrastrutture ed a servizi, è opportuno applicare talune prescrizioni aggiuntive, atte a salvaguardare taluni caratteri dominanti dell'ambiente agricolo (assetto formale del terreno adibito a coltura quale rappresentato, ad esempio, dalla sistemazione a fasce; tipi ed aggregazioni delle colture arboree, eccetera), ovvero dell'ambiente urbanizzato (forma e materiali in copertura dei fabbricati; tipologia dei serramenti esterni; finiture a protezione delle facciate; ecc.), ovvero relazioni con valori limitrofi di carattere storico, ambientale o paesistico (ad esempio: fasce di rispetto nei confronti di edifici storici, viabilità

minore ambientale, profili orografici od urbani, preesistenze di verde privato o alberato, ovvero di arredo urbano, ecc.).

12.02

- Le predette prescrizioni aggiuntive, di mera natura qualitativa, ove non esplicitate da norma generale nei «modi di intervento», possono essere poste come condizione accessoria in sede di esame ed autorizzazione dei singoli progetti di iniziativa pubblica o privata.

Art. 13 - INSEDIAMENTI IN ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE (ZB) - GENERALITÀ

13.01 - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, come tali definite ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione, costituiscono — a meno di zone ad esse interne classificate come storico-artistiche o di particolare pregio ambientale-paesistico — il complesso del territorio comunale sostanzialmente urbanizzato, quindi suscettibile di operazioni di razionalizzazione, completamento o ristrutturazione.

13.02 - In considerazione dei caratteri prevalenti nelle zone totalmente o parzialmente edificate, ed in ordine alla necessità di dettare criteri e norme sufficientemente articolate, le «zone B» vengono distinte in:

ZONE B.B. - insediamenti residenziali per completamento o razionalizzazione (ZB.B)

ZONE B.R. - insediamenti residenziali per ristrutturazione urbanistica in zona B (ZB.R)

ZONE B.CD. - insediamenti commerciali e direzionali in zona B (ZB.CD)

Art. 14 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI PER COMPLETAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE (ZB.B)

14.01 - Vengono definite zone ad insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione le parti del territorio comunale dove una valida od accettabile struttura urbana — nella qualità e distribuzione di infrastrutture ed insediamenti e nella relazione con le aree per servizi — consente interventi di razionalizzazione o completamento a fini prevalenti di insediamento residenziale.

14.02 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui «modi di intervento», nelle zone ZB.B non sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

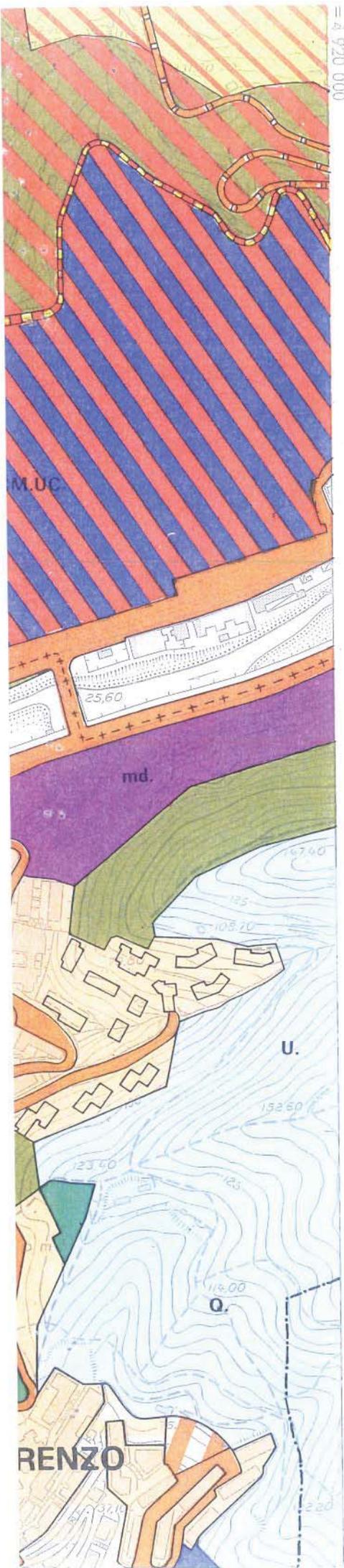
a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;

b) piccoli magazzini e laboratori artigianali, di norma limitatamente al

- a) ATTREZZATURE ANNONARIE E DI SERVIZIO CIVILE (CM)
 - 44.02.01 - commercio al minuto (CM.Qm)
 - 44.02.02 - esercizi pubblici (CM.Qe)
 - 44.02.03 - agenzie di credito (CM.Qb)
 - 44.02.04 - grandi attrezzature commerciali urbane (CM.Um)
- b) ATTREZZATURE TURISTICHE E DI SPETTACOLO (CT)
 - 44.02.05 - alberghi ed attrezzature ricettive in genere (CT.Qa)
 - 44.02.06 - locali di pubblico spettacolo (CT.Qs)
- 44.03 - Si intendono compresi negli spazi pubblici destinati ai servizi di interesse comune, i locali accessori destinati eventualmente a residenza di addetti fissi e di personale di custodia, nonché attrezzature di laboratorio tecnico per la formazione del personale e ricreative, commisurate alla qualità ed all'importanza del servizio reso.
Si intendono, altresì, comprese le sistemazioni all'aperto od al coperto per l'accessibilità e la sosta dei veicoli e la circolazione e sosta pedonale.

Art. 45 - SERVIZI: SPAZI PUBBLICI PER IL VERDE A PARCO, GIOCO, SPORT (V)

- 45.01 : Gli spazi pubblici per il verde a parco, gioco e sport comprendono ogni area, sede, fabbricato e pertinenza destinati alla funzione del verde, all'attività ricreativa e sportiva, sia all'aperto che in attrezzature coperte ad uso pubblico. Pertanto, ai diversi livelli di utenza riguardano:
 - a) A LIVELLO DI QUARTIERE (Q)
 - 45.01.01 - nucleo elementare di verde, verde di vicinato (V.Qa)
 - 45.01.02 - verde attrezzato a gioco bimbi (V.Qg)
 - 45.01.03 - attrezzature sportive per ragazzi ed adulti (V.Qs)
 - b) A LIVELLO URBANO (U)
 - 45.01.04 - parchi ed attrezzature sportive interquartiere (V.Up)
 - 45.01.05 - attrezzature balneari, spiagge ed impianti annessi (V.Ub)
 - c) A LIVELLO TERRITORIALE O SPECIALE (T-S)
 - 45.01.06 - parchi urbani di interesse territoriale (V.Ta)
 - 45.01.07 - attrezzature sportive per spettacoli di massa (V.Ts)
 - 45.01.08 - attrezzature sportive ed impianti di tipo raro (V.Tsr)
 - 45.01.09 - attrezzature per la nautica da diporto, specializzate (V.Tsn)
- 45.02 - Si intendono compresi negli spazi pubblici per il verde a parco, il gioco e lo sport, i locali per l'amministrazione, la residenza del personale di custodia, nonché le sistemazioni all'aperto od al coperto per la accessibilità e la sosta dei veicoli o mezzi di trasporto.
- 45.03 - Si intendono comprese negli spazi pubblici destinati a parchi urbani di interesse territoriale: residenze isolate od in nucleo, attività produttive di tipo agricolo ed assimilato, attrezzature sportive di ogni dimensione e tipo, at-



COMUNE DI GENOVA

PIANO REGOLATO GENERALE

SCALA 1:5000

Equidistanza m.5

		1	2	3	4			
5	6	7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29	30	31
				32	33	34	35	36

ediz. **1980**



X=4 917 500

XA.Mp.

Calata S. Lazzarino

Calata agli Zingari
10,30

Ponte dei Mille

Ponte Doria

Ponte Colombo

Via della Chiappella
Calata della Chiappella

Analisi della situazione urbanistica Area Via Forlì

Immobili identificati al Catasto Terreni Sez1, Fg.30, mapp 1,2,339,340,343,360,367, 274,342, ..

PUC ADOTTATO con delibera C.C. 92/2011

L'area ricade nel PUC adottato in SERVIZI PUBBLICI - SERVIZI TERRITORIALI E DI QUARTIERE DI VALORE STORICO PAESAGGISTICO



AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano	SERVIZI PUBBLICI		servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato			servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
		AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico			parchi urbani e regionali
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico			autostrada esistente di previsione
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			ferrovia esistente di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			trasporto pubblico in sede propria esistente di previsione
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale			viabilità principale esistente di previsione

STRALCIO NORME GENERALI ART. 12) - DESTINAZIONI D'USO

1.1 Servizi pubblici

Spazi pubblici, di interesse generale e locale, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico e strutture pubbliche di interesse generale.

Tali spazi possono essere pubblici, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, realizzati da parte di enti e associazioni che ne assicurino tale uso; possono essere altresì realizzati da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

NORMATIVA SIS-S SERVIZI PUBBLICI

SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

Complementari: Connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso con le limitazioni previste dalla disciplina di settore per l'ambito di riqualificazione o di conservazione prevalente al contorno.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

SIS-S-2 Disciplina degli interventi edilizi

Prescrizioni particolari

Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.

Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del P.U.C. del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art.43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.

Nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali, qualsiasi altro assetto sostitutivo non deve costituire ulteriore carico insediativo previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l'area è collocata, da definirsi, ove previsto, in sede di formazione di apposito Accordo di Programma.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia, per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.

I giardini, i parchi pubblici e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici.

Per le attività agricole esistenti e in atto nelle aree dei parchi urbani è consentito il mantenimento applicando la disciplina dell'ambito AC-NI.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia: Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

Nuova costruzione: Non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

Consentita per realizzare:

- servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività; il dimensionamento è definito in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti,

Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato:

- parcheggi interrati, nel rispetto della disciplina di seguito definita per la Sistemazione superficiale delle aree;

- in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-U

Margini di flessibilità

La progettazione esecutiva dei servizi pubblici e l'adeguamento tecnico funzionale di quelli esistenti possono discostarsi dal perimetro indicato, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.

In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse.

La realizzazione di nuovi servizi o la ristrutturazione integrale di quelli esistenti, laddove determini la costituzione di grandi poli urbani per le funzioni sportive e culturali di massa, può prevedere anche l'inserimento di medie strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, funzionalmente compatibili con la tipologia del servizio, integrate nello stesso e dotate dei necessari spazi per i parcheggi di pertinenza.

Modalità di attuazione

Si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

SIS-S-3 Disciplina delle distanze

I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;

- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

SIS-S-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

I servizi pubblici individuati con valore storico architettonico dalla cartografia del P.U.C. devono conformarsi alle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e degli spazi liberi, favorendo la sistemazione delle aree circostanti allo scopo di identificare e caratterizzare la funzione collettiva svolta.

Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi verdi e del drenaggio superficiale dei suoli; le essenze ad alto fusto di pregio devono essere conservate in sito.

L'incremento superficiale deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti ed essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

stralcio AC-US-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua

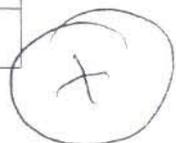


Nella tavola dei servizi i terreni di proprietà Salati Armando S.p.A. fanno parte dell'area identificata con il n. "2054 – servizi a livello di quartiere" ed evidenziata con campitura verde corrispondente a "Servizi di verde pubblico, gioco sport e spazi pubblici attrezzati esistenti".

Inoltre l'area identificata con il colore verde e il n. 2054 è riportata nell'elenco delle superfici a verde esistente all'interno del documento "SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S) BILANCI – ELENCHI" nel modo seguente

verde esistente – Q

Circoscrizione	UU	Num.	Indirizzo	Tipo	Prop.	Sup.reale	Sup.virt
S.TEODORO	ANGELI	C G 2054	VIA VENEZIA	PARCO GIARDINO	PUBB	28915	5783



PUC VIGENTE

(VARIANTE P.U.C. D.C.C. n. 85/2009, D.C.C. n. 73/2010, D.C.C. n. 100/2010)

L'area ricade nel PUC vigente in **ZONA FFa**:

FF servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale.

FFa ambito soggetto a controllo ambientale.



BCpc	Servizi FF	XF	Zone di Recupero R Recupero
BE Produttivo	FFa	XTm	Ambiti Normativi CE Conservazione
DD	CM FFc	XTt	MA Mantenimento
DT	FP	XTf	CO Consolidamento

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. testo coordinato D.C.C. n. 85/2009 e D.C.C. n. 73/2010

FF servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale.

Nella sottozona FF sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

FFa ambito soggetto a controllo ambientale.

4. La realizzazione di nuovi servizi é subordinata a una verifica del bilancio degli standard urbanistici che assicuri un'adeguata ripartizione tra le diverse categorie di servizi, in relazione allo stato di attuazione del P.U.C. e ai fabbisogni.

.....

art. FF6) Sottozona FF: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Nella sottozona FF, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto - limitatamente alla realizzazione di edifici compatibili destinati alle funzioni ammesse.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:

- servizi pubblici, realizzati da parte di soggetti istituzionalmente competenti, dimensionati in relazione alle esigenze funzionali del servizio, senza limitazione dimensionale;
- servizi di uso pubblico con I.U.I. = 0,5 mq/mq;
- parcheggi privati interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici e di uso pubblico

Sottozona FF: Ambiti speciali

1. **FFa** In tali ambiti, determinati in base alla presenza di rilevanti valori storico ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS e, ove compreso nel centro antico, a quelle della sottozona AC.

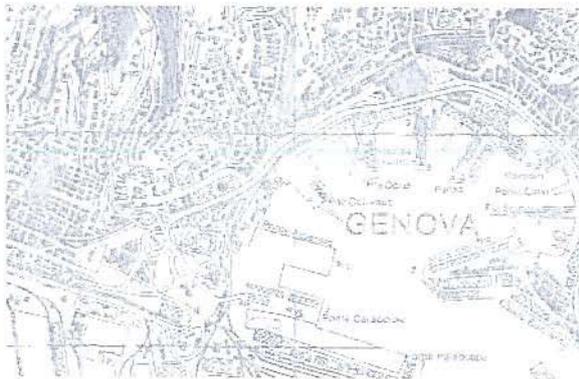
Per le attività agricole esistenti e in atto é consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE approvato con D.C.P. n.1 del 22 gennaio 2002

Nel Livello Strutturale del PTCP, l'area è individuata nel Sistema del verde a livello provinciale - Tavola n. 4 come **Parco Urbano (n.33)** compreso nel territorio urbanizzato

STRALCI CARTOGRAFICI E NORMATIVE DEL PTCP



Cap. 8 - SISTEMA DEL VERDE - Scala 1 : 25.000 - Tav. n. 4

SISTEMA DEL VERDE A LIVELLO PROVINCIALE

-  Parchi Urbani del PTCP, compresi nei territori urbanizzati
-  Parchi urbani territoriali previsti nei piani urbanistici comunali (Genova, Pave Ligure, Sorì, S.Margherita, Chiavari, Cogorno, Seati Levante)
-  Aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani (DF)
-  Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (DF)
-  Ambiti fluviali con caratteri naturali nei sistemi insediativi urbani (DF)

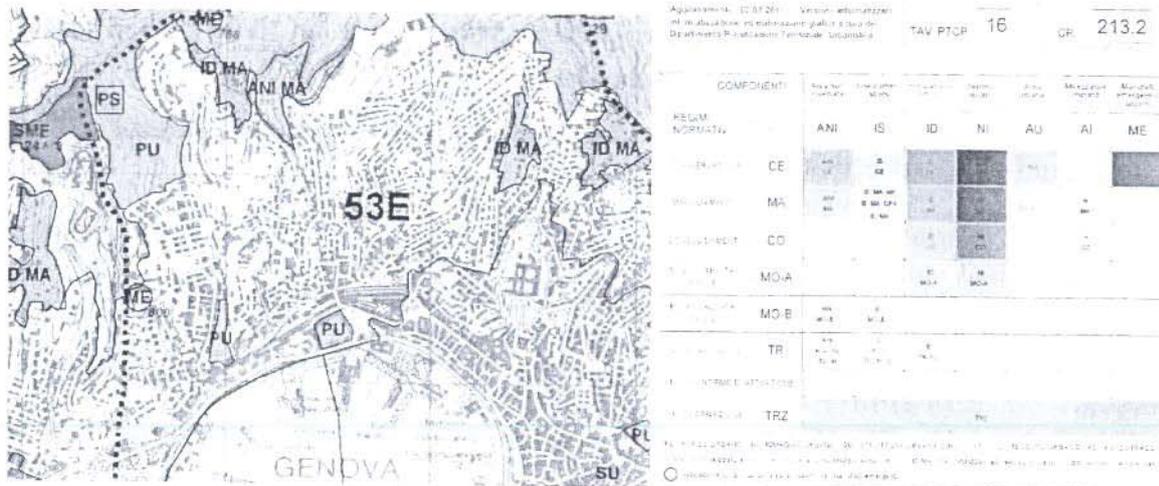
L'art. 4 – Valore e efficacia dei contenuti e degli elaborati del Piano delle Norme di attuazione definisce i valori e l'efficacia del contenuto del piano:
alla lettera b) cita:

“I contenuti della struttura del Piano hanno valore di indirizzo e di coordinamento con efficacia di direttiva nei confronti dei PUC e degli strumenti urbanistici soggetti alla legislazione previgente alla L.R.36/1997 ad eccezione:

- 1) delle previsioni concernenti “L'organizzazione complessiva del Sistema del Verde a livello Provinciale” che hanno **valore prescrittivo**, nei termini espressi dall'art.11 delle presenti Norme;*

*L'art.11 - Disciplina del Sistema del Verde a livello provinciale individua il sistema del verde in diverse componenti. L'area in oggetto rientra nella componente di cui al comma 3 lettera a) **PARCHI URBANI – PU – Individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** Al comma 5) lettera a) dispone il rinvio alla disciplina di cui all'art.36 delle relative Norme Tecniche di Attuazione Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.*

PIANO PAESISTICO DI COORDINAMENTO approvato con delibera del consiglio regionale n.6 del 25 febbraio 1990) e s.m.i



L'area ricade in zona PU – PARCO URBANO ed è sottoposto al regime normativo AU-CE AREA URBANA REGIME DI CONSERVAZIONE del LIVELLO LOCALE DEL PTCP

ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Efficacia delle indicazioni di livello locale

1. Le indicazioni di livello locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, terzo comma, della l.r. 39/1984, prevalgono immediatamente sulle previsioni degli strumenti urbanistici comunali laddove rispetto a queste ultime risultino in tutto o in parte più limitative, sotto il profilo quantitativo e/o dei modi di intervento, delle trasformazioni ammesse.

Art. 36 - Aree Urbane: parchi urbani (PU)

1. I parchi urbani, comprensivi delle eventuali edificazioni incluse, sono assoggettati al regime normativo della CONSERVAZIONE in quanto si tratta di complessi aventi per definizione un elevato valore ambientale ed un'elevata vulnerabilità, tali da rendere prevalente l'esigenza di salvaguardarne la consistenza e la qualità rispetto ad ogni altra considerazione.
2. L'obiettivo della norma è quello di conservare quegli elementi della struttura urbana che maggiormente concorrono a determinarne la qualificazione paesistico-ambientale.
3. Devono pertanto essere rigorosamente conservate le caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, la consistenza dell'edificato e i caratteri architettonici degli edifici storicamente legati alla genesi del parco, nonché l'organizzazione complessiva dell'insieme anche nei suoi rapporti visivi con l'intorno.
4. E consentita la realizzazione di parcheggi, esclusivamente al servizio delle funzioni ivi insediate, senza alterare la consistenza e la qualità della vegetazione arborea, purché tali da non travisare le caratteristiche peculiari dell'area stessa e sempre che non siano praticabili soluzioni alternative all'esterno.

VINCOLO PAESISTICO

L'area è vincolata come Bellezza di Insieme con Decreto Ministeriale del 10/07/1953 ai sensi della L.n.39/1947 e DGLS 42/2004 art.136 lettera a) e b)

Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme :

Codice vincolo 070184
 Numero Progressivo per Comune 6
 Oggetto del Vincolo PARCO DELLA VILLA ROSAZZA DALLA RICCA VEGETAZIONE NEL COMUNE DI GENOVA - SAN TEODORO MAP 8055 8056 FOGLIO 31
 Tipo Decreto Decreto Ministeriale
 Data del decreto 10/07/1953
 Grado identificazione identificabile con precisione
 Zona Soprintendenza S.TEODORO
 Decreto 070184
 Stralcio cartografico 070184_sc

Vincoli puntuali	
Seleziona il Vincolo	mostra sulla mappa
Codice VINCOLO	70184
Oggetto del Vincolo	PARCO DELLA VILLA ROSAZZA DALLA RICCA VEGETAZIONE NEL COMUNE DI GENOVA - SAN TEODORO
Data decreto	10/07/1953
Data notifica	22/08/1953
Data trascrizione	23/01/1954
Publicato su	DECRETO NOTIFICATO AD PERSONAM
N° Pubblicazione	***
Data pubblicazione	
Stato del vincolo	VINCOLO OPERANTE
Uso area vincolata	MODIFICABILITA' PREVIA AUTORIZZAZIONE'

NOTE SULLE OSSERVAZIONI POSSIBILI AL PUC ADOTTATO:

IL PUC ADOTTATO individua l'area in oggetto **come servizi pubblici - servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico**. Nella tavola dei servizi i terreni di proprietà fanno parte dell'area identificata con il n. "2054 - servizi a livello di quartiere" ed evidenziata con campitura verde corrispondente a "**Servizi di verde pubblico, gioco sport e spazi pubblici attrezzati esistenti**". Nel documento "**SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S) BILANCI - ELENCHI**" l'area è individuata come **PARCO- GIARDINO** e di **PROPRIETA' PUBBLICA**. **Le destinazioni d'uso previste sono servizi pubblici come da art. 12.1 delle Norme Generali e sembrano essere escluse residenze di tipo sociale se non con variante al PUC ai sensi dell'art.44 comma 2 L.R. 36/1997 (vedi art. 4 Norme Generali Puc adottato).**

E' possibile chiedere la correzione della tav. **SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI** con l'individuazione del perimetro dell'area privata e la specificazione che attualmente non è un'area pubblica esistente. Tali modifiche dovranno essere effettuate anche nei relativi documenti di PUC.

IL PUC VIGENTE vincola anch'esso l'area in oggetto a **servizi FF** ed in particolare a **zona FFa** ambito soggetto a controllo ambientale. La zona FF è destinata a servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale.

Il PUC 2000 vincola l'area in oggetto a **servizi FF** ed in particolare a **zona FFa** ambito soggetto a controllo ambientale. La zona FF è destinata a servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale.

PRG 87 da indagare.....

L'area oggetto della presente relazione è soggetto a vincolo a servizi da più di 12 anni: è necessario verificare se è possibile chiedere l'eliminazione del vincolo per reiterazione

In realtà lo stato attuale del terreno è particolarmente degradato, coperto prevalentemente da roveti e vegetazione spontanea che ha preso il posto della alberatura preesistente la quale nel tempo è andata mano a mano scomparendo. Allo stato attuale **non ha caratteristiche tali da poter essere considerato come parco e non è fruibile**, difatti a causa dell'abbandono durato tanto tempo gli alberi d'alto fusto sono per la maggior parte seccati e al loro posto ha preso il sopravvento una macchia spontanea ed invasiva, non esistono più i vialetti ai vari terrazzamenti e i muri di contenimento abbisognano di importanti opere di manutenzione.

Appare comunque problematico proporre una zonizzazione alternativa per le seguenti motivazioni:

L'area è connotata da un vincolo paesaggistico **Bellezza di Insieme con Decreto Ministeriale del 10/07/1953** ai sensi della L.N.39/1947 e DGLS 42/2004 recepito dal Piano di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e dal Piano di Coordinamento Provinciale .

Una zonizzazione possibile potrebbe essere AC-VU AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO: tale ambito non consente la nuova costruzione ma solo la ristrutturazione edilizia (con ampliamento della S.A. del 20%) e la sostituzione edilizia

Appare difficile assegnare all'area in oggetto l'ambito presente nell'edificio limitrofo **AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO** proprio perché tale ambito è assegnato specificatamente a tessuti edificati. Tale ambito comunque prevede: costruzione parcheggi privati, nuovi edifici esclusivamente mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, realizzazione di nuove strutture alberghiere lotto min. 3000 mq. iui 0,5 mq/mq.

Un'ulteriore possibilità è dimostrare che l'attuale area, peraltro in parte di proprietà privata, presenta una situazione di degrado del verde esistente tale da proporre un'area di **trasformazione di livello locale** con funzione in parte verde pubblico ed in parte funzione residenziale quest'ultima necessaria per finanziare il progetto e la realizzazione del verde pubblico previsto con connessione di Villa Rosazza con Via Forlì.

Genova , marzo 2012

Laura Tubino

Architetto

Ill.ma Sig.ra
SINDACO del
COMUNE DI GENOVA

Direzione Politiche della Casa

Oggetto: Proposta operativa a seguito dell'invito in attuazione della deliberazione della G.C. n. 768 del 21/12/07 in tema di emergenza abitativa.

I sottoscritti Salati Dott. Angelo n. [redacted] e
domiciliato per la presente in Genova via [redacted] Pier Giorgio nato a in
qualità di rappresentante legale della Salati Armando S.p.A. P.I. 01551010155 con sede in Milano,
[redacted] ed Ufficio Tecnico in Genova via [redacted]

Sono proprietari :

- Salati Angelo dell'appezzamento di terreno avente la superficie di mq. 13.910 in Genova quartiere di S. Teodoro dalla Via all'Asilo Davide e Delfino Garbarino e dalla Via Forli per averlo acquistato con atto del Notaro Boggiano di Genova del 30/09/63 n. 12.996 di rep. registrato a Genova il 15/10/63 ed ivi trascritto il 29/10/63 al n. 5.450
- Salati Armando S.p.A. di una porzione di terreno confinante alla proprietà di Salati Angelo avente la superficie di circa mq. 3.600 per averla acquistata con atto Notaro Boggiano di Genova del 13/02/63 n. 12.366 di rep. nonché, dei sedimi della strada privata di accesso dalla Via all'Asilo Davide e Delfino Garbarino e della stessa Via Forli.

Alla presente istanza si allega planimetria catastale ove il terreno di Salati Angelo viene indicato con colorazione blu ed il terreno della Salati Armando S.p.A. con colorazione rossa.

DESCRIZIONE DELL'AREA.

L'area in questione nel suo complesso costituisce il versante a Ponente della dorsale che dalla Chiesa di S. Teodoro sale verso la parte alta della Via Bologna.

Il terreno si presenta a clive soprattutto nella parte media e bassa verso la Via Venezia con fasce e ampi terrazzamenti che corrono paralleli tra di loro e paralleli alla sottostante Via Venezia.

Il terreno allo stato attuale è particolarmente degradato, coperto prevalentemente da roveti e vegetazione spontanea che ha preso il posto della alberatura preesistente la quale nel tempo è andata mano a mano scomparendo.

Come innanzi precisato l'accesso all'area può avvenire dalla Via all'Asilo Davide e Delfino Garbarino attraverso un tratto di strada di proprietà della Salati Armando S.p.A. per la quale, nell'ambito della Convenzione P.R.U. di Piazza Sopranis, atto Notaro Dogliotti del _____ esiste impegno di cessione a favore del Comune onde consentire accesso dalla parte superiore, al Parco di Villa Rosazza.

Ulteriore accesso al terreno può avvenire dalla Via Forlì, anch'essa di proprietà della Salati Armando S.p.A. e da successivo vialetto privato che nel suo complesso attraversa il terreno medesimo per tutta la sua larghezza.

Dette vie di accesso necessitano per una migliore utilizzazione di essere rese maggiormente funzionali rispetto allo stato attuale.

Da tutto il terreno ed in particolare dalla parte di esso maggiormente esposto a sud/ Est si gode di una vista del Porto e della Città veramente unica e tale da caratterizzare favorevolmente gli edifici che ivi si propone di costruire.

PREVISIONI DEL P.U.C.

Il terreno nella sua quasi totalità ricade in sottozona F/FA (ambito soggetto a controllo ambientale) ove, la funzione caratterizzante è quella dei Servizi Pubblici, pur essendo ammesse altre funzioni, quale.

- Parcheggi Pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marinali;
- Residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi;
- Parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente al servizio pubblico soprastante;

Il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Genova ha inoltre individuato l'area in questione quale "parco urbano", comprendendo detta previsione sia il Parco di Villa Rosazza di proprietà comunale sia l'area di proprietà del sottoscritto che, come innanzi si è detto, non ha allo stato attuale caratteristiche tali da poter essere considerato come parco, difatti a causa dell'abbandono durato tanto tempo gli alberi d'alto fusto sono per la maggior parte seccati e al loro posto ha preso il sopravvento una macchia spontanea ed invasiva, non esistono più i vialetti ai vari terrazzamenti e i muri di contenimento abbisognano di importanti opere di manutenzione.

PROPOSTA

Si propone di realizzare nel sito innanzi descritto n. 3 edifici destinati a civile abitazione aventi le dimensioni e le caratteristiche delle palazzine esistenti lungo la Via Forlì, le quali costituirebbero la prosecuzione ed il completamento del tessuto urbano esistente verso Sud.

Il sito scelto ove collocare gli edifici è posto al margine superiore e mediano della proprietà Salati Angelo e non incide in maniera significativa sul restante terreno confinante con il Parco di Villa Rosazza

La orografia del terreno nella parte alta è relativamente piana mentre nella parte mediana si intenderà utilizzare le fasce esistenti limitando il più possibile gli interventi di scavo.

Non dovranno essere eliminati alberi importanti, anzi alcuni esistenti a contorno, potranno essere opportunamente recuperati ed inseriti nel contesto.

L'accesso al sito avverrà dalla Via all'Asilo Davide e Delfino Garbarino a mezzo vialetto privato che dovrà essere preventivamente adeguato alle nuove esigenze, di intesa con il Comune che ne è promissario acquirente, e come si è detto potrà avvenire anche dalla Via Forlì tramite vialetto privato anch'esso da rifunionalizzare.

Il nuovo insediamento proposto non costituisce un aggravamento significativo del carico insediativo esistente non pregiudica, anzi valorizza l'alberatura circostante e consente con l'occasione il recupero degli spazi da tempo abbandonati, dei manufatti degradati nonché dei percorsi dei quali quasi si è persa traccia e rende fruibile alle persone ivi residenti quanto resta della proprietà altrimenti destinata ad un progressivo e totale degrado.

La proposta di intervento che il sottoscritto intende con la presente avanzare aderendo all'invito del Comune di Genova in attuazione della deliberazione della G.C. n. 768 del 21/12/07 che prevede la formazione di un "piano programma strategico per il settore abitativo", che individui una serie di proposte operative al fine di garantire il superamento della emergenza abitativa nel tempo consiste come si è detto nella nuova costruzione nel sito sopra indicato di tre nuovi edifici destinati a civile abitazione per un numero complessivo di circa 65 unità abitative, delle quali:

- n. 40 appartamenti circa destinati alla vendita come prima casa con priorità a nuclei giovani;
- n. 25 appartamenti da destinarsi a locazione a canone moderato nella forma della locazione a termine per la durata di anni 15.

Detto canone sarà determinato nella misura del 75% del canone concordato di cui alla Legge 431/98.