

88

COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA  
SUE E GRANDI PROGETTI

11 GIU 2015

Prot. N° PEC 189132

osservazione  
Colombo/Pezzano  
Ince/Blizayle  
12/06/15

**OSSERVAZIONE N.° 1 DI 1**

<b>ELEMENTO DI P.U.C.</b>	<b>STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3</b>
<b>TAVOLA</b>	<b>TAVOLA 7 – ASSETTO URBANISTICO</b>
<b>RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE</b>	<b>N.C.T. SEZ. 4, FOGLIO 6, MAPP. 67</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>VARIAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA DA ZONA AR- UR A ZONA AR-PU</b>

**DESCRIZIONE DELL' OSSERVAZIONE – MODIFICA RICHIESTA**

Si richiede che gli elaborati grafici Tav. 7 Assetto Urbanistico, vengano modificati, per la zona interessata dal mappale 67 del foglio 6, come segue:

- Trasformazione da zona AR-UR a zona AR-PU

I mappali di proprietà sono i seguenti:

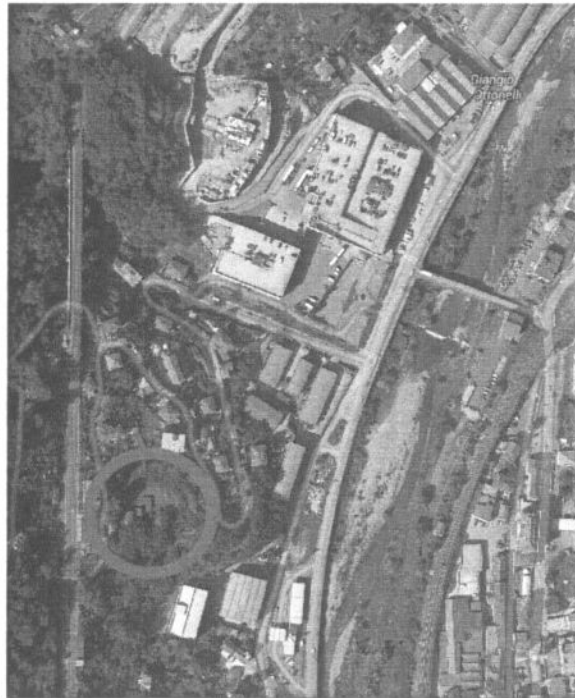
- Foglio 7 mappale: 67

Proprietà: Edil D.C.R. di Pezzano Massimo

**DESCRIZIONE DEL SITO**

La porzione di terreno per il quale viene formulata la presente osservazione al Progetto definitivo del P.U.C. è situato in Val Polcevera in Loc. San Quirico, nei pressi della stazione di San Quirico.

L' area risulta attualmente accessibile tramite un varco carrabile posto lungo la Via alla Stazione di San Quirico. Al suo interno sono presenti alcuni edifici oggetto di condono edilizio (provvedimento n. 242 del 26/08/1988-prot. 14752/85 e provvedimento 17698 del 15/06/1994 – domanda n. 7054 del 25/03/1986) e destinati a magazzini artigianali. Con atto di compravendita del 31/07/2014 il Sig. Massimo Pezzano, titolare dell' Impresa Individuale "Edil D.C.R. di Pezzano Massimo" ha acquistato il terreno in oggetto ed i relativi edifici al fine di realizzare una costruzione quale sede della propria attività, demolendo gli edifici incongrui presenti.



## P.U.C. VIGENTE



Il P.U.C. vigente classifica l' area come Zona BE. All' interno di tali aree le funzioni caratterizzanti risultano la residenza, l' agricoltura e l' artigianato. L' I.U.I. massimo risulta pari a 0,15 mq/mq. con possibilità di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione. Lotto minimo 1.000,00 mq.

## PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C.



Il progetto preliminare di P.U.C. inseriva il lotto in Zona AR-UR. All' interno di tali aree le funzioni ammesse principali risultavano la residenza e, tra le altre, l' artigianato minuto. L' I.U.I. base risultava pari a 0,5 mq/mq. a fronte di un lotto minimo di 1.500,00 mq. Tale indice poteva essere incrementato fino a 1,00 mq/mq per effetto di recupero di S.A.

## PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.

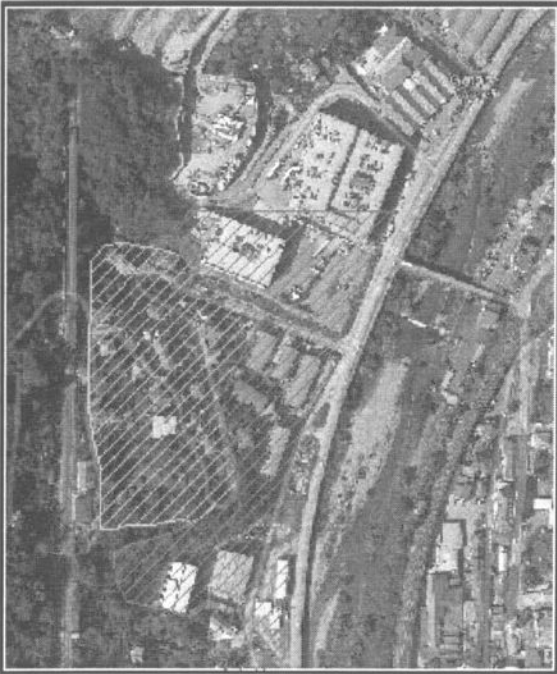
A fronte dell' adozione del progetto preliminare di P.U.C. la zona in oggetto manteneva la sua destinazione di Zona AR-UR ma la norma veniva mutata per quanto concerne l' attribuzione dell' I.U.I. 0,50 mq/mq che veniva concesso esclusivamente per effetto di recupero di S.A..



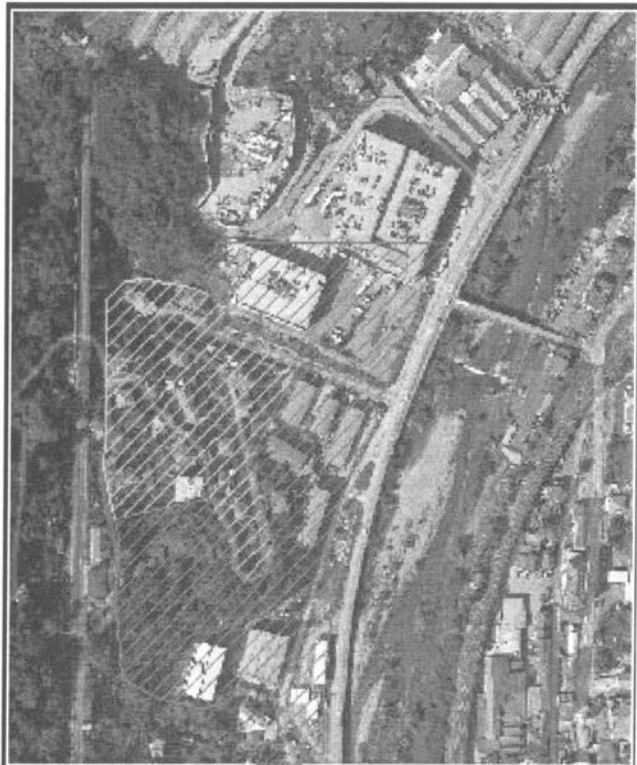
In ragione di quanto sopra la potenzialità edificatoria risulterebbe esclusivamente legata al recupero di S.A. degli edifici esistenti pari a mq. 360,00 ed insufficiente alle necessità dell' attività dell' Impresa che necessita di idonei spazi per il ricovero dei mezzi e per gli uffici amministrativi.

## PROPOSTA DI MODIFICA DEL P.U.C.

Considerato che l' area risulta già ad oggi con destinazione congrua con il tessuto produttivo urbano, alla luce della presenza di alcuni edifici oggetto di condono edilizio e destinati a magazzini e locali di deposito, si propone la modifica della zonizzazione in conformità alla zona adiacente AR-PU. Tale modifica risulta anche giustificata dalla recente approvazione di un progetto per un edificio artigianale nell' area adiacente da parte dello S.U.A.P. alla stessa quota dei fabbricati esistenti sull' area.



PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.



PROPOSTA MODIFICA ZONA DI P.U.C.

In virtù di tale modifica l' Impresa potrebbe riqualificare il sito eliminando i fabbricati fatiscenti presenti sull' area e provvedendo alla sistemazione d' area ed realizzazione di un nuovo fabbricato che garantirebbe un migliore inserimento paesistico e una funzionalità adeguata alle esigenze dell' Impresa.

Si tenga inoltre presente la piena compatibilità dell' attività con gli edifici residenziali che risultano adeguatamente separati dagli edifici produttivi limitrofi da una fascia di verde che verrebbe mantenuta.

Inoltre, dal punto di vista dell' inserimento paesistico l' area verrebbe contenuta all' interno del limite dettato dalla linea ferroviaria ed in allineamento con il fabbricato artigianale di previsione.

Massimo Pezzano

EDILCOOP  
di Pezzano Massimo

