257

Al Sig. Sindaco
del Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante 10
16121 Genova

AFFARI GENERALI COMUNE DI GENOVA
23 APR. 2012
- ARRIVO -

Spettabile
Regione Liguria
Piazza De Ferrari
16121 Genova

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
26 APR 2012
133414

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO
FASC. N°

Spettabile
Provincia di Genova
Piazzale Mazzini
16121 Genova

SINDACO RIN SUL UNB. URBAN LAB.

Oggetto: osservazioni al P.U.C. adottato dal Comune di Genova in data 07 dicembre 2011 delibera n. 92, ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettere d) della L.R. 36/97 e s.m.i.

Il sottoscritto Geom. Stefano Armano, nato a Genova il

[redacted]

00864760103 proprietaria dell'immobile sito in Genova - via al Capo di Santa Chiara civ. 4 e così censito al Catasto Edilizio Urbano di detto comune:

- sezione GEB, foglio 73, mappale 4, subalterno 2, categoria area urbana, mq 88, l'area ad ovest;
- sezione GEB, foglio 73, mappale 6, categoria A/7, classe 5, vani 27, R.C. € 6.274,95 l'edificio;
- sezione GEB, foglio 73, mappale 7, categoria C/2, classe 7, mq 6, R.C. 37,18 il giardino pertinenziale con annessa cantina.

Al Catasto Terreni la proprietà risulta iscritta alla sezione 1^ come segue:

- foglio 94, mappale 111 l'edificio;
- foglio 94, mappale 112 il giardino di pertinenza.

Premesso che:

- il P.U.C. 2000, confermato nella variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73/2010, ha classificato l'area quale zona A sottozona AS, ad eccezione di metà del giardino mappale 112 al Catasto Terreni che erroneamente veniva classificato quale zona FFa a servizi;
- la proprietà, con l'intento di presentare un progetto per la realizzazione di un'autorimessa nel sottosuolo del giardino di pertinenza, accertando l'errore materiale del P.U.C. presentava a Codesta Amministrazione richiesta di rettifica di detto errore in data 21/09/2010 prot. n. 326224;
- in data 12/05/2011 con lettera prot. n. 154568 giungeva risposta che le valutazioni sarebbero state espresse nella redazione del nuovo P.U.C.;
- tale espressione di fatto impediva alla proprietà di presentare il progetto per l'autorimessa da realizzare in quanto l'anomalia della zona di Piano Urbanistico non consentiva l'intervento;
- le proprietà confinanti con il terreno in oggetto nel corso degli ultimi anni sono state oggetto della

realizzazione di autorimesse interrate per cui praticamente l'intera fascia a monte di Via Orlando presenta una univoca sistemazione a parcheggio in sottosuolo con verde in copertura.

Il nuovo P.U.C. adottato in data 07 dicembre 2011 ha in effetti preso atto delle osservazione poste dalla proprietà ed ha corretto l'errore della zona a servizi ma, con l'assegnazione all'intera proprietà della zona AC-VU ha di fatto impedito la realizzazione di un'autorimessa nel sottosuolo.

Il livello puntuale del nuovo P.U.C. adottato classifica analogamente l'area quale "parco, giardino, verde strutturato".

Non solo ma le Norme Generali all'art. 17 paragrafo 1) escludono la possibilità di realizzare parcheggi in area con "verde strutturato".

Sulla base di quanto sopra si osserva che:

- il terreno in oggetto non ha potuto essere oggetto di trasformazione in precedenza per un errore materiale del P.U.C. 2000 che ha diviso il giardino in due zone di Piano attribuendo ad una di esse la zona a servizi;
- tutti i giardini a monte di Via Orlando non presentano più le caratteristiche di "verde strutturato" in quanto già trasformati in autorimessa con verde in copertura;

- in zona risultano ancora carenti garage tanto che il parcheggio avviene in sfregio alle norme del Codice della Strada sul marciapiede a monte di Via Orlando dove sarebbe vietato;
- proprio tale atteggiamento e tale uso improprio del marciapiede è stato oggetto l'anno scorso di vandalismi con l'incendio di autovetture che sostavano proprio sopra il marciapiede;
- la zona a verde strutturato in effetti esiste ma si trova dal lato ovest di Via al Capo di Santa Chiara dove i giardini presentano in effetti le caratteristiche delle ville genovesi;
- la mancata possibilità della realizzazione di un'autorimessa in sottosuolo nel terreno in oggetto di fatto creerebbe una sperequazione nei confronti dei terreni limitrofi dove tale intervento è già stato realizzato.

Sulla scorta di quanto sopra riportato si chiede che:

- il terreno in oggetto (e quelli limitrofi) vengano sclassificati quali terreni a "verde strutturato";
- allo stesso (ed a quelli limitrofi), venga attribuita la zona AC-IU delle proprietà vicine più confacente alla sua reale destinazione;
- l'art. 17 delle Norme di Attuazione non limiti la possibilità di realizzare parcheggi in sottosuolo fatto salvo i rapporti di permeabilità da osservare

come indicato per le singole zona all'art. 14 paragrafo 5.

Si precisa sin d'ora che, se ritenuto necessario, si potrà produrre anche successivamente lettera di incarico.

Genova, 19 aprile 2012

Con osservanza

(Geom. Stefano Armano)

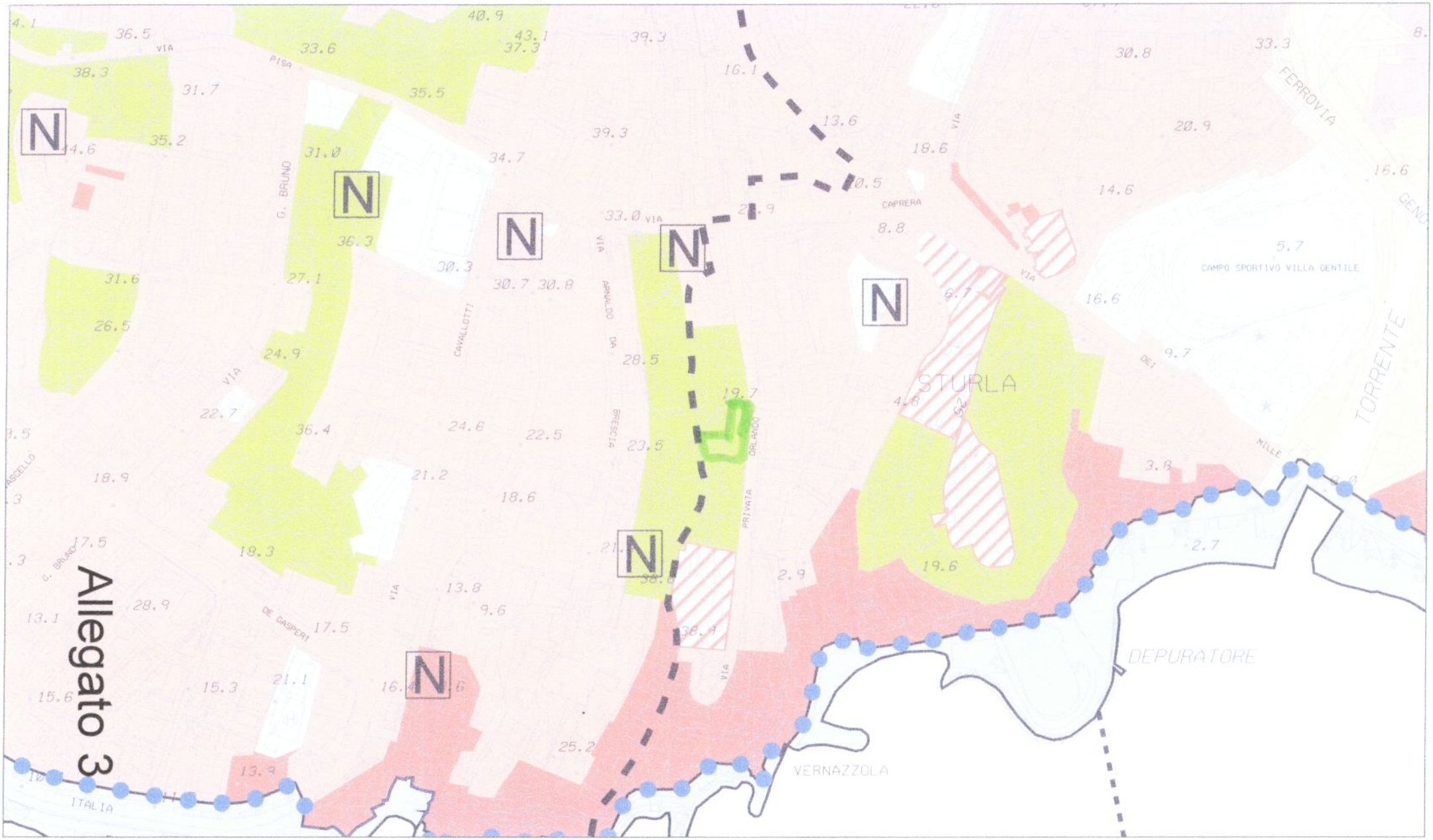
Si allega:

1. estratto di mappa N.C.T.
2. estratto della tav. n. 44 del P.U.C. 2000
3. estratto della tavola del Municipio Levante del P.U.C. adottato
4. estratto della tavola 44 del Livello Puntale del P.U.C. adottato
5. estratto della mappa dei vincoli
6. visure catastali delle unità interessate
7. estratto della toponomastica
8. copia dell'istanza presentata nel settembre dell'anno 2009
9. n. 4 fotografie della Via Orlando con punti di vista

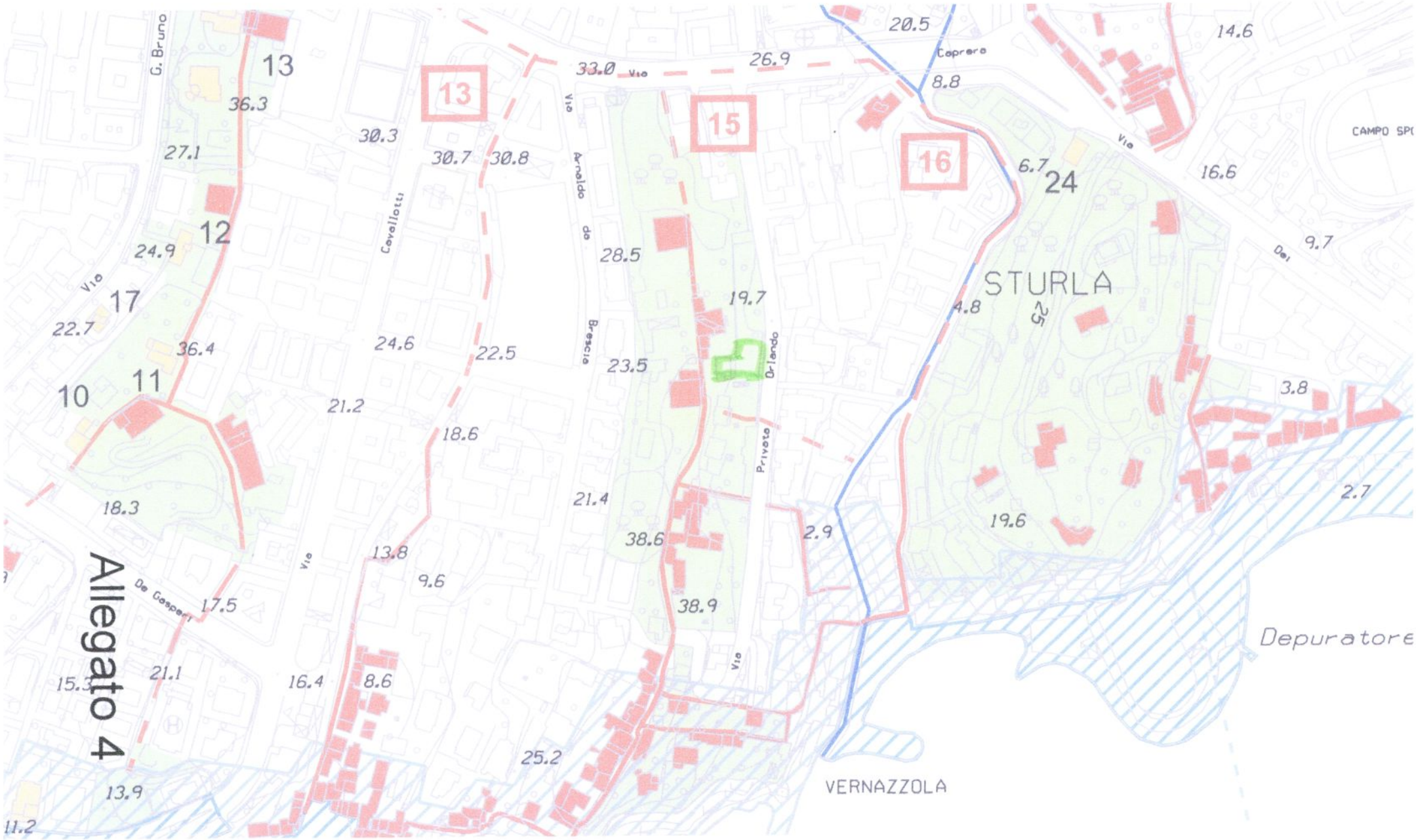
Allegato 1

CAMPO SPORTIVO VILLA GENTILE
Depuratore
CD
VERNAZZOLA
23n

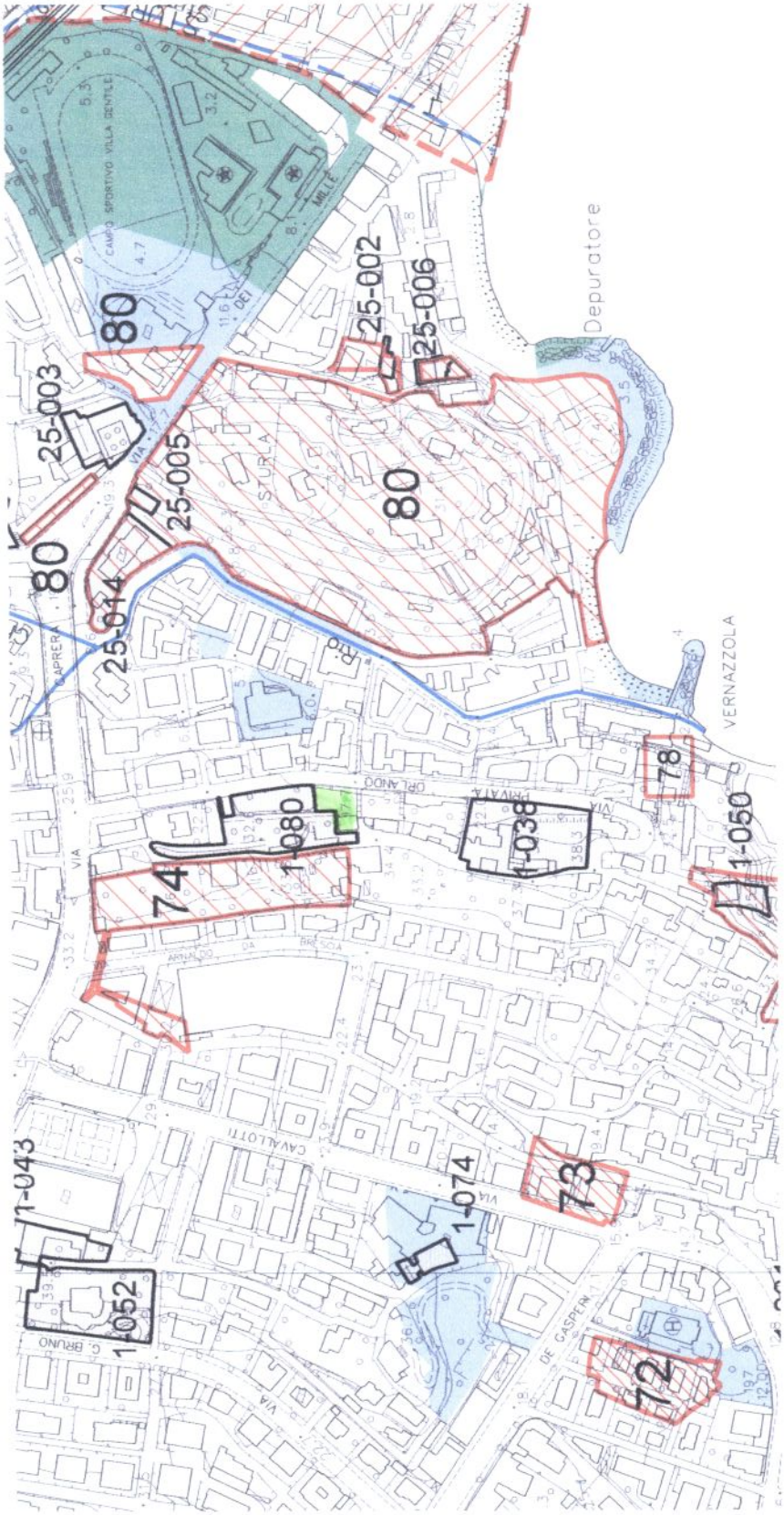
Allegato 2


STURLA
VERNAZZOLA
DEPURATORE
TORRENTE
FERROVIA
CAMPO SPORTIVO VILLA GENTILE
VIA PISA
G. BRUNO
CAVALLOTTI
ARNALDO DA BRESCIA
PRIVATA ORLANDO
CAPRERA
DEI MILLE
DE GASPERI
ITALIA
N

Allegato 3



Allegato 4
STURLA
VERNAZZOLA
Depuratore
CAMPO SP
Caprera
Via Arnaldo da Brescia
Via Cavallotti
Via Orlando
Privata
Via Del
Via De Gasperi
G. Bruno
13
12
17
10
11
15
16
24
25
20.5
14.6
33.0
26.9
8.8
36.3
30.3
30.7
30.8
27.1
6.7
16.6
24.9
28.5
9.7
19.7
4.8
22.7
36.4
24.6
22.5
23.5
3.8
21.2
18.6
21.4
2.7
18.3
38.6
2.9
19.6
13.8
9.6
17.5
38.9
21.1
15.3
16.4
8.6
25.2
13.9
11.2


80
25-003
25-005
25-014
25-002
25-006
80
80
Depuratore
VERNAZZOLA
78
1-050
1-038
1-080
74
1-043
1-052
1-074
73
72

Allegato 5

Agenzia del Territorio

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Data: 19/04/2012 - Ora: 09.08.56 Segue

Visura n.: T44735 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato IMMOBILIARE SANTA CHIARA S.N.C. DI PAOLO MARIO ORE [illegible]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GEB	73	4	2			**area urbana**		**88 m²**		Dati derivanti da VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n . 2B n . 2C piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2009 n . 10902 .1/2009 in atti dal 01/04/2009 (protocollo n . GE0119513)	Annotazione
2	GEB	73	6		1		A/7	5	**27 vani**	**Euro 6.274,95**	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n . 4 piano: T -1 -2 -S1 -S2 scala: U; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2011 n . 58641 .1/2011 in atti dal 29/08/2011 (protocollo n . GE0305542) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: area urbana di mq.88

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 10/11/2011 con prot. n. GE0351125/2011 del 26/09/11

Totale: vani 27 m² 88 Rendita: Euro 6.274,95

Allegato 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Dati della richiesta

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	GEB	73	4	2			**area urbana**		**88 m²**			VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n . 2B n . 2C piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2009 n . 10902 .1/2009 in atti dal 01/04/2009 (protocollo n . GE0119513) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2	GEB	73	6		1		A/7	5	**27 vani**		**Euro 6.274,95**	VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n . 4 piano: T -1 -2 -S1 -S2 scala: U; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2011 n . 58641 .1/2011 in atti dal 29/08/2011 (protocollo n . GE0305542) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: area urbana di mq.88

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 10/11/2011 con prot. n. GE0351125/2011 del 26/09/11

Totale: vani 27 m² 88 Rendita: Euro 6.274,95

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SANTA CHIARA S.N.C. DI PAOLO MARIO ORLANDO & C. con sede in GENOVA	00864760103*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 05/03/2005 Voltura n . 9146 .1/2011 in atti dal 07/03/2011 (protocollo n . GE0101376) Repertorio n .: 28302 Rogante: DOGLIOTTI PIETRO Sede: GENOVA Registrazione: UU Sede: GENOVA n: 742 del 16/03/2005 MODIFICA DI PATTI SOCIALI DI SNC		

2. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	**GEB**	**73**	**7**		**1**		**C/2**	**7**	**6 m²**		**Euro 37,18**	VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n . 4 piano: S2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2011 n . 58642 .1/2011 in atti dal 29/08/2011 (protocollo n . GE0305543) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SANTA CHIARA S.N.C. DI PAOLO MARIO ORLANDO & C. con sede in GENOVA	00864760103*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 05/03/2005 Voltura n . 23107 .1/2011 in atti dal 11/08/2011 (protocollo n . GE0298268) Repertorio n .: 28302 Rogante: NOT . DOGLIOTTI Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 742 del 16/03/2005 DV .101376/11 MODIFICA PATTI SOCIALI		

Totale Generale: vani 27 m² 94 Rendita: Euro 6.312,13

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Data: 19/04/2012 - Ora: 09.10.34 Fine

Visura n.: T46281 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969A)**
	Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA)
Catasto Terreni	**Foglio: 94 Particella: 111**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	94	111		-	ENTE URBANO	01 60				Impianto meccanografico del 08/04/1977

Notifica **Partita** 1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Agenzia del Territorio

Data: 19/04/2012 - Ora: 09.11.36 Fine

Visura n.: T47316 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

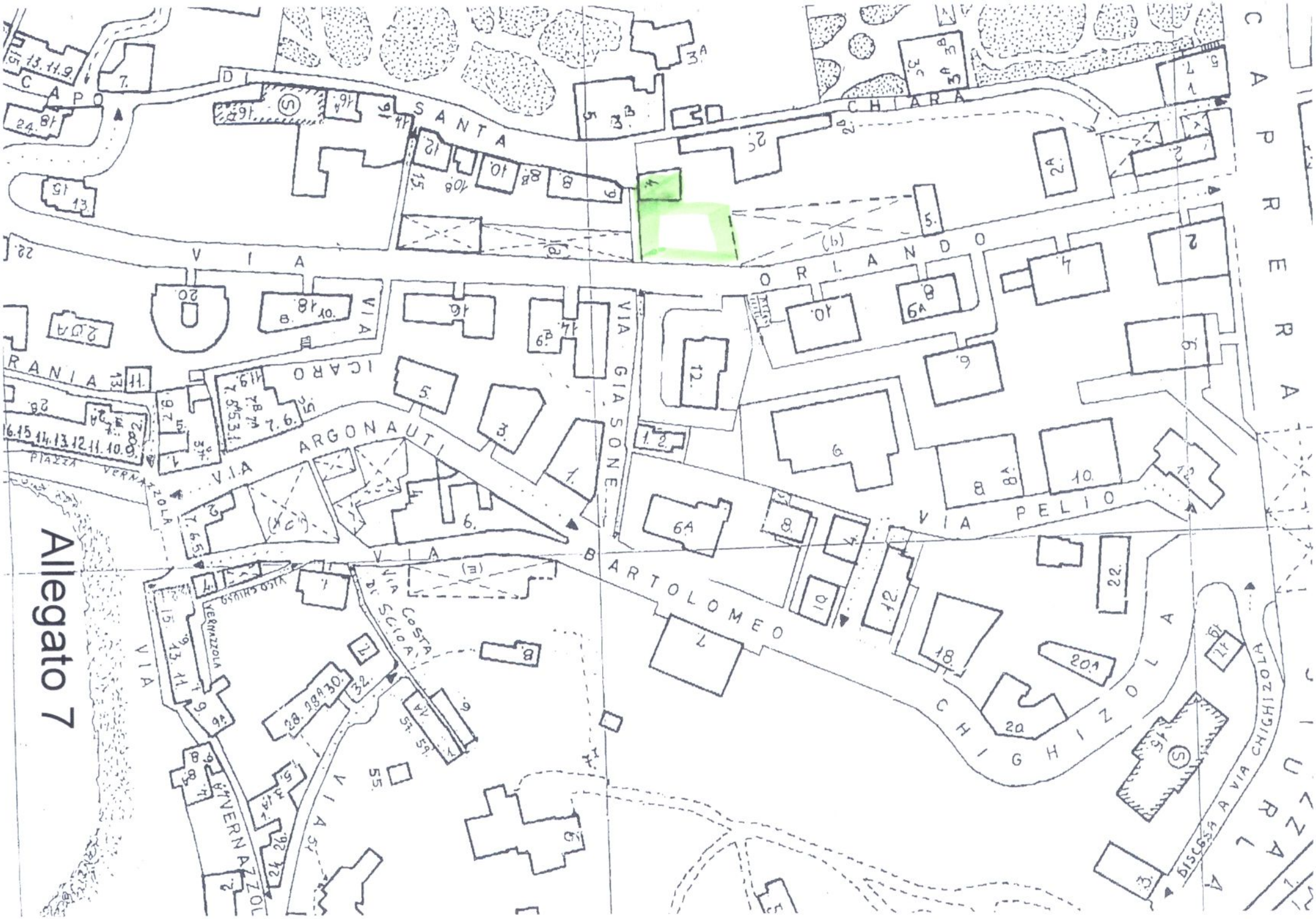
Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969A)**
	Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA)
Catasto Terreni	**Foglio: 94 Particella: 112**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	94	112		-	ENTE URBANO	07 40				Impianto meccanografico del 08/04/1977

Notifica **Partita** 1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**


VIA SANTA CHIARA
VIA ORLANDO
VIA ICARO
VIA GIASONE
VIA ARGONAUTI
VIA PELIO
VIA BARTOLOMEO CHIGHINOLA
VIA COSTA DI SCIOA
VIA VERNAZZOLA
PIAZZA VERNAZZOLA
DISCESA A VIA CHIGHINOLA
CAPRERA

Allegato 7

STUDIO TECNICO ARMANO & ASSOCIATI

Via Rimassa 37/11 - Tel e fax 010/565992 * 16129 Genova
studio.armano@libero.it

Geom. Stefano Armano
Geom. Emanuela Lampis

Gent.ma Signora
Sindaco del Comune di Genova
Palazzo Tursi
Via Garibaldi 9
Genova

20 SET. 2010

Spettabile
Comune di Genova
Direzione Urban Lab
Sviluppo Urbanistico del Territorio
Via di Francia 1
Genova
(alla c.a. del Direttore Arch. Tomiolo)

Spettabile
Comune di Genova
Laboratorio Urban Lab
Sviluppo Urbanistico del Territorio
Calata Vignoso
Genova
(alla c.a. dell'Arch. Corsi)

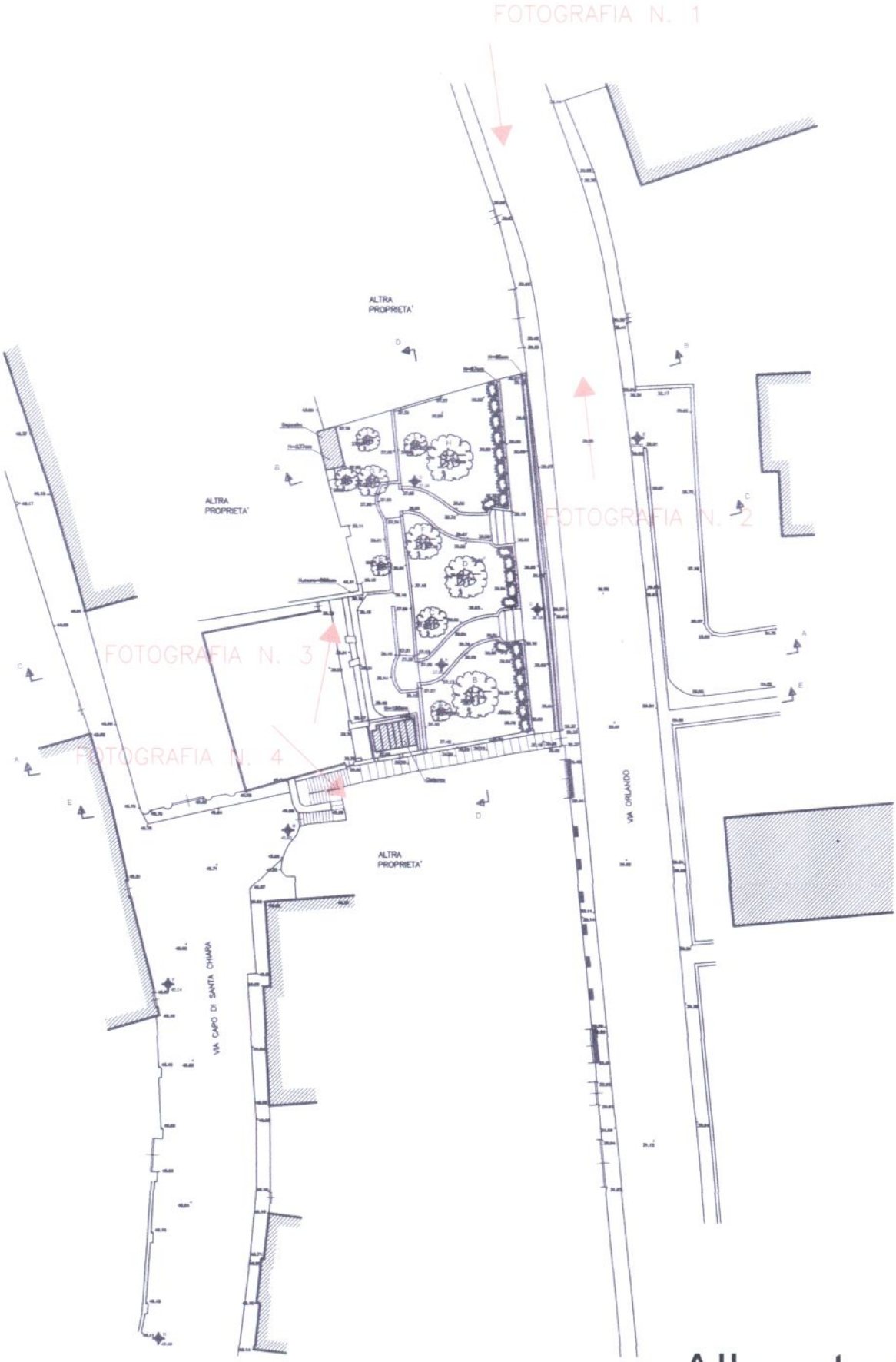
Genova, 13 settembre 2010

Oggetto: richiesta modifica zona di destinazione urbanistica

Il sottoscritto Geom [redacted] Tecnico Armano & Associat [redacted] iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2177, su incarico ricevuto dalla Immobiliare Santa Chiara s.n.c. di Immobiliare San Giuliano s.r.l. & C. con sede in Genova - Via Fiasella 7/5 - c.f. 00864760103, presenta le seguenti osservazioni alfine di rettificare un errore di attribuzione di zona del PUC vigente ed modificare la medesima nella nuova elaborazione del PUC in fase di ultimazione.

La Immobiliare Santa Chiara è proprietaria di un terreno iscritto al N.C.T. del Comune di Genova alla sezione 1^, foglio 94,

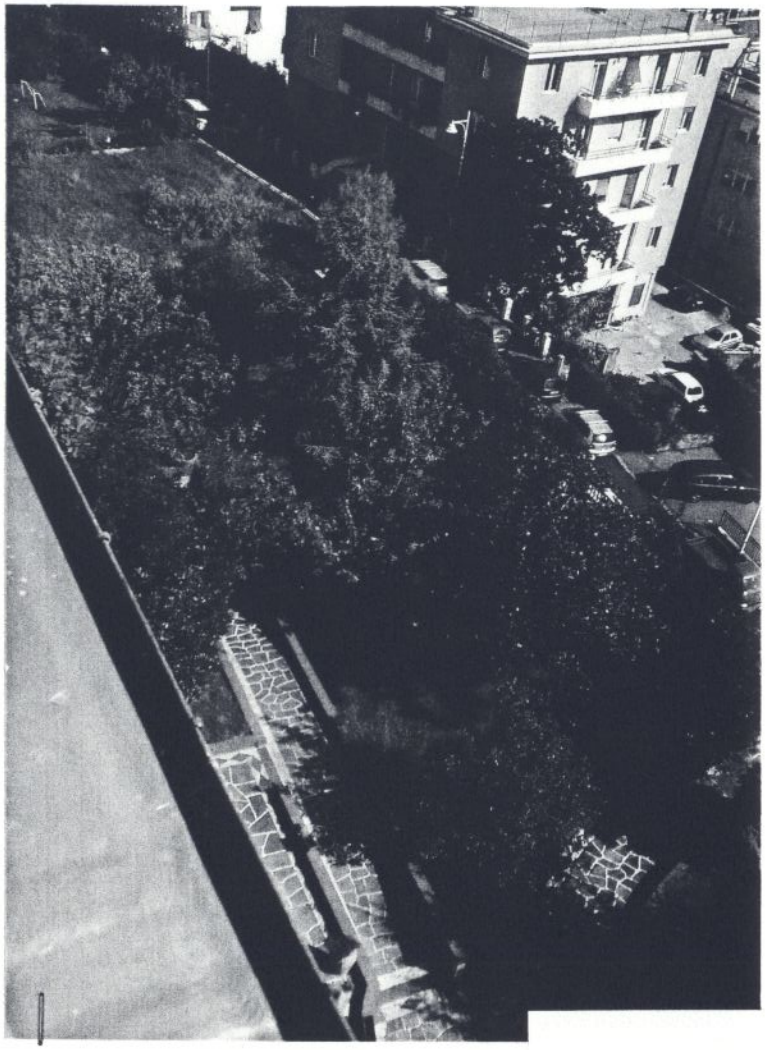
Allegato 8


FOTOGRAFIA N. 1
FOTOGRAFIA N. 2
FOTOGRAFIA N. 3
FOTOGRAFIA N. 4
ALTRA PROPRIETA'
ALTRA PROPRIETA'
ALTRA PROPRIETA'
VIA ORLANDO
VIA CAPO DI SANTA CHIARA

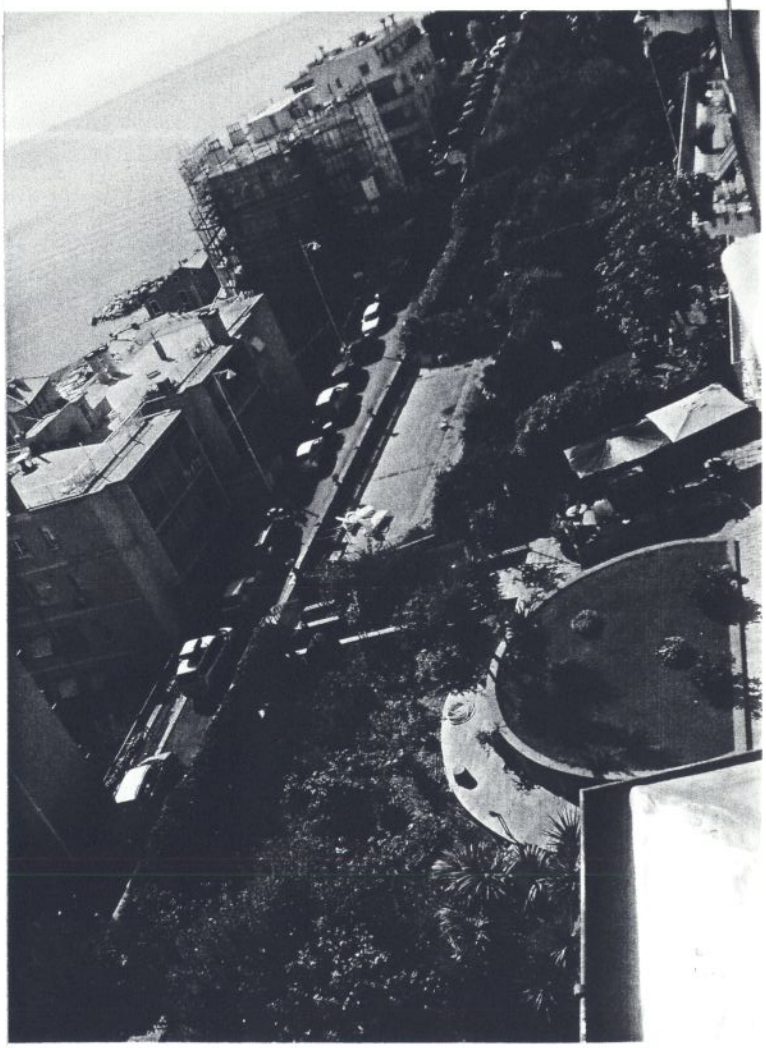
Allegato 9

FOTOGRAFIA N. 1

FOTOGRAFIA N. 2



FOTOGRAFIA N. 3



FOTOGRAFIA N. 4