



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA  
Area approvvigionamenti a patrimonio – Servizio patrimonio immobiliare

## SCHEDA IMMOBILE



---

**EDIFICIO denominato “ex - SAIWETTA”  
Corso Gastaldi 31, Genova**

---

## **INDICE:**

1. UBICAZIONE
2. DATI CATASTALI
3. TITOLO DI PROPRIETA'
4. CARATTERISTICHE EDIFICIO ESISTENTE
  - 4.1 RELAZIONE STORICA
  - 4.2 CARATTERISTICHE GENERALI
5. DESCRIZIONE MORFOLOGICA
6. IMPLICAZIONI COLLEGATE AL PROGETTO RELATIVO ALLA SAIWA
- 7.. ANALISI URBANISTICA
  - 7.1 PIANO URBANISTICO COMUNALE
  - 7.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO
  - 7.3 VINCOLI STORICO AMBIENTALI
  - 7.4 PIANO DI BACINO
  - 7.5 ALTRI VINCOLI

## **ALLEGATI**

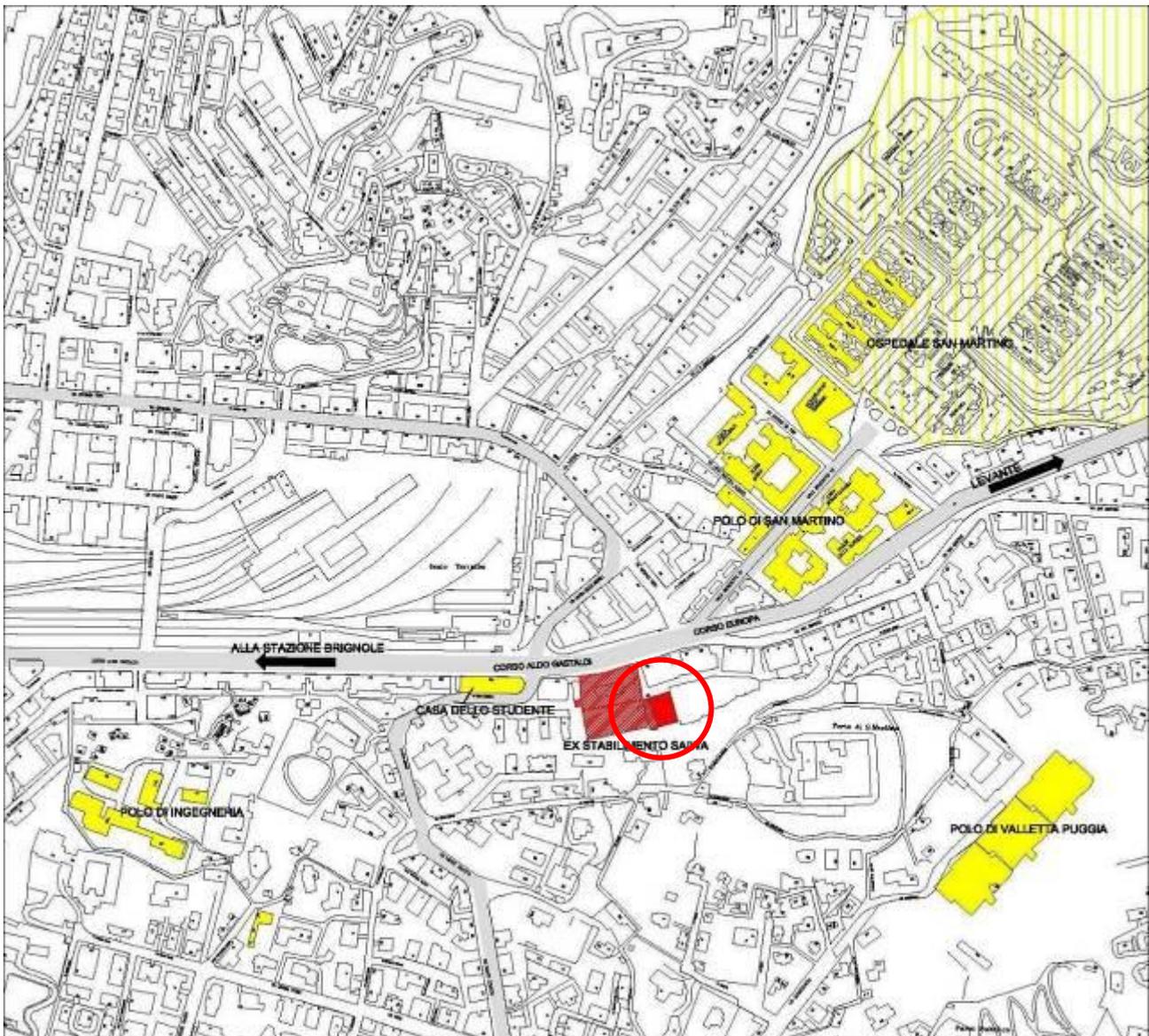
- Planimetrie catastali
- Galleria fotografica

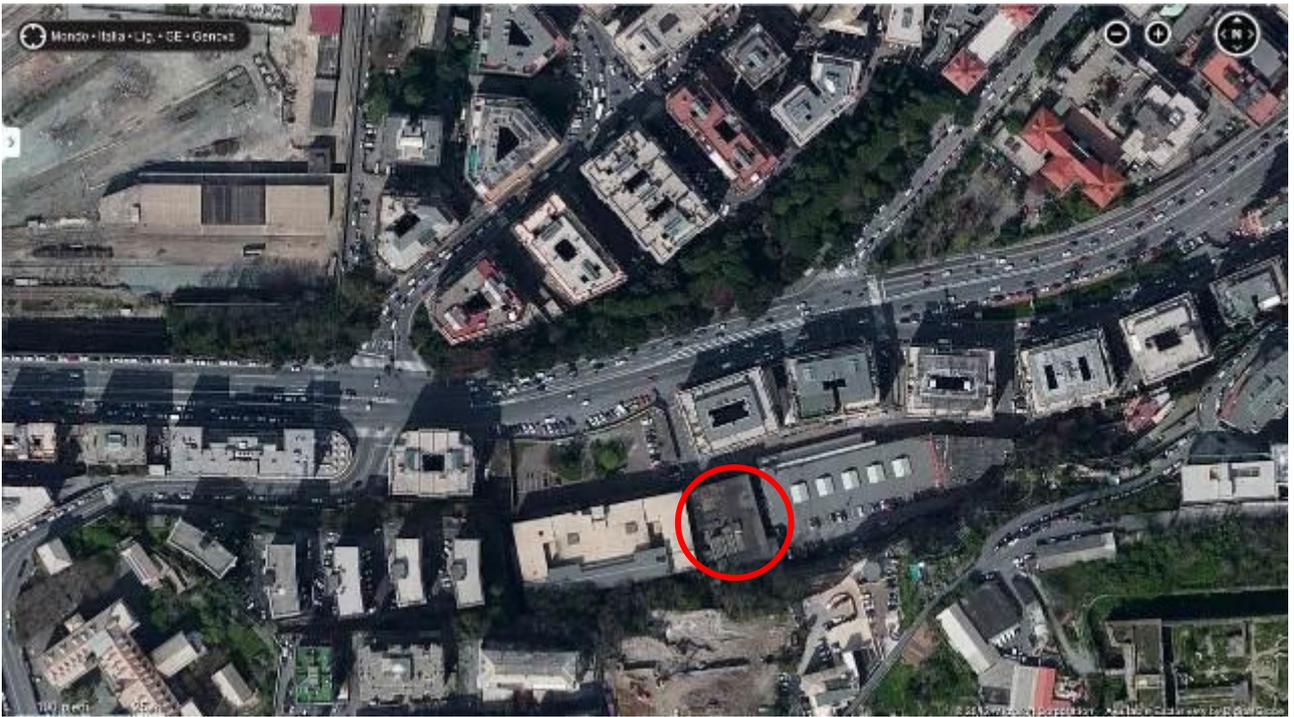
## 1. UBICAZIONE

L'edificio denominato "Saiwetta", sito in Corso Gastaldi civ. 31, facente parte del complesso dell'ex-stabilimento Saiwa (biscottificio) è fisicamente connesso al corpo principale della "Saiwa", che sarà oggetto di un intervento di riqualificazione ed adeguamento per uso didattico universitario.

L'area in cui sorge il complesso è posta in diretto contatto con la viabilità principale di spostamento centro-levante (corso Gastaldi - corso Europa) in prossimità delle fermate delle linee urbane 16-17-44-45-85-86-87-685-687. La stazione ferroviaria e metropolitana di Genova Brignole dista circa 1.5 Km.

La zona si presenta perciò adeguatamente servita dal trasporto pubblico urbano. L'edificio è situato in posizione molto prossima rispetto alla Casa dello Studente ed alla zona ospedaliera di S. Martino, dove sono ubicate la maggior parte delle strutture didattiche relative alla Scuola di scienze mediche e farmaceutiche.





## 2. DATI CATASTALI

I dati catastali dell'immobile in esame sono attualmente i seguenti:

C.F. Provincia di Genova, Comune di Genova, Zona Censuaria 1, Sezione Urbana GEB, Foglio 59, Particella 80, Subalterno 70, Categoria B/5, Classe 3<sup>a</sup>, Consistenza mc.14.729, Superficie Catastale mq.3.359, Rendita € 22.820,67, Indirizzo: corso Gastaldi 31, Piani T-1-2.

Confini:

- Nord: strada di collegamento con corso Aldo Gastaldi
- Est: porzione ex stabilimento Saiwa – attuale supermercato COOP;
- Sud: distacco carrabile contro-terra;
- Ovest: porzione ex stabilimento Saiwa denominato lotto A, attualmente sede di aule Universitarie della Facoltà di medicina e Chirurgia.



### **3. TITOLO DI PROPRIETÀ**

L'immobile è pervenuto in proprietà all'Università degli Studi di Genova con atto di compravendita a rogito Notaio P. Benetti, in data 22/11/1996 (n. 18713 di repertorio, registrato il 10/12/1996 al n. 11119 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 06/12/1996 al R.P. n. 19333).

L'immobile è inserito nel "Piano triennale di investimento relativo a operazioni di acquisto e vendita di immobili – 2016/2018" a seguito della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 22/06/2016.

### **4. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO ESISTENTE**

#### **4.1 RELAZIONE STORICA**

La società SAIWA (Società Accomandita Industria Wafer e Affini) iniziò verso la fine del 1949 la costruzione del nuovo stabilimento, progettato dall'Ing. Emilio Bonanti, affidandone la realizzazione all'impresa Garbarino & Sciaccaluga di Genova. Il progetto presentato il 1° di settembre del 1949, venne approvato con provvedimento del Sindaco di Genova n° 1873 del 27 ottobre dello stesso anno. Il disegno originario prevedeva un unico grande edificio a tre piani, con l'ultimo di dimensioni inferiori, segnato sull'asse di simmetria dall'alta torre delle scale e scandito orizzontalmente dalle ampie finestre a nastro.

Negli anni immediatamente successivi al completamento, si decise di ampliare il terzo livello e di portarlo alle dimensioni dei due inferiori, così come testimoniano alcuni progetti presentati nel 1957 e poi realizzati. Ulteriori interventi vennero compiuti nei primi anni settanta, quando fu aggiunto un volume al piano attico, verso il retro del fabbricato; intervento questo che, fortunatamente, non ha modificato l'aspetto dell'edificio sul fronte principale.

Allo stesso periodo risale la realizzazione del fabbricato oggetto di questa relazione, posto in aderenza al corpo principale lungo lo spigolo laterale est, successivamente denominato "Saiwetta", resosi necessario per le nuove esigenze industriali.

Esso, rispetto all'edificio principale, risulta di minor pregio architettonico, e versa in condizioni di conservazione molto peggiori.

Nel 1996 la porzione dello stabilimento comprendente l'edificio "Saiwa" e quella denominata "Saiwetta", dismessa dall'industria alimentare, è stato acquistato dall'Università degli Studi di Genova, che, nel 1999, ha curato la parziale ristrutturazione dell'edificio principale (facciate ed infissi), destinando parte del piano terreno ad aule per la facoltà di Medicina e Chirurgia. La restante parte del complesso immobiliare, anch'essa priva di valore architettonico, è stata trasformata con destinazione commerciale di grande distribuzione.

## 4.2. CARATTERISTICHE GENERALI



L'edificio fu costruito come ampliamento, necessario per gli scopi industriali dello stabilimento, verso la metà degli anni '70. In origine forse doveva esistere un distacco tra gli edifici, poi colmato attraverso la costruzione di volumi di varia natura. Esso è caratterizzato, dal punto di vista architettonico, da una struttura portante in c.a. che si compone di tre piani fuori terra.

Il prospetto verso la via ha una configurazione piuttosto semplice, ed è scandito da una serie di aperture regolari.

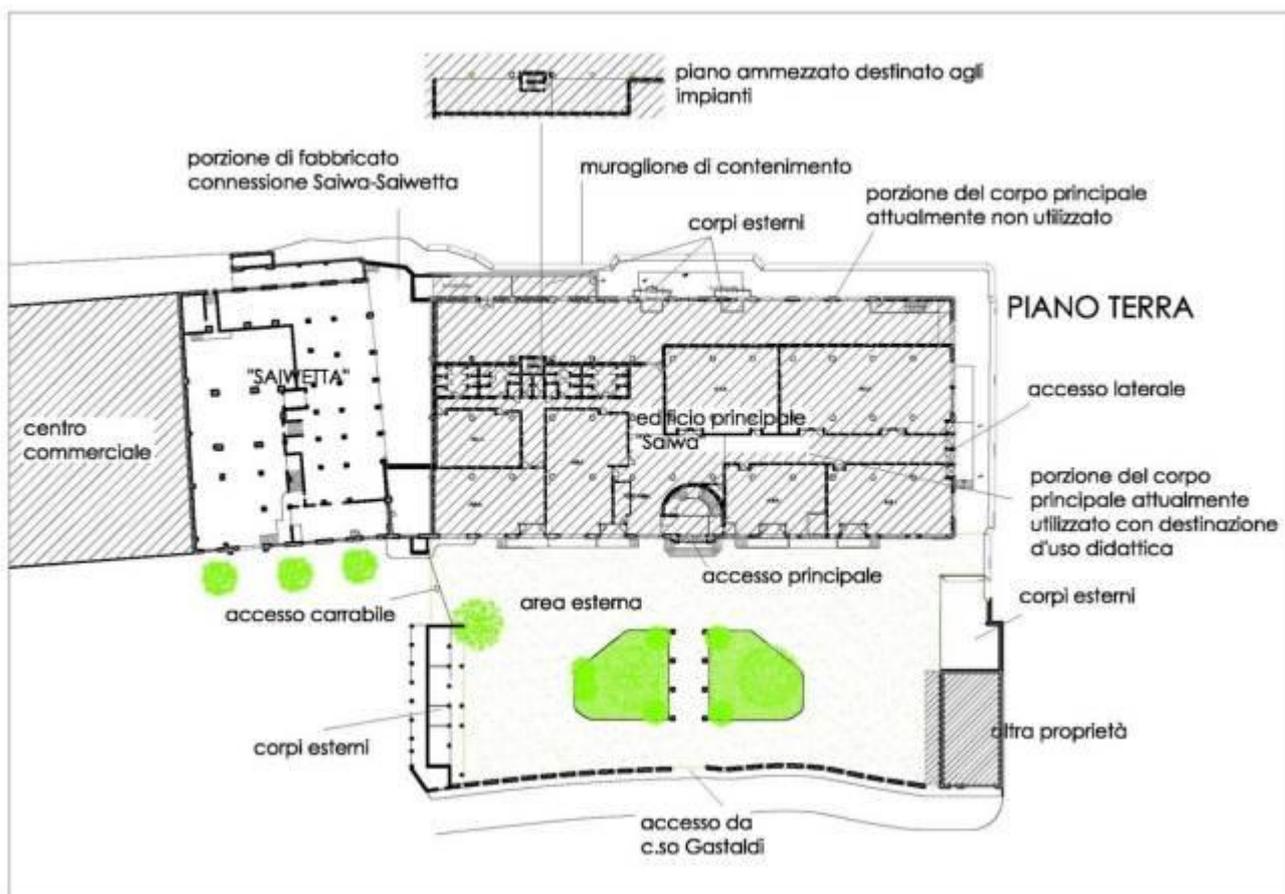
I corpi di fabbrica posti negli spazi di connessione si configurano essenzialmente come superfetazioni costruite nei tempi successivi per far fronte alla necessità di spazi da parte dell'azienda. Queste costruzioni hanno quasi completamente intasato il prospetto laterale



dell'edificio "Saiwa" (sono ancora percepibili nelle murature le tracce delle aperture originarie del prospetto ora tamponate).

Da indagini svolte presso i competenti uffici comunali, si è appurato che la totalità di questi

corpi di fabbrica risultano costruiti in maniera abusiva e regolarizzati, dal punto di vista urbanistico, attraverso vari procedimenti di condono edilizio. In generale queste costruzioni appaiono realizzate in maniera tecnicamente approssimativa e versano in condizione di grave degrado.



## 5. DESCRIZIONE MORFOLOGICA

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in calcestruzzo pieno. Attualmente si trova in pessime condizioni di conservazione, fa parte di un più ampio complesso di edifici e risulta aderente ad essi per l'intera estensione dei lati Est ed Ovest, presenta una pianta a forma di trapezio rettangolare tendente alla forma quadrata. L'edificio è costituito da tre piani:

- Piano terra, originariamente destinato ad ingresso per il personale ed a magazzini (attività produttive), di forma regolare, posto a quota m. 42,50/43,90, risulta rialzato rispetto al piano stradale di circa 1 metro: è suddiviso in due livelli.
- Piano primo originariamente destinato a laboratori di analisi, uffici e servizi complementari costituito da un grande salone ed alcuni locali di diversa metratura.
- Piano secondo originariamente destinato a laboratori di analisi, uffici e servizi complementari costruito da più locali oltre ad un terrazzo.

## 6. IMPLICAZIONI COLLEGATE AL PROGETTO RELATIVO ALLA SAIWA

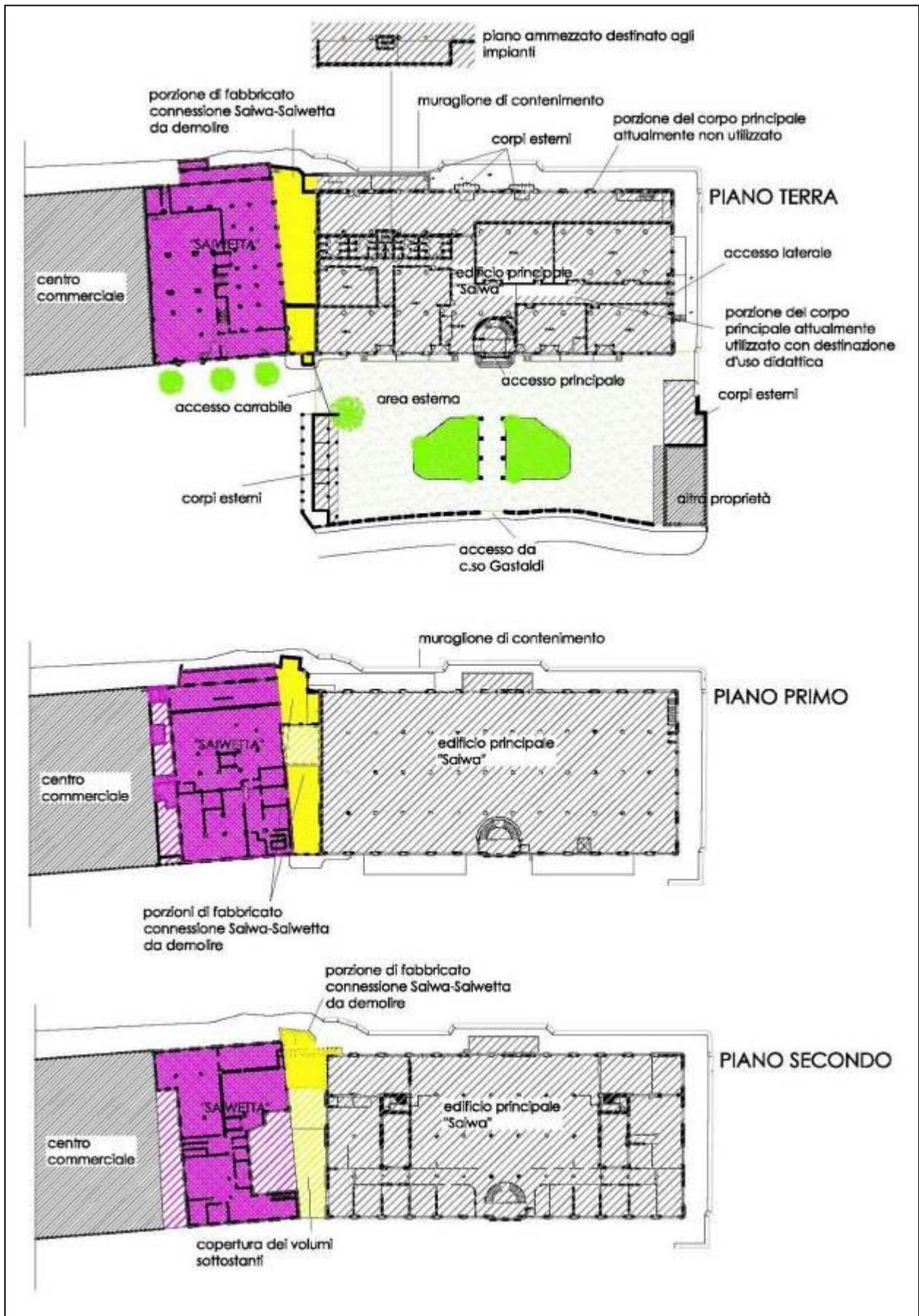


Il progetto riguardante la “Saiwa” prevede la ristrutturazione funzionale dell'edificio, con l'obiettivo di realizzare aule didattiche, informatiche e spazi di studio per dipartimenti afferenti alle Facoltà di Medicina e Chirurgia, Farmacia e Scienze Matematiche, Fisiche e Naturali, per una capienza totale di circa 3.500 studenti.



Tale consistente afflusso di studenti implica diverse problematiche connesse alla sicurezza in caso di incendio; per realizzare un necessario percorso di esodo degli occupanti, il progetto ha in previsione la demolizione dei corpi di fabbrica di connessione tra "Saiwa" e "ex Saiwetta".





schema dell'assetto attuale con le demolizioni previste (colore giallo)

Dal conteggio delle superfici compiuto sulla documentazione in possesso emergono i seguenti dati:

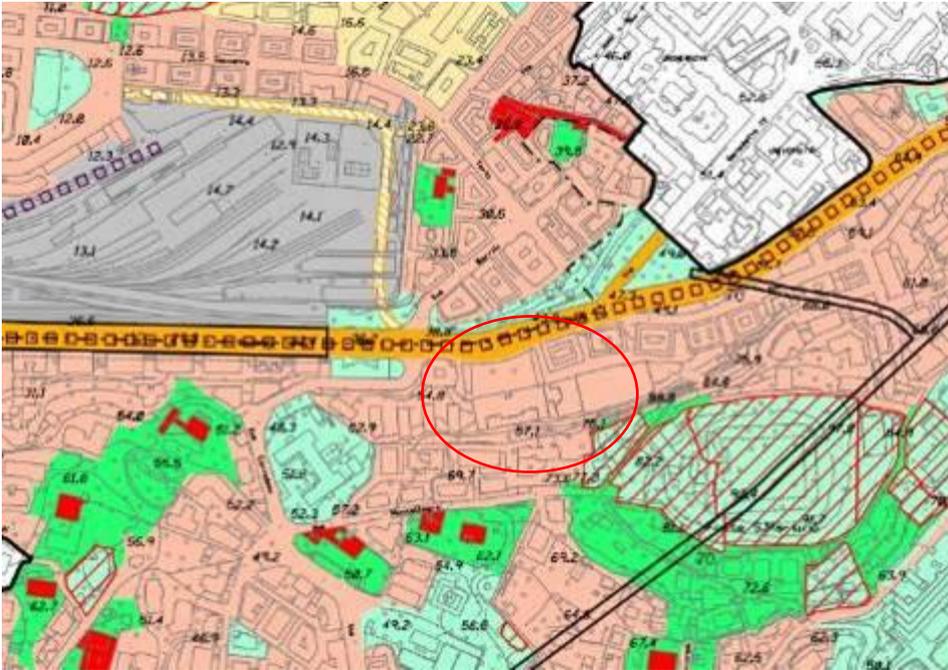
<b>EDIFICIO "SAIWETTA"</b>	
<b>superficie coperta complessiva lorda</b>	<b>mq. 3.306</b>
<b>superfici coperta porzioni da demolire e destinare a via di fuga</b>	<b>mq. 578</b>
<b>superfici coperte rimanenti</b>	<b>mq. 2.728</b>
<b>cubatura complessiva lorda</b>	<b>mc. 15.573</b>
<b>cubatura porzioni da demolire e destinare a via di fuga</b>	<b>mc. 2.762</b>
<b>cubatura rimanente</b>	<b>mc. 12.811</b>
<b>superficie catastale complessiva</b>	<b>mq. 3.359</b>
<b>cubatura catastale complessiva</b>	<b>mc. 14.729</b>
<b>Superficie Agibile complessiva</b>	<b>mq. 3.161</b>
<b>Superficie Agibile porzioni da demolire</b>	<b>mq. 555</b>

-

## 7. ANALISI URBANISTICA

### 7.1 PIANO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico comunale vigente (PUC entrato in vigore il 3/12/2015) comprende tale immobile nell'ambito del territorio urbano "AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico". La normativa riguardante tale ambito è la seguente:



<b>AC-IU</b>	<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO</b>
<b>AC-IU-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
	<b>Funzioni ammesse</b>
	<b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.
	<b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.
	<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.
<b>AC-IU-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
	<b>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b>
	Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.
	Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.
	<b>Interventi di ricostruzione e nuova costruzione</b>
	Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se</li> </ul>

	non per adeguarli ai caratteri della zona.
	Gli interventi devono essere verificati ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bachino.
	<b>Sostituzione edilizia</b>
	Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
	<b>Nuova costruzione</b>
	Consentita con le seguenti modalità:
	- realizzazione di nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
	- lotto minimo asservibile: mq 5.000;
	- I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq;
	I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.
	<b>Parcheggi privati</b>
	I parcheggi prescritti e privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-IU-4. (Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3)
	<b>Cessione di aree per standard</b>
	Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).
	E' consentito il ricorso alla monetizzazione.
	<b>Modalità di attuazione</b>
	Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).

<b>Flessibilità</b>	Nessuna
<b>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</b>	Consentiti con le seguenti limitazioni: La realizzazione dei parcheggi privati è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale. Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m e opere di sistemazione e arretrato tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq. I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano. I giardini, i chioschi, i cordoli e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
<b>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori</b>	Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.
<b>Servizi pubblici</b>	La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

<p><b>AC-IU-3 Disciplina delle distanze</b></p> <p>Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m. 1,50 dai confini di proprietà;</li> <li>- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.</li> </ul>	<p><b>AC-IU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC</b></p> <p>La Disciplina degli interventi edifici contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, rinsaldando 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.);</li> <li>- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzano 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, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;</li> <li>- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superrelazioni;</li> <li>- per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;</li> <li>- 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</li> </ul>
---	---

<p>devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate proiezioni perimetrali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento comandante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche</li> <li>- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (comettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;</li> <li>- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfici di nuovo essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni</p>
---	--

<p>devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.</p> <p>Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.</p> <p>Gli interventi devono perseguire la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.</p> <p>Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.</p> <p>Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che compongono il singolo paesaggio urbano.</p> <p>Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.</p>
---

## 7.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

ESTRATTO delle Norme di attuazione del P.T.C.P.

*Art. 5*

*Indicazioni di livello locale*

*1 Con riferimento al livello locale il Piano reca indicazioni aventi valore prescrittivo rispettivamente nei confronti degli interventi che incidono sugli assetti insediativo, geomorfologico e vegetazionale.*

*2. Tali indicazioni sono riferite, distintamente per i tre assetti, alle singole parti del territorio delimitate nella cartografia in scala 1:25000 ed individuate in relazione alle situazioni in atto ed alle modificazioni ammissibili.*

*3. Le indicazioni relative ai tre assetti si intendono riferite alle seguenti categorie di interventi:*

*a) quelle relative all'assetto insediativo disciplinano gli interventi edilizi o assimilabili, quali la costruzione o la ristrutturazione di edifici di ogni genere e destinazione e di manufatti e impianti di qualsivoglia natura e destinazione, nonché delle relative opere complementari, salvo quanto detto al punto successivo;*

*b) quelle relative all'assetto geomorfologico disciplinano le opere idrauliche e marittime, l'apertura e la sistemazione di cave e discariche, gli interventi di consolidamento dei pendii e quelle opere che determinano profonde ed estese alterazioni del quadro morfologico e idraulico;*

*c) quelle relative all'assetto vegetazionale disciplinano gli interventi di forestazione e quelli che hanno per oggetto lo sfruttamento agricolo economico ed il miglioramento qualitativo dei boschi e delle praterie.*

*4. Qualora un medesimo intervento incida su più assetti, esso si intende disciplinato in via primaria dalle norme relative all'assetto cui esso è specificamente riferibile, e in via subordinata e complementare dalle norme relative agli altri due assetti.*

*5. A fini applicativi del Piano, ove necessario, il Presidente della Giunta Regionale o per sua delega l'Assessore incaricato dell'Urbanistica provvede, d'ufficio o su motivata richiesta di chi vi abbia interesse, alla trasposizione delle delimitazioni di cui al secondo comma sulla carta tecnica regionale in scala 1:10000,*

*6. Le indicazioni di livello locale specificano, ove necessario, le particolari modalità di verifica della compatibilità degli interventi con il contesto paesistico-ambientale.*

Alla luce di tali indicazioni, si può affermare che l'intervento ricada tra quelli che incidono in via primaria sull'assetto insediativo.

Le indicazioni di livello locale del P.T.C.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26.2.90, individuano l'area in questo modo:

assetto insediativo: **TU** (tessuto urbano),

ESTRATTO delle Norme di attuazione del P.T.C.P.

*Art. 38*

*Aree Urbane: tessuti urbani (TU)*

1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

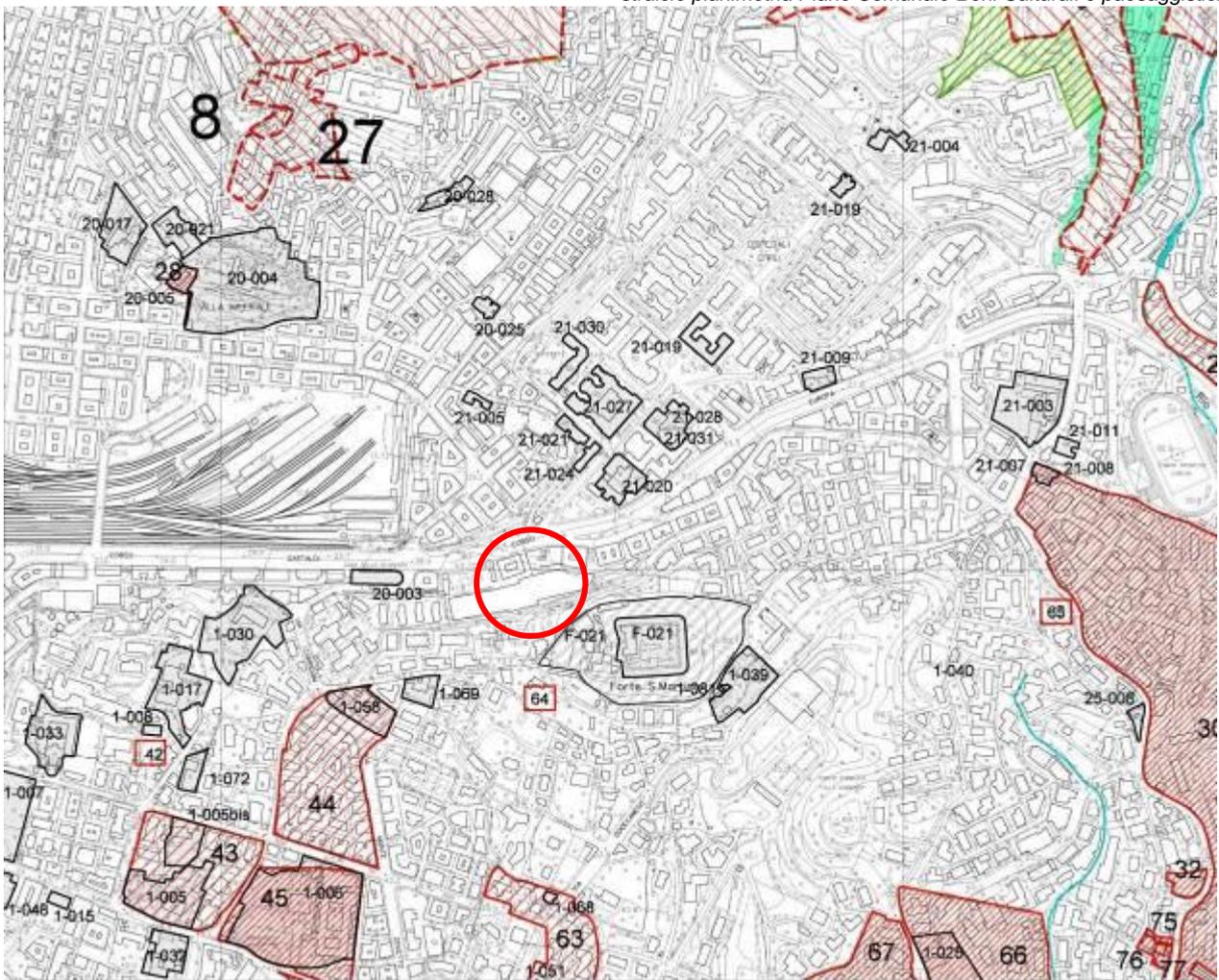
assetto vegetazionale COL.ISS (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)

assetto geomorfologico: MO.B ( Modificabilità di tipo B).

### 7.3 VINCOLI STORICO AMBIENTALI

L'area in oggetto non risulta vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04 –Codice dei Beni culturali e del paesaggio, art. 136, lettera c) e d) (tutela paesistica ex L.1497)

stralcio planimetria Piano Comunale Beni Culturali e paesaggistici



Risulta invece vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04, art. 10, comma 1 (Decreto del Direttore Generale del 9/7/2009), l'edificio principale, mentre quello oggetto della presente relazione, in seguito alla presentazione della domanda di verifica di interesse, ha ottenuto un decreto di non-vincolo.

#### **7.4 PIANO DI BACINO**

La zona è collocata all'interno del piano di bacino del torrente Bisagno, attualmente in fase di salvaguardia, in una zona in cui viene associata una classe di pericolosità bassa (HO), mentre, secondo le carte del rischio, ricade in una zona urbana altamente condizionata dalle condizioni antropiche con prevalenza di movimenti di piccole dimensioni a rischio prevalentemente puntuale". L'area oggetto di intervento ricade infine nel settore "Ambito di fondovalle e di versante urbano (FVU), individuato come ambito di territorio ormai definitivamente inglobato nella struttura urbana; in tale ambito sono comprese le aree golenali e le risalite verso monte anche di forte acclività ove non esistono momenti di discontinuità nella struttura insediativa.

Si evidenzia la presenza di una variante di piano attualmente in corso (DDG 6/2016); in conseguenza, in questo momento, vige il regime di salvaguardia per cui fino all'entrata in vigore della nuova normativa valgono le norme più restrittive tra quelle adottate e quelle vigenti.

#### **7.5 ALTRI VINCOLI**

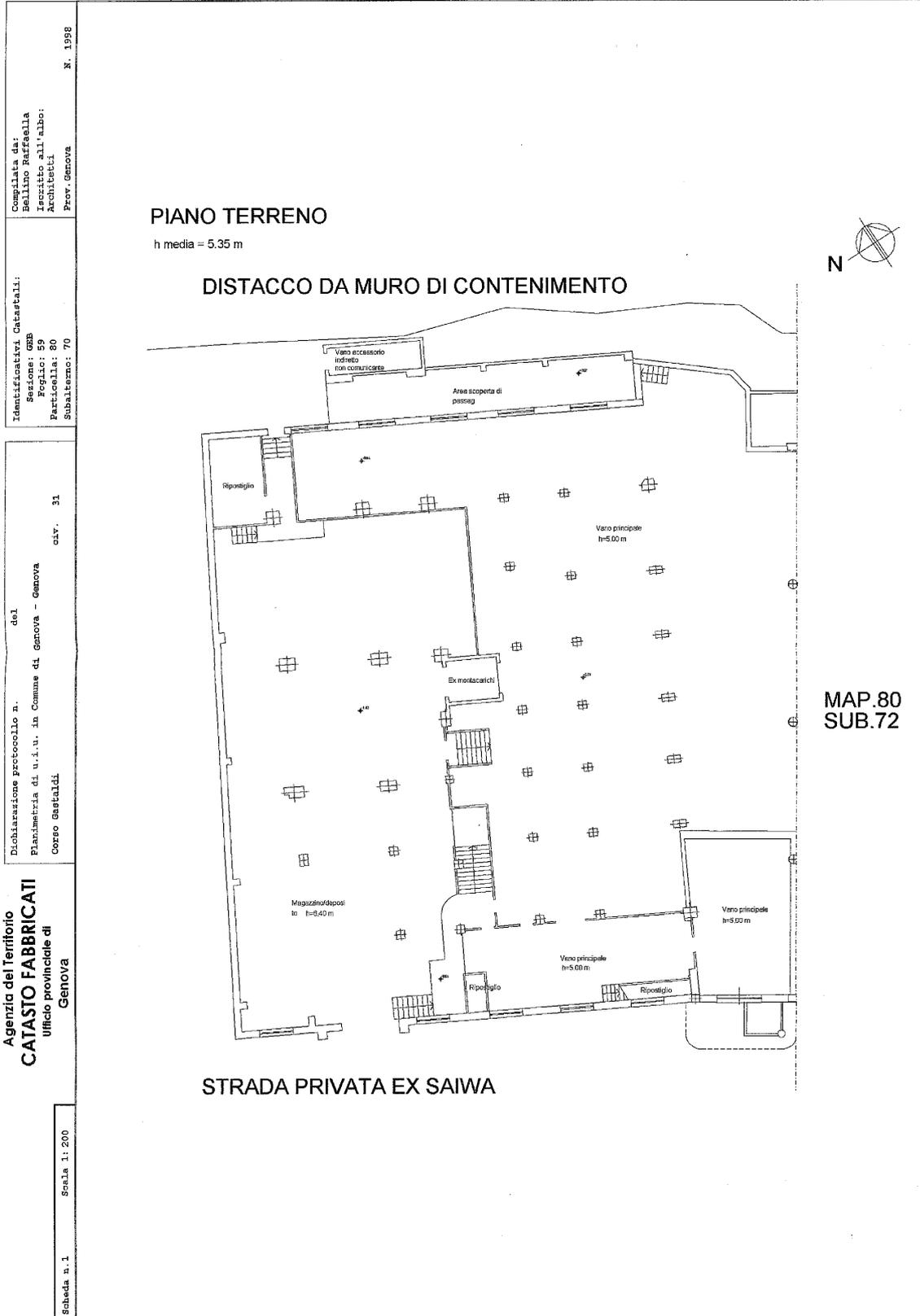
L'area non risulta soggetta alla L.R. 4/99 (vincolo idrogeologico).

---

**ALLEGATI**

- |          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| <b>1</b> | Planimetrie immobile            |
| <b>2</b> | Galleria fotografica "saiwetta" |

# 1. PLANIMETRIE IMMOBILE

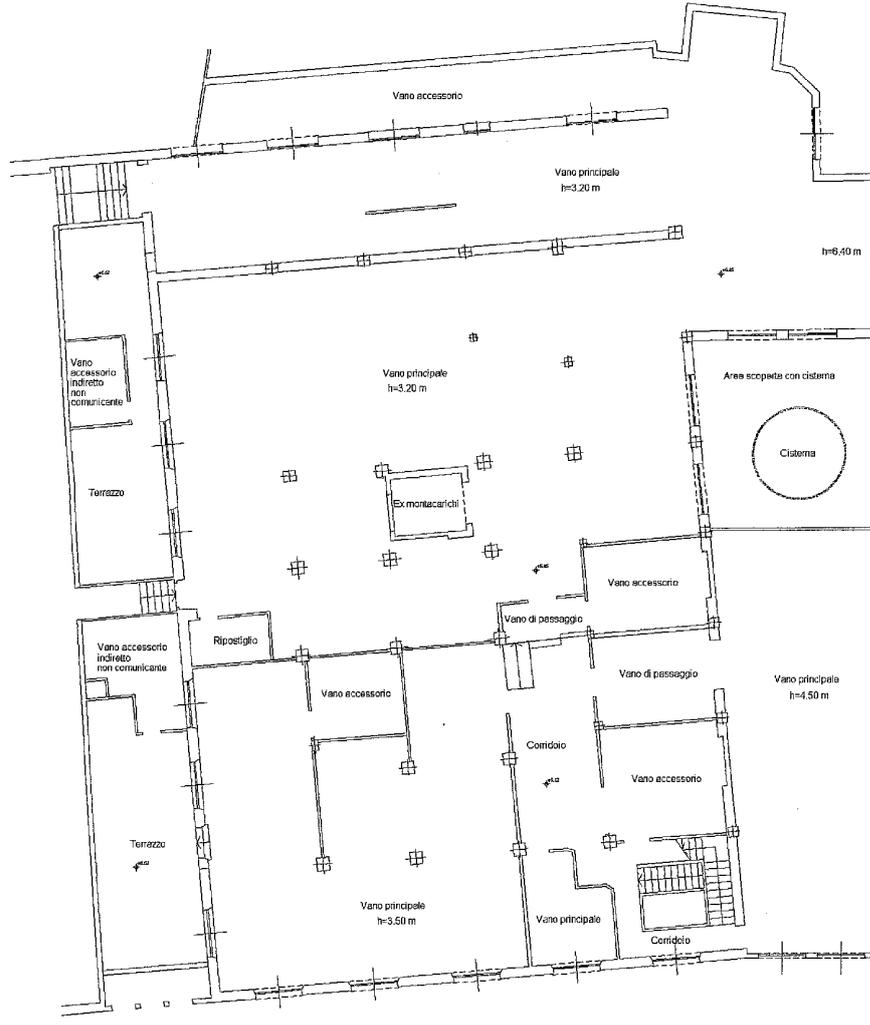


# PIANO PRIMO

h media = 4.16 m



## DISTACCO DA MURO DI CONTENIMENTO



MAP.80  
SUB.72

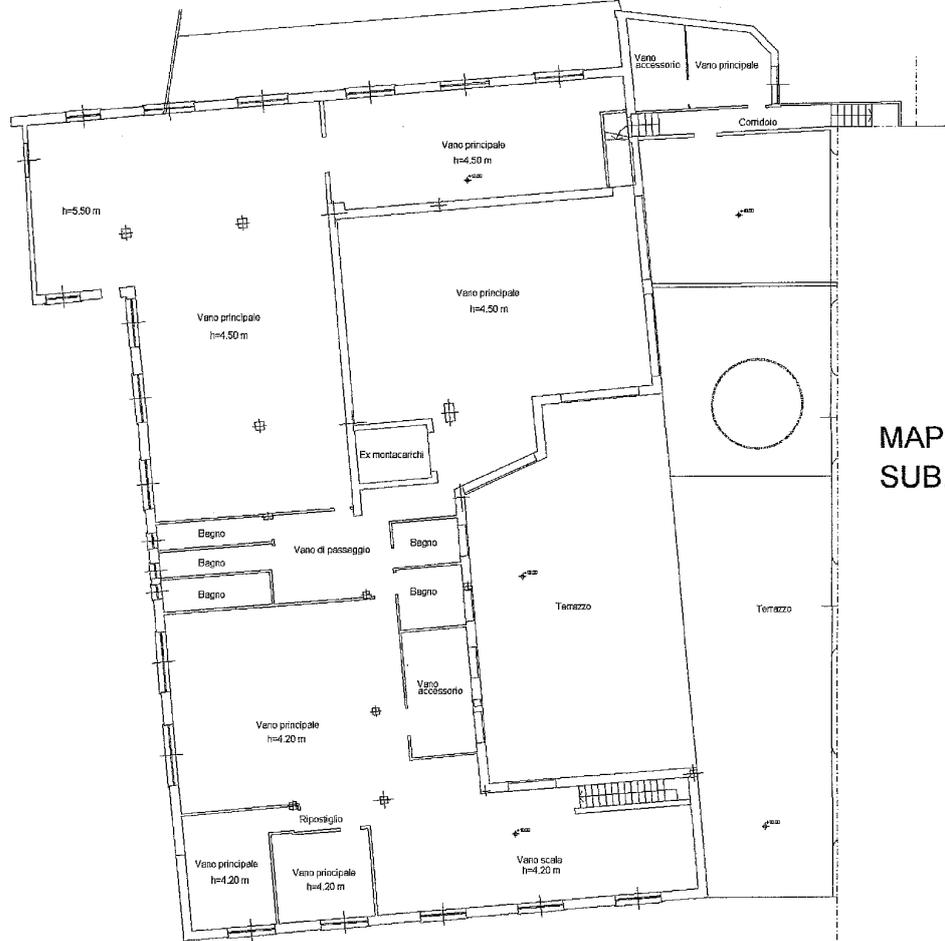
STARDA PRIVATA EX SAIWA

## PIANO SECONDO

h media = 4.48 m



### DISTACCO DA MURO DI CONTENIMENTO



MAP.80  
SUB.72

STRADA PRIVATA EX SAIWA

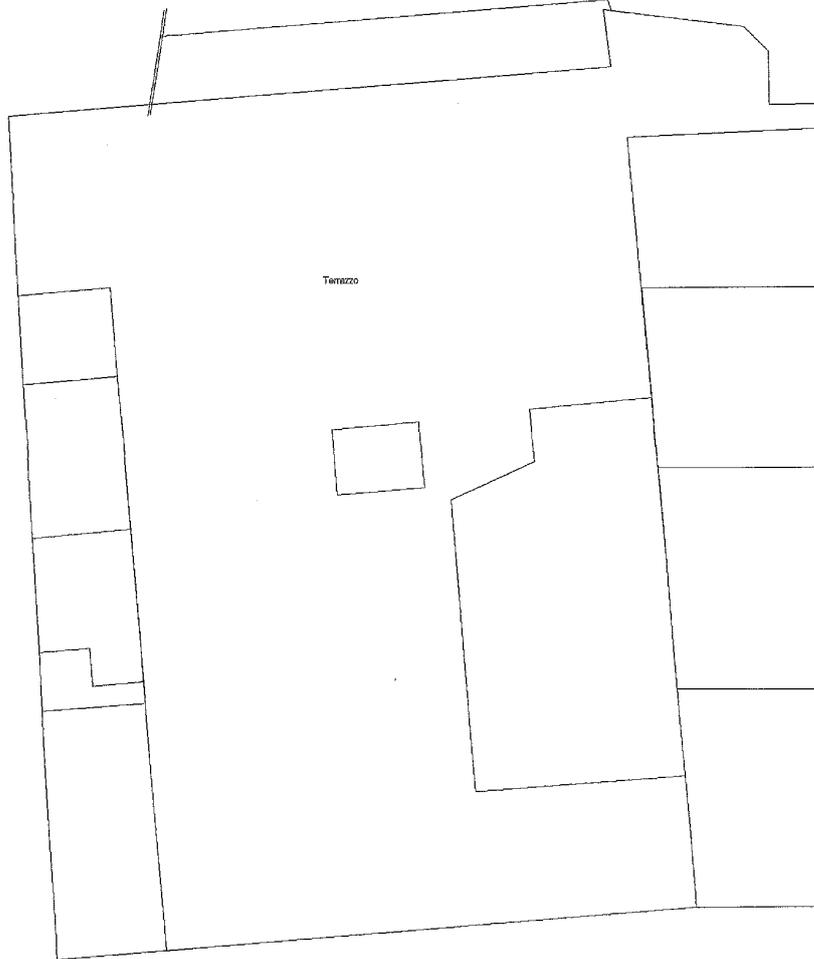
Dichiarazione protocollo n.      del  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova      civ. 31  
Corso Gastaldi

Identificativi Catastali:  
Sezione: G99  
Foglio: 59  
Particella: 80  
Subalterno: 70

Compilata da:  
Bellino Raffaella  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Genova      N. 1998

PIANO COPERTURA

DISTACCO DA MURO DI CONTENIMENTO



MAP.80  
SUB.72

STARDA PRIVATA EX SAIWA

2. **GALLERIA FOTOGRAFICA – “saiwetta”**



COOP

SAIWETTA – SUB 70 -

EX SAIWA – SUB 72+73

VISTA AEREA DA SUD DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



1° PIANO – INTERNI



1° PIANO – INTERNI



2° PIANO - INTERNI



COPERTURA



COPERTURA – VISUALE DA “LOTTO 4”



ESTERNO – VISUALE DA STRADA PRIVATA DI ACCESSO (DA C.SO GASTALDI)



ESTERNO – PROSPETTO NORD-OVEST



ESTERNO – PROSPETTO NORD-OVEST



ESTERNO – PROSPETTO NORD-OVEST – CONFINE CON COOP