825

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBAN LAB
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
14 GIU 2012
PRESA IN CARICO

AFFARI GEN... 13 GIU 2012 - ARRIVO -

Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 – GENOVA

Arch. Corsi
Arch. De Fornari
14/06/12

Regione Liguria
Dipartimento Pianificazione Territoriale
Via Fieschi, 15
16121 – GENOVA

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
13 GIU 2012
N° 187125 SERV. 12/11 SVIL
CMB

Provincia di Genova
Direzione Pianificazione Generale
Largo Cattanei, 3
16147 – GENOVA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 18.06.2012
FASC. N° 73

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PUC ADOTTATO CON D.C.C. n. 92 del 07/12/2011

ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 36/1997

* * *

L'Impresa Edile E.A.M. s.a[redacted]o, 1[redacted], in persona del legale rappresentante Sig. Larosa Massimo

PREMESSO CHE

1) L'impresa Edile E.A.M. s.a.s. è proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in Genova, via Fereggiano, censito a catasto alla Sez. A, foglio 40 Allegato C, mapp. 455; tale area occupa una superficie di circa 23.380 mq. e risulta accessibile dalle Vie Carmelo Onorato, Via Fereggiano e Via del Monte.

2) il progetto preliminare del PUC, adottato con DCC n. 92 del 07/12/2011, classifica il mappale 455 in massima parte come Zona

"*AC-NI-Ambito di Conservazione del territorio non insediato*" ed una esigua parte come Zona "*AR-UR-Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale*".

3) il vigente piano urbanistico comunale approvato con DPGR n° 44 del 10/03/2000 classifica il mappale 455 in massima parte come Zona "*E-Tessuto Agricolo*", sottozona "*EM-mosaico di aree agricole e boschive, caratterizzate da insediamenti rurali sparsi, aree strutturate terrazzate e aree in via di rinaturalizzazione o naturali*" regime normativo di mantenimento ed una esigua parte come Zona "*B-Tessuto Urbano di Frangia*", Sottozona "*BB-RQ- residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.*".

CONSIDERATO CHE

- la proprietà in oggetto è collocata in un contesto urbanistico (Zona "AR-UR") di carattere urbano a prevalente destinazione residenziale che comporta quindi funzioni principali, quelle cioè "*connotanti le trasformazioni previste*", di tipo residenziale o compatibile con la residenza.
- la densità edilizia dei Lotti adiacenti all'area di proprietà in oggetto è pari a:

  Lotto 1 (Levante) I.U.I. = 1,96 mq/mq

Lotto 2 (Ponente) I.U.I. = 2,22 mq/mq

come si evince dall'analisi condotta e sintetizzata in Allegato 1.1;

- che i Lotti adiacenti all'area ricadono, ai sensi del Progetto Preliminare di Nuovo PUC adottato con DCC n. 92 del 07/12/2011 in Zona "*AR-UR-Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale*".
- una esigua parte della proprietà (limitata ad alcuni metri) lungo la Via Fereggiano ha destinazione "AR-UR" ma la limitatezza della superficie interessata da tale regime normativo non consente l'insediamento di alcuna delle funzioni "principali" né di quelle "complementari" previste da tale regime normativo;
- che attualmente il fronte della proprietà che affaccia lungo la Via Fereggiano costituisce un'interruzione anomala del fronte strada essendo caratterizzato da uno spazio vuoto in stato di abbandono;
- che per questi motivi si ritiene necessaria la riqualificazione dell'immagine della città attraverso la valorizzazione architettonica e paesaggistica di questa prospettiva urbana;
- che a tali fini si ritiene che l'estensione del regime normativo "AR-UR" ad una parte più consistente della proprietà possa rendere possibile la riqualificazione di detto tratto d'area;
- la tavola della "Zonizzazione Geologica del Territorio" del Municipio III Bassa Val Bisagno individua vari assetti relativi alla suscettività ma sempre nei limiti della Zona C "Aree con suscettività limitata" e, per alcune limitate zone, Zona D "Aree con suscettività limitata o condizionata";

- La tav. n. 39 del Livello paesaggistico Puntuale della Struttura del Piano, Livello locale di Municipio non individua per l'area in oggetto alcun componente del paesaggio di rilevante valore e dunque non affida all'area alcuna valore paesaggistico.

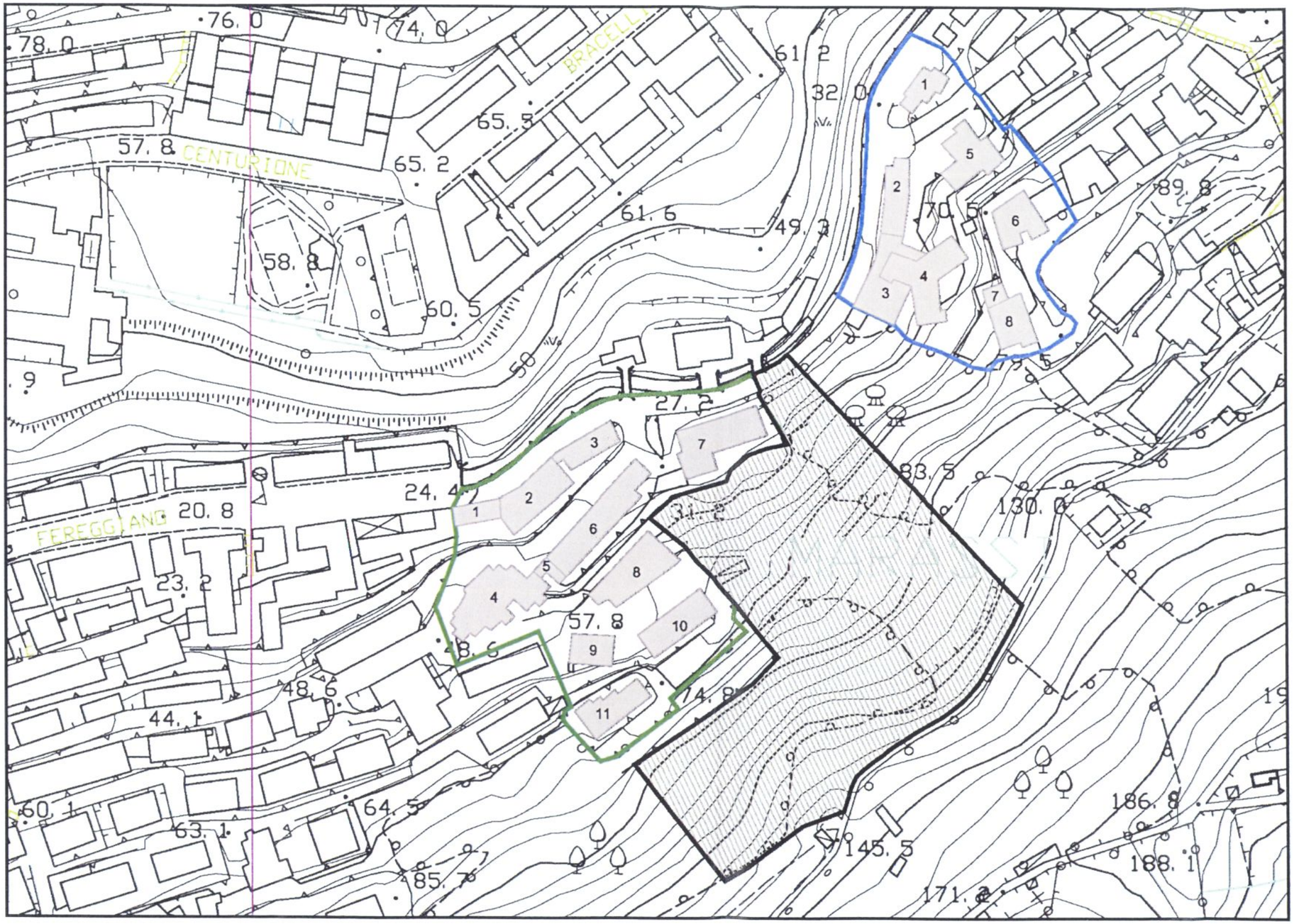
TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

CHIEDE

- che venga esteso il regime normativo "AR-UR" alla parte del mappale 455 che confina con la Via Carmelo Onorato come da schema di cui all'Allegato 1.2;

Genova, 13 GIU. 2012

In fede



E.A.M. s.a.s.

Allegato 1.1

Superficie edificata - lotto 1					
edificio n.	n. piani	sup. lorda di piano (mq)	sup. agibile di piano (mq) - s.l. x 0.9	sup. agibile complessiva (mq) - s.s.p. x n.piani	sup. agibile complessiva (mq)
1	5	212	191	955	
2	2	605	545	1.090	
3	4	340	306	1.224	
4	8	957	861	6.888	
5	2	88	79	159	
6	7	864	777	5.439	
7	9	788	709	6.381	
8	9	714	643	5.787	
9	6	307	276	1.656	
10	5	525	473	2.365	
11	6	469	422	2.532	34.478

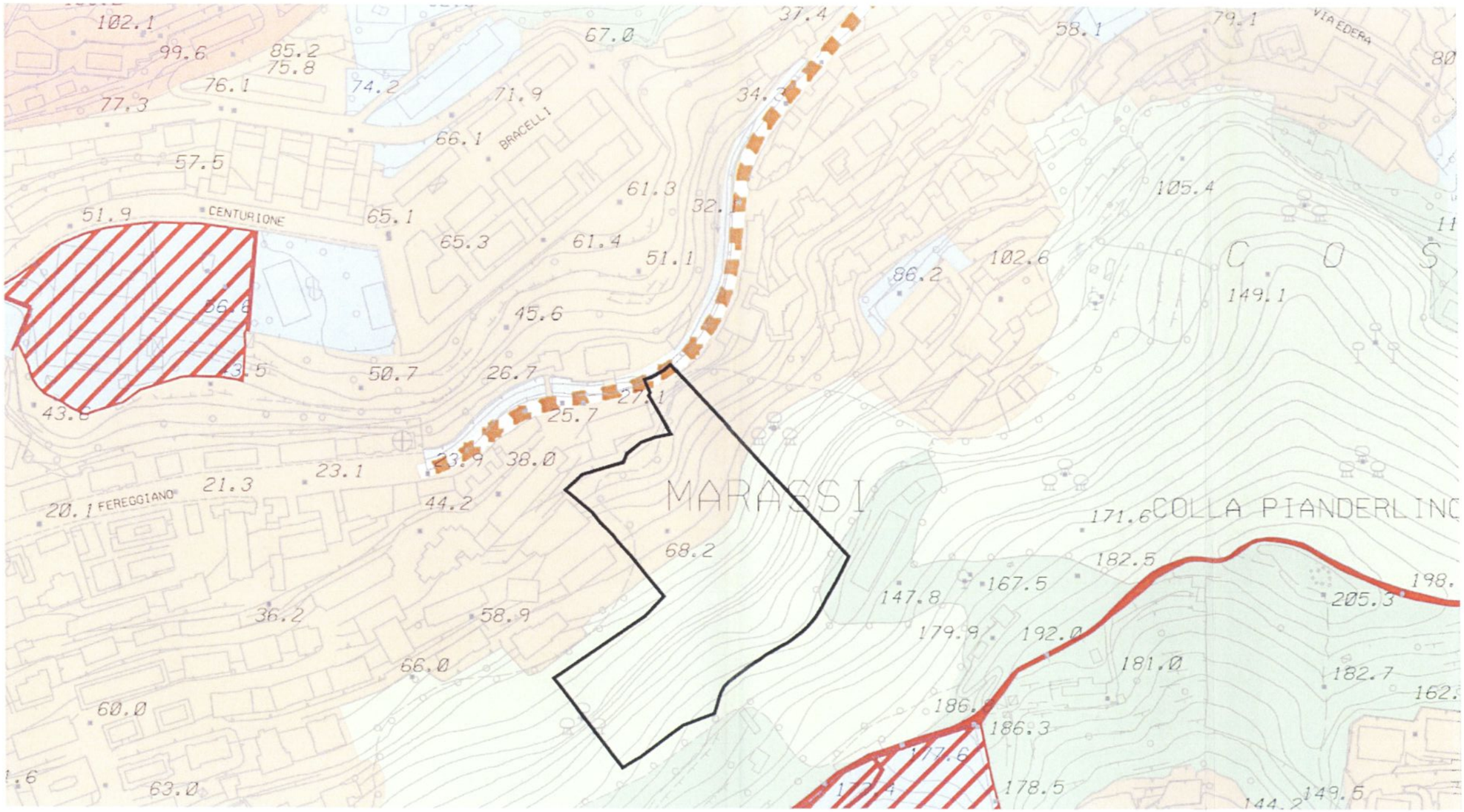
Indice di Utilizzazione Insediativa - lotto 1		
Sup. complessiva - lotto 1 (mq)	Sup.edificata (mq)	I.U.I. (mq/mq)
17.555	34.478	1.96

Superficie edificata - lotto 2					
edificio n.	n. piani	sup. lorda di piano (mq)	sup. agibile di piano (mq) - s.l. x 0.9	sup. agibile complessiva (mq) - s.s.p. x n. piani	sup. agibile complessiva (mq)
1	1	263	237	237	
2	8	411	370	2.960	
3	2	633	570	1.140	
4	11	795	716	7.876	
5	13	547	492	6.396	
6	10	433	390	3.900	
7	6	92	83	498	
8	10	410	369	3.690	26.697

Indice di Utilizzazione Insediativa - lotto 2		
Sup. complessiva - lotto 2 (mq)	Sup.edificata (mq)	I.U.I (mq/mq)
12.015	26.697	2.22

E.A.M. s.a.s.

Allegato 1.2



E.A.M. s.a.s.

Allegato 1.2