

788

La casa ecologica 4 SETTEMBRE

Società Cooperativa Edilizia

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11.4 MAG. 2012
ASC. N° 73

Genova, 2 maggio 2012

All'Ill.mo Signor
Sindaco del Comune
di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10, 1° piano
16121 GENOVA



DIRETTORE URB
URBAN LAB

Oggetto: Osservazioni ex art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997, a seguito di adozione del progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova.

Avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997, i sottoscritti, Signori Armando Poggio, in qualità di amministratore e legale rappresentante in carica dell'Immobiliare Coronata di A.Poggio e T proprietaria delle aree identificate a catasto al foglio 5, mappali 174, 175, 176, 177, 178, 179, 217, e Arch. Giorgio Mallarino, in qualità di Presidente e legale rappresentante in carica della Cooperativa "la casa ecologica IV Settembre" a responsabilità limitata (promissaria acquirente), con sede in Genova, via Varese 2, rendono le sottoestese osservazioni.

La casa ecologica 4 SETTEMBRE

Società Cooperativa Edilizia

Località Coronata. Aree identificate a catasto al foglio 5, mappali 174, 175, 176, 177, 178, 179, 217, in disponibilità degli esponenti.

Le aree indicate in epigrafe ricadono in zona EM.MA del Piano adottato - contraddistinta da un intento di mantenimento -, nella quale allo stato si alternano le funzioni dell'agricoltura, dell'allevamento e della forestazione con le funzioni di residenza, strutture turistiche, servizi e parcheggi pubblici e privati, viabilità secondarie di piccole dimensioni, esercizi di vicinato e pubblici esercizi.

Per quanto riguarda gli eventuali interventi consentiti, il P.U.C. *in itinere* prevede che in tali aree siano consentiti esclusivamente gli interventi di completamento di tessuti insediativi senza integrazione o alterazione della rete dei percorsi veicolari, fatta salva la realizzazione di viali privati di accesso con pavimentazioni drenanti, senza opere di sostegno e occultati da piantumazione.

In relazione a tali aree (la cui superficie complessiva è di 7.250 mq), l'attuale proprietaria (Immobiliare Coronata di A.Poggio e C. s.n.c.) e la promissaria acquirente (Cooperativa "la casa ecologica IV Settembre" a responsabilità limitata) intendono sottoporre all'Amministrazione precedente una previsione pianificatoria che, se opportunamente valutata, pare obiettivamente idonea a supportare una modifica *in parte qua* delle previsioni del Piano adottato.

Nella specie, si propone la realizzazione di un intervento edificatorio di circa 6.000 mq, da assoggettare al rilascio di titolo edilizio convenzionato,

La casa ecologica 4 SETTEMBRE

Società Cooperativa Edilizia

da destinare per l'80% a edilizia convenzionata, per il 10% a locazione con patto di futura vendita e per il restante 10% a edilizia sociale con locazione a canone moderato.

L'intervento potrà essere paradigmatico quale esempio di quartiere per "Genova Smart City", nel rispetto dei requisiti specificamente richiesti dalla Commissione Europea per il raggiungimento degli obiettivi climatici ed energetici definiti dalla stessa UE (consistenti nella riduzione del 40% delle emissioni di gas ad effetto serra attraverso le fonti rinnovabili, le smart grid, la mobilità elettrica, l'edilizia sostenibile e l'uso razionale dell'energia).

In particolare, il progetto sarebbe caratterizzato da una spiccata valenza sociale (attese le suindicate destinazioni vincolanti) e da elevata ecosostenibilità, in grado di garantire l'azzeramento dei rifiuti e l'azzeramento del consumo dell'acqua e verrebbe completato con la realizzazione di un sistema di funicolare (o ascensore) idoneo a collegare il quartiere di Coronata (e in particolare il Santuario di Coronata) con il quartiere di Campi.

Dal punto di vista strettamente urbanistico, oltrechè per la struttura di connessione dianzi indicata, la presenza di un comparto edificato sull'area in esame è da reputarsi evenienza positiva in quanto idonea a fungere da cerniera tra i vari nuclei di Coronata ed il Santuario.

In considerazione delle esposte osservazioni, si propone, quindi, a Codesta On.le Amministrazione di modificare le previsioni del Piano adottato relative alle aree identificate a catasto al foglio 5, mappali 174, 175, 176, 177, 178, 179, 217, consentendo agli odierni esponenti – rispettivamente in qualità di odierno e futuro proprietario di tali aree – di

La casa ecologica 4 SETTEMBRE

Società Cooperativa Edilizia

Via Varese 2, 16122 Genova - C.F./P.Iva 05545190100 - REA GE 010418

realizzare l'intervento sopra sommariamente prospettato, naturalmente individuando le norme tecnico-urbanistiche di dettaglio ritenute idonee alla soddisfazione delle esigenze manifestate e - al contempo - ad un corretto assetto urbanistico ed edilizio dell'area interessata.

*** **

Con il presente atto di osservazioni, si insta, pertanto, affinché Codesta On.le Amministrazione, per le ragioni anzidette, voglia modificare nel senso sopra indicato lo Strumento Urbanistico Comunale *in itinere*.

Auspucando di avere reso un utile apporto collaborativo, si ringrazia anticipatamente per l'attenzione e - confidando nell'accoglimento - si porgono cordiali saluti.

Per l'Immobiliare Coronata di A.Poggio e C. s.n.c.

Il rappresentante legale

Armando Poggio

Per la Cooperativa La Casa Ecologica IV Settembre

Il rappresentante legale

Arch. Giorgio Mallarino