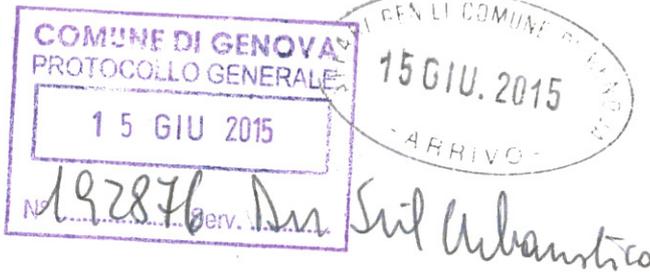


CARLO ANDREA GUIDI DI BAGNO  
ARCHITETTO

oll.  
Colombo / Pr. Genova  
ma / h. i. f. p. e  
16/06/15



Spett.le  
Comune di Genova  
Direzione Urbanistica, SUE e  
grandi progetti  
Via di Francia 1, 14° piano  
16149 Genova

**Oggetto:** OSSERVAZIONE AL PROGETTO DEFINITIVO DI PUC

Dimore Srl è proprietaria di un vasto compendio immobiliare sito in Genova, località Multedo, posto nella parte terminale del Viale Villa Chiesa, al civico n° 44.

Si tratta di un'area di circa 60.000 mq. costituita per circa la metà dal parco della ex Villa Pignone, demolita negli anni '50 e della quale resta soltanto l'imponente basamento murario che si sviluppa per circa 100 ml parallelamente alla linea di costa e per 40 ml in profondità.

Anche il parco risulta pressoché cancellato dall'incuria del tempo, essendo invaso da essenze infestanti che hanno anche circondato ed intaccato le rare alberature di pregio e di alto fusto rimaste.

I restanti 30.000 mq. sono posti al di fuori della cinta muraria che delimita il parco della Villa e sono caratterizzati da terreni acclivi in parte boschivi e in parte ex agricoli che costituivano pertinenze della proprietà.

La Dimore Srl è interessata a valorizzare queste aree in sintonia con le linee guida che costituiscono le scelte fondative del nuovo strumento urbanistico in itinere del Comune di Genova.

In data 4/5/2012 ha pertanto presentato un'osservazione ai sensi dell'Art 38 comma 2 lett. d) della L.R. 36/97 che è stata inserita nella scheda N° 617 sub 1 e assunta a Prot N° 144381 .

Nell'osservazione veniva richiesta una zonizzazione che consentisse da un lato di ricostruire l'edificio preesistente e dall'altro di affiancare ad esso una ulteriore nuova volumetria "completamente mimetizzata" da destinare a RSA.

L'osservazione è stata accolta solo in parte, limitatamente alla richiesta di poter ricostruire il vecchio volume della villa, mentre per la parte restante è stata rigettata in quanto in contrasto con i criteri e le scelte fondative del nuovo Piano (cfr. allegato A).

La Dimore Srl, pur facendo osservare che la proposta nel suo complesso avrebbe mantenuto un basso profilo in termini di peso insediativo, consentendo di affiancare ad un edificio prettamente residenziale anche uno di valore sociale, integrando e valorizzando entrambe le destinazioni, prende comunque atto della scelta operata dagli estensori del nuovo PUC.

Precisa tuttavia che, nell'attesa dell'esito dell'osservazione presentata ed in linea con la zonizzazione introdotta nel PUC adottato con DCC N° 92 del 07/12/2011, aveva avviato con l'Ufficio Paesaggio del Comune un confronto volto a valutare la possibilità di costruire, nella parte sommitale del parco, nell'unica area priva di alberature in quanto originariamente occupata da un campo da tennis, un piccolo edificio dove far risiedere due nuclei familiari con funzione principale di presidio e custodia dell'ampia proprietà.

Il progetto di tale piccola nuova costruzione che, conclusi i confronti preliminari con l'Ufficio Paesaggio, ci si accingeva a presentare per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, si rendeva possibile solo in quanto il PUC adottato con DCC N° 92 del 07/12/2011 classificava parte della proprietà Dimore Srl - quella posta all'interno della cinta originaria del parco - in zona AR-PR dove appunto è consentita, seppure con un indice molto basso, la nuova costruzione proprio in funzione di quelle finalità di presidio più sopra richiamate.

A seguito dell'osservazione presentata e del suo parziale accoglimento, il Comune di Genova ha tuttavia rizonizzato il compendio di proprietà Dimore, cancellando parte della zona AR-PR ( quella posta all'interno della cinta muraria del parco) e sostituendola con una zona AC-VU dove per contro non è consentita alcuna costruzione, neppure con quella valenza di presidio sopra richiamata.

La nuova zonizzazione introdotta, se da un lato vuole rappresentare una giusta salvaguardia del parco della villa – salvaguardia che, in una proprietà di queste proporzioni può, secondo Dimore Srl prendere in considerazione la presenza di un piccolo edificio secondario con funzione appunto di presidio - dall'altro non solo dimezza la volumetria realizzabile, ma costringerebbe a collocare la nuova piccola costruzione proposta all'Ufficio Paesaggio nell'area esterna al parco, l'unica che mantiene la zonizzazione AR-PR ma che per le propria esposizione ed acclività ben poco si presta ad accogliere una nuova costruzione.

La richiesta introdotta da Dimore Srl con questa nuova osservazione è quella di mantenere la zonizzazione AR-PR del Piano adottato con DCC N° 92 del 07/12/2011 dando in tal modo la possibilità di completare e integrare l'intervento di recupero della Villa Pignone con la piccola costruzione proposta che riprende la tipologia della "casa colonica" presente quasi in tutti i complessi di Villa della nostra regione (vedi Villa Duchessa di Galliera, Villa Pallavicini solo per citare quelle a Ponente poste nelle vicinanze di quella in oggetto).

Il progetto della piccola casa colonica viene pertanto allegato sub B alla presente osservazione al fine di consentire una maggiore comprensione dell'intervento da parte dell'Ufficio preposto a valutare l'osservazione.

Un secondo ed ulteriore elemento della presente osservazione riguarda la nuova perimetrazione introdotta con la recente adozione per la zona AC-US volta quindi a garantire la possibilità di ricostruire la preesistente Villa Pignone.

Nella cartografia del Piano adottato con DCC N° 8 del 04/03/2015 è indicata, per la nuova zona AC-US introdotta, una perimetrazione che di fatto non corrisponde all'originario sedime della Villa.

La Villa era infatti formata, oltre che dal basamento di forma pressochè rettangolare riportato in colore rosso nella nuova cartografia del Piano, anche da un corpo allungato seminterrato che , prendendo avvio dal basamento della Villa stessa, si protendeva verso Est per circa 40 ml.

Si chiede pertanto di indicare in cartografia l'esatto sedime dell'ex Villa Pignone così come ipotizzato nella planimetria che si allega alla presente osservazione (cfr. allegato C).

Relativamente a tale secondo aspetto dell'osservazione si sottolinea ancora quanto segue:

la zonizzazione AC-US, così come proposta e, nel caso specifico, integrata dal corpo basamentale più sopra richiamato, comporta di fatto di dover ricostruire l'immobile nell'esatto sedime preesistente.

Nel caso in esame, ma si ritiene che questo possa valere in svariati casi, la ricostruzione potrebbe risultare più opportuna se eseguita in aree limitrofe o anche solo lievemente discostate rispetto al sito originario.

Nel caso specifico, ancora, potrebbe risultare più conveniente e maggiormente aderente ad una modalità più contemporanea del costruire, realizzare, a parità di SA e con gli eventuali incrementi previsti dalla norma, un volume magari più esteso e meno impattante in altezza, con coperture a giardini pensili, che lo rendano più mimetico ed "ecompatibile".

Tale ipotesi non troverebbe riscontro nella nuova Normativa di PUC in quanto un sedime maggiormente esteso rispetto a quello originario farebbe ricadere la nuova costruzione o parte di essa, nel caso specifico, in zona AC-VU il cui regime normativo non parrebbe prevedere tale eventualità operativa.

Si chiede pertanto di valutare se possa o meno essere inserita anche nella zona AC-VU la stessa norma che consente di costruire "*nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti*", dando in tal modo un maggiore margine di manovra progettuale.

Infine si chiede di estendere la zonizzazione AR-PR anche nella parte alta della proprietà Dimore Srl che presenta di fatto le stesse caratteristiche di quella sottostante, già AR-PR.

Tale zonizzazione viene del resto già indicata in parte delle adiacenti aree di proprietà di terzi, poste immediatamente a levante di quella in oggetto.

In conclusione si allega alla presente una planimetria con la nuova proposta di zonizzazione (cfr. allegato D).

Genova, 12 Giugno 2015

Dimore S.r.l.



  
Arch. Carlo Guidi di Bagno

ALLEGATO A

**Anagrafe Richiedente estesa**

Società Dimore srl

<b>Scheda</b>	<b>Sub</b>
617	1

<b>Numero protocollo</b>	<b>Data protocollo</b>
144381	08/05/2012

**Sintesi dell'Osservazione**

Con riferimento all'area sita in via Villa Chiesa civ. n. 44, nella quale sorgeva fino a metà degli anni '50 Villa Pignone con il relativo parco, successivamente distrutta si chiede che sull'area in oggetto sia consentito un intervento che prevede, oltre alla ricostruzione del volume originario di Villa Pignone sul basamento ancora esistente, anche la realizzazione di volumi completamente mimetizzati in una "sistemazione a "giardini pensili" dove ricavare circa un centinaio di camere da destinare a R.S.A.

L'area di proprietà degli esponenti, che presenta un'estensione di oltre 60.000 mq, è individuata dal PUC adottato in parte in ambito AR-PR e parte in AC-NI.

**Controdeduzione****Risposta**

accolta parzialmente

**Motivazione Estesa**

Il compendio immobiliare ex Villa Chiesa o Villa Pignone e sue pertinenze, in località Mulatedo, come segnalato dall'osservante, sono essenzialmente indicate dal Piano come Ambito di conservazione del verde urbano strutturato (AC-VU), Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale (AR-PR) e Ambito di conservazione del territorio non insediato (AC-NI). L'osservazione, essenzialmente, oltre a richiedere la ricostruzione dell'ex Villa Pignone propone una diversa articolazione degli ambiti tali da consentire la costruzione di nuovi edifici, anche se "completamente mimetizzati" da destinarsi a R.S.A.. Premesso che anche l'analisi documentaria prodotta non si discosta molto dalle previsioni di Piano, quanto proposto dall'osservante tende a realizzare nuovi edifici in luogo di terreno naturale, tale impostazione risulta in contrasto con le scelte fondative del Piano e quindi non condivisibile. Nondimeno a fronte dell'ipotesi di ricostruzione della villa, concordando che il recupero dell'edificio possa in questo caso consentire anche il recupero dell'originario giardino, pare opportuno inserire, limitatamente all'edificio preesistente, la destinazione ad Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US) in cui è consentita la ricostruzione di edifici preesistenti.

L'osservazione è parzialmente accolta nei termini innanzi indicati.

**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Staff di Direzione**

mercoledì 1 ottobre 2014

Pagina 842 di 2027

DB a cura di: Direzione Sistemi Informativi - Ufficio GIS, Sviluppo Interno e Area Tecnica

ALLEGATO B

COMPLESSO IMMOBILIARE  
EX VILLA PIGNONE  
VIALE VILLA CHIESA - GENOVA MULTEDO

PROGETTO DI COSTRUZIONE DI  
NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE  
BIFAMIGLIARE



STUDIO GUIDI DI BAGNO

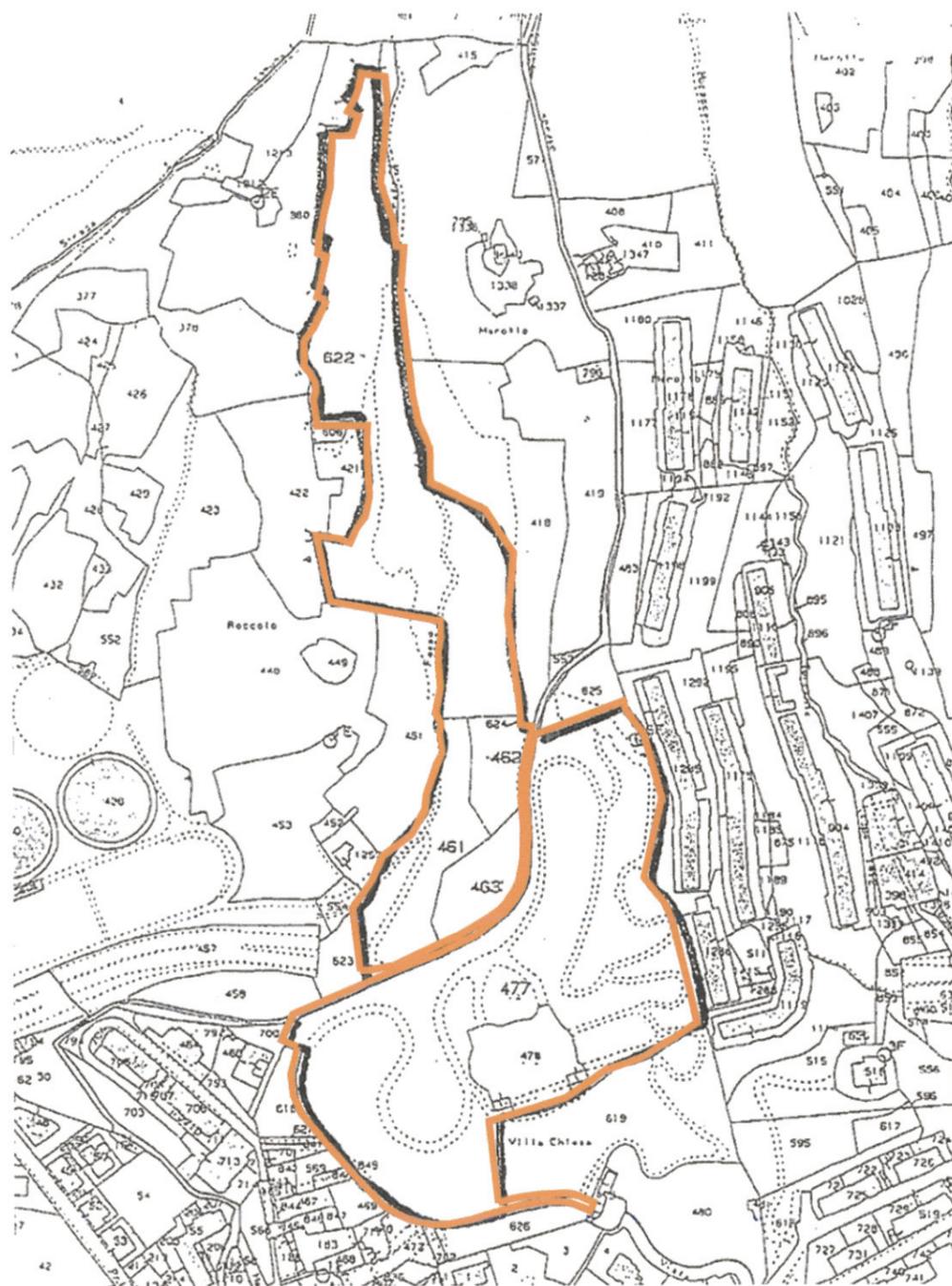
Arch. Carlo Guidi di Bagno  
Collaboratori:  
Arch. Stefania Moisello  
Arch. Tosi Porcari Francesco

Via Albaro 6/10 - 16145 Genova  
Tel. +39.010.3624624  
Fax +39.010.3624626  
e mail: andreadibagno@studiodibagno.it  
PEC: carloandrea.guididibagno@archiworldpec.it



Estratto da Google Maps

 Perimetrazione Proprietà  
DIMORE S.R.L.



Stralcio da N.C.T.

 Perimetrazione Proprietà  
DIMORE S.R.L.

La Dimore S.r.l. è proprietaria in Genova, località Multedo, di un ampio compendio immobiliare di circa 60000 mq posto a monte della Via Aurelia nella parte terminale della collina, raggiungibile da Viale Villa Chiesa. Tale complesso è formato da due porzioni di terreno, ciascuna di circa 30000 mq, con diverse caratteristiche storiche e morfologiche.

Una prima area, quella più a valle, costituisce il vero e proprio Parco della ex Villa Pignone, che fino agli anni '50 caratterizzava tale collina, costituendo una vera e propria emergenza a livello locale e territoriale.

La Villa fu demolita agli inizi degli anni '50, probabilmente per dare spazio ad una futura espansione del polo petrolchimico ormai consolidatosi in Multedo, e in tale occasione la maggior parte delle essenze di pregio che caratterizzavano il parco fu abbattuta ed il legname venduto.

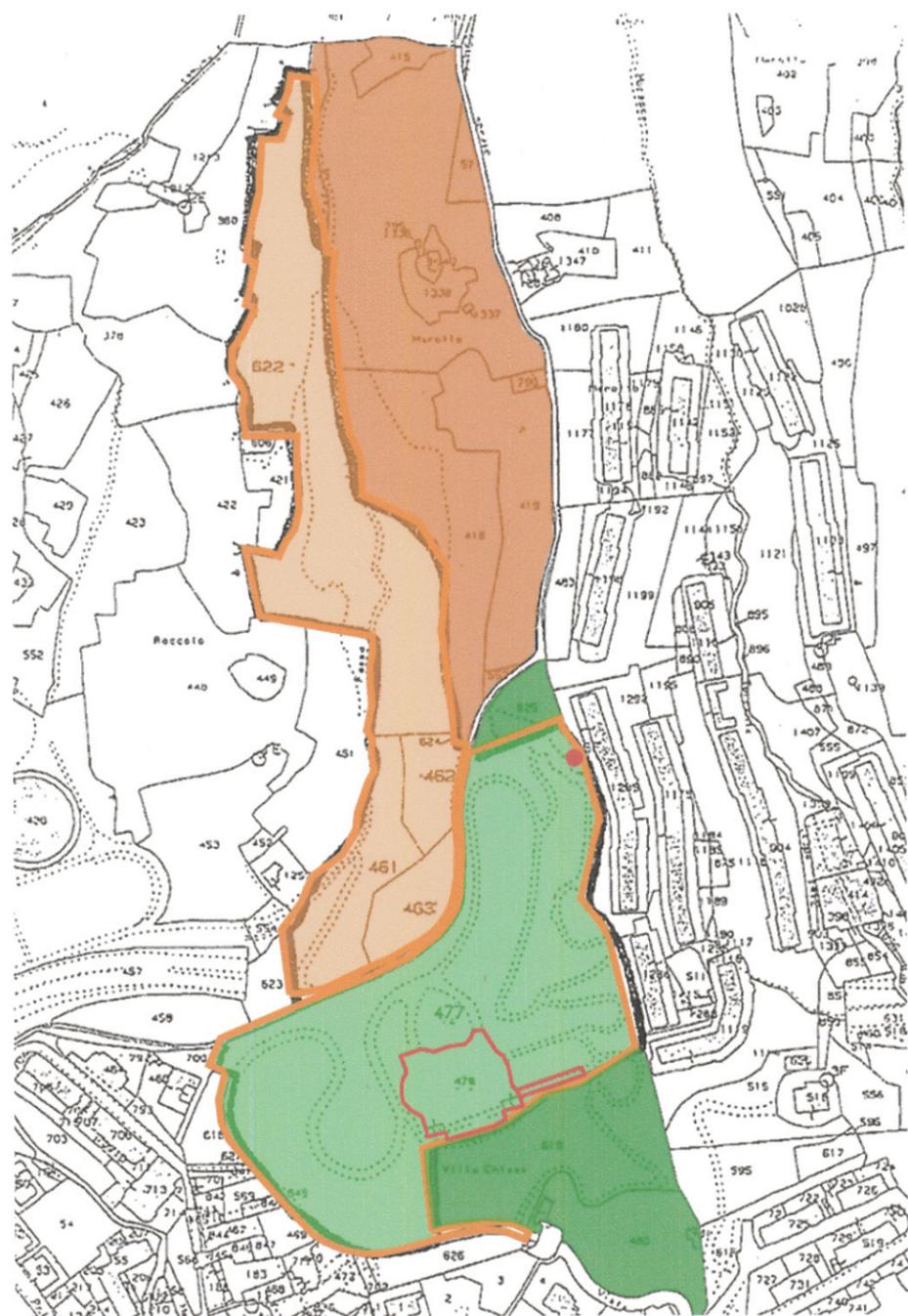
Ad oggi della Villa restano, in discreto stato di conservazione, l'ampio basamento con un fronte sud che si sviluppa per circa 100 ml e l'ampio piazzale soprastante ormai invaso da essenze infestanti - robinie e ailanti - che minacciano il crollo di alcune porzioni murarie del basamento.

Nella proprietà è infine presente un piccolo fabbricato secondario a pianta esagonale sviluppato su due piani, e posto nella parte sommitale del parco.

Resta altresì ben riconoscibile la cinta muraria che tuttavia, nel tratto adiacente Via Monte Contessa presenta diverse parti in dissesto, alcune delle quali crollate e ricostruite dalla precedente proprietà INRCA.

Del parco originario restano inoltre, sufficientemente leggibili, i percorsi interni, che nelle planimetrie catastali qui a fianco riportate, interessano i mappali 477 e 478 del F 43 del NCT del Comune di Genova.

Altri tre appezzamenti di terreno completavano un tempo l'originario assetto di Villa Pignone, e più precisamente i terreni rappresentati oggi dai mappali 480-619-625 del F 43 del NCT.



-  Perimetrazione Proprietà DIMORE S.R.L.
-  Area di proprietà DIMORE S.R.L. con caratteristiche boschive/agricole poste al di fuori dell'ex Villa Pignone
-  Area di proprietà di terzi con caratteristiche boschive/agricole poste al di fuori dell'ex Villa Pignone
-  Area facente parte dell'originario parco della Villa, oggi proprietà della DIMORE S.R.L.
-  Area facente parte dell'originario parco della Villa, oggi proprietà di terzi
-  Sedime originario del basamento della Villa
-  Piccolo fabbricato esistente

I primi due, unitamente all'edificio ex Portineria posto in adiacenza al cancello di ingresso da Viale Villa Chiesa (mapp. 1696) sono stati venduti a terzi da INRCA negli anni passati e costituiscono oggi una residenza privata con ampio giardino di pertinenza di cui i terreni rappresentati dal mapp. 480 sono destinati ad usi agricoli e di giardinaggio, mentre il mapp. 619 è mantenuto incolto e presenta un pregevole gruppo di palme Phoenix Canariensis scarsamente curate, e alcune delle quali recentemente cadute per incuria.

Il terreno di cui al mapp. 625, posto nella parte alta della proprietà e anch'esso ceduto negli anni passati da INRCA a terzi, costituiva invece la porzione del parco su cui sorgeva il campo da tennis della Villa, con il piccolo edificio a pianta esagonale adiacente, che ne costituiva probabilmente una pertinenza.

Purtroppo la vendita non ha tenuto in alcuna considerazione l'assetto originario, e il frazionamento catastale eseguito taglia di fatto in diagonale il sedime dell'originario tennis, impedendo, anche volendo, una ricostruzione dell'impianto originario.

A questo si aggiunge che, nella parte ceduta a terzi, e quindi non più facente parte del parco oggi di proprietà Dimore S.r.l., è presente un cancello con ponticello di pregevole fattura architettonica, che scavalcava la Via Monte Contessa dando accesso ad altri appezzamenti di terreno, anch'essi facenti parte della proprietà ceduta da INRCA a soggetti terzi.

Nella planimetria qui a fianco riportata è evidenziata la distinzione tra le aree che costituivano il parco originario della Villa Pignone, indicando in verde chiaro quelle oggi di proprietà Dimore S.r.l. e in verde scuro quelle cedute a terzi. In colore arancio sono invece indicati gli appezzamenti di terreno posti al di fuori della cinta muraria del parco, ma che un tempo completavano, quali annessi rurali, la proprietà Pignone, distinguendo le aree di proprietà Dimore (indicate appunto in arancio) da quelle cedute a terzi (arancio scuro).

Nella stessa planimetria è infine evidenziato in rosso il sedime del basamento, tuttora esistente, su cui sorgeva la Villa ed una foto storica che ne ricorda consistenza e tipologia, con una vista fotografica attuale scattata pressoché dalla stessa posizione, nella quale è evidente la parte basamentale tuttora esistente.

Un pallino rosso in legenda indica infine la posizione del piccolo fabbricato secondario esistente nella parte alta della proprietà.

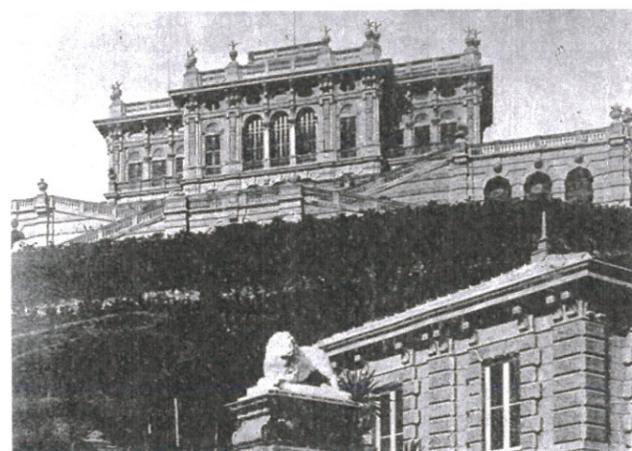


Foto dell'epoca

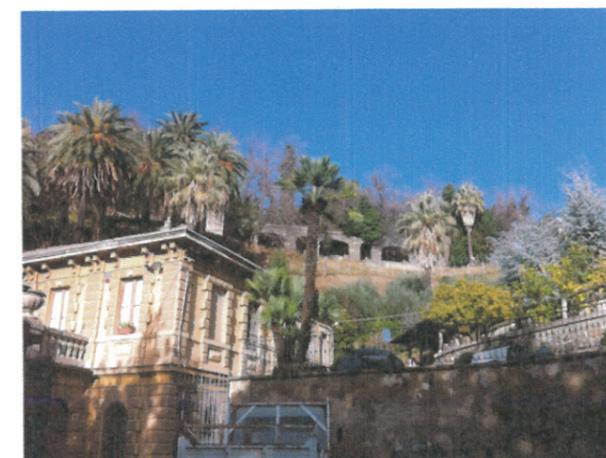
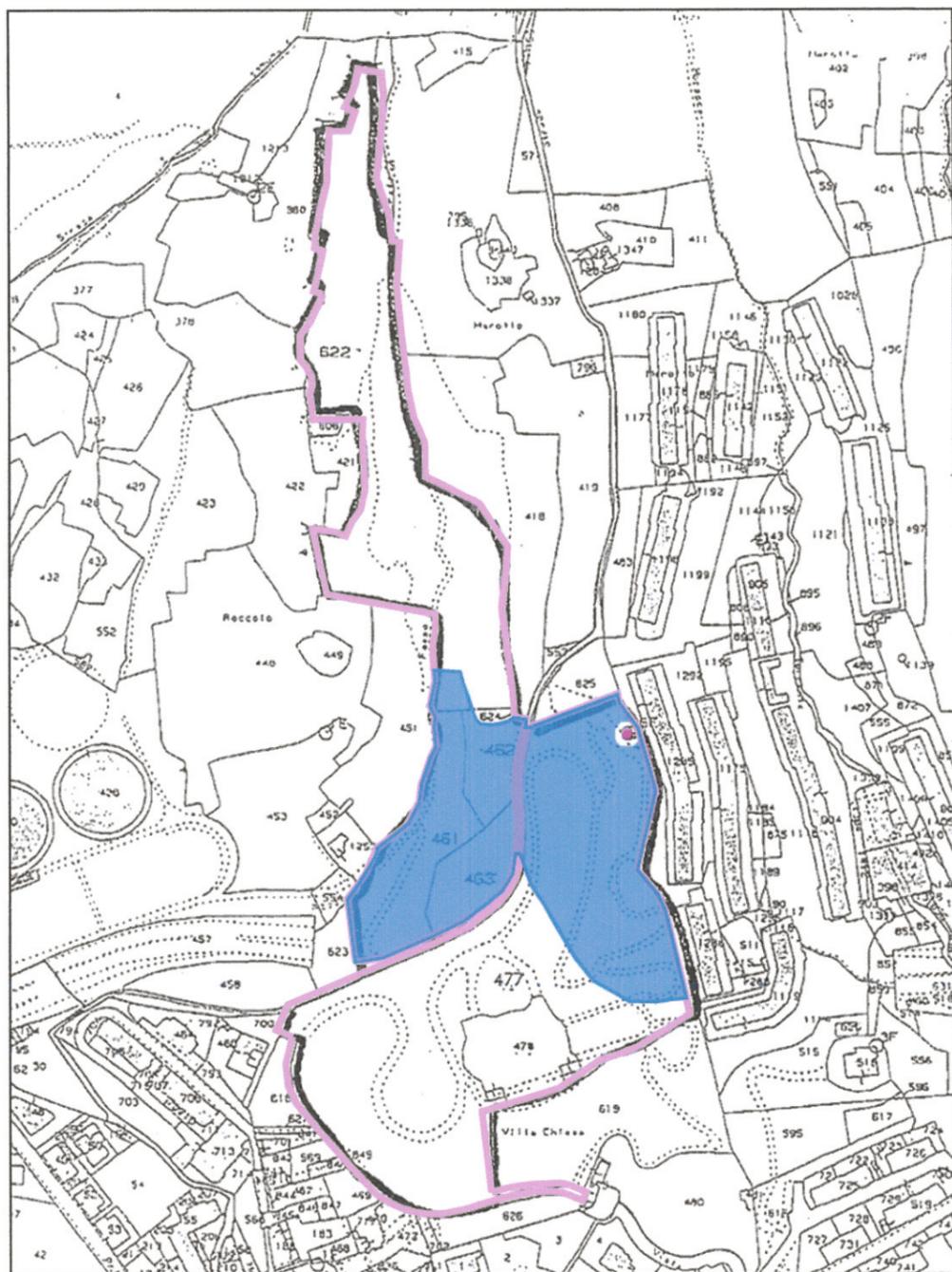


Foto attuale



Estratto da N.C.T.

- Perimetrazione Proprietà DIMORE S.R.L.
- Area di proprietà DIMORE S.R.L. interessata da progetto di nuova costruzione oggetto della presente istanza
- Individuazione fabbricato esistente (vedi nota qui a fianco)



Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2011

Data: 03/10/2011 - Ora: 16.16.31 Fine  
Visura n.: T344796 Pag. 2

2. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ.3(Codice D969C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	43	477			ORTO IRRIG.	3 3 20 18		Dominicale Euro 1.223,66 L. 2.369.332	Agrario Euro 553,95 L. 1.072.603	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1982 n. 140582 in atti dal 05/12/1985	Annotazione

\* L'intervento riguarda solo parte del mappale 477 e più precisamente una superficie di mq 11.616 rispetto ai complessivi mq 32.018



Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2011

Data: 03/10/2011 - Ora: 16.16.31 Segue  
Visura n.: T344796 Pag. 1

Dati della richiesta

Denominazione: INRCA ISTITUTO NAZIONALE DI RIPOSO E CURA PER GLI ANZIANI VITTORIO EMANUELE II CON SEDE IN ANCONA

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA

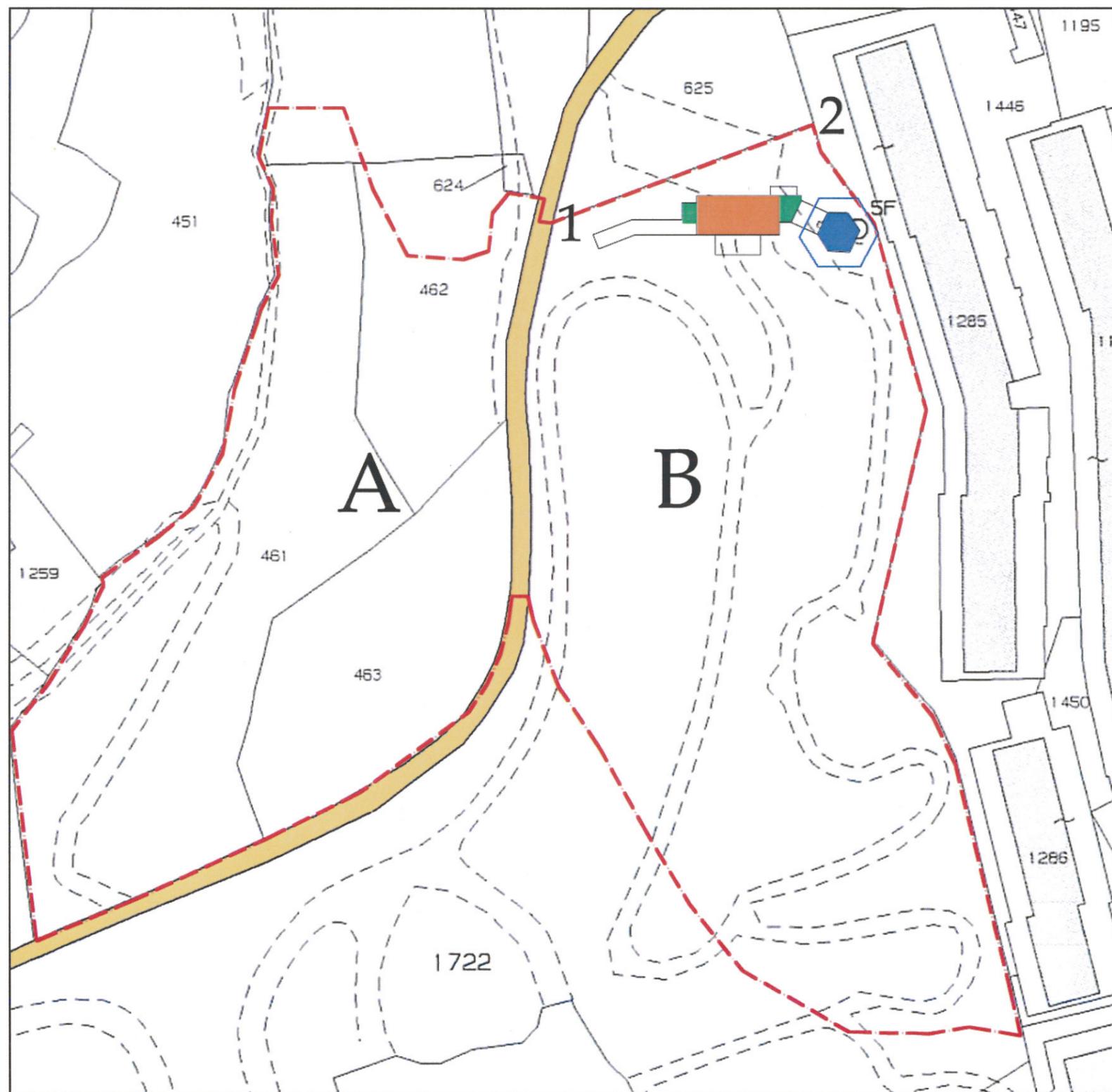
INRCA ISTITUTO NAZIONALE DI RIPOSO E CURA PER GLI ANZIANI VITTORIO EMANUELE II CON SEDE IN ANCONA

1. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ.3(Codice D969C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	43	461			PRATO	3 51 30		Dominicale Euro 0,62 L. 12.825	Agrario Euro 13,25 L. 25.650	Impianto meccanografico del 08/04/1977
2	43	462			BOSCO	3 19 40		Euro 1,50 L. 2.910	Euro 0,50 L. 970	Impianto meccanografico del 08/04/1977
3	43	463			BOSCO	3 14 30		Euro 2,26 L. 4.374	Euro 0,63 L. 1.215	Impianto meccanografico del 08/04/1977
4	43	622			CEDUO BOSCO ALTO	2 1 92 70		Euro 10,95 L. 21.197	Euro 3,98 L. 7.708	Impianto meccanografico del 08/04/1977

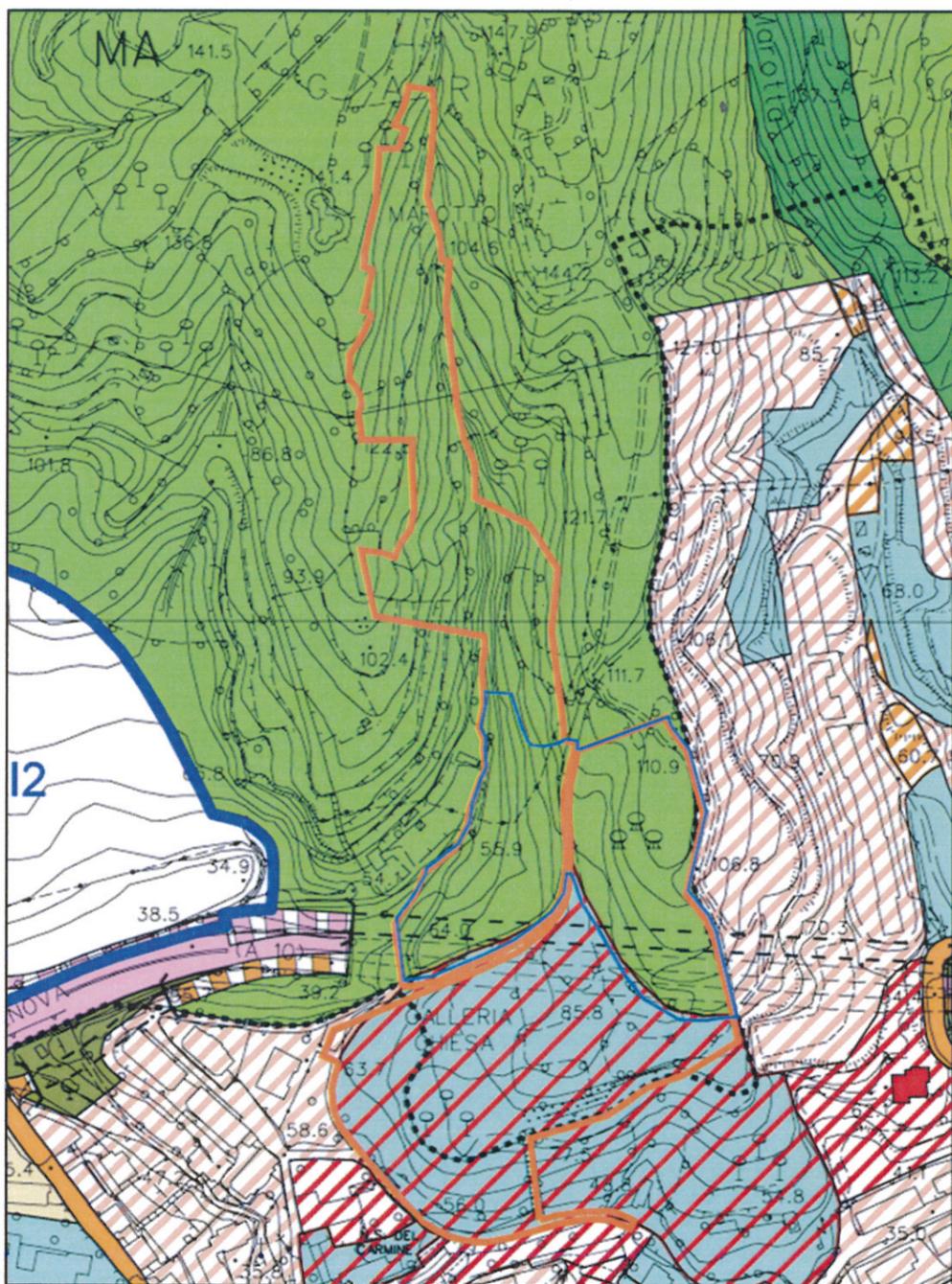
N.b. il lotto asservito all'intervento risulta complessivamente di superficie pari a mq 21116 costituito da terreni contigui se non per la sola interposizione della Via Monte Contessa. A tale superficie va detratta quella da considerare asservita al fabbricato esistente pari a mq 266 (vedi disegno pag. 4) per un totale quindi di mq 20.850, da asservire al nuovo fabbricato.

La Dimore S.r.l. ha intenzione di procedere a un intervento di recupero del complesso immobiliare dell'ex Villa Pignone e, constatato che l'attuale normativa urbanistica, nel regime di salvaguardia nel quale oggi si opera, non consente interventi volti quantomeno alla ricostruzione dell'edificio originario, ha inoltrato osservazione al PUC in itinere, nella quale ha illustrato le proprie intenzioni. Tuttavia, considerato che una porzione dei terreni di proprietà Dimore S.r.l., in parte ricadenti all'interno del parco e in parte al di fuori di esso, pur nel regime di salvaguardia nel quale si opera, è classificata in zona EM-MA del PUC vigente, e in zona AR-PR del PUC adottato, e considerato che in tali zone la normativa urbanistica consente, pur con le dovute limitazioni, interventi edificatori finalizzati anche alla residenza, ha intenzione di chiedere alla pubblica amministrazione il rilascio di un permesso di costruire per la costruzione di un piccolo fabbricato che possa per il momento dare il "la" a quel processo di riqualificazione che, si spera, possa successivamente e alla luce del nuovo PUC, estendersi a tutto il compendio immobiliare. Le aree in esame sono quelle indicate in azzurro nella planimetria qui a fianco, e dai certificati catastali qui sopra riportati se ne dimostra la consistenza che ammonta, nel complesso, a 21116 mq. Nelle pagine che seguono viene rappresentata la normativa urbanistica vigente e adottata e, dal confronto delle due, si dimostra che su tale area è possibile applicare, per realizzare un edificio a destinazione residenziale, un indice pari a 0.01 mq/mq, ottenendo una S.A. massima realizzabile pari a 200 mq. A questi si potranno aggiungere alcune superfici accessorie, nei limiti previsti dalla L.R. 16/08 e s.m.i.



-  Perimetrazione area ricadente in zona AR-PR del PUC adottato mq 21116
-  Lotto di pertinenza del fabbricato esistente (fascia di 5 m dal sedime dell'edificio)
-  Sedime del piccolo fabbricato esistente (ad ulteriore prova della sua esistenza il fatto che lo stesso costituisca punto fiduciario catastale)
-  Sedime nuovo fabbricato in progetto
-  Sedime superfici accessorie nuovo fabbricato in progetto
-  Via Monte Contessa
- A** Porzione di area ricadente in zona AR-PR del PUC adottato con caratteristiche agricolo-boschive
- B** Porzione di area ricadente in zona AR-PR del PUC adottato con caratteristiche di parco
- 1-2** Linea che indica il frazionamento di una porzione sommitale dell'area del parco ceduta da INRCA a terzi e non facente più parte del compendio Dimore S.r.l.

Stralcio Catastale  
Scala 1:1000



Estratto da P.U.C. vigente

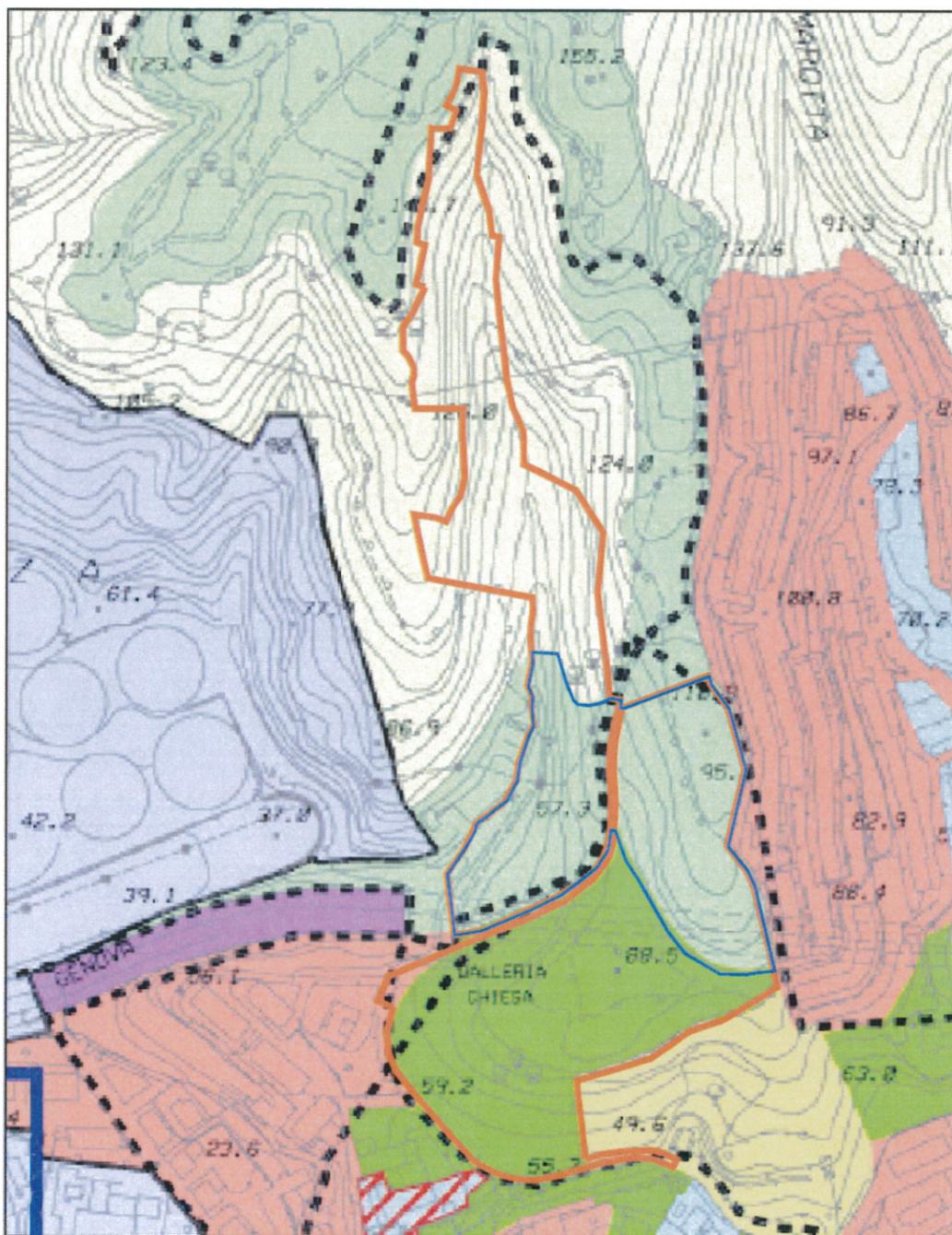
-  Perimetrazione Proprietà DIMORE S.R.L.
-  Area di proprietà DIMORE S.R.L. interessata da progetto di nuova costruzione oggetto della presente istanza

EM-MA : Tessuto Agricolo di Mantenimento

art. EM10) Sottozona EM: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1.2 **Nuova costruzione: consentita**, secondo le limitazioni e le integrazioni contenute nelle schede dei tessuti insediativi, **limitatamente alla realizzazione di:**

- edifici compatibili destinati ad agricoltura e allevamento, sulla base di un piano aziendale che ne assicuri l'uso effettivo, con esclusione della residenza e delle attività agrituristiche, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
  - I.U.I. massimo: 0,03 mq/mq del fondo agricolo;
  - l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozona agricole diverse concorre all'edificabilità nella misura dell'I.U.I. proprio della relativa sottozona;
- **edifici compatibili destinati a residenza**, strutture turistiche, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, servizi privati con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
  - fondo agricolo minimo: mq. 3.500;
  - I.U.I. massimo: 0,01 mq/mq; le porzioni di terreno sulle quali è stato applicato tale indice conservano un I.U.I. pari a 0,02 mq/mq per edifici destinati ad agricoltura e allevamento sulla base di un piano aziendale;
  - l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozona agricole diverse concorre all'edificabilità nella misura dell'I.U.I. proprio della relativa sottozona;
  - S.A. massima per ogni singolo intervento: mq. 500;
  - distanza massima dell'edificio dalla accessibilità carrabile esistente: m. 100;
  - edifici per servizi pubblici;
  - parcheggi pubblici e privati.



Estratto da P.U.C. adottato

- Perimetrazione Proprietà DIMORE S.R.L.
- Area di proprietà DIMORE S.R.L. interessata da progetto di nuova costruzione oggetto della presente istanza

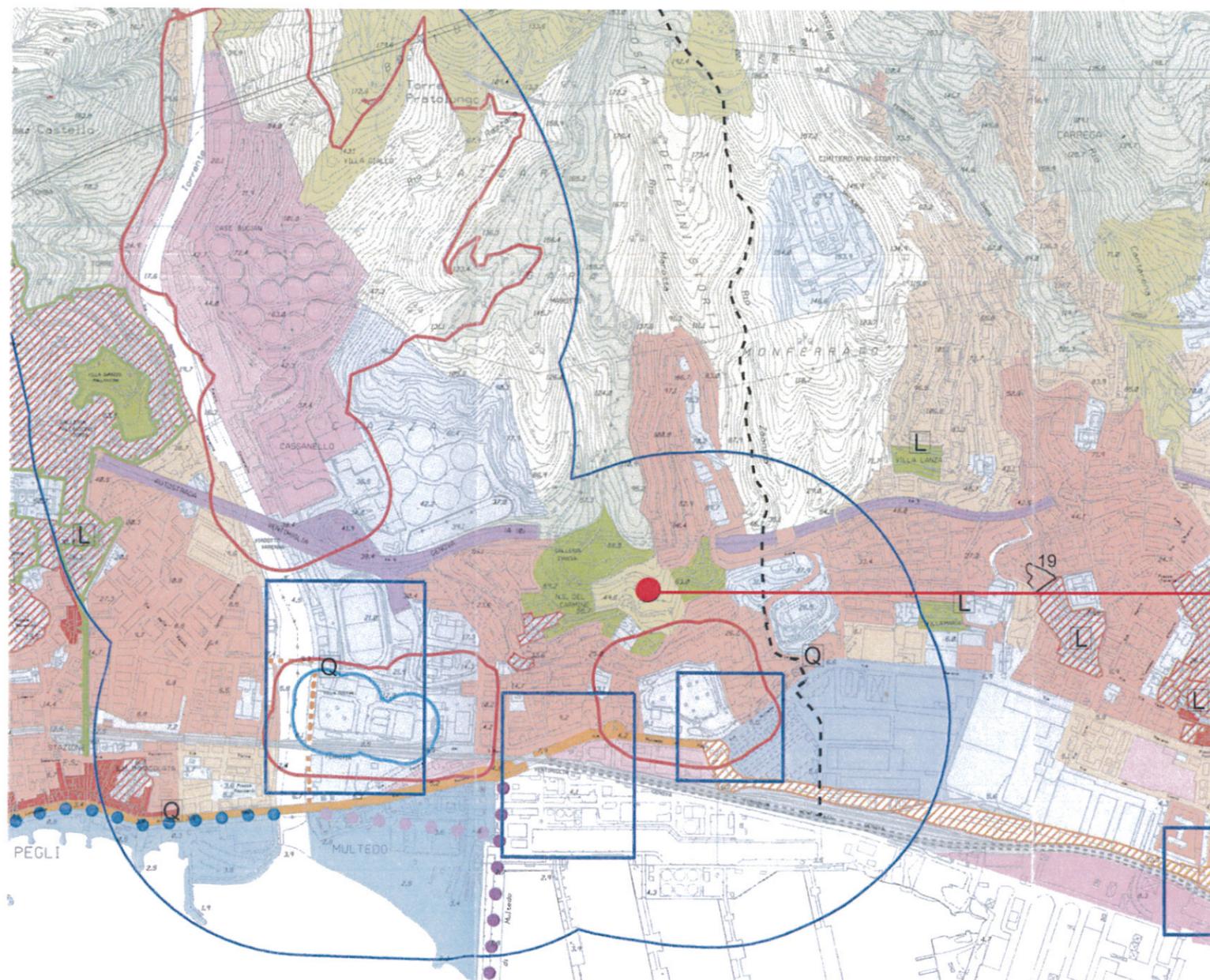
AR-PR : Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

Art. 34) Ambiti di Riqualificazione

AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE (art. 36 L.R. 36/1997)	
AR-PR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	principali	Residenza, artigianato minuto, agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.
	Complementari	Uffici, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, infrastrutture di interesse locale.
AR-PR-2	Disciplina degli interventi edilizi	
<b>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b>		
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, per le funzioni ammesse, senza obbligo di reperire parcheggi privati.		
<b>Interventi di ricostruzione e nuova costruzione</b>		
Sostituzione edilizia	Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, a parità di S.A., per realizzare edifici da destinare alle funzioni ammesse. Per gli edifici residenziali sono consentiti l'ampliamento volumetrico e l'incremento di S.A. nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.	
Nuova costruzione	I.U.I.	Differenziato in ragione delle funzioni ammesse principali: - <b>Residenza:</b> 0,01 mq/mq, con lotto asservibile minimo 5.000 mq, di cui almeno 2.000 mq contigui destinati all'edificazione, se non per la sola interposizione di strade o corsi d'acqua; la S.A. massima per ogni singolo intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq. - <b>Artigianato minuto:</b> 0,05 mq/mq, con lotto asservibile minimo 5.000 mq, di cui almeno 2.500 mq contigui destinati all'edificazione, se non per la sola interposizione di strade o corsi d'acqua; all'interno dell'I.U.I. massimo ammesso per la funzione artigianale è consentita anche la funzione residenziale nel limite 0,02 mq/mq e comunque con S.A. non superiore a 200 mq. Le funzioni ammesse complementari sono liberamente insediabili solo se associate a quelle principali, con i seguenti I.U.I. aggiuntivi e fermi restando il lotto asservibile minimo e contiguo delle stesse funzioni principali: - <b>uffici:</b> 0,02 mq/mq; - <b>strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, servizi privati:</b> 0,03 mq/mq; - <b>pubblici esercizi, esercizi di vicinato:</b> 0,02 mq/mq; Le funzioni ammesse complementari, fermi restando l'I.U.I. sopra indicato, possono anche essere insediate separatamente dalle funzioni principali, con lotto asservibile minimo 5.000 mq per ciascuna funzione, di cui almeno 2.500 mq contigui destinati all'edificazione, se non per la sola interposizione di strade e corsi d'acqua; gli asservimenti sopra indicati sono riferiti alle singole funzioni complementari, essendo ammessa la composizione di più funzioni complementari da realizzare sullo stesso lotto di edificazione, ma con asservimenti separati per ciascuna funzione complementare. Le porzioni di terreno asservite non contigue, possono essere poste ad una distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto di edificazione. La S.A. massima per ogni intervento edificatorio non può essere superiore a 1.500 mq.
		In aggiunta alla edificazione derivante dall'applicazione degli I.U.I. sopra indicati, al fine di favorire anche l'insediamento di aziende agricole connesse alle altre funzioni ammesse, è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente a quelle della 1° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA. Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di attività agricole esistenti è ammesso l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.

TITOLO II - Capo II - Norme di conformità e di congruenza

67



**7.2.2 Fascia di protezione B**

Non è ammessa la nuova costruzione per insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativi superiore a 1,0 mq./mq..

Non è altresì consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" di cui al punto 7.2.1 se destinati a un numero di soggetti deboli superiore a 100 unità.

Non sono consentite opere funzionali all'allestimento di spazi all'aperto che prevedano la contemporanea presenza di oltre 500 persone (ad esempio mercati stabili).

L'area oggetto di intervento ricade nella fascia di protezione B della quale è riportata qui sopra la relativa normativa



- 1 - Viale di accesso e aree limitrofe pianeggianti
- 2 - Parterre antistante il fronte nord della Villa
- 3 - La Villa: ipotesi di sua fedele ricostruzione
- 4 - Basamento e scalone con finiture classiche
- 5 - Basamento con finitura "rustica"
- 6 - Grottesco di collegamento tra il basamento e il giardino superiore
- 7 - Giardino adiacente il fronte est della Villa
- 8 - Fedele ricostruzione dei percorsi originari del parco e della macchia mediterranea che caratterizzava le parti più acclivi dello stesso (lecci, pinus pinea, allori, ligustri ed alcune essenze isolate quali eucalipto)
- 9 - Porzione dell'originario parco, privo di alberature di pregio, per il quale il progetto prevede una sistemazione a fasce poco acclivi ad uliveto/giardino
- 10 - Edificio secondario di cui si propone il recupero
- 11 - Proposta di collocazione della nuova costruzione a destinazione residenziale
- 12 - Aree poste al di fuori della cinta muraria del parco da ricondurre ad una destinazione agricola di pertinenza e presidio ambientale
- 13 - Via Monte Contessa

 Perimetrazione area ricadente in zona AR-PR del PUC adottato

Al fine di consentire una migliore valutazione delle motivazioni che hanno determinato la scelta del sito sul quale collocare la nuova costruzione, si riporta qui a fianco una planimetria generale della proprietà dell'ex Villa Pignone e di parte dei terreni con caratteristiche agricolo/boschive, posti al di fuori della cinta muraria ma sempre di proprietà della Dimore S.r.l.

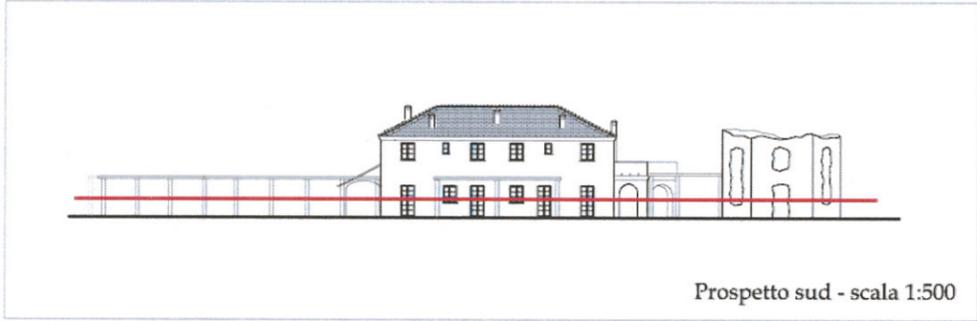
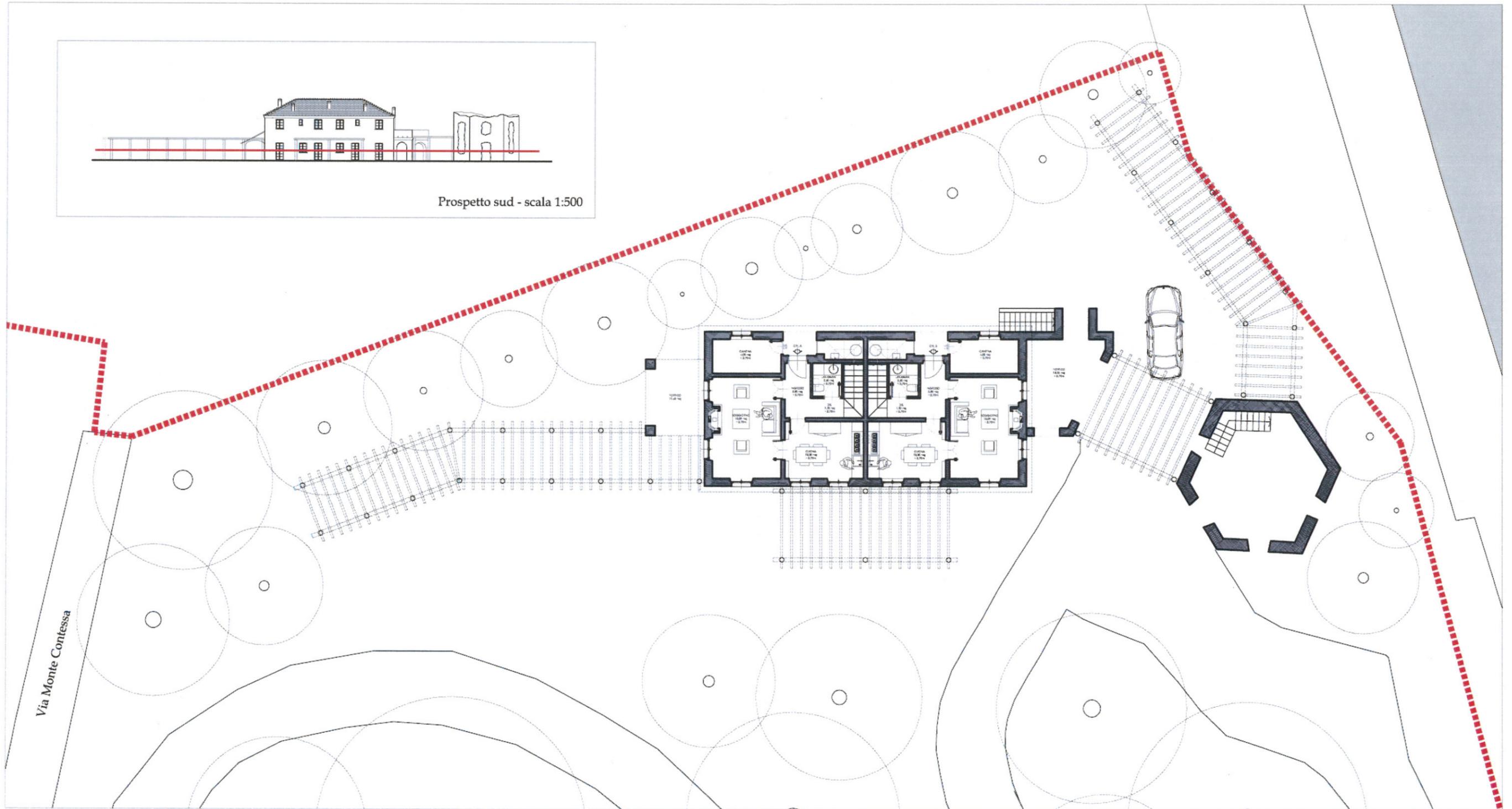
Tale planimetria propone uno studio di massima per quel recupero del compendio immobiliare che verrebbe attuato in concomitanza con la ricostruzione della Villa qualora la nuova Normativa di Piano lo consentisse.

L'assetto progettato ripropone pressoché fedelmente l'impianto originario del parco, mantenendo la suddivisione tra zone alberate più acclivi e zone destinate a giardino, queste ultime collocate prevalentemente nelle aree pianeggianti poste in aderenza all'ex sito della Villa, verso levante e in adiacenza a Via Monte Contessa.

La parte alta del parco, dove terminano i percorsi che conducevano al tennis, ben si presta alla collocazione del nuovo fabbricato che, unitamente al piccolo volume già esistente, potrebbe costituire un armonico completamento della proprietà, anche assolvendo a quella funzione di presidio ambientale prevista dalla normativa vigente.

L'area prescelta non presenta, proprio per l'originaria sua destinazione a tennis, alcuna alberatura ad alto fusto mentre le poche rimaste recuperabili ne potranno costituire degna cornice.

L'edificio progettato, seppur con destinazione residenziale, verrebbe ad offrire anche l'occasione di un uso agricolo del terreno specie per l'opportunità, prevista appunto dalla soluzione di progetto, di collegarlo alle aree adiacenti agricolo/boschive poste al di fuori della cinta muraria, per le quali il progetto prevede un riordino ed una riorganizzazione ad uso agricolo, professionale o voluttuario che sia.

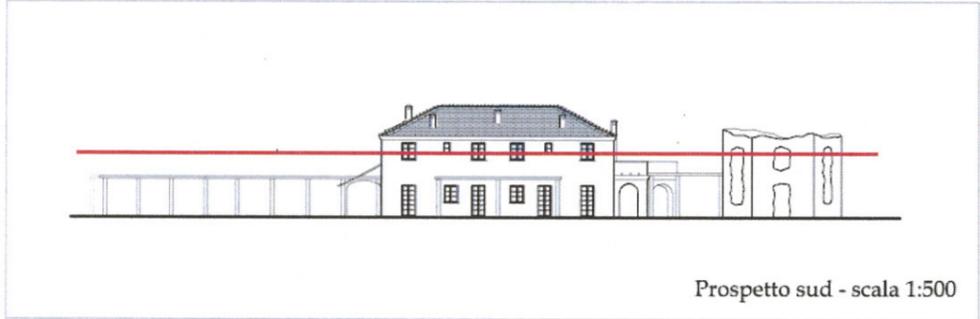
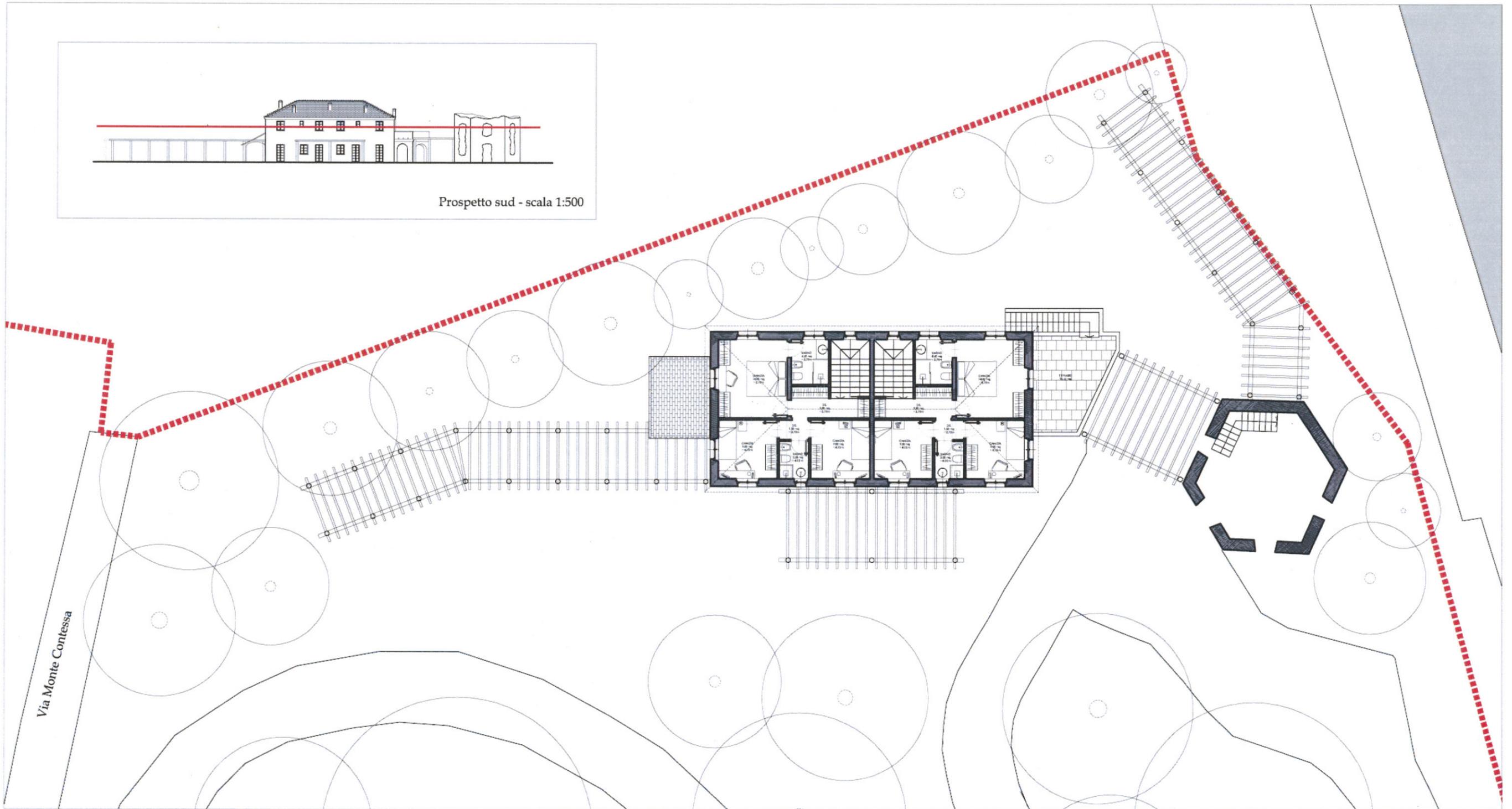


Prospetto sud - scala 1:500

Perimetrazione limite di  
proprietà DIMORE S.R.L.

Scala 1:200





Prospetto sud - scala 1:500

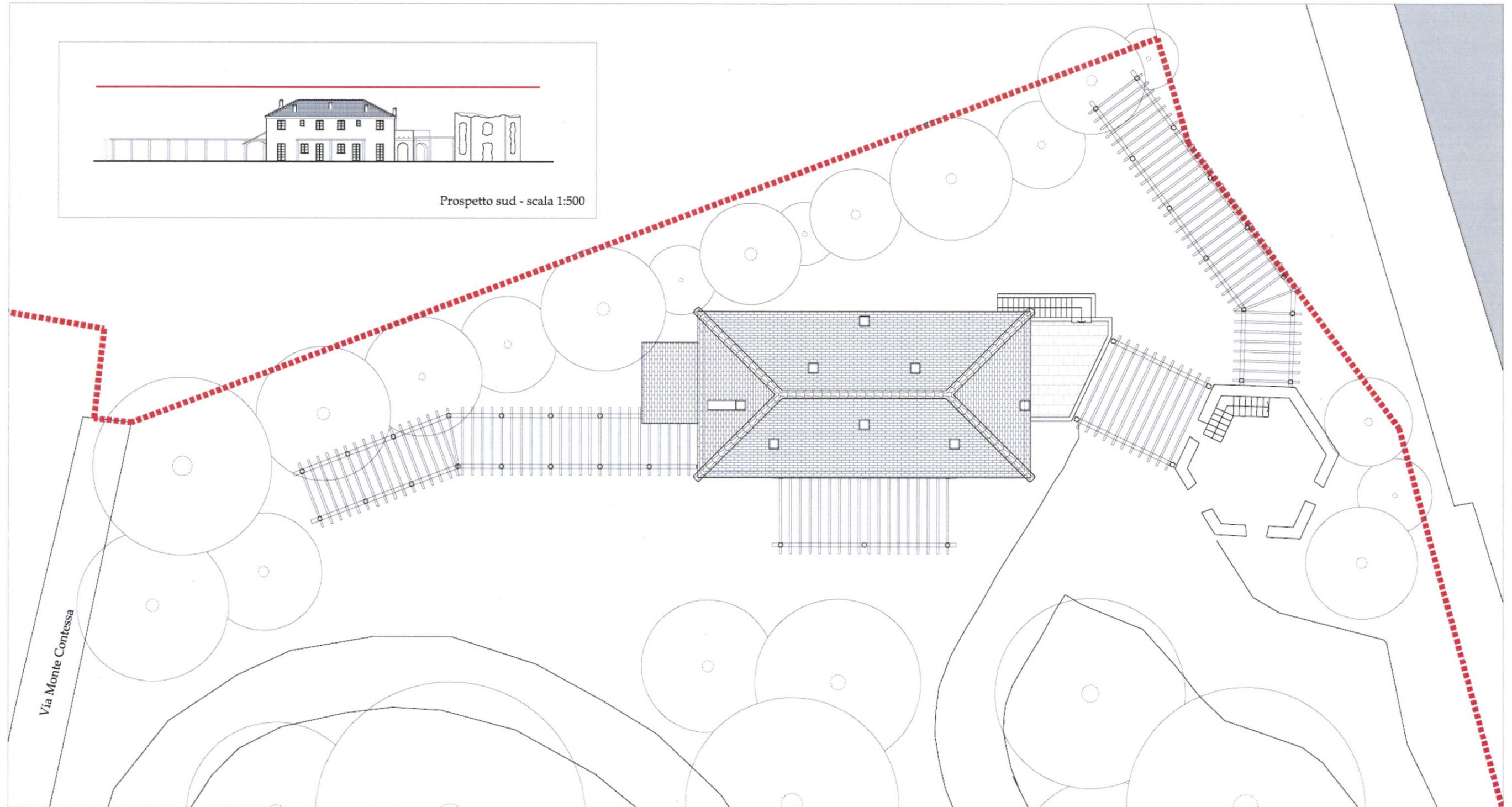
Via Monte Contessa



Perimetrazione limite di  
proprietà DIMORE S.R.L.

Scala 1:200





Prospetto sud - scala 1:500

Perimetrazione limite di  
proprietà DIMORE S.R.L.

Scala 1:200





Prospetto sud - scala 1:200



Prospetto ovest - scala 1:200

La tipologia dei prospetti riprende quella delle tipiche case rurali genovesi. Sviluppati su due piani, presentano bucatore di limitate dimensioni che garantiscono comunque un adeguato rapporto aeroilluminante dei vani. I mezzanini delle finestre del piano superiore sono posti a una distanza di 10/15 cm dalla piccola cornice di imposta del tetto, elemento questo tipico delle case rurali liguri.

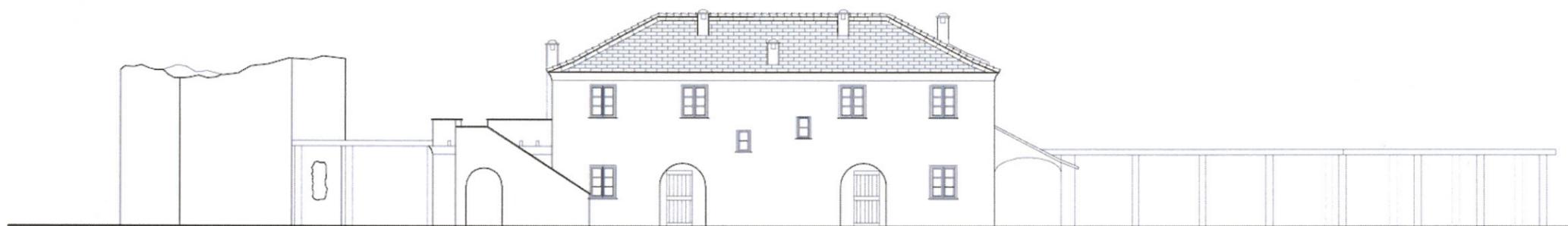
La copertura, a quattro falde in ardesia, presenta quel tipico andamento a leggera "pagoda" dovuto al cambio di inclinazione che le falde subiscono nel primo tratto in corrispondenza delle gronde.

Per le finiture, pur rinviando alla scheda dei particolari costruttivi e decorativi, si è optato per finestre prive di persiane con semplici fasce a calce bianca nelle spalline esterne, e scuri interni. I portoni sono in legno di castagno a semplici doghe con una finitura ed un disegno anch'essi ripresi da quelli tradizionali.

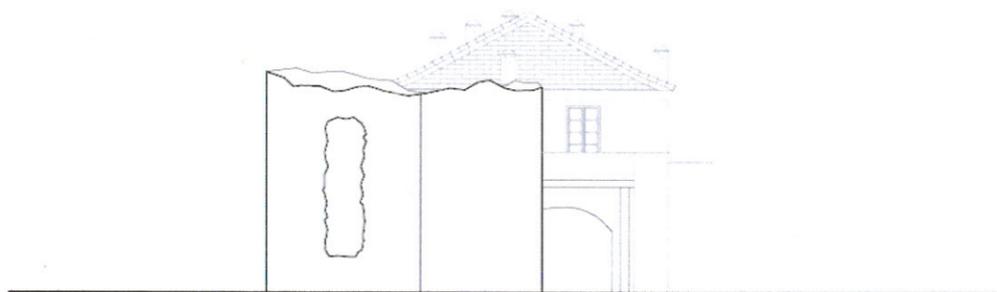
Infine i camini sono stati disegnati riproponendo quelli tipici delle case rurali.

In aderenza al corpo principale del fabbricato a pianta rettangolare regolare, sono stati posizionati due piccoli manufatti con funzione accessoria di porticato, di cui quello a levante con copertura piana raggiungibile da una scala esterna, e quella a ponente con tetto a falda unica. Completa la composizione un sistema di pergolati con pilastri e travi in legno di castagno scortecciato, elemento, questo, ripreso anch'esso dalla tipicità locale.

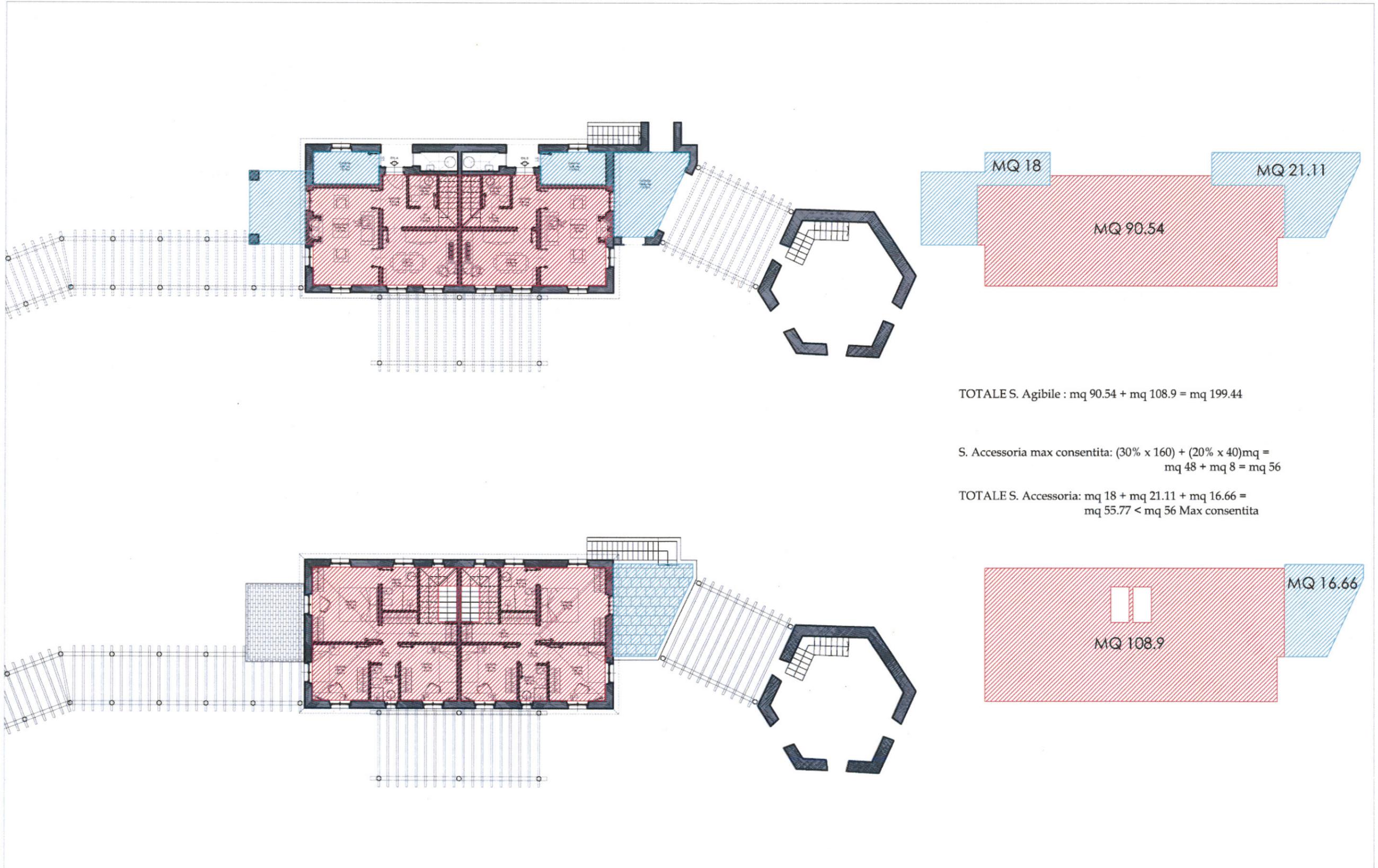
Per quanto attiene il piccolo fabbricato a pianta esagonale esistente, si precisa che lo stesso non è incluso nella presente istanza, e sarà oggetto di successivo progetto, non appena la normativa di PUC regolerà il recupero degli edifici diruti.



Prospetto nord - scala 1:200



Prospetto est - scala 1:200





Vista prospettica da sud ovest



Vista prospettica da sud est



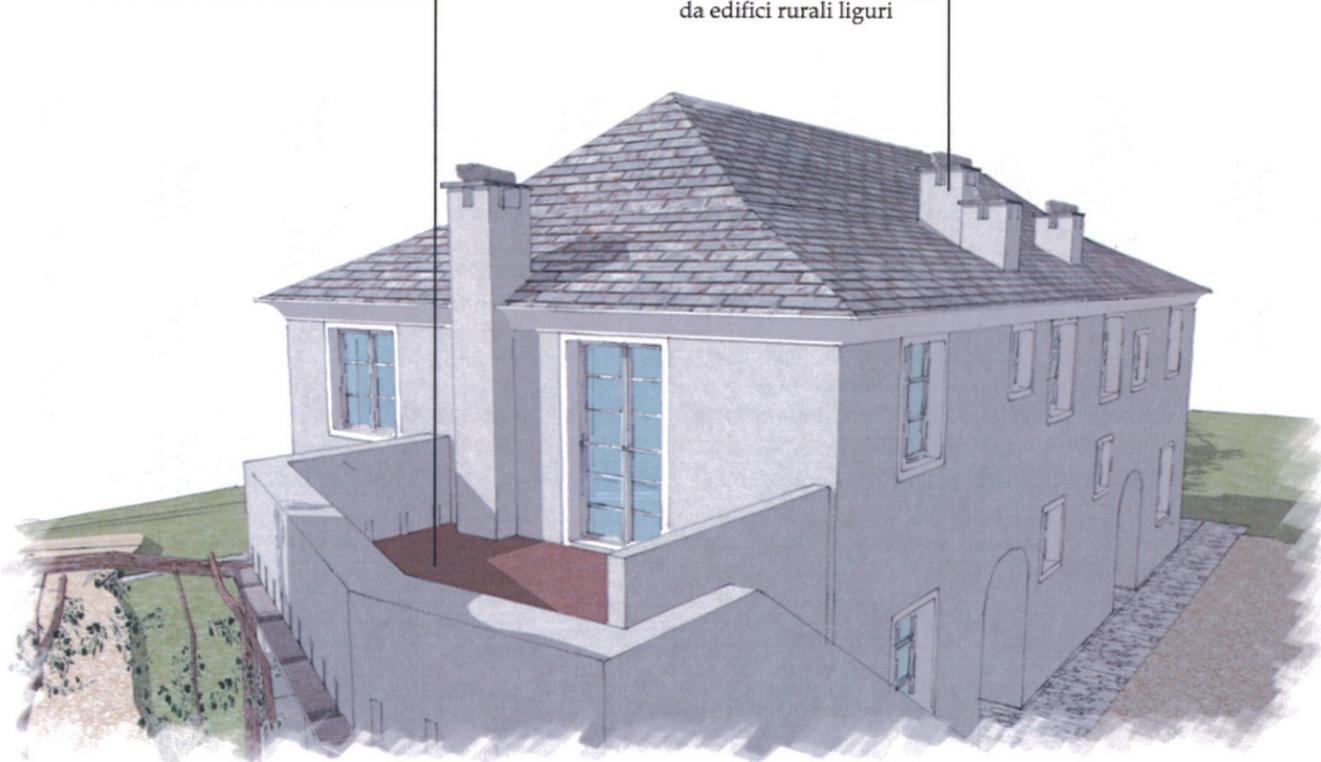
Vista prospettica da ovest



Vista prospettica da nord ovest

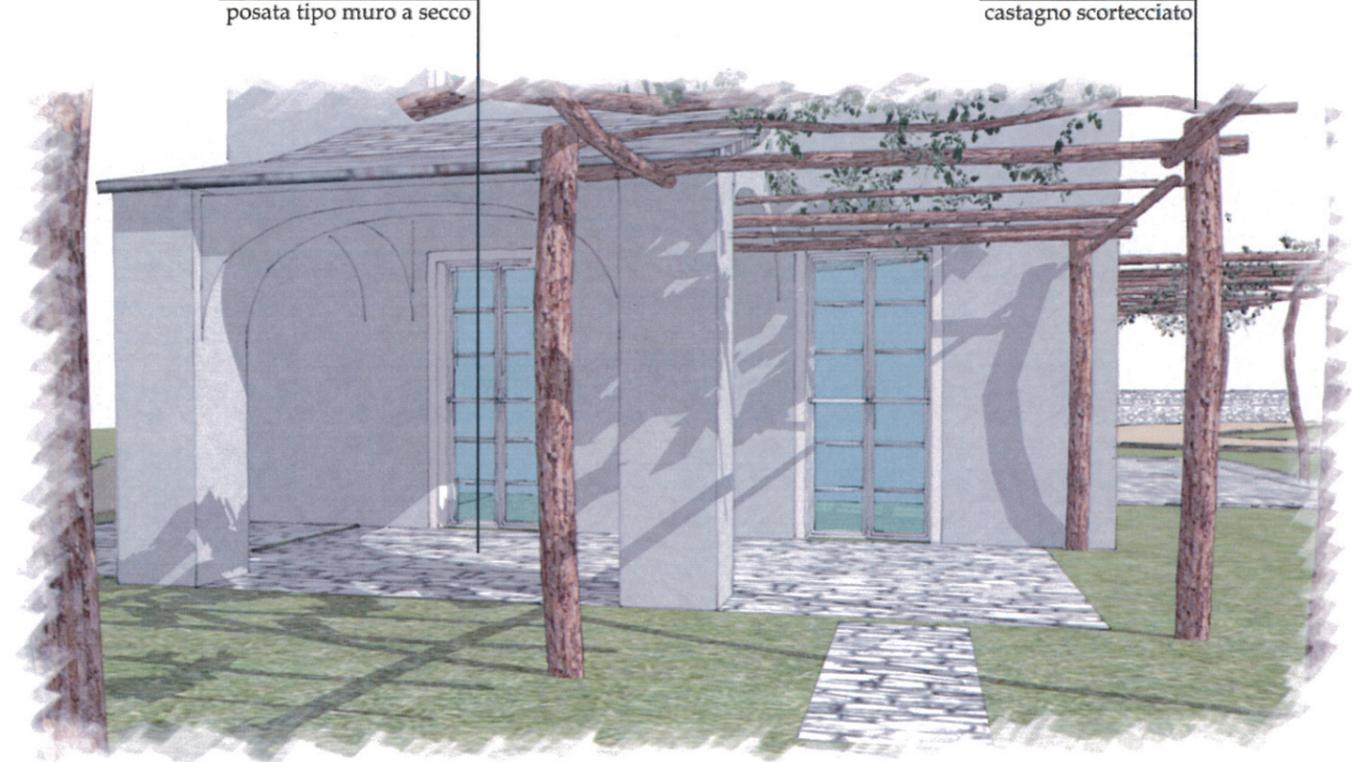
Pavimentazione in cotto di recupero

Camini di tipologia ripresa  
da edifici rurali liguri

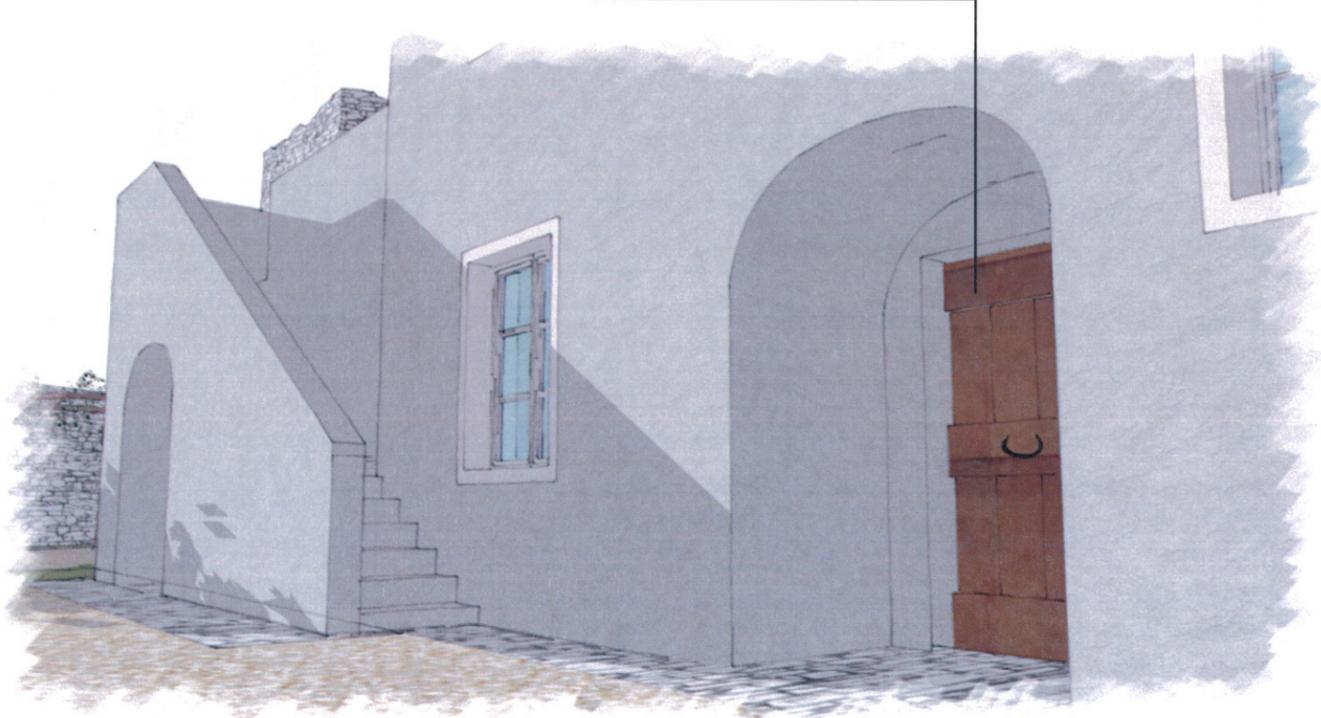


Pavimentazione in pietra  
posata tipo muro a secco

Pergolato in travi di  
castagno scortecciato



Portone in tavole di castagno naturale



Intonaco rustico realizzato  
senza "fasce di lista"

Infissi senza persiane con scuri interni e  
cornici tinteggiate a calce color bianco





L'intervento in oggetto, che comporta la costruzione di un nuovo fabbricato, ricade nel territorio di presidio ambientale.

Il rilascio del prescritto titolo abilitativo per la costruzione di nuovi edifici è subordinato alla sottoscrizione ed alla registrazione, da parte del soggetto attuatore, di un Atto Unilaterale di Obbligo, secondo lo schema di presidio ambientale da approvare unitamente al progetto, al fine di assicurare l'impegno costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa delle attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito, secondo un programma decennale di manutenzione e conservazione.

La porzione d'area qui a fianco riportata evidenzia il lotto ricadente in zona AR-PR, che rende di fatto attuabile tale edificabilità, e che coincide con il territorio soggetto al presidio ambientale sopra richiamato.

Prima di affrontare il tema del presidio ambientale che predisporrà il tecnico agronomo, si evidenzia ancora una volta la forte differenza che caratterizza i due ambiti del lotto di cui quello a levante della Via Monte Contessa ricadente nell'ambito del parco dell'ex Villa Pignone, e quello a ponente con caratteristiche agricolo-boschive, ma entrambi comunque in avanzato stato di degrado e di abbandono.

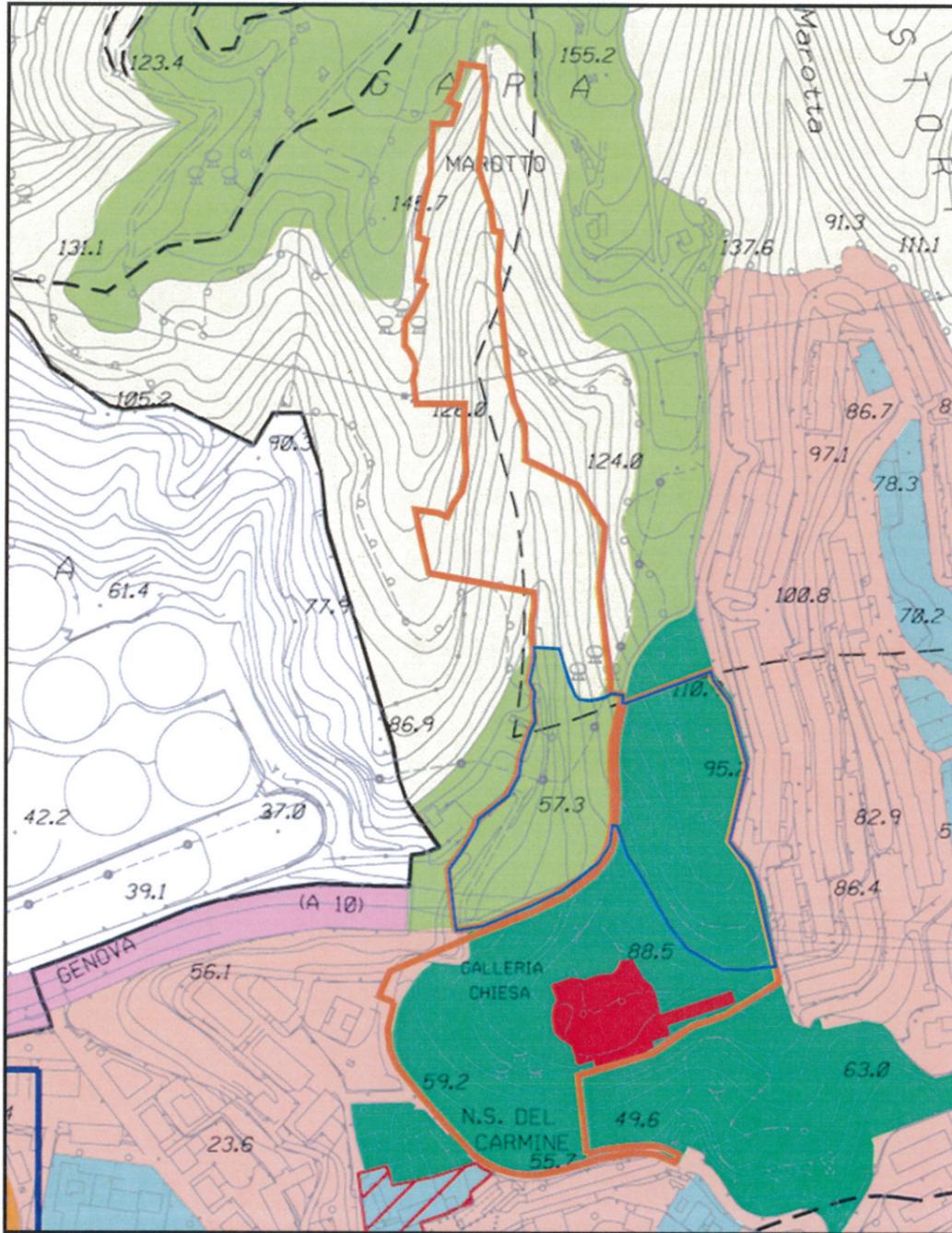
Naturalmente il presidio della prima area è volto a ricostituire la struttura del parco salvaguardando da un lato le alberature esistenti di pregio (si sottolinea che la maggior parte di esse fu abbattuta negli anni '50) integrandole con nuove alberature di progetto.

Nella seconda area è previsto un recupero a fini prettamente agricoli mediante la ricostruzione e/o realizzazione ex novo di terrazzamenti che riconsegnino questa parte della collina ad una struttura a fasce prettamente ligure.

ALLEGATO C

COMPLESSO IMMOBILIARE  
EX VILLA PIGNONE  
VIALE VILLA CHIESA - GENOVA MULTEDO

RIPERIMETRAZIONE  
ZONA AC-US SEDIME VILLA

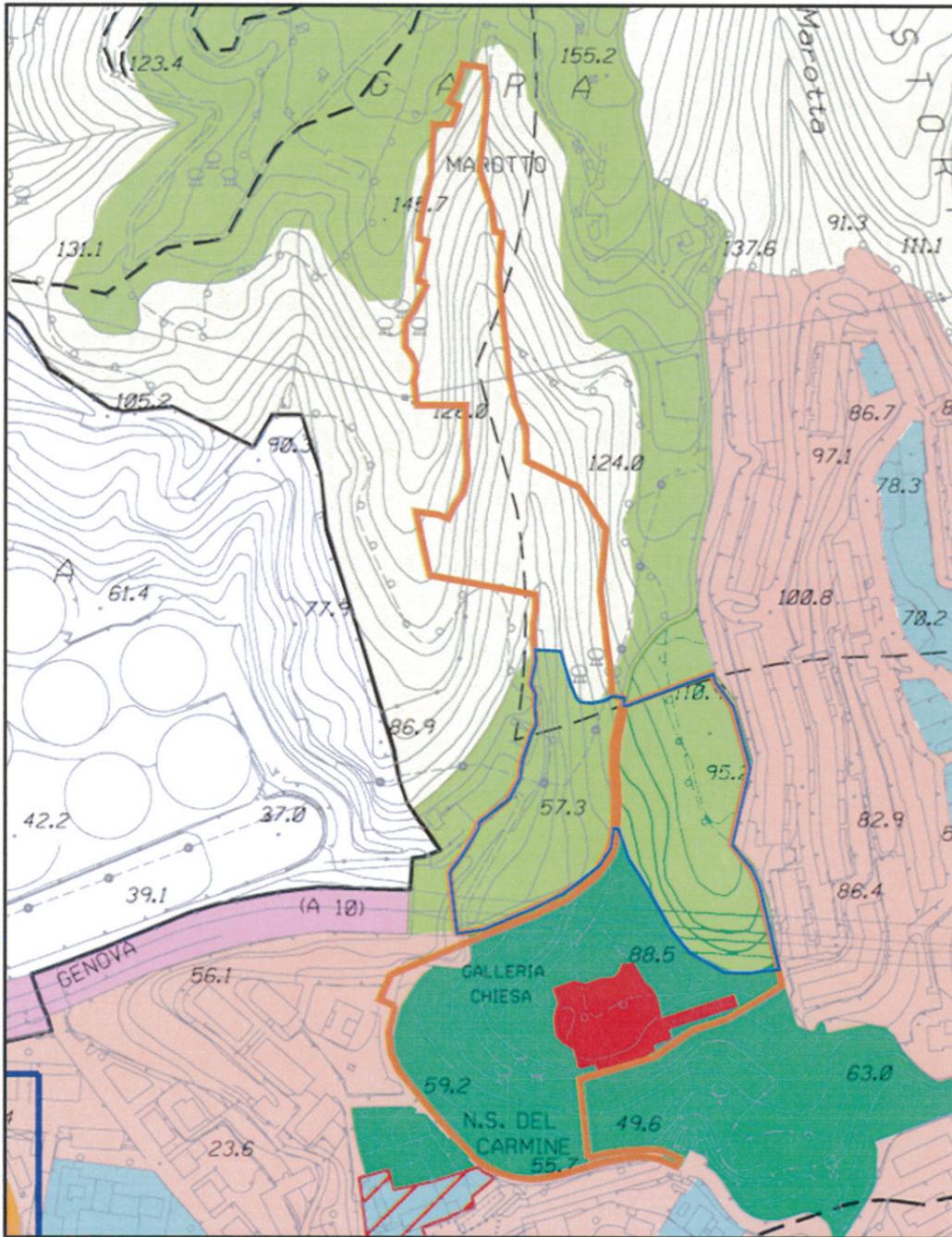


Viene aggiunto il sedime relativo al corpo loggiato lato levante; a comprova della sua esistenza si riporta documentazione fotografica qui a lato



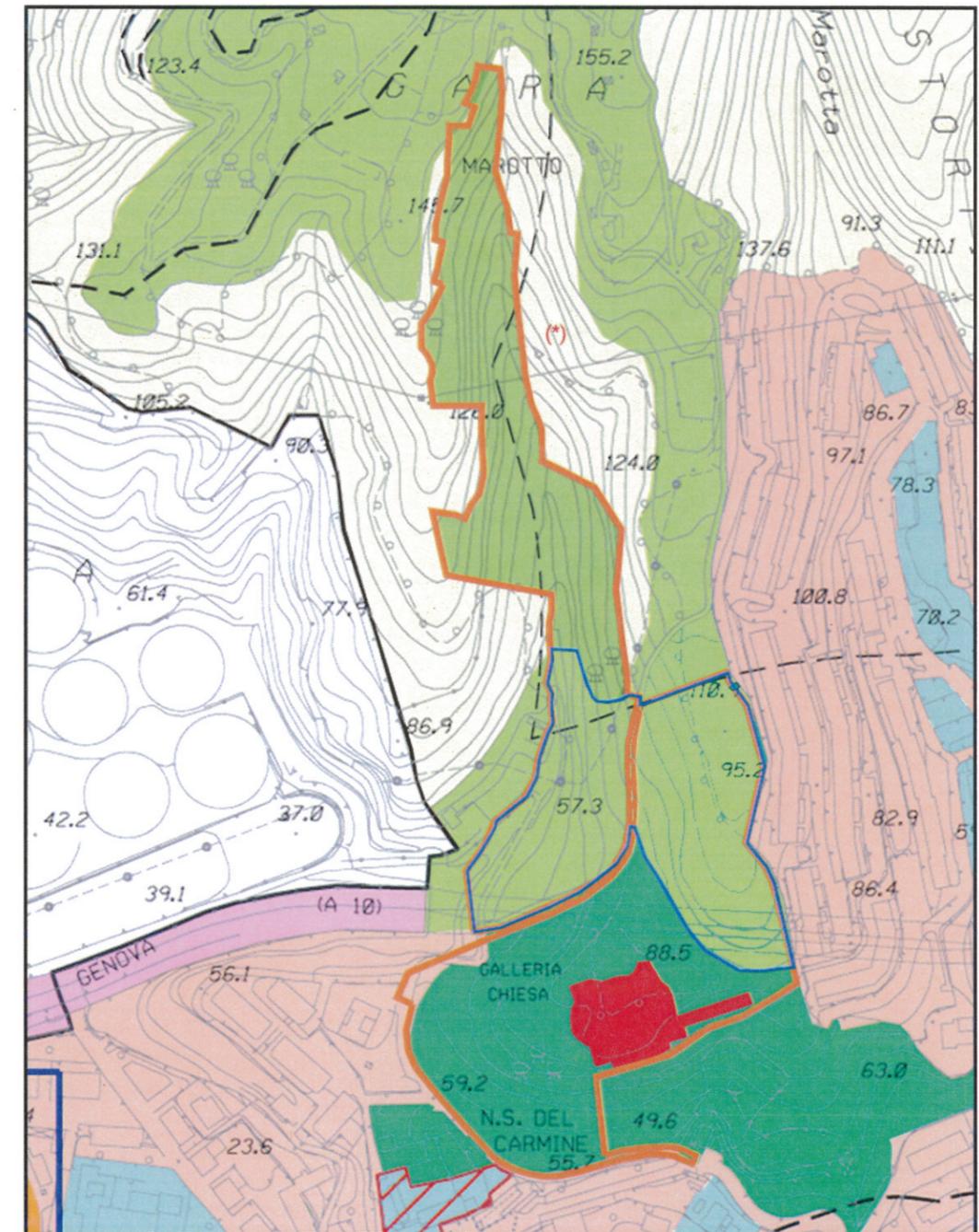
ALLEGATO D

PROPOSTA A:



Nella cartografia qui sopra si ripropone la perimetrazione AR - PR, all'interno dell'ex Parco di Villa Pignone, come indicato nel PUC adottato con D.C.C. N° 92 del 07/12/2011, e successivamente modificato in AC - VU con il PUC adottato con D.C.C. N° 8 del 04/03/2015.

PROPOSTA B:



In ultima analisi si chiede di estendere la zonizzazione AR - PR a tutta la parte alta di Dimore S.r.l. posta al di fuori della cinta muraria dell'ex Parco e perimetrata in arancione nella cartografia qui sopra. Tale porzione d'area con caratteristiche prevalentemente agricole, così zonizzata, consentirebbe l'insediamento di ulteriori minime costruzioni con attività agricola e di presidio. Per quanto non di proprietà di Dimore S.r.l., la zonizzazione AR - PR potrebbe essere estesa anche a quella porzione di terreno indicata con asterisco rosso (\*), ottenendo così un ambito omogeneo suscettibile di una trasformazione compatibile con il contesto.