

663

alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

al Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione in
Area portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 GENOVA

04 MAG. 2012
- ARRIVO -
COMUNE DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA
PROTEZIONE CIVILE
08 MAG 2012
N° 145403 SIMBAW
DIR. SVIL. URB.

OGGETTO: URBAN LAB.

PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C N. 92 DEL 7.12.2011

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i.

Il sottoscritto AGNESE ING. SIMONE

[Redacted signature line]

In qualità di
Legale Rappresentante della Società PHOENIX srl, Via [Redacted]
proprietaria degli immobili siti in Genova Via Cadighiara (V. allegati cartografici),

- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 780
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 781
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 782
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 278

Presenta le seguenti osservazioni al Progetto del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.
Tali osservazioni sono in numero di 1, allegate alla presente nota.¹

Luogo e data, Genova 02.05.12

Firma

PHOENIX S.R.L.

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 9 MAG. 2012
FASC. N° 73

[Redacted signature box]

¹ Ogni pagina dovrà essere siglata dal Proponente. Per ogni scheda relativa alle osservazioni deve essere riportato il numero dell'osservazione (che dovrà essere progressivo) riferito al numero totale delle osservazioni presentate dall'esponente con la presente nota (esempio 1 di 10, 2 di 10, ..., 10 di 10)
I DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA SONO SOTTOPOSTI ALLE REGOLE STABILITE, A TUTELA DELLA RISERVATEZZA, DALLA LEGGE 675/95 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTRATA.

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORME DI CONGRUENZA
TITOLO ELABORATO	
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	
OGGETTO	Ambito di Conservazione del territorio non insediato (AC - NI)

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**Posto**

che in data 7/12/11 con D.C.C. n. 92 l'A.C. ha adottato il nuovo P.U.C. del territorio comunale

Visto

quanto previsto dal PUC adottato, ovvero:

Ambito di Conservazione del territorio non insediato (AC - NI)**Le funzioni ammesse:**

- **principali:** Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.

- **complementari:** Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi su suoli agrari di classe I e II. Limitatamente agli edifici esistenti: residenza, agriturismo, pubblici esercizi

Parcheggi privati
SA.

Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della

Modalità di intervento:

Permesso di costruire diretto per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, corredato d'Atto d'Obbligo.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia	Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.
Nuova costruzione	Consentita con le seguenti modalità: dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° 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 nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette. Per ottenere le superficie minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere

costituito da porzioni di terreno non contigue, purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione; detto fondo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell' "Ambito AC-NI"; tali terreni perdono l' edificabilità propria dell' "Ambito di appartenenza

Che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area in oggetto come TU (tessuto urbano)
Che nel PUC vigente l'area è classificata come zona EB

Premesso

che in data 30.07.10, è stata presentata dalla Società BAUEN srl con sede in Via Monte Baldo 4/3, Genova, istanza d'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo in attuazione delle previsioni del PRG, approvato con DPGR n. 408 del 03.04.80.

Verificato

Che l'area ha una superficie di mq. 22.000 e risulta infrastrutturata in quanto accessibile sia da Via Cadighiara che da Via Tre pini.
Che è considerata tessuto urbano dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente
Che quindi possiede caratteristiche idonee ad un insediamento di tipo residenziale a bassa densità abitativa, sia per l'esposizione favorevole, sia per l'accessibilità, sia per la vicinanza ai servizi esistenti

Si domanda

di considerare la possibilità di realizzare un insediamento abitativo di "Social Housing", con caratteristiche di villaggio ecosostenibile sperimentale, mediante la realizzazione di unità bi/trifamigliari, un parcheggio per autoveicoli alla base dell'insediamento,, collegamenti pedonali o a cremagliera, con parametri urbanistici e modalità di utilizzo da definire in sede di convenzione da parte dell'A.C..
Tale insediamento, che potrebbe essere assimilato ai servizi a cui si potrebbe **applicare la disciplina degli interventi edilizi del Sistema dei servizi Pubblici (SIS-S)**, anche per quello che riguarda le caratteristiche edilizie e parametriche.

In subordine, si domanda che la zona possa essere classificata come **Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale (AR-PR)**, date le sue oggettive caratteristiche morfologiche ed urbanistiche, caratterizzate anche dalla presenza di alcuni manufatti

Considerato

che le motivazioni espresse vengono dallo scrivente ritenute tutt'ora valide e compatibili con le scelte generali del Piano Urbanistico Comunale

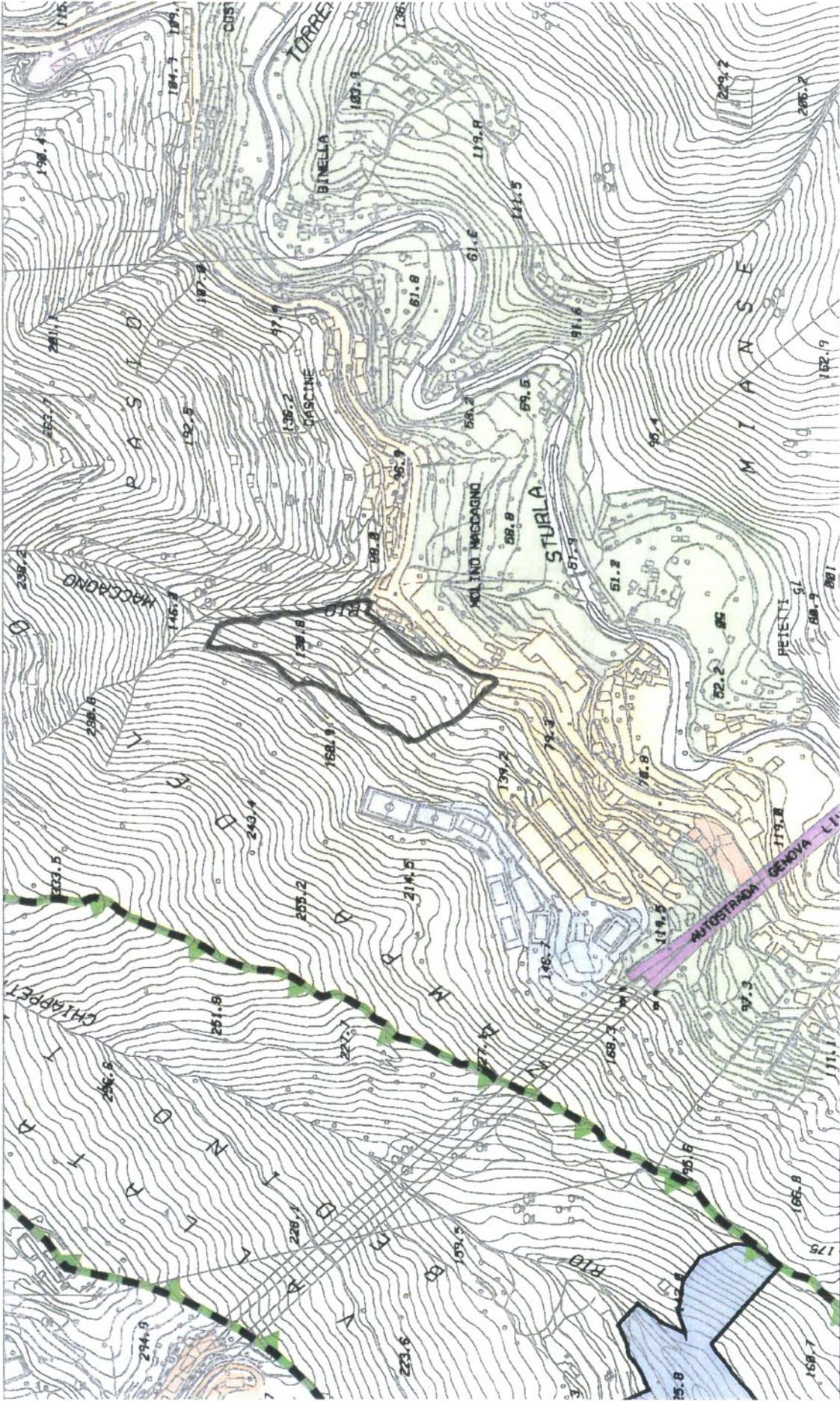
Si chiede

cortesemente a codesta Civica Amministrazione di riconsiderare le scelte assunte in sede di adozione del P.U.C. e di recepire nei suoi contenuti essenziali le richieste presentate.

In attesa di un riscontro che si auspica positivo, si inviano distinti saluti.

ALLEGATI: Fotografie
Catastale 1/2000
Stralcio cartografico PUC vigente
PUC adottato - sc. 1/5000
PTCP 1/25000



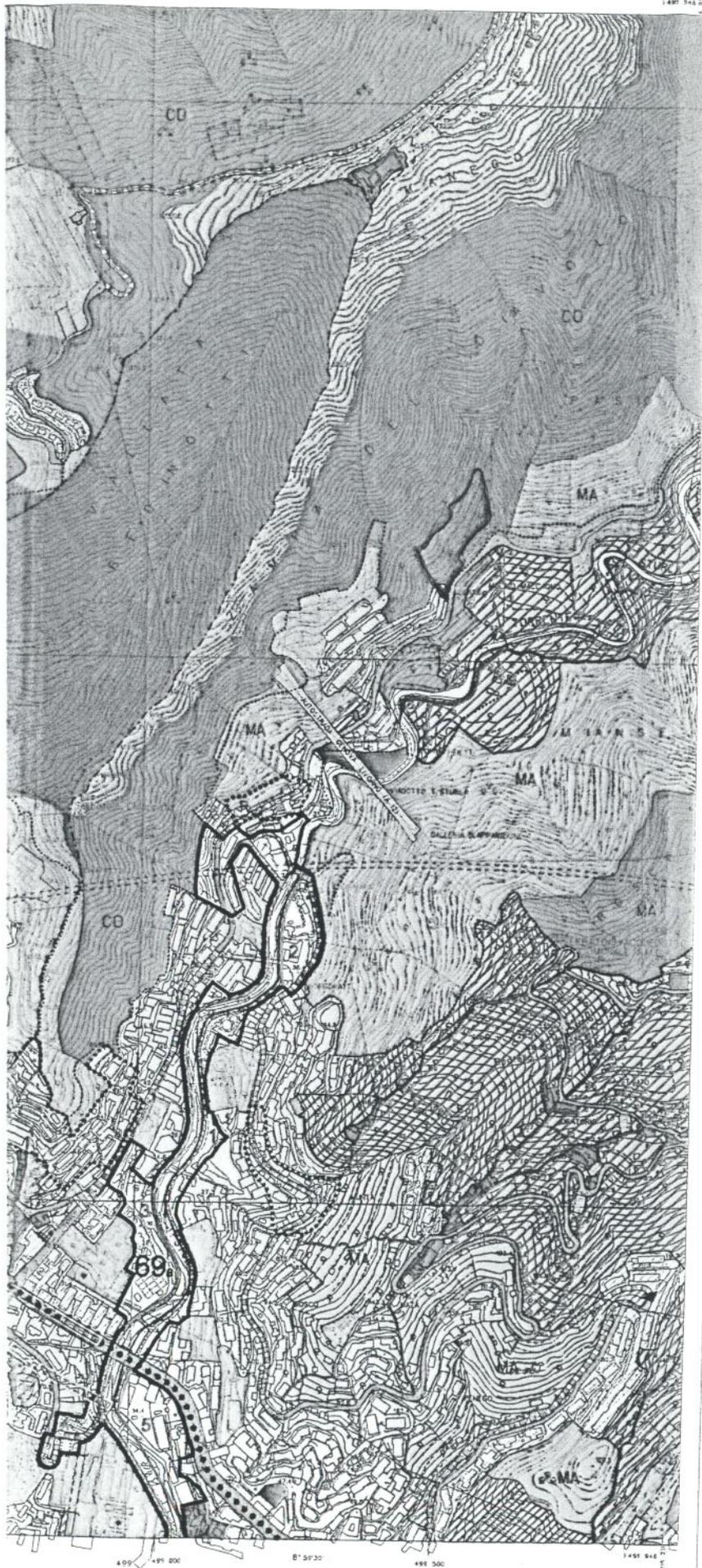


P.U.C. ADOTTATO
— LIMITE PROPRIETA' —





RIA CATASTALE - scala 1:2000



COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante al P.U.C. inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed il correlativo aggiornamento delle norme generali del Piano, la modifica della zonizzazione riferita alla Zona B e delle relative norme di attuazione e il contestuale inserimento dell'ambito di conservazione di S. Ilario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44, comma 1, della L. R. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. b), della L.R. 16/2008 e s.m.
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n.85 del 17 novembre 2009

SCALA 1:5000

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
							43	44	45	46

LEGENDA

AS	DU	FUa	W
AC	DUa	FUe	Wle
AV	RH	FB	84 Del. Del. agg. Del. Leg.
AE	RHla	H	Contorno settore di Del. agg. e Del. Leg. contigui
BA	RC	Hh	AmbU, AmbA, AmbC
BB-CE	RCa	Hd	Contorno di settore di AmbU e AmbA, e confine di sub settore di Del. agg. e Del. Leg.
BB-RQ	EE	Hr	Aree con progetti già approvati
BBu	EM	XV	M.S.V. G.S.V.
BBp	EB	XVm	15-AH10 Area disciplinata dal P.T.C. (P. A.C.L. Del. Leg.)
BC	EP	XA	12 Zone soggette a norme speciali
BCpc	FF	XF	R Recupero
BE	FFa	XTm	CE Conservazione
DD	CM	XTl	MA Mantenimento
DT	FFc	XTI	CO Consolidamento
DTc	FP	XTI	MO Modificabile
DM	FPa	XVp	Linea
DMf	FPf	T	Centro abitato
	FU	Td	Circoscrizione
		Tdb	Comune
		Tf	Tda

COMUNE DI GENOVA
 Direzione Urban Lab. Sviluppo Urbanistico del Territorio - Settore Urban Lab.
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Riferire bene: Carta Tecnica Regione Liguria (Pubb. note del D.L.R. n.418 del 30-11-1982)

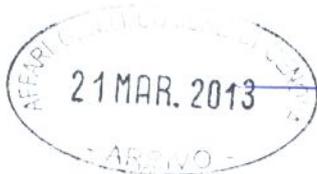
663/1

al Sindaco del Comune di Genova
Prof. Marco Doria
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA



All'Assessore all'Urbanistica
Stefano Bernini
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

al Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi
Progetti
Arch. Silvia Capurro
Via di Francia, 1
16154 GENOVA



OGGETTO:

PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C N. 92 DEL 7.12.2011

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i. -

Integrazione: OSSERVAZIONE 145403 08-05-2012

Il sottoscritto AGNESE ING. SIMONE



In qualità di

Legale Rappresentante della Società PHOENIX [redacted]

[redacted] nella persona del legale rappresentante sig. Piercarlo Nissim, proprietaria degli immobili siti in Genova Via Cadighiara (V. allegati cartografici),

- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 780
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 781
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 782
- N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 278



Presenta la seguente osservazione integrativa al Progetto del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.

Tali osservazioni sono in numero di 1, allegate alla presente nota.¹

ASS. BERMM

Luogo e data, Genova 28.02.13

DIN. SUL URB.

Firma

¹ Ogni pagina dovrà essere siglata dal Proponente. Per ogni scheda relativa alle osservazioni deve essere riportato il numero dell'osservazione (che dovrà essere progressivo) riferito al numero totale delle osservazioni presentate dall'esponente con la presente nota (esempio 1 di 10, 2 di 10, ..., 10 di 10)

I DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA SONO SOTTOPOSTI ALLE REGOLE STABILITE, A TUTELA DELLA RISERVATEZZA, DALLA LEGGE 675/95 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTRATA.

OSSERVAZIONE N° 1 DI 1

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORME DI CONGRUENZA
TITOLO ELABORATO	
CAPITOLO/PARAGRAFO/	
OGGETTO	Ambito di Conservazione del territorio non insediato

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

Posto

che in data 7/12/11 con D.C.C. n. 92 l'A.C. ha adottato il nuovo P.U.C. del territorio comunale e che in data 4.05.12 il legale rappresentante Società PHOENIX srl, Via Gonzaga 2 20123 Milano, ha presentato nei termini di legge osservazione al PUC adottato per una porzione di terreno in oggetto

Visto

quanto previsto dal PUC adottato, ovvero:

Ambito di Conservazione del territorio non insediato (AC - NI)

Le funzioni ammesse:

- principali: Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.

- complementari: Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi su suoli agrari di classe I e II. Limitatamente agli edifici esistenti: residenza, agriturismo, pubblici esercizi

Parcheggi privati Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.

Modalità di intervento:

Permesso di costruire diretto per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, corredato d'Atto d'Obbligo.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione Consentita con le seguenti modalità:

dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° 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 nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette.

Per ottenere le superficie minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere costituito da porzioni di terreno non contigue, purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione; detto fondo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-NI; tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'Ambito di appartenenza

Si evidenzia come una porzione limitata (di circa mq. 600) del lotto suddetto (facente parte del Foglio n. 41, Mappale n. 278, N.C.T. sez. A) ricada in Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale AR-UR

Che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area in oggetto come TU (tessuto urbano)

Che nel PUC vigente l'area è classificata come zona EB

Premesso

che in data 30.07.10, è stata presentata dalla Società BAUEN srl con sede in Via Monte Baldo 4/3, Genova, istanza d'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo in attuazione delle previsioni del PRG, approvato con DPGR n. 408 del 03.04.80.

Verificato

Che l'area ha una superficie di mq. 22.000 e risulta infrastrutturata in quanto accessibile sia da Via Cadighiara che da Via Tre pini.

Che è considerata Tessuto Urbano (TU) dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente

Che quindi possiede caratteristiche idonee ad un insediamento di tipo residenziale a bassa densità abitativa, sia per l'esposizione favorevole, sia per l'accessibilità, sia per la vicinanza ai servizi esistenti

Si domanda

di considerare la possibilità di realizzare un insediamento abitativo di "**Edilizia Residenziale Sociale**" - con caratteristiche di villaggio ecosostenibile sperimentale - mediante la realizzazione di unità bi/trifamigliari a canone concordato, un parcheggio per autoveicoli alla base dell'insediamento, collegamenti pedonali o a cremagliera, con parametri urbanistici da definire in sede di convenzione da parte dell'A.C..

Tale insediamento, collocato su un'area di proprietà di sup. pari a 22.000 mq., per quello che riguarda le caratteristiche edilizie e parametriche potrebbe essere con capacità insediativa contenuta, per una sup. agibile di circa mq. 2.500/3.000.

In subordine, si domanda che la zona possa essere classificata come **Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale (AR-PR)**, date le sue oggettive caratteristiche morfologiche ed urbanistiche, caratterizzate anche dalla presenza di alcuni manufatti, con una quota di **Edilizia Residenziale Sociale**" mentre per la porzione di area evidenziata in premessa (e in allegato) si chiede che venga mantenuta la classificazione prevista dal PUC adottato.

Considerato

che le motivazioni espresse vengono dallo scrivente ritenute tutt'ora valide e compatibili con le scelte generali del Piano Urbanistico Comunale e che con D.C.C. n. 12 del 28.02.13 il C.C. ha preso atto del parere favorevole della R.L. sulla Variante generale per il settore abitativo approvata con D.C.C. 67/2011

Si chiede

cortesemente a codesta Civica Amministrazione di riconsiderare le scelte assunte in sede di adozione del P.U.C. e di recepire nei suoi contenuti essenziali le richieste presentate.

In attesa di un riscontro che si auspica positivo, si inviano distinti saluti.

ALLEGATI: Catastale 1/2000 e stralcio
Stralcio cartografico PUC vigente
PUC adottato - sc. 1/5000 e stralcio
CTR 1/2000 e PTCP 1/25000



1/2000





RIA CATASTALE - scala 1:2000



COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante al P.U.C. inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed il correlativo aggiornamento delle norme generali del Piano, la modifica della zonizzazione riferita alla Zona B e delle relative norme di attuazione e il contestuale inserimento dell'ambito di conservazione di S. Ilario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44, comma 1, della L. R. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. b), della L.R. 16/2008 e s.m.

ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

n.85 del 17 novembre 2009

SCALA 1:5000

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
						43	44	45	46	

LEGENDA

AS	DU	FUA	W
AC	DUe	FUE	Wle
AV	RH	FB	64
AE	RHe	H	62
BA	RC	Hh	61
BB-CE	RCe	Hd	60
BB-RQ	EE	Hr	59
BBu	EM	XV	58
BBp	EB	XVm	57
BC	EP	XA	56
BCpc	FF	XF	55
BE	FFa	XTm	54
DD	FFc	XTl	53
DT	FP	XTI	52
DTc	FPa	XVp	51
DM	FPI	T	50
DMf	FU	Td	49
		Tdb	48
		Tf	47

