



**Anagrafe Richiedente estesa**

COOP LIGURIA

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
65	10	PG/2010/84778	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Art. 37) Edificio a carattere civile: si rileva che la definizione "con specifica esclusione dell'industria e dell'artigianato" pare non includere anche le tipologie del commercio. Si chiede che venga introdotta una regolamentazione più specifica, che includa le attività commerciali e che tenga conto delle esigenze legate a dette specifiche funzioni.

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

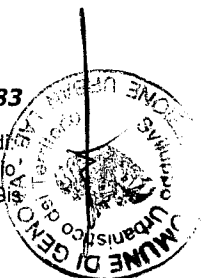
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione non può essere accolta in quanto attinente ad un articolo non oggetto della variante intermedia di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009. Nel merito si ritiene però che i rilievi formulati possano trovare giusto spazio di approfondimento nel contesto del nuovo PUC, in fase di predisposizione.

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

COOP LIGURIA

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
65	11	PG/2010/84778	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Art. 43) Categorie e funzioni, comma 4.6 Distribuzione al dettaglio e connettivo (art. 7 lett. c) L.R. n. 25/1995): in linea generale si ricorda che la disciplina regionale in materia di commercio (L.R. n. 1/2007 e D.C.R. del 08.05.2007) è riferita all'esercizio delle attività, mentre spetta alla disciplina urbanistica ogni valutazione degli impatti sul territorio che la funzione commerciale può produrre nella sua complessa articolazione; andrebbero meglio precisati i concetti di "categoria" e "funzione" (precisando se la funzione coincide o no con la classificazione regionale) per i diversi effetti che dette funzioni producono sul territorio, pur appartenendo alla stessa categoria della distribuzione al dettaglio. Nonostante il PUC richiami la disciplina regionale sul commercio, appare chiaro che le norme di attuazione non risultano completamente armonizzate con la disciplina di rango superiore, ivi comprese la tematiche: - dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 51) delle norme di attuazione; - delle norme delle sottozone BA), BB), BC), BE)- delle norme della sottozona DU.

Foglio PUC:

Municipalita:

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

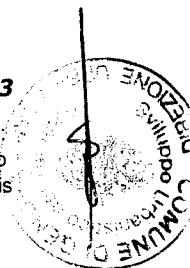
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Come giustamente rilevato in sede di osservazione il comma 4.6 dell'art. 43 attiene alla disciplina del commercio, le cui tematiche non sono state oggetto della variante intermedia adottata dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 85/2009, bensì in sede di adeguamento del PUC ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 1/2007 "testo unico in materia di commercio", comportante contestuale aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 36/1997. Il provvedimento è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 28.07.2009, rubricato con il n. 60, ed ha modificato l'art. 18) in coerenza con l'art. 14) 1. b) della citata L.R. n. 1/2007. Le osservazioni presentate trattano un argomento approvato mediante altro procedimento costituendo peraltro, come detto, sotto il profilo urbanistico, mero aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997, non ricorrendo alcuna delle ipotesi di cui al successivo art. 44 della stessa legge. Il testo normativo della variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009 contiene semplicemente gli aggiornamenti introdotti con la variante in materia di commercio. Le osservazioni formulate non possono dunque essere accolte, in quanto non pertinenti, trattando modifiche oggetto di altro procedimento. Nel merito si ritiene però che i rilievi formulati possano trovare giusto spazio di approfondimento nel contesto del nuovo PUC, in fase di predisposizione.

Tecnico

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	1	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Gli osservanti, in linea generale, rilevano che la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009 si rapporta in termini di continuità alla precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 1/2009. Essa costituisce attuazione degli indirizzi di pianificazione con riguardo alla "linea verde" ed al principio del "costruire sul costruito". Introduce anche aggiornamenti normativi, il regime conservativo per la zona di S. Ilario, la soppressione degli ambiti speciali BBc\*, la riduzione delle sottozone BE e BC, la frammentazione delle zone BB in BB-RQ e BB-CE. Nell'espone le loro argomentazioni gli osservanti segnalano:

La variante, gli indirizzi di pianificazione, la linea verde

Il canone della legalità, tipicità e nominatività dei provvedimenti della pubblica amministrazione costituisce principio del diritto amministrativo e dell'azione pubblica. La violazione di tale principio affligge l'atto del vizio amministrativo dell'eccesso di potere per sviamento della causa tipica.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

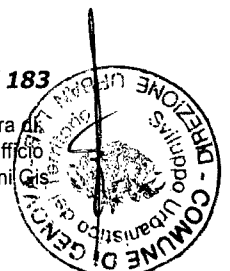
respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	2	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Gli indirizzi di pianificazione  
Articoli 25 ( Descrizione fondativa) e 26 ( Documento degli obiettivi) della L.R. n. 36/1997. La dinamica procedurale si discosta da tali prescrizioni. La deliberazione di indirizzi e quella successiva di adozione della variante, atto derivato, paiono scrutinabili sotto il profilo della legittimità. Dopo l'approvazione della deliberazione di indirizzi n. 1/2009 gli uffici comunali hanno avviato la fase procedurale per la variante generale al PUC, definendo un nuovo documento degli obiettivi, in coerenza con il percorso amministrativo-metodologico della legge urbanistica regionale. La deliberazione n. 85/2009 anticipa i contenuti di una variante al PUC ancora in divenire, dando attuazione episodica agli indirizzi di pianificazione che costituiscono istituto amministrativo atipico e non presente nell'ordinamento urbanistico. La procedura non è corretta ed è contraddittoria.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

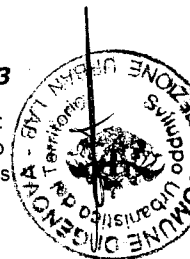
respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	3	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

La linea verde  
Il tracciato della linea verde non trova alcuna giustificazione analitica nella relazione urbanistica. Come si evince dagli atti, per effetto della deliberazione consiliare n. 1/2009 di indirizzi, tale linea assume efficacia di prescrizione urbanistica. Al contempo nella deliberazione consiliare n. 85/2009 non emergono approfondimenti istruttori di tipo socio-economico sulla sostenibilità della scelta né si rileva alcun riconoscimento delle potenzialità di sviluppo per gli ambiti oltre la linea verde.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

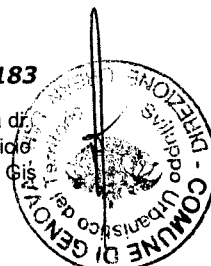
respinta nel merito

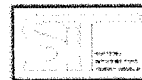
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	4	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

La perequazione urbanistica  
Accezione inusuale attribuita al principio della perequazione urbanistica, che si discosta da quella della giurisprudenza amministrativa. L'art. 54bis non descrive alcuna tecnica perequativa ma presuppone esclusivamente il criterio del recupero parziale della superficie demolita.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

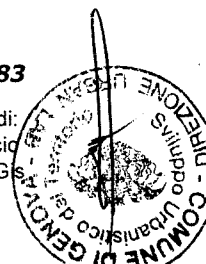
respinta nel merito

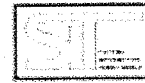
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	5	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Costruire sul costruito

Il processo di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione, delineato dal comma 4 dell'articolo 54bis, da effettuarsi in sottozone prive di indici di edificabilità propria o per realizzare aumenti superficiali di edifici esistenti mediante sopraelevazione ovvero all'interno degli edifici stessi, appare di difficile attuazione.

La consistenza superficaria degli edifici oggetto di demolizione è solitamente di dimensioni considerevoli, quindi difficilmente trasferibile all'interno di edifici esistenti senza operare mutamenti di volume. A tale difficoltà si aggiunge quella riguardante l'obbligo di rispettare le disposizioni delle norme tecniche per le costruzioni.

Costruire sul costruito – la nuova disciplina zonale

Il criterio attuativo per ottenere gli intendimenti espressi nella deliberazione della variante intermedia è contenuto nell'art. 54bis riguardante la perequazione urbanistica.

Gli incrementi superficiali prefigurati, sia interni all'edificio (senza limiti dimensionali) sia esterni costituiscono misura di difficile attuazione per diversi motivi.

Trasferimento di SA da altre zone per la demolizione di edifici incompatibili

Solitamente si tratta di edifici di importante consistenza superficaria e volumetrica, consistenza che difficilmente potrebbe trovare integrale accoglimento e consumo all'interno di un edificio esistente senza mutamenti di volume.

Esborsi assai elevati prima per la demolizione dell'edificio incompatibile e poi per lo svuotamento del fabbricato sul quale si intende intervenire.

È penalizzata la possibilità di sviluppo e riqualificazione degli insediamenti industriali, non risultando incentivato il trasferimento degli edifici residenziali dalle zone produttive.

Sono limitate le possibilità di trasferimento tra sottozone dei diritti edificatori.

La disciplina delle zone B potrebbe concretizzarsi come penalizzante piuttosto che incentivante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica.

Ulteriore ostacolo è costituito dal D.M. 14.01.2008 – norme tecniche per le costruzioni – capitoli 7 e 8 – detta criteri progettuali per le azioni sismiche e generali per la sicurezza, esecuzione e collaudo.

La normativa costringe alla verifica dell'intera struttura post intervento con aggravamento dei costi per le verifiche e l'esecuzione.

La limitazione della possibilità di trasferimento rende ancora più penalizzante la situazione.

Gli interventi rivolti all'incremento superficario, alle sopraelevazioni nell'ambito di condomini sono sottoposti alla valutazione e all'approvazione delle assemblee condominiali che richiedono quorum deliberativi difficilmente conseguibili.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:** GENERALE

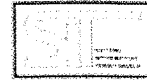
**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

**Modifica in cartografia**





**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**

**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	6	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 10 si richiede l'adeguamento del piano comunale delle energie rinnovabili in presenza di importanti innovazioni legislative sia regionali (L.R. n. 22/2007) che statali (D.Lgs. 115/2008)

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

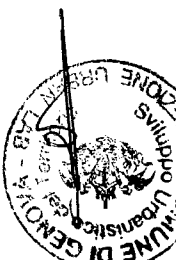
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione propone modifiche ad un articolo che non è stato oggetto di trattazione nell'ambito della variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/1009. In merito si evidenzia però che la Civica Amministrazione, nella stesura del nuovo testo del REC, attualmente in fase di approvazione, ha introdotto le novità normative in materia di risparmio energetico intervenute sia a livello nazionale sia regionale.

**Tecnico**







**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	7	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 17 – 17bis – SA e SA disponibile: interpretazione erranea della norma riguardante le scale interne ad uso esclusivo. Esse non comportano la formazione di SA. Si chiede inoltre al comma 2 lettera e) che il predicato "con un solo lato fuori terra" sia riferito alle autorimesse private interrate, mentre per le seminterrate valga il semiperimetro.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

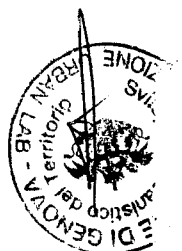
**Modifica in cartografia**

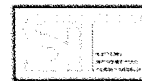
**Motivazione Estesa**

Come si evince dalla relazione tecnica, allegata quale parte integrante della deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009, costituiscono mero aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997, tutte le modificazioni che non determinano variazioni rientranti nelle ipotesi di cui all'art. 44 della medesima L.R.; ci si riferisce in particolare a tutte le modificazioni apportate alle norme di attuazione del PUC nelle disposizioni generali, ivi compreso l'art. 17) avente ad oggetto le definizioni di SA e S.Acc., motivate esclusivamente dalla necessità di coordinare la disciplina del PUC con la superiore norma di rango legislativo introdotta dalla L.R. n. 16/2008. Il testo dell'art. 17) sarà corretto per quanto riguarda il punto 17) 3. d) laddove si richiama l'art. 19 senza specificare il chiaro riferimento alla L.R. n. 16/2008. Nel merito dell'osservazione si ritiene altresì che, secondo la vigente stesura dell'art. 17, non siano da ricomprendere nella SA le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa e i passaggi, di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive. Ne consegue che le scale interne, a servizio esclusivo di unità immobiliari o di edifici con le destinazioni elencate in precedenza comportino la formazione di SA.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	8	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 21 – fondo agricolo: è improprio qualificare come fondo agricolo il lotto da asservire alla costruzione degli edifici in zona, solo amministrativamente, agricola.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

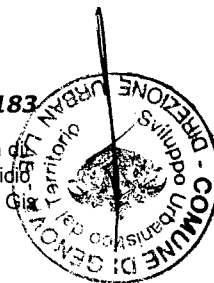
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione propone modifiche ad un articolo che non è stato oggetto di trattazione nell'ambito della variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/1009 e pertanto non può essere accolta.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	9	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 23 – superficie asservita: l'art. è stato modificato con riferimento ai casi di edifici per funzioni di pubblico servizio. Si chiede l'assunzione della nozione legislativa regionale senza modificazioni.

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

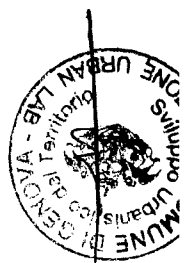
respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'art. 23 delle N.di A. del PUC è fedele al testo dell'art. 73 della L.R. n. 16/2008. Con l'estensione del comma 3 si è inteso chiarire quale sia la superficie asservita agli edifici realizzati per servizi, per i quali non si applicano indici di utilizzazione insediativa né si effettua formale atto di asservimento.

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<i>numero</i>	<i>Sub Scheda</i>	<i>numero protocollo</i>	<i>data protocollo</i>
66	10	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 26 – distanza: si chiede l'eliminazione del capoverso che include nel perimetro le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali in quanto annulla il principio civilistico della prevenzione nel caso di costruzione sul confine.

**Foglio PUC:**  **Municipalita':** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

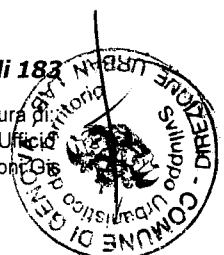
respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Il comma 3 dell'art. 26 consente le costruzioni in aderenza, con conseguente applicazione del principio di prevenzione e quindi con possibilità di costruzioni interrato sul confine. I commi 1. e 1bis. intendono stabilire i limiti strutturali delle parti interrate degli edifici rispetto alle quali devono essere riferite le distanze stabilite dallo strumento urbanistico generale. La norma consente pertanto di costruire direttamente sul confine oppure di costruire nel rispetto delle distanze stabilite per le costruzioni interrato.

**Tecnico**  **De Fornari**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	11	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 30 – pertinenze, si critica l'indicazione della superficie massima di 20 mq per le pertinenze.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

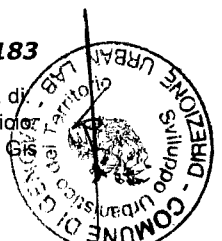
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto a quanto controdedotto all'osservazione 66/7

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	12	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 34 – edificio incompatibile: il criterio di "confacenza" appare latamente discrezionale. Si chiede l'assunzione dei parametri di incongruità della L.R. n. 49/2009.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

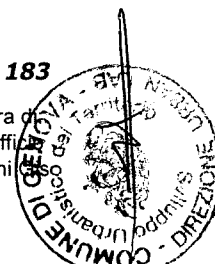
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

La modifica dell'art. 34 introduce un esplicito riferimento alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali di cui all'art. 83 della L.R. n. 16/2008 le quali, associate ai concetti di confacenza e conformabilità dell'edificio alle funzioni ammesse, inquadrano la nozione di edificio incompatibile. Il termine confacente, cioè adeguato, deve essere interpretato unitamente all'altra caratteristica richiesta, "conformabile", quindi riconducibile alle funzioni ammesse mediante un intervento che rientra tra quelli degli edifici esistenti. I concetti di incongruo e incompatibile non debbono essere confusi, avendo origine legislativa e motivazioni applicative non omogenee.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	13	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 43) 4.10c – depositi: non è giustificata un'indicazione dimensionale, seppure generica, per i magazzini.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

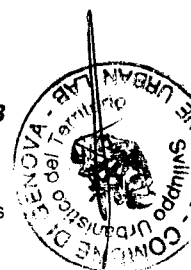
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

La modifica dell'art. 43 armonizza le categorie e le funzioni elencate nelle norme di attuazione del PUC con quelle della L.R. n. 25/1995. Consente interpretazioni certe sulle operazioni di cambio d'uso e della relativa categoria di intervento. I magazzini, se di grandi dimensioni, sono funzionali ad attività artigianali e quindi ad altra categoria.

**Tecnico**

De Fornari



**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	14	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 45) 3.2b lett. f) – manutenzione straordinaria Si fa riferimento agli articoli 81 e 67 della L.R. n. 16/2008 che risultano erronei nell'ambito delle N.d.A.

**Foglio PUC:**  **Municipalita':** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

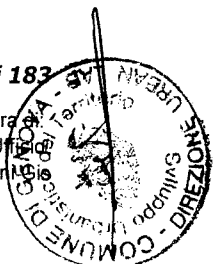
accolta

**Modifica in cartografia**

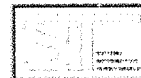
**Motivazione Estesa**

Si concorda con quanto segnalato e si accoglie l'osservazione.

**Tecnico**  **De Fornari**







**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	15	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 45) 3.6 – cambio d'uso alberghi. Non si condivide il divieto di cambio d'uso.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:**

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

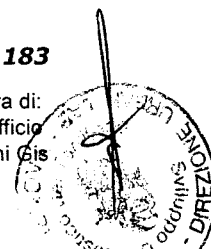
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Premesso che l'osservazione propone modifiche ad un articolo che non è stato oggetto di trattazione nell'ambito della variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/1009 e pertanto non può essere accolta, si rileva che la L.R. n. 1/2008 stabilisce, all'art. 2 comma 1, lo specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione, se non alle condizioni previste dai commi 4 e 5 del medesimo articolo, i quali prevedono la necessità di operare mediante modifica dello strumento urbanistico generale.

**Tecnico**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	16	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 45) 5.1 – si chiede che la demolizione e ricostruzione del PUC sia confermata come autonoma fattispecie e in aggiunta sia introdotta la sostituzione edilizia come da art. 14 della L.R. n. 16/2008. Si chiede inoltre di interpretare l'ammissibilità di interventi di sostituzione edilizia nelle zone ANI-MA del PTCP.

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

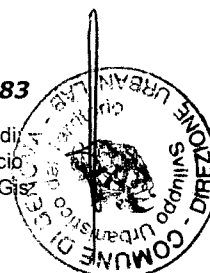
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'intervenuta L.R. n. 16/2008 mira ad uniformare le categorie degli interventi degli strumenti urbanistici generali. Peraltro la definizione del PUC era già simile al concetto di sostituzione edilizia. Le norme di attuazione del PUC non possono che adeguarsi al dettato regionale. La seconda osservazione non è pertinente e quindi non può essere accolta in quanto riguarda aspetti di carattere paesistico e comunque argomenti non trattati

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	17	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 48) – limiti all'attività edificatoria

Introduce il restauro e la riqualificazione delle aree verdi sulla base di un progetto definitivo di assetto dei verde. Se ne chiede l'eliminazione in quanto collide con gli articoli 11 e 12 del DPR 380/2001 che fissano solo in elementi normativi e di rilievo urbanistico i limiti all'attività edilizia.

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

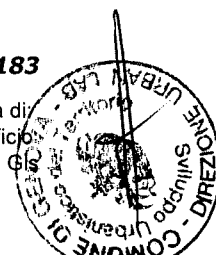
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Le norme di attuazione del PUC , con introduzione del punto 1.2a, declinano le modalità operative riguardanti interventi ricadenti in contesti caratterizzati dalla presenza di peculiari assetti vegetazionali, la cui presenza può costituire effettivamente un limite all'attività edificatoria. Il testo della norma, in coerenza con le disposizioni del PTC Provinciale per l'assetto del verde, intende chiarire gli scopi e le strategie da perseguire in tali ambiti.

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	18	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 51) - parcheggi di pertinenza: si chiede di sostituire il comma 11 con una diversa previsione consistente nella corresponsione al Comune di una somma pari al 50% del valore di mercato se relativi a commercio e/o produttivo e/o industriale e al 25% se relativo ad uffici e/o residenze. Si propone la rinuncia all'utilizzo di un criterio percentuale nella determinazione dei parcheggi pertinentenziali, ad esempio un parcheggio ogni 60 mq di abitazione.

Foglio PUC:

Municipalita:

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

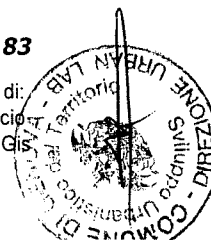
**Modifica in cartografia**

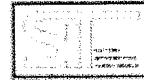
**Motivazione Estesa**

Per quanto concerne la monetizzazione dei parcheggi la Regione Liguria ha disciplinato la materia all'art. 19 della L.R. n. 16/2008 – Disciplina dell'attività edilizia – recependo, al comma 1, il dettato della Legge urbanistica nazionale, stabilendo che negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta la realizzazione di parcheggi privati nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA). Il comma 6 affronta la questione dei parcheggi privati dovuti a seguito di interventi sul patrimonio edilizio esistente, rinviando alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali l'obbligo di dotazione o meno di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, ammettendo inoltre, laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento, ovvero in altre aree limitrofe, la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione, principio trasfuso nelle Norme di Attuazione del P.U.C. con la variante adottata con D.C.C. n. 85/2009 che ha introdotto il comma 11 all'art. 51. Con riguardo al vigente dettato normativo del PUC che equipara gli interventi di nuova costruzione a quelli sugli edifici esistenti, emerge effettivamente l'esigenza di una diversa elaborazione di calcolo per rendere omogenei i casi in cui è richiesta una dotazione di parcheggi dipendente dalla SA (cambio d'uso, ristrutturazione edilizia, incremento superficario) con quelli che prevedono una quota di parcheggi corrispondenti al numero di nuove unità immobiliari (frazionamenti). A tale fine è stato elaborato un cambiamento del testo dell'art 51), in corso di approvazione ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997.

**Tecnico**

*De Fornari*





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	19	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. 54bis) perequazione urbanistica: accezione inusuale. Non descrive in effetti alcuna tecnica perequativa ma prevede una modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione. Si chiede la sostituzione del titolo con "criteri di attuazione degli interventi di riqualificazione".

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

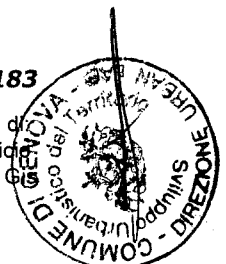
parzialmente accolta

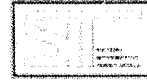
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione appare più formale che sostanziale in quanto lo scopo della disposizione normativa consiste nell'affrontare, circoscrivere ed orientare gli effetti dei trasferimenti dei diritti edificatori, intervenendo quindi sulle possibilità operative proprie delle singole sottozone. Il principio si fonda sul chiaro intento di restituire alla città spazi fruibili, di uso collettivo, in alternativa agli strumenti di pianificazione previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, mediante un corretto uso dei diritti edificatori, generati da operazioni di demolizione di edifici e relativa ricostruzione negli idonei ambiti stabiliti dalle norme di attuazione per le singole sottozone, senza generare incrementi dei carichi insediativi e secondo i criteri operativi introdotti dall'art. 54bis). In tale contesto, nel recepire il senso dell'osservazione, si ritiene opportuno meglio esplicitare i concetti operativi delineati dall'articolo in argomento, mediante la seguente precisazione esplicativa: "5. Ove la demolizione degli edifici esistenti segua una parziale ricostruzione degli stessi, in misura comunque non inferiore al 70% di quella demolita, per avere diritto al trasferimento della SA residua con iscrizione nel registro dei diritti edificatori, è obbligatorio che almeno il 60% del lotto di intervento sia sistemato alle stesse condizioni di cui al precedente comma 4". Conseguentemente, per una giusta armonizzazione delle norme di attuazione al principio di cui sopra, gli articoli BB-CE7) 1.1 - BB-RQ7) 1.1 sono aggiornati secondo la seguente stesura: "Ove la ricostruzione in sito o per trasferimento, preveda una SA inferiore a quella massima prevista, la SA non riedificata può essere conservata quale diritto di edificazione, successivamente trasferibile nelle aree ove è consentita la ricostruzione nei limiti stabiliti dall'art. 54bis); a tal fine è necessario che il progetto di demolizione venga inserito nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio".

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	20	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

art. AS5) 1.2 – demolizione: carattere non incentivante delle possibilità di recupero della SA demolita. Prima il trasferimento era consentito in BA, BB, BE. Si chiede di consentire il trasferimento anche in BB-RQ. Dal titolo (disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità) si evince che la norma dovrebbe trattare l'esito dell'attività di demolizione e non descrivere uno stato di fatto in cui esiste un edificio.

Foglio PUC:

Municipalita':

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

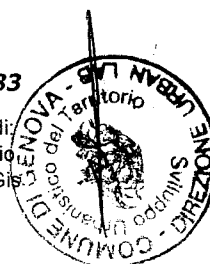
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Le ragioni delle limitazioni al trasferimento si riscontrano nella relazione illustrativa urbanistica, allegata quale parte integrante alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009, laddove si evidenzia la contraddizione tra la definizione di zona satura e le effettive possibilità di nuova edificazione, potendo essa avvenire anche mediante il trasferimento di edificabilità da sottozone diverse dalla BA e dalla BB e quindi incrementando l'intensità edificatoria di contesti, come detto, definiti saturi. Per quanto riguarda la seconda parte dell'osservazione attinente l'inserimento della SA demolita nel registro dei diritti edificatori, si precisa che la variante ribadisce un principio già inserito nell'art. 45) 4.2c e richiamato dall'art. 54bis) 1.

Tecnico

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	21	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

86 - AC 9) disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi: gli edifici appartenenti alle categorie "d", "e", "f" o loro parti possono essere demoliti e la SA recuperata nella sottozona AC.AC11) - disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici. Ammette la demolizione e ricostruzione solo per la categoria "f" ed "e" e la nuova costruzione per la "g". Ne consegue che per la categoria "d" è ammessa la demolizione ed esclusa la possibilità di recupero. È necessario un chiarimento e riattualizzazione del regime in quanto la norma penalizza la demolizione e ricostruzione di edifici ritenuti dallo stesso PUC non compatibili con la zona e quindi in conflitto con lo stesso obiettivo della riqualificazione architettonica e funzionale di quella parte di tessuto urbano.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione non è pertinente in quanto già il PUC distingueva nettamente gli interventi ammissibili sugli edifici di categoria "d" (post bellici con strutture in calcestruzzo) rispetto agli interventi ammissibili per le categorie "e" ed "f", contraddistinte da edifici o parti di edifici determinanti intasamento, aree compromesse da demolizioni belliche e ricostruzioni incongrue, anche problematiche sul piano igienico ambientale. La variante conferma la previgente disciplina, infatti consente l'incremento di SA esclusivamente per edifici classificati nelle categorie "a", "b", "c", ribadendo invece che per gli edifici di categoria "d" la ristrutturazione edilizia è consentita senza aumento della SA.

**Tecnico**  **De Fornari**



**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	22	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

87 - AC 9) 1.2 demolizione: il PUC consentiva il trasferimento della SA nelle zone BA, BB, BE. Si richiede la correzione e l'attualizzazione della norma consentendo il trasferimento anche in zona BB-RQ.

**Foglio PUC:**  **Municipalita':** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione 66/20

**Tecnico**  **De Fornari**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	23	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

88 – BA, BB-RQ, BB-CE, BBu, BBp, BCpc, BE: si introduce una sperequazione all'interno delle zone B, per le zone BBu non sono riconosciute misure analoghe a quelle previste per le BA e BB-RQ.

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> <input type="text"/>	GENERALE
---	---	----------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

**Modifica in cartografia**

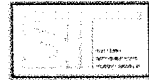
**Motivazione Estesa**

Effettivamente, a seguito della variante intermedia le zone BBu risultano penalizzate rispetto alle BB-RQ. Le BBu potrebbero essere considerate alla stregua delle BB-RQ per le quali è stato introdotta la possibilità di inserimento di MSV per trasferimento. Art. BB-RQ11) Sottozona BB: Ambiti speciali1. BBu – Negli ambiti specificatamente perimetrali in cartografia gli interventi sono subordinati a PU soggetto a permesso di costruire convenzionato esteso a tutto il perimetro. In tale caso è consentita la demolizione e ricostruzione nell'ambito del lotto, anche con incremento della SA esistente nei limiti e alle condizioni previsti dall'art. BB-RQ7), nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici. L'intervento è inoltre subordinato alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici (anche su più livelli) da cedere o vincolare all'uso pubblico a favore del Comune nella misura minima del 60% del lotto. La destinazione e la posizione di tali spazi in alcuni casi sono indicativamente riportati in cartografia. In sede di progettazione unitaria può essere motivata l'opportunità di non demolire parte degli edifici esistenti. Ove la ricostruzione in sito preveda una SA inferiore a quella esistente nonché nel caso di sola demolizione senza ricostruzione, la SA non riedificata può essere conservata quale diritto edificatorio esclusivamente nel rispetto delle condizioni poste dall'art. 54bis), comma 5, con possibilità di trasferimento nell'ambito delle sottozone BA, BB-CE, BB-RQ e BE per gli interventi ivi consentiti. A tal fine la SA demolita deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni, istituito presso il competente Ufficio. Per gli interventi sugli edifici esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia, vigono le norme della sottozona BB-RQ.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	24	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

89 – BA2) 2.6 – cambio d'uso: si chiede di mantenere la possibilità di realizzare parcheggi per i locali adibiti ad altre pertinenze.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

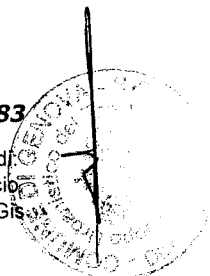
**Modifica in cartografia**

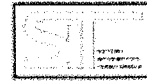
**Motivazione Estesa**

La norma, secondo l'attuale testo, non pare porre contrasti alla possibilità di operare cambi d'uso per l'introduzione di parcheggi. La variante, al contrario, ha ampliato la gamma delle possibilità eliminando l'obbligo di destinare i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici soltanto per realizzare parcheggi, facendo altresì chiarezza sui ripristini di funzioni previste all'atto della costruzione. Non si ravvisa pertanto l'esigenza di introdurre ulteriori specificazioni.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	25	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

90 - BA2) 2.6. - cambio d'uso - 2.7 - frazionamento: si chiede di eliminare l'obbligo del  
reperimento dei parcheggi pertinenziali

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Con riguardo al vigente dettato normativo del PUC che equipara gli interventi di nuova  
costruzione a quelli sugli edifici esistenti, emerge effettivamente l'esigenza di una diversa  
elaborazione di calcolo per rendere omogenei i casi in cui è richiesta una dotazione di parcheggi  
dipendente dalla SA (cambio d'uso, ristrutturazione edilizia, incremento superficiale) con quelli  
che prevedono una quota di parcheggi corrispondenti al numero di nuove unità immobiliari  
(frazionamenti). A tale fine è peraltro in corso di approvazione un separato procedimento  
costituente aggiornamento della disciplina in materia di monetizzazione che si fa carico di  
migliorare la normativa di riferimento, rendendo la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali  
economicamente più sostenibile, ferme restando le disposizioni dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008.

**Tecnico**

De Fornari



**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	26	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

91 – BA2) 2.9 – incremento di SA Appaiono assai gravosi gli adempimenti di tipo tecnico in base alle nuove norme tecniche per le costruzioni ed il conseguimento dei necessari assenti assembleari in caso di condominio. Il trasferimento di SA da altre zone per la demolizione di edifici incompatibili, spesso di importante consistenza superficiera e volumetrica, può trovare difficoltà ad essere utilizzata esclusivamente all'interno di edifici senza mutamenti di volume. Elevati costi connessi alla demolizione degli edifici incompatibili e per la connessa operazione edilizia di recupero della SA.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

**Modifica in cartografia**

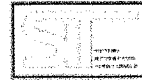
**Motivazione Estesa**

Con riferimento alle modifiche introdotte all'art. BB-RQ11) Ambiti speciali – BBU, di cui all'osservazione n. 18, l'art. BA2) 2.9 – incremento di SA è così modificato: Incremento di Superficie Agibile: consentito limitatamente agli edifici compatibili negli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- Per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- Per le altre funzioni, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:
  - a) nel limite del 20% della SA esistente anche tramite la sopraelevazione limitatamente a un piano;
  - b) senza limiti di SA se realizzato all'interno degli edifici, ma esclusivamente per effetto di recupero di SA, derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione di edifici esistenti nell'ambito della sottozona BA, per trasferimento dall'ambito speciale BBU alle condizioni poste dall'art. BB-RQ11) 1., o interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.
- Per gli alberghi, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:
  - a) Nel limite del 20 della SA esistente anche tramite la sopraelevazione limitatamente a un piano;
  - b) Senza limiti di SA se realizzato all'interno degli edifici.

**Tecnico**

De Fornari



**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	27	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

92 – BA3) norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti  
Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da  
favorirne l'eliminazione. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico  
l'eliminazione delle superfetazioni è obbligatoria.

Quanto sopra vale anche per BB-CE3) 1.4 e BB-RQ3) 1.4.

Si osserva che in molti casi i volumi incongruenti non appartengono alla stessa proprietà che  
propone l'intervento. Si chiede una migliore specificazione della norma

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

**Modifica in cartografia**

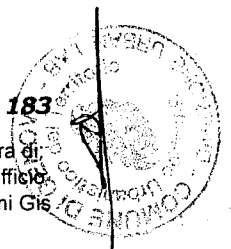
**Motivazione Estesa**

L'osservazione si può accogliere modificando gli articoli BA3) 1.4 – BB-CE3) 1.4 – BB-RQ3) 1.4  
secondo il seguente testo:

"Gli interventi sugli edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da  
favorirne l'eliminazione.

Le superfetazioni presenti nel contesto degli interventi di ampliamento volumetrico devono  
obbligatoriamente essere eliminate".

<b>Tecnico</b> <input type="text"/>	De Fornari
-------------------------------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	28	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

93 – BA10) il divieto di realizzazione di parcheggi interrati in presenza di essenze di alto fusto pare incompatibile con le successive frasi che indicano la cautela dei "pertinenti arretramenti degli eventuali fronti di scavo" si chiede di consentire espressamente la possibilità di realizzare parcheggi.

**Foglio PUC:**

**Municipalita':**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

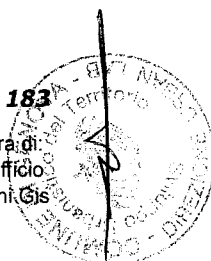
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

In zona BA è stata eliminata la possibilità di nuova costruzione. i parcheggi sono consentiti esclusivamente se interrati. La norma è coerente con l'impostazione generale in quanto i parcheggi fuori terra, qualora fossero ammessi, secondo la definizione di cui all'art. 17, formerebbero SA e quindi presupporrebbero I.U.I., parametro unicamente consentito per la realizzazione di nuovi alberghi. Per quanto concerne poi la supposta incoerenza tra il divieto di costruire autorimesse interrate in presenza di alberature ad alto fusto e la necessità di arretramento dei fronti di scavo, la stessa non sussiste in ragione del fatto che la presenza di alberature ad alto fusto non impedisce in via esclusiva la costruzione di parcheggi interrati sull'intero lotto bensì costringe a salvaguardare l'impianto vegetazionale mediante una adeguata zona di rispetto.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	29	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

94 – BB-CE)Si conviene sulla scelta di preservare alcune tra le parti più nobili del tessuto urbano genovese (via Cornigliano, via Cantore, via Casoni, corso Galliera, corso Torino, quartiere di Albaro).Non si può accettare di annoverare tra le realtà da salvare organismi edilizi e loro complessi che rilevano per la loro inconsistenza urbanistica ed architettonica.Sarebbe opportuna una più approfondita e specifica disamina delle componenti delle cosiddette zone sature. Si potrebbe ricavare una suddivisione in classi per l'attribuzione delle categorie di intervento.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

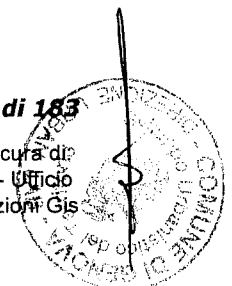
respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**



**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	30	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

95 – BB-CE2) 2.6 – cambio d'uso: si chiede di mantenere la possibilità che la destinazione d'uso dei locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici sia modificabile in parcheggi.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

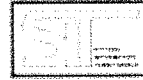
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione 66/24

**Tecnico**  **De Fornari**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	31	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

96 – BB-CE2) 2.6. – cambio d'uso – 2.7 – frazionamento: si chiede di eliminare l'obbligo del  
reperimento dei parcheggi pertinenziali

**Foglio PUC:**

**Municipalita':**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione 66/25

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
66	32	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

97 – BB-CE2) 2.9 incremento di SA: appaiono assai gravosi gli adempimenti di tipo tecnico in base alle nuove norme tecniche per le costruzioni ed il conseguimento dei necessari assenti assembleari in caso di condominio. Il trasferimento di SA da altre zone per la demolizione di edifici incompatibili, spesso di importante consistenza superficiera e volumetrica, può trovare difficoltà ad essere utilizzata esclusivamente all'interno di edifici senza mutamenti di volume. Elevati costi connessi alla demolizione degli edifici incompatibili e per la connessa operazione edilizia di recupero della SA.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

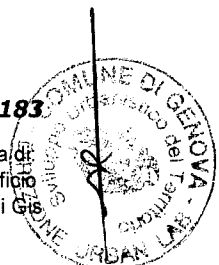
respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	33	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

98 – BB-CE4) 1.2 – demolizione: non si condivide l'eliminazione della possibilità di demolizione di edifici produttivi incompatibili e di loro ricostruzione con incremento dell'indice a parità di SA nelle sottozone DD e DM.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

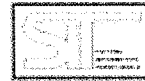
**Motivazione Estesa**

L'operazione di demolizione trova logica risposta nell'articolazione dell'art. 54bis. Si rileva al contempo che gli articoli DD7) 1.2 e DM7) 1.2 – nuova costruzione - prevedono che l'I.U.I. possa essere incrementato fino a 1,00 mq/mq per effetto di ricostruzione a parità di SA di edifici produttivi incompatibili demoliti in sottozona BB.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	34	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

99 – BB-CE7) 1.1.demolizione e ricostruzione: il limite del 30% della SA non risulta incentivante.Appare incongrua la possibilità di recuperare al 50% la SA di edifici residenziali incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

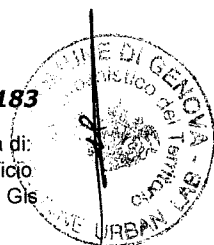
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Valgono le controdeduzioni elaborate per l'osservazione puntuale rubricata al n. 69/9 presentata dall'Ordine degli Architetti.

**Tecnico**

De Fornari





COMUNE DI  
GENOVA

Direzione Urban Lab Sviluppo Urbanistico del  
Territorio Schede sintetiche controdeduzioni



**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	35	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

100 – BB-CE7) 1.2 nuova costruzione

Il limite massimo di incremento del 30% della SA esistente non è incentivante ed è  
eccessivamente ridotto il novero delle sottozone ove demolire la SA recuperabile e trasferibile.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Valgono le controdeduzioni elaborate per l'osservazione puntuale rubricata al n. 69/9 presentata  
dall'Ordine degli Architetti.

**Tecnico**  De Fornari



**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	36	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

101 BB-CE10) il divieto di realizzazione di parcheggi interrati in presenza di essenze di alto fusto pare incompatibile con le successive frasi che indicano la cautela dei "pertinenti arretramenti degli eventuali fronti di scavo" si chiede di consentire espressamente la possibilità di realizzare parcheggi.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

In zona BB-CE è stata eliminata la possibilità di nuova costruzione. I parcheggi sono consentiti esclusivamente se interrati. La norma è coerente con l'impostazione generale in quanto i parcheggi fuori terra, qualora fossero ammessi, secondo la definizione di cui all'art. 17, formerebbero SA e quindi presupporrebbero I.U.I., parametro unicamente consentito per la realizzazione di nuovi alberghi.

**Tecnico**

De Fornari



**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	37	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

102 BB-RQ2) 2.6 – cambio d'uso: si chiede di mantenere la possibilità che la destinazione d'uso dei locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici sia modificabile in parcheggi.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione rubricata al n. 66/24

**Tecnico**  **De Fornari**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	38	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

103 – BB-RQ2) 2.6. – cambio d'uso – 2.7 – frazionamento: si chiede di eliminare l'obbligo del  
reperimento dei parcheggi pertinenziali

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

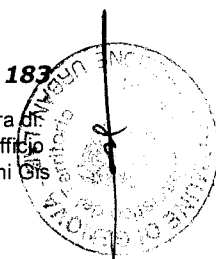
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione rubricata al n. 66/25

**Tecnico**  De Fornari







**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	39	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

104 - BB-RQ2) 2.9 incremento di SA: appaiono assai gravosi gli adempimenti di tipo tecnico in base alle nuove norme tecniche per le costruzioni ed il conseguimento dei necessari assenti assembleari in caso di condominio. Il trasferimento di SA da altre zone per la demolizione di edifici incompatibili, spesso di importante consistenza superficiera e volumetrica, può trovare difficoltà ad essere utilizzata esclusivamente all'interno di edifici senza mutamenti di volume. Elevati costi connessi alla demolizione degli edifici incompatibili e per la connessa operazione edilizia di recupero della SA.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

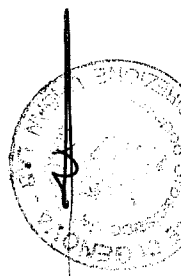
respinta in quanto non pertinente

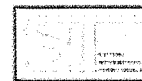
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	40	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

105 – BB-RQ4) 1.2 – demolizione: non si condivide l'eliminazione della possibilità di demolizione di edifici produttivi incompatibili e di loro ricostruzione con incremento dell'indice a parità di SA nelle sottozone DD e DM.

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

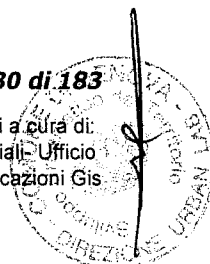
respinta nel merito

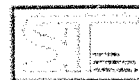
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'operazione di demolizione trova logica risposta nell'articolazione dell'art. 54bis. Si rileva però che gli articoli DD7) 1.2 e DM7) 1.2 – nuova costruzione - prevedono che l'I.U.I. possa essere incrementato fino a 1,00 mq/mq per effetto di ricostruzione a parità di SA di edifici produttivi incompatibili demoliti in sottozona BB.

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	41	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

106 - BB-RQ7) 1.1 - demolizione e ricostruzioneIl limite del 30% della SA non risulta incentivante.Appare incongrua la possibilità di recuperare al 50% la SA di edifici residenziali incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

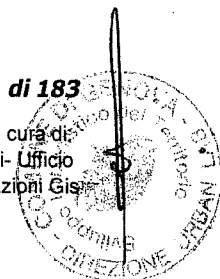
**Modifica in cartografia**

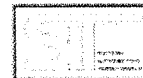
**Motivazione Estesa**

Valgono le controdeduzioni elaborate per l'osservazione puntuale rubricata al n. 69/10 presenta dall'Ordine degli Architetti.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	42	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

107 – BB-RQ7) 1.2 -2 nuova costruzioneIl limite massimo di incremento del 30% della SA esistente non è incentivante ed è eccessivamente ridotto il novero delle sottozone ove demolire la SA recuperabile e trasferibile.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

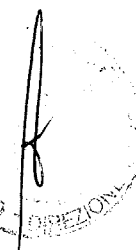
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Valgono le controdeduzioni elaborate per l'osservazione puntuale rubricata al n. 69/10 presenta dall'Ordine degli Architetti.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	43	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

66/43 – BB-RQ10) Si chiede di consentire espressamente la possibilità di realizzare parcheggi.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:**

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

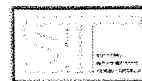
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	44	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

66/44 – BB-RQ11) 3. BBc

Tale norma riconosceva la persistenza del regime edificatorio delle previsioni urbanistiche ante 2000. Si richiamano le considerazioni svolte per l'art. 59: si tratta di previsione di assai dubbia legittimità, poiché il rilascio del permesso di costruire e l'avvio dei lavori, ancorché non completati, determinano l'operatività delle norme di salvezza dell'art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001. Si chiede l'eliminazione dell'attuale formulazione ed il richiamo all'art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001.

<b>Foglio PUC:</b>	<input type="text"/>	<b>Municipalita:</b>	GENERALE
--------------------	----------------------	----------------------	----------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'art. 15 del DPR n. 380/2001 ha ad oggetto l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire. Qualora gli interventi in argomento avessero già conseguito il titolo abilitativo ed i lavori fossero iniziati, la relativa attuazione non sarebbe compromessa. L'osservazione fa riferimento alle considerazioni svolte per l'art. 59 – concessioni già rilasciate – che non risulta però tra gli argomenti trattati in sede di variante adottata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 85/2009.

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	45	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

66/45 – BE3) 1.6 – cambio d'uso: si chiede di mantenere la possibilità che la destinazione d'uso dei locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici sia modificabile in parcheggi.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

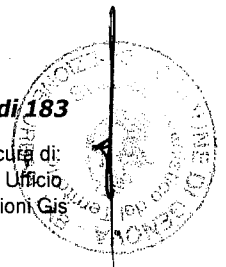
**Modifica in cartografia**

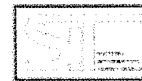
**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione rubricata al n. 66/24

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

M.SENZIONI, G.CALVINI, D.VIZIANO, L.PICCINELLI, F.BOERO, G.ANTONIELLI, V.NASINI,  
G.PARODI, M.ROSSI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
66	46	PG/2010/84798	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

66/46 – BE3) 1.9 - incremento di SA: appaiono assai gravosi gli adempimenti di tipo tecnico in base alle nuove norme tecniche per le costruzioni ed il conseguimento dei necessari assenti assembleari in caso di condominio. Il trasferimento di SA da altre zone per la demolizione di edifici incompatibili, spesso di importante consistenza superficaria e volumetrica, può trovare difficoltà ad essere utilizzata esclusivamente all'interno di edifici senza mutamenti di volume. Elevati costi connessi alla demolizione degli edifici incompatibili e per la connessa operazione edilizia di recupero della SA.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

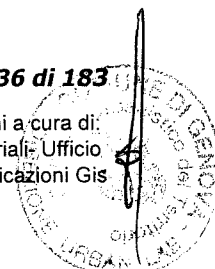
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

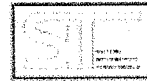
Si rinvia a quanto espresso nella relazione illustrativa.

**Tecnico**

De Fornari







**Anagrafe Richiedente estesa**

SAN GIORGIO REAL ESTATE S.R.L. - STUDIO LEGALE VALLERGA & PARTNERS (incaricato)

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
67		PG/2010/84815	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, proprietario di un compendio immobiliare ubicato in Via Gualco e censito al N.C.T. di Genova, sez. Bav, foglio 38, mappali nn. 722, 724, 726, 727, 730, 732, 130, 114, 115, 116, 117, 118, 299, 300, 319, 330, 331, 422 e 423, all'interno del quale sono presenti due corpi di fabbrica censiti con i mappali nn. 271 e 212, segnala che un appezzamento di terreno contiguo (map. 202 ed entrostanti fabbricati) a quello oggetto della presente osservazione è stato inserito in sottozona BB-RQ. In considerazione di tale previsione urbanistica viene chiesta l'estensione della sottozona BB-RQ anche ad una porzione del compendio immobiliare dell'osservante meglio individuato sugli elaborati grafici allegati.

**Foglio PUC:** 30

**Municipalita:**

IV MEDIA VALBISAGNO

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione si configura come una richiesta di variante in quanto riferita ad una perimetrazione della sottozona BB e ad una sottozona FF che non sono state modificate dalla variante in discussione; infatti tale destinazione urbanistica (Zona B sottozona BB) era già operante a tutti gli effetti precedentemente all'adozione delle modifiche in questione che hanno semplicemente introdotto ex novo la differenziazione tra sottozona BB-CE e BB-RQ.

Pertanto considerato che l'osservazione menzionata non è pertinente rispetto ai contenuti della variante adottata e che è in fase di elaborazione il nuovo PUC nell'ambito della quale potranno trovare opportuna valutazione le istanze di modifica dell'attuale disciplina pianificatoria, non si dà luogo a provvedere.

**Tecnico**

Frescia



**Anagrafe Richiedente estesa**

MARIO BIANCHI - STUDIO TECNICO ARMANO & ASSOCIATI (incaricato)

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
68		PG/2010/84835	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

(Osservazione Borzoli) l'osservante, proprietario di un compendio immobiliare ubicato in Via Borzoli e censito al N.C.T. di Genova, sez. 3<sup>^</sup>, foglio 69, mappali nn. 221, 223 e 273 segnala che lo stesso è stato oggetto di ricorso al T.A.R. per la destinazione urbanistica impressa dal vigente P.U.C. (zona agricola) in ragione della presenza di un progetto per la realizzazione di capannoni industriali conformi alle previsioni del P.R.G. '80. Viene dichiarato che, nel 2004 il ricorso ha portato a modificare la destinazione a sottozona BB e viene richiesta l'assegnazione della zona B, sottozona BB-CE con eventuale individuazione di parte del terreno da destinare ad E.R.S..

(Osservazione Sestri) l'osservante è concessionario, tramite una società (Promedo s.r.l.) di cui è amministratore, di un edificio, proprietà di A.R.T.E., ubicato in Via Monterotondo civ. 136r dove ha svolto parte della sua attività. Posto che le condizioni manutentive e la destinazione a servizi pubblici ne hanno escluso l'uso produttivo chiede che venga destinato a zona D, sottozona DD e, in subordine, a "zona d'ambito AMB" che consenta la realizzazione di un edificio con destinazione a parcheggio pubblico a rotazione e parcheggio privato, il recupero della S.A. esistente al 100% con possibilità di destinare la stessa a residenza, l'esclusione dal conteggio della S.A. della superficie del parcheggio pubblico e di quello pertinenziale, con ulteriori specifiche attuative ed un regime transitorio con l'applicazione delle norme della sottozona BB-CE

**Foglio PUC:** 27

**Municipalita:**

VI MEDIO PONENTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione presentata è riferita ad aree e ad una zona di PUC sulle quali la variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009 non ha direttamente inciso. Pertanto considerato che l'osservazione menzionata non è pertinente rispetto ai contenuti della variante adottata, considerato altresì che è in fase di elaborazione una variante generale al vigente PUC nell'ambito della quale potranno trovare opportuna valutazione le istanze di modifica dell'attuale disciplina pianificatoria, non si dà luogo a provvedere.

**Tecnico**

Frescia



**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
69	1	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/1\_art. 3) 3.6a per quanto riguarda le zone DD e DT la difficoltà ad operare deriva dall'esiguità di SA (30%) concessa per il cambio d'uso e del 10% in termini di SNV. La variante aggiunge che questa superficie deve essere acquisita da precedenti e/o contestuali demolizioni, peggiorando la situazione. Ulteriori limitazione riguarda la destinazione "commerciale speciale". Si chiede l'eliminazione dell'obbligo di acquisizione di superfici per quelle zone e l'aumento della percentuale di SA e di SNV per interventi a destinazione commerciale nonché l'eliminazione della limitazione commerciale specialistica.

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

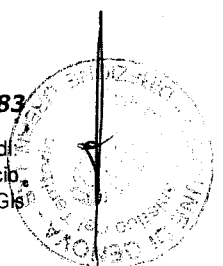
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Occorre innanzitutto rilevare che il riferimento all'art. 3) 3.6a non trova riscontro nelle norme di attuazione. L'osservazione pare riferirsi comunque alle possibilità di cambio d'uso nelle sottozone DD e DT, disciplinata rispettivamente dagli articoli DD2) 1.6 e DT2) 1.6 delle norme di attuazione. Tali articoli non sono stati modificati a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale della variante di cui al provvedimento n. 85/2009 bensì a seguito dell'adeguamento del PUC ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 1/2007 "testo unico in materia di commercio", comportante contestuale aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 36/1997. Il provvedimento è stato adottato dal Consiglio Comunale in data 21.04.2009, rubricato con il n. 23, ed ha variato la disciplina delle zone produttive DD e DT al fine di incrementare la possibilità di cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti per introdurre attività commerciali esclusivamente di generi "non alimentari speciali" in aree dove la tipologia degli edifici consente di reperire ampie superfici da destinare all'esposizione. Le osservazioni presentate trattano un argomento approvato mediante altro procedimento costituendo peraltro, come detto, sotto il profilo urbanistico, mero aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997, non ricorrendo alcuna delle ipotesi di cui al successivo art. 44 della stessa legge. Il testo normativo della variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009 contiene semplicemente gli aggiornamenti introdotti con la variante in materia di commercio. Le osservazioni formulate non possono dunque essere accolte, in quanto non pertinenti, trattando modifiche oggetto di altro procedimento.

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
69	2	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/2 - art. 17) superfici agibili e accessorie

La nuova definizione di superfici agibili e accessorie porta in molti casi alla limitazione operativa, specialmente nei casi di sostituzione edilizia. La riduzione delle superfici accessorie e delle pertinenze realizzabili concorre a ridurre la qualità complessiva della dotazione di servizi della residenza.

La limitazione delle superfici accessorie al 30% della SA, pena la trasformazione in SA, limita la possibilità di effettuare una progettazione plani volumetrica compositivamente apprezzabile e una distribuzione degli spazi e dei percorsi funzionale ad una buona architettura. In relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia radicali e di demolizione e ricostruzione è obbligatorio l'inserimento di pannelli solari termici e fotovoltaici le cui caratteristiche di installazione presuppongono soluzioni cui conseguono altezze dei sottotetti superiori ai 2,10 m stabiliti dalla norma per non costituire superficie accessoria.

Si chiede, in particolare, la sostituzione integrale dei punti 17) 2. d) e l'eliminazione dei punto 17) 3. d) e 17) 5.

<b>Foglio PUC:</b>		<b>Municipalita:</b>	GENERALE
--------------------	--	----------------------	----------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

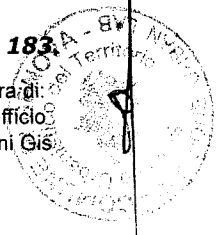
parzialmente accolta

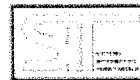
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Come si evince dalla relazione tecnica, allegata quale parte integrante della deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009, costituiscono mero aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997, tutte le modificazioni che non determinano variazioni rientranti nelle ipotesi di cui all'art. 44 della medesima L.R.; ci si riferisce in particolare a tutte le modificazioni apportate alle norme di attuazione del PUC nelle disposizioni generali, ivi compreso l'art. 17) avente ad oggetto le definizioni di SA e S.Acc., motivate esclusivamente dalla necessità di coordinare la disciplina del PUC con la superiore norma di rango legislativo introdotta dalla L.R. n. 16/2008. Le osservazioni formulate non possono dunque essere accolte, in quanto non pertinenti se non per la parte del testo riguardante il punto 17) 3. d) laddove si richiama l'art. 19 senza specificare il chiaro riferimento alla L.R. n. 16/2008.

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
69	3	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/3 - art. 30) pertinenze: si chiede il mantenimento dei connotati identificativi della pertinenza e l'eliminazione del parametro superficario dei 20 mq. Si chiede, in particolare, di modificare l'art 30) 3. Stralciando il limite massimo di 20 mq.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

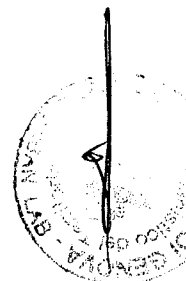
**Modifica in cartografia**

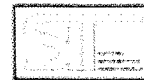
**Motivazione Estesa**

Come peraltro già espresso in precedenza, si evince dalla relazione tecnica, allegata quale parte integrante della deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009, costituiscono mero aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997, tutte le modificazioni che non determinano variazioni rientranti nelle ipotesi di cui all'art. 44 della medesima L.R.; ci si riferisce in particolare a tutte le modificazioni apportate alle norme di attuazione del PUC nelle disposizioni generali, ivi compreso l'art. 30) avente ad oggetto le definizioni delle pertinenze, motivate esclusivamente dalla necessità di coordinare la disciplina del PUC con la superiore norma di rango legislativo introdotta dalla L.R. n. 16/2008. Le osservazioni formulate non possono dunque essere accolte, in quanto non pertinenti .

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
69	4	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/4 - art. 51) parcheggi: la dotazione di parcheggi pertinenziali prevista per i casi di frazionamento o di semplici cambi d'uso è spesso irrealizzabile e comunque gravosissima se monetizzata ai valori di mercato indicati dall'UTE. Particolarmente penalizzata dall'insieme della nuova disciplina urbanistica è la possibilità di realizzare parcheggi "commerciali" in struttura o in sottosuolo; soluzione che appare incompatibile con l'intendimento di riqualificare aree urbane. OSSERVAZIONE PUNTUALE3 - si chiede di modificare la norma introducendo la possibilità di corrispondere al Comune, quale monetizzazione dei parcheggi non reperiti, il 50% del valore di mercato se relativi a commercio e/o produttivo e/o industriale e al 25% se relativo ad uffici e/o residenze.

Foglio PUC:

Municipalita:

GENERALE

**Controdeduzione**

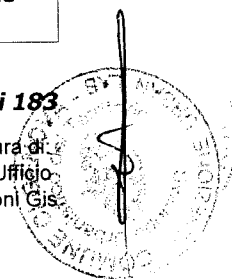
**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

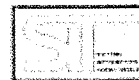
Per quanto concerne la monetizzazione dei parcheggi la Regione Liguria ha disciplinato la materia all'art. 19 della L.R. n. 16/2008 – Disciplina dell'attività edilizia – recependo, al comma 1, il dettato della Legge urbanistica nazionale, stabilendo che negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta la realizzazione di parcheggi privati nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA). Il comma 6 affronta la questione dei parcheggi privati dovuti a seguito di interventi sul patrimonio edilizio esistente, rinviando alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali l'obbligo di dotazione o meno di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, ammettendo inoltre, laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento, ovvero in altre aree limitrofe, la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione, principio trasfuso nelle Norme di Attuazione del P.U.C. con la variante adottata con D.C.C. n. 85/2009 che ha introdotto il comma 11 all'art. 51. Con riguardo al vigente dettato normativo del PUC che equipara gli interventi di nuova costruzione a quelli sugli edifici esistenti, emerge effettivamente l'esigenza di una diversa elaborazione di calcolo per rendere omogenei i casi in cui è richiesta una dotazione di parcheggi dipendente dalla SA (cambio d'uso, ristrutturazione edilizia, incremento superficario) con quelli che prevedono una quota di parcheggi corrispondenti al numero di nuove unità immobiliari (frazionamenti). A tale fine è peraltro in corso di approvazione un separato procedimento costituente aggiornamento della disciplina in materia di monetizzazione che si fa carico di migliorare la normativa di riferimento, rendendo la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali economicamente più sostenibile, ferme restando le disposizioni dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008. Per quanto concerne la rilevanza ai fini urbanistici della superficie destinata a parcheggio si debbono richiamare le considerazioni svolte in merito alle osservazioni sulla definizione di SA e S.Acc.





COMUNE DI  
GENOVA

Direzione Urban Lab Sviluppo Urbanistico del  
Territorio Schede sintetiche controdeduzioni



**Tecnico** De Fornari

**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
69	5	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/5 - art. 45) 3.9 incremento di SA: la sostituzione edilizia, come prospettata dalle norme, non pare presentare vantaggi economici per i soggetti attuatori in termini di costi benefici. Gli interventi di incremento superficario mediante sopraelevazione in contesti condominiali sono sottoposti alla valutazione ed all'approvazione delle assemblee che richiedono quorum deliberativi difficilmente conseguibili. Non sono individuati incentivi e/o soluzioni per il superamento del problema del frazionamento della proprietà o all'individuazione di soluzioni per il trasferimento temporaneo degli abitanti durante i lavori di trasformazione degli edifici, ad esempio con la messa a disposizione di edifici comunali dismessi o sottoutilizzati. Non sono indicate politiche di reale agevolazione e promozione della qualità tecnologica ed energetica. Non sono previste politiche di agevolazione economica, quali, ad esempio, la riduzione degli oneri per interventi di qualità. Non sono previsti meccanismi premiali per interventi autorizzati con procedure di "partecipazione" regolata o per quelli che favoriscano la creazione architettonica, la qualità edilizia e il loro inserimento armonico nell'assetto urbano.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

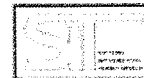
**Risposta sintetica**  
respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**  
Si rinvia a quanto espresso nella relazione generale.

**Tecnico** De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
69	6	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/6 - OSSERVAZIONE PUNTUALE – art. BA2) - BB-CE) - BB-RQ) 2.6 – BE3) 1.6: si chiede di mantenere la possibilità di cambio d'uso a parcheggio per i locali adibiti ad altre pertinenze e l'obbligo di monetizzazione per gli interventi superiori ai 550 mq di SA o a 250 mq di SNV

**Foglio PUC:**  **Municipalita:**

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

La norma, secondo l'attuale testo, non pare porre contrasti alla possibilità di operare cambi d'uso per l'introduzione di parcheggi. La variante, al contrario, ha ampliato la gamma delle possibilità eliminando l'obbligo di destinare i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici soltanto per realizzare parcheggi, facendo altresì chiarezza sui ripristini di funzioni previste all'atto della costruzione. Non si ravvisa pertanto l'esigenza di introdurre ulteriori specificazioni. Per quanto concerne l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, si rileva che la soglia prevista dal PUC 2000 non è di 550 mq bensì di 500 mq per le sottozone BA e BB e 200 mq per la sottozona BE. In merito valgono comunque le considerazioni svolte al precedente punto riguardante i parcheggi.

**Tecnico**

*De Fornari*







**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
69	7	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/7 - OSSERVAZIONE PUNTUALE – art. BA10) 2. – BC10) 4.: si chiede di aggiornare il testo degli articoli come di seguito: i parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte. La copertura può essere realizzata con pavimentazione impermeabile in misura non superiore al 50% della superficie ovvero sarà possibile utilizzare pavimentazioni di nuova generazione aventi caratteristiche di permeabilità tali da assimilarli al terreno naturale evitando, pertanto, incrementi di impermeabilizzazione e rispettando le caratteristiche geomorfologiche del sito. I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

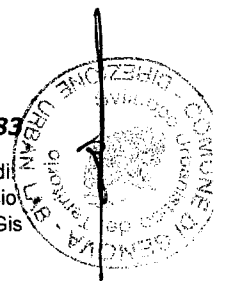
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Per quanto riguarda i parcheggi "in struttura" si evidenzia che relativamente alla sottozona BA, è stata stralciata la possibilità di nuova edificazione mediante I.U.I. e per effetto di recupero di SA, consentendo esclusivamente interventi per la realizzazione di nuovi alberghi. È altresì consentita la realizzazione di nuovi edifici per servizi pubblici, parcheggi pubblici e privati interrati con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati. Tale previsione è coerente con la nuova definizione di SA secondo il dettato dell'art. 67 della L.R. n. 16/2008, così come modificato dalla L.R. n. 49/2009 che considera SA i piani fuori terra delle autorimesse e conseguentemente obbligati a soddisfare un I.U.I.. Per la sottozona BC la nuova costruzione è ammessa con indice 0,25 mq/mq, restando confermata quindi la possibilità di realizzare parcheggi fuori terra alle condizioni stabilite dall'art. BC10) 6.. In merito alle modifiche proposte attinenti la sistemazione del manto di copertura e le relative superfici impermeabili si evidenzia che, qualora accolte, le stesse andrebbero ad incidere sui contenuti delle norme geologiche di attuazione del PUC, presupponendo in tal caso valutazioni di carattere tecnico coinvolgenti anche altra disciplina, non oggetto della variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009.

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
69	8	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/8 OSSERVAZIONE PUNTUALE – BA7 1.1 demolizione e ricostruzione: si osserva che per l'ipotesi della demolizione e ricostruzione il limite massimo di incremento del 20% della SA esistente non risulta incentivante, tantomeno con obbligo di acquisizione di SA derivante da demolizioni. Si chiede di stralciare l'obbligo di recupero della SA derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione di edifici esistenti.

Foglio PUC:

Municipalita':

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

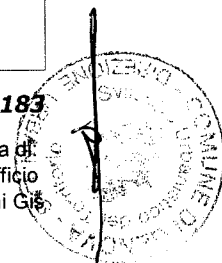
parzialmente accolta

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Uno dei principi cardine introdotti dalla cosiddetta variante intermedia si basa sul meccanismo delineato nell'art. 54bis) ad oggetto la perequazione urbanistica. Esso stabilisce la regola generale, di volta in volta modulata a seconda delle caratteristiche peculiari delle singole sottozone, al fine di favorire la contestuale riqualificazione delle diverse aree urbane mediante il trasferimento di SA i cui scopi, così come si evince dalla relazione tecnica allegata quale parte integrante alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009, sono chiaramente funzionali all'esigenza di garantire, per quanto possibile con uniformità, il riassetto del territorio. L'art. 45) 5.1 riguardante la demolizione e ricostruzione fa esplicito richiamo all'art. 14 della L.R. n. 16/2008, avente ad oggetto la sostituzione edilizia, trovando in esso rispondenza rispetto alla intervenuta disciplina di rango superiore.

L'osservazione può essere condivisa e presa in considerazione distinguendo, nell'ambito della disciplina dei nuovi edifici, gli interventi di demolizione e ricostruzione, corrispondenti al concetto di sostituzione edilizia del richiamato art. 14 della L.R. n. 16/2008 da quelli di nuova costruzione secondo i sottodescritti criteri: art. BA7) 1.1 - Demolizione e ricostruzione consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati, e nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici; per gli edifici a destinazione residenziale anche con l'incremento previsto in caso di ristrutturazione edilizia; art. BA7) 1.2 - Nuova costruzione consentita per realizzare: - edifici per servizi pubblici; - parcheggi pubblici e privati interrati con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati; - edifici compatibili, attraverso demolizione e ricostruzione nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, con incremento nel limite del 20% della SA esistente, nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, e mediante recupero della SA derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione nell'ambito della sottozona BA, per trasferimento dall'ambito speciale BBU alle condizioni poste dall'art. BB-RQ11) 1., o interferenti con la realizzazione di opere pubbliche. art. BA7) 1.4 - Nuova costruzione altresì consentita (senza recupero di SA – cfr BB-CE7) per

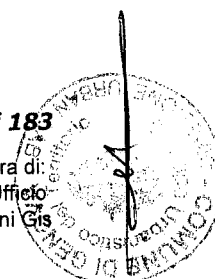


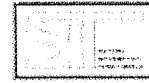


realizzare- l'ampliamento volumetrico di alberghi, comportante l'incremento della SA esistente eccedente il 20%, anche tramite la sopraelevazione di un solo piano, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte afferente l'incremento, ovvero ricorrere alla relativa monetizzazione prevista dall'art. 51; - nuovi alberghi mediante demolizione e ricostruzione con incremento della SA esistente fino al 20%, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati;- nuovi alberghi subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali, che non possono essere monetizzati, e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:- lotto minimo asservibile: mq. 3.000;- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.

**Tecnico**

*De Fornari*





**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
69	9	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/9 - OSSERVAZIONE PUNTUALE 7 – BB-CE7) 1.1 demolizione e ricostruzione - BB-CE7) 1.2 nuova costruzione Per le ragioni già esposte, il limite massimo di incremento del 30% della SA esistente non risulta incentivante, tantomeno con obbligo di acquisizione di SA derivante da demolizioni. Si suggerisce di concedere la possibilità di incremento del 20% liberamente con il solo pagamento degli oneri di urbanizzazione e di permettere un ulteriore incremento del 20% a seguito di preventive acquisizioni di SA demolite. Aggiungere "a parità di SA" nei casi di edifici esistenti nella stessa zona BB-CE e di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X e W. Ammettere la monetizzazione dei parcheggi.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

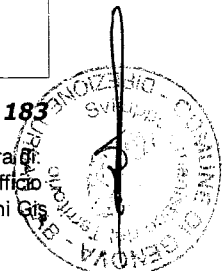
**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione può essere condivisa e presa in considerazione distinguendo, nell'ambito della disciplina dei nuovi edifici, gli interventi di demolizione e ricostruzione, corrispondenti al concetto di sostituzione edilizia del richiamato art. 14 della L.R. n. 16/2008 da quelli di nuova costruzione secondo i sottodescritti criteri: art. BB-CE7) 1.1 - Demolizione e ricostruzione Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati, e nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici; per gli edifici a destinazione residenziale anche con l'incremento previsto in caso di ristrutturazione edilizia; Ove la ricostruzione in sito o per trasferimento, preveda una SA inferiore a quella massima prevista, la SA non riedificata può essere conservata quale diritto di edificazione, successivamente trasferibile nelle aree ove è consentita la ricostruzione nei limiti stabiliti dall'art. 54bis); a tal fine è necessario che il progetto di demolizione venga inserito nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio. In parziale accoglimento delle osservazioni formulate dall'ANCE, l'art. 54bis) è stato integrato con l'aggiunta del comma 5. il quale recita testualmente: "Ove alla demolizione degli edifici esistenti segua una parziale ricostruzione degli stessi, in misura comunque non inferiore al 70% di quella demolita, per avere diritto al trasferimento della SA residua con iscrizione nel registro dei diritti edificatori, è obbligatorio che almeno il 60% del lotto di intervento sia sistemato alle stesse condizioni di cui al precedente comma 4". art. BB-CE7) 1.2 - Nuova costruzione consentita per realizzare:- l'ampliamento volumetrico di edifici residenziali esistenti, eccedente la soglia ammessa per la ristrutturazione edilizia, anche tramite la sopraelevazione, comportante l'incremento della SA esistente nel limite del 30%, esclusivamente per effetto di recupero di SA, derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:- di edifici esistenti nell'ambito della sottozona BB-CE;- di edifici esistenti nell'ambito speciale BBU, alle condizioni poste dall'art. BB-RQ11) 1.- di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X e W a parità di SA;- di edifici residenziali esistenti



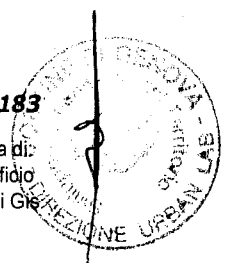


demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della SA o nella misura del 100% della SA se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche;- edifici compatibili, attraverso demolizione e ricostruzione nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, con incremento nel limite del 30% della SA esistente, nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, e mediante recupero della SA derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:- di edifici esistenti nella stessa sottozona BB-CE;- di edifici esistenti nell'ambito speciale BBU, alle condizioni poste dall'art. BB-RQ11) 1.:- di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X e W a parità di SA;- di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della SA o nella misura del 100% della SA se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche;- edifici per servizi pubblici;- parcheggi pubblici e privati interrati con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati. La frase "a parità di SA" non occorre sia inserita nel caso di demolizione di edifici esistenti nella zona BB-CE in quanto insita nel principio del mantenimento dell'edificazione complessiva presente nella zona B ed in particolare nelle sottozone BA o BB. La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati.

Art. BB-CE7) 1.4 - Nuova costruzione altresì consentita senza recupero di SA per realizzare:- l'ampliamento volumetrico di alberghi, comportante l'incremento della SA esistente eccedente il 20%, anche tramite la sopraelevazione di un solo piano, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte afferente l'incremento, ovvero ricorrere alla relativa monetizzazione prevista dall'art. 51; - nuovi alberghi mediante demolizione e ricostruzione con incremento della SA esistente fino al 20%, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati;- nuovi alberghi subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali, che non possono essere monetizzati, e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:- lotto minimo asservibile: mq. 3.000;- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq. Trattandosi di disciplina di nuovi edifici si ritiene che il reperimento dei parcheggi pertinenziali debba essere obbligatorio.

**Tecnico**

**De Fornari**



**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
69	10	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/10 - OSSERVAZIONE PUNTUALE 8 – BB-RQ7) – Per le ragioni già esposte, il limite massimo di incremento del 30% della SA esistente non risulta incentivante, tantomeno con obbligo di acquisizione di SA derivante da demolizioni. Si suggerisce di concedere la possibilità di incremento del 20% liberamente con il solo pagamento degli oneri di urbanizzazione e di permettere un ulteriore incremento del 20% a seguito di preventive acquisizioni di SA demolite. Aggiungere "a parità di SA" nei casi di edifici esistenti nella stessa zona BB-RQ. Ammettere la monetizzazione dei parcheggi.

**Foglio PUC:**  **Municipalita:** GENERALE

**Controdeduzione**

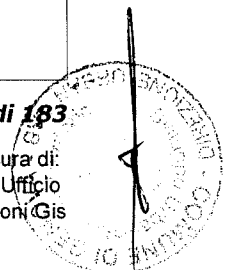
**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione può essere condivisa e presa in considerazione distinguendo, nell'ambito della disciplina dei nuovi edifici, gli interventi di demolizione e ricostruzione, corrispondenti al concetto di sostituzione edilizia del richiamato art. 14 della L.R. n. 16/2008 da quelli di nuova costruzione secondo i sottodescritti criteri: art. BB-RQ7) 1.1 - Demolizione e ricostruzione Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati, e nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici; per gli edifici a destinazione residenziale anche con l'incremento previsto in caso di ristrutturazione edilizia; Ove la ricostruzione in sito o per trasferimento, preveda una SA inferiore a quella massima prevista, la SA non riedificata può essere conservata quale diritto di edificazione, successivamente trasferibile nelle aree ove è consentita la ricostruzione nei limiti stabiliti dall'art. 54bis); a tal fine è necessario che il progetto di demolizione venga inserito nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio. art. BB-RQ7) 1.2 - Nuova costruzione consentita per realizzare:- l'ampliamento volumetrico di edifici residenziali esistenti, eccedente la soglia ammessa per la ristrutturazione edilizia, anche tramite la sopraelevazione, comportante l'incremento della SA esistente nel limite del 30%, esclusivamente per effetto di recupero di SA, derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:- di edifici esistenti nell'ambito della sottozona BB-RQ;- di edifici esistenti nell'ambito speciale BBu, alle condizioni poste dall'art. BB-RQ11) 1.-; di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della SA;- di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X e W a parità di SA;- di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della SA o nella misura del 100% della SA se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche;- edifici compatibili, attraverso demolizione e ricostruzione nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, con incremento nel limite del 30% della SA



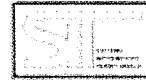


esistente, nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, e mediante recupero della SA derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:- di edifici esistenti nella stessa sottozona BB-RQ;- di edifici esistenti nell'ambito speciale BBU, alle condizioni poste dall'art. BB-RQ11) 1.- di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della SA;- di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X e W a parità di SA;- di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della SA o nella misura del 100% della SA se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche;- nuovi edifici nell'osservanza delle seguenti condizioni:- lotto libero minimo: mq 1.500;- IUI massimo derivante da trasferimento: 0,50 mq/mq. Il lotto libero minimo da asservire alla nuova costruzione può essere ottenuto anche mediante demolizione di edifici esistenti; in tal caso all'IUI = 0,50 mq/mq derivante dal trasferimento può sommarsi sino ad un massimo del 50% la SA derivante dalla demolizione in sito;- edifici per servizi pubblici;- parcheggi pubblici e privati interrati con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati. La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati. art. BB-RQ7) 1.4 - Nuova costruzione altresì consentita senza recupero di SA per realizzare:- l'ampliamento volumetrico di alberghi, comportante l'incremento della SA esistente eccedente il 20%, anche tramite la sopraelevazione di un solo piano, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte afferente l'incremento, ovvero ricorrere alla relativa monetizzazione prevista dall'art. 51; - nuovi alberghi mediante demolizione e ricostruzione con incremento della SA esistente fino al 20%, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati;- nuovi alberghi subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali, che non possono essere monetizzati, e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:- lotto minimo asservibile: mq. 3.000;- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.

**Tecnico**

*De Fornari*





**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
69	11	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/11 - OSSERVAZIONE PUNTUALE – BA8) – BB-CE8) – BB-RQ8): si chiede di aggiungere al punto 4: "nei casi di incremento superficario, ampliamento volumetrico, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, il rispetto della distanza "D" – non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m 6,00".

<b>Foglio PUC:</b> <input type="text"/>	<b>Municipalita:</b> GENERALE
---	-------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

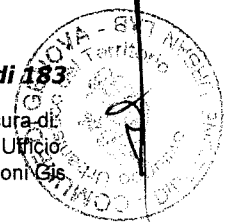
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione propone modifiche ad un comma che non è stato oggetto di trattazione nell'ambito della variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2009. Si rileva altresì che l'osservazione mira ad introdurre una disciplina riguardante interventi sugli edifici esistenti, come ad esempio l'incremento superficario e la ristrutturazione edilizia, nella parte dedicata esclusivamente ai nuovi edifici. L'osservazione non può pertanto essere accolta, in quanto non pertinente.

<b>Tecnico</b>	De Fornari
----------------	------------







**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI GENOVA

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
69	12	PG/2010/84892	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

69/12 - art. DD2) 1.6 – DT2) 1.6: si chiede la modifica degli articoli in base alle motivazioni  
esplicitate nella parte riguardante i punti critici.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

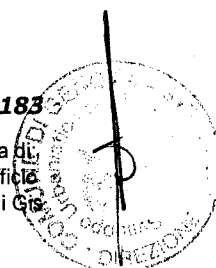
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si richiama quanto espresso nella Relazione

**Tecnico**

De Fornari





**Anagrafe Richiedente estesa**

ANNA CARBONE

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
70		PG/2010/84916	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, coltivatrice diretta e proprietaria di un terreno di 1.910 mq censito al N.C.T. di Genova, sez. 5, foglio 47, mappale n. 401, chiede il mantenimento della sottozona BE in quanto garantirebbe, in relazione all'attività dalla stessa svolta, l'edificabilità dell'area in considerazione del lotto minimo di 1.000 mq con l'I.U.I.- pari a 0,15 mq/mq, mentre la sottozona EE richiede una soglia minima di 3.500 mq che renderebbe, anche nell'ottica dell'attività di coltivatrice diretta, l'impossibilità di utilizzare il lotto rendendone nullo anche il valore. Ciò creerebbe un danno economico per la proprietaria in considerazione della necessità di incremento della sua attività anche in vista di un possibile coinvolgimento dei figli in un futuro prossimo e pertanto chiede il "mantenimento dell'attuale zonizzazione".

**Foglio PUC:** 30

**Municipalita:**

IX LEVANTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

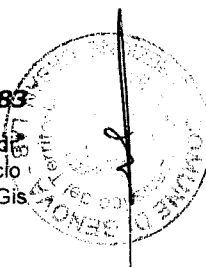
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione si pone in evidente contrasto con gli obiettivi di fondo della C.A. tendenti, già in questa fase transitoria, ad escludere il mantenimento di potenzialità edificatorie nei contesti agricoli esterni al limite di città introdotto con la linea verde, superiori a quelle minime previste dalla legislazione nazionale in zona agricola che sono state fatte salve.  
Peraltro tali ipotesi, come meglio illustrato nella relazione urbanistica allegata alla deliberazione n. 85/2009, rappresentavano una sorta di continuità con lo Strumento Urbanistico Generale previgente al fine di consentire residui sviluppi di espansione residenziale la cui mancata attuazione nel corso di c.a. 10 anni di vigenza evidenzia di per se problematiche attuative.  
Inoltre la nuova destinazione agricola è pienamente in sintonia con gli indirizzi di pianificazione adottati dalla C.A. nell'ambito della propria sfera discrezionale, attraverso i quali si intende impostare il nuovo P.U.C., privilegiando la salvaguardia del verde e più in generale degli spazi liberi. Alla luce di quanto sopra si ritiene di respingere la presente osservazione, rinviando alla formazione del nuovo P.U.C. la valutazione in ordine alla definizione di una disciplina maggiormente confacente alle necessità aziendali.

**Tecnico**

Frescia





**Anagrafe Richiedente estesa**

RINALDO SCERESINI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
71		PG/2010/84929	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, imprenditore agricolo atitolo principale, è titolare di un'attività di agriturismo avviata nel 1982 che si svolge entro fabbricati e terreni in parte di proprietà e in parte in affitto. In particolare l'attività, le camere da letto, il ristorante ed alcuni locali tecnologici, magazzini o per la produzione dei formaggi sono concentrati nella zona di S. Ilario mentre la grande area e i pochi manufatti posti oltre la costa di cantalupo sono adibiti a stalle per bovini e ricovero per ovini, voliere ecc. La prosecuzione dell'attività agrituristica in atto è connessa alla possibilità di realizzare i necessari adeguamenti dimensionali e volumetrici necessari e imposti dalle norme vigenti; a questo proposito viene segnalato che pur a fronte della presenza di un'attività "agricola effettiva" la norma sembra orientata a regolare soltanto le residenze e i parcheggi privati. Per tali motivazioni viene richiesto al comune di tenere conto della situazione e di stabilire specifici parametri per consentire la realizzazione degli adeguamenti necessari ed in particolare di ripermire sia le aree in proprietà che quelle in affitto entro la sottozona EE, precisando che per l'ambito di conservazione potrebbero essere stabiliti parametri specifici, rigorosi e precisi che tengano conto delle esigenze segnalate contemperando la salvaguardia ambientale.

<b>Foglio PUC:</b> 46	<b>Municipalita:</b> IX LEVANTE
-----------------------	---------------------------------

**Controdeduzione**

<b>Risposta sintetica</b>
respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Per quanto concerne le osservazioni riferite ai terreni la cui destinazione urbanistica non è stata interessata dalle modifiche introdotte dalla variante le stesse non sono pertinenti e pertanto se ne propone la reiezione.

Per quanto concerne le osservazioni riferite agli immobili ricadenti entro l'ambito di conservazione di S. Ilario si fa presente che lo stralcio delle aree dall'ambito di conservazione di S. Ilario per destinarle a sottozona EE non risulta possibile per coerenza con il regime vincolistico connesso alla tutela dei beni paesistico ambientali, con la disciplina dell'assetto insediativo del P.T.C.P. e con le esigenze gestionali emerse sotto il profilo urbanistico generale che hanno indotto a introdurre la nuova disciplina dell'ambito di S. Ilario e pertanto se ne propone la reiezione.

Si ritiene invece possibile valutare in sede di revisione del P.U.C. le esigenze connesse alla conduzione dell'attività agricolo pastorale e quelle connesse alla conduzione dell'attività agrituristica sulla scorta di un'analisi puntuale e dettagliata della situazione esistente, nonché sulla scorta di una ricognizione dello stato di fatto dei volumi esistenti attualmente utilizzati. Si segnala altresì che la legislazione speciale in materia di agevolazioni per le attività di impresa consente il ricorso allo sportello delle imprese per l'avvio del procedimento di approvazione di progetti anche in variante al P.U.C., con esclusione delle istanze tendenti a sanare situazioni pregresse.

<b>Tecnico</b>	Frescia
----------------	---------



**Anagrafe Richiedente estesa**

GIEMME S.R.L. - amm.re unico e leg.rappr. Giampaolo Minetto

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
72		PG/2010/84941	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, legale rappresentante della società proprietaria di un complesso immobiliare in Via Bonanni civ. 69 e censito al N.C.T. di Genova sez. 1, foglio 29, mappali 470 e 95, segnala che il 10 maggio 2007 è stato presentato un progetto rubricato con il n. 2843/07, finalizzato alla realizzazione di un'autorimessa interrata in sottozona BB ed alla sistemazione a verde della copertura che nonostante l'iter "da tempo completo", a seguito dell'adozione della variante in esame, è stato archiviato in quanto in contrasto con le disposizioni dalla stessa introdotte ( cfr. art. BB – RQ 10). Viene chiesto di modificare la disposizione normativa che vieta "... la realizzazione di parcheggi interrati in presenza di essenze di alto fusto che devono essere conservate in sito..." introducendo la seguente precisazione: " con esclusione delle piante infestanti, il bosco ceduo ed altro".

**Foglio PUC:** 37

**Municipalita:**

II CENTRO OVEST

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Considerata l'opportunità di inserire una precisazione alla norma oggetto della presente osservazione la stessa si ritiene di accogliere parzialmente inserendo la seguente locuzione dopo la parola fusto " in presenza di essenze di alto fusto... ad esclusione di quelle infestanti propagatesi spontaneamente" dell'art.BB\_RQ 10.

**Tecnico**

Frescia



**Anagrafe Richiedente estesa**

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI DELLE PROVINCIE DI GENOVA E DI SAVONA

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
73		PG/2010/84951	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante segnala che l'Ambito Speciale di Conservazione n.76 di Sant'Ilario introduce tra le funzioni alcune attività elencate nell'osservazione stessa; che lo stesso ambito prevede una strada di prosecuzione di via Sant'Ilario fino a Via del Pianello; che è prevista la riduzione dell'estensione della zona a servizi, sottozona FF, in cui è presente l'Istituto scolastico Marsano. L'osservante segnala, inoltre, che la prevista strada di prosecuzione di Via Sant'Ilario è in contrasto con i principi di salvaguardia richiamati dalla variante adottata e che il podere Costigliolo, orto giardino storico, è ricco di aree ad elevata biodiversità, in cui è stato realizzato un campo catalogo di varietà da frutto locale. In considerazione del fatto che l'area della scuola fu donata proprio al fine di istituire un punto di informazione degli agricoltori della zona e che la Soprintendenza ha avviato un procedimento di vincolo per il podere, riconoscendone il valore e la peculiarità, e che lo stesso, in quanto destinato ad un diretto uso istituzionale è assimilato al patrimonio indisponibile dello Stato l'osservante chiede di escludere dall'Ambito Speciale di Conservazione n.76 di Sant'Ilario le funzioni ammesse tranne "la viabilità secondaria purché compatibile sotto il profilo ambientale" e di escludere la strada dall'ingresso dell'Istituto Marsano sino a Via del Pianello oltreché di mantenere la destinazione a servizi del podere Costigliolo.

**Foglio PUC:** 46

**Municipalita:**

IX LEVANTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

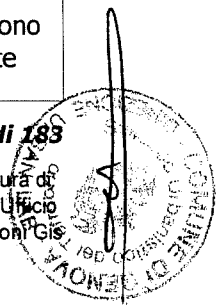
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

In merito alle funzioni ammesse nell'Ambito di Conservazione n. 76, considerato che lo stesso ambito era già individuato dal PUC come sottozona AE, si rileva che la variante adottata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009, non modifica l'elenco delle funzioni consentite sull'area e pertanto la richiesta di escludere alcune funzioni ammesse è respinta.

Per quanto riguarda la previsione contenuta nell'Ambito di Conservazione n.76 di prosecuzione della Via alla Scuola dell'Agricoltura si segnala che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria con nota del 3.12.2009, inviata al Vice Direttore Generale dell'Area Territorio, ha affermato che nella zona di levante di Sant'Ilario "in considerazione dell'acclività e l'esposizione che caratterizzano anche il versante verso Bogliasco, si ritiene non possa essere ipotizzato alcun percorso carrabile, pur di ridotte dimensioni. Il pregio paesistico, l'acclività, la distribuzione degli edifici, la frequenza delle "creuze" storiche con i loro manufatti in pietra determinano un insieme di condizioni che impediscono di immaginare un tracciato viario che non comprometta in modo irreversibile il delicato equilibrio paesistico-ambientale attualmente presente."

Visto quanto sopra espresso, avuto riguardo alla pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico che individua la collina di Sant'Ilario come insediamento sparso soggetto a regime di conservazione, che pongono come obiettivo il mantenimento dei rapporti qualitativi tra l'insediamento esistente e l'ambiente





naturale e/c agricolo, valutato lo stato dei luoghi dove la stratificazione dei segni antropici (edificato ed infrastrutturazione), risulta integrata in sintesi organica con le caratteristiche fisiche e strutturali dei luoghi stessi, dove la fitta rete di percorsi concorre a creare un sistema distributivo su cui si attestano gli edifici si ritiene di accogliere la richiesta di eliminare dalla variante di PUC in itinere la previsione della nuova strada in prosecuzione di Via alla Scuola dell'Agricoltura.

In tal senso occorre modificare la scheda dell'Ambito di Conservazione n.76 con particolare riferimento alle indicazioni contenute nelle relative "previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno" e alle "prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P."

Nei confronti della richiesta di mantenere la destinazione a servizi del "Podere Costigliolo", si segnala che la nuova perimetrazione della zona FF è resa opportuna dalla necessità di aggiornamento del PUC in merito alla destinazione a servizi pubblici che non corrisponde alla reale situazione in atto, escludendo dall'area soggetta a vincolo a servizi porzioni di terreno che non risultano in proprietà dell'istituto. Pertanto l'osservazione inerente la modifica della perimetrazione della zona FF non è accolta.

**Tecnico**

**Ferrari**





**Anagrafe Richiedente estesa**

GALLARATI ARCHITETTI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
74		PG/2010/84962	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Gli osservanti, incaricati da: Geddo Lehmann Alessandra, Elisabetta, Maria Pia e Montani Stefania, proprietarie di un compendio immobiliare sito in Via Rivarolo 75 e censito al N.C.T. di Genova sez. RIV, foglio 25, mappali 142 sub 1, 143 sub 1, 144 sub 8, 145 sub 2, 146 sub 2, 205 sub 1, 207 sub 2 ( all. A), precisano che al fine della riqualificazione dell'ambito viene proposto un intervento di ristrutturazione degli edifici compatibili, la demolizione dei volumi incompatibili e conseguente ricostruzione di nuovi edifici compatibili con la funzione residenziale caratterizzante come da studio di fattibilità allegato. In tale ambito insiste una porzione edificata destinata a sottozona FF presumibilmente per la presenza di un singolo alloggio appartenente ad un'istituzione di suore che rende problematica l'attuazione dell'intervento proposto. Pertanto risulta necessaria la modifica della zonizzazione prevista ed in particolare viengono richieste: la ridefinizione della zona a servizi come da stralcio allegato e il chiarimento della definizione prevista per gli interventi ammissibili in zona BB-RQ in quanto l'esclusione degli interventi di ristrutturazione in tali ambiti potrebbe creare difficoltà di interpretazione e quindi annullare le potenzialità della norma stessa volta all'eliminazione degli edifici non compatibili con altri di maggiore qualità urbana.

**Foglio PUC:** 27

**Municipalita:**

V VALPOLCEVERA

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Per quanto concerne la prima osservazione, la stessa non è pertinente, in quanto riferita alla destinazione a servizi che risulta confermata come in origine di cui, peraltro, gli osservanti non dispongono della titolarità. Peraltro nel bilancio dei servizi risulta registrato nell'Istruzione esistente al livello di quartiere, come scuola media di proprietà privata della consistenza di 1.140 mq.

Per quanto concerne la seconda osservazione si precisa che la ristrutturazione in sottozona BB-RQ è ammessa esclusivamente per gli edifici compatibili e nei limiti ivi specificati, in quanto per quelli incompatibili l'obiettivo della disciplina è quello di indurre gli operatori alla relativa demolizione e ricostruzione, attraverso l'utilizzazione delle diverse modalità di sfruttamento dei diritti edificatori da essa derivanti.

Comprendendo lo spirito dell'osservazione formulata, è opportuno chiarire che un intervento come delineato dall'osservante, che coinvolge una serie di soggetti sia pubblici che privati, e che il livello edilizio deve connotare l'effettiva riqualificazione con una serie di opere pubbliche necessarie al superamento di alcuni problemi registrati nell'area, è opportuno che tale intervento sia demandato alle pertinenti procedure previste dalla Legge Urbanistica Regionale. Pertanto in considerazione di quanto esposto l'osservazione è respinta.

**Tecnico**

Frescia



**Anagrafe Richiedente estesa**

RENZO BRAGHIERI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
75		PG/2010/84989	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di proprietario di un compendio immobiliare sito in Via Porcile, segnala che l'intenzione di edificare sull'area in questione è stata manifestata sin dal 1988, attraverso la richiesta di inserimento nel P.P.A. in ragione della potenzialità edificatoria attribuita dal P.R.G. '80 e, ancorchè ridotta, confermata dal vigente P.U.C., ma negata dalla variante in esame nonostante il procedimento di approvazione di un progetto di nuova edificazione residenziale ancora aperto. Ritiene che la variante in esame incida sui principi fondamentali del P.U.C. in conseguenza di un ripensamento della sua impostazione a 10 anni dalla sua approvazione: "si versa quindi nella fattispecie tipica contemplata dall'art. 45 della L.R. n. 36/97 con la conseguenza che la delibera di adozione ai sensi degli artt. 43 e 44 ed il relativo procedimento appare radicalmente illegittima"; che la radicale esclusione delle aree di cui trattasi da ogni potenzialità edificatoria a fini residenziali appare in contrasto con la "vocazionalità" dell'area con conseguente eccesso di potere da parte della C.A.

Quanto sopra causa grave pregiudizio per i diritti dell'osservante che chiede il ripristino, quanto meno con riguardo alla propria area, dell'originaria previsione di P.U.C..

**Foglio PUC:** 7

**Municipalita:**

V VALPOLCEVERA

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

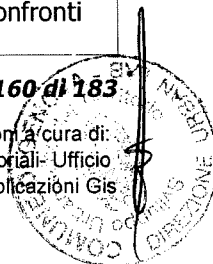
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Per quanto concerne l'asserita illegittimità procedurale si segnala che, nelle more della formazione del nuovo P.U.C., la L.R. n. 36/97 non esclude la possibilità di ricorso alle varianti ex art. 44, come meglio argomentato nella relazione illustrativa.

Per quanto concerne la riduzione della potenzialità edificatoria attribuita alle aree in esame sin dal 1980, si tratta della naturale evoluzione della cultura pianificatoria in campo urbanistico in cui la sinergia con gli obiettivi di tutela paesistica ambientale ha assunto un ruolo sempre più importante, conducendo verso la tutela degli equilibri raggiunti quale tendenza di pianificazione integrata a livello comunale, provinciale e regionale, sulla scorta di una maggiore sensibilità ambientale che, peraltro nel caso di questo Comune, è supportata anche dalla costante involuzione registrata dai censimenti demografici degli ultimi ventanni.

Per quanto concerne il progetto, dalla consultazione degli atti dei procedimenti concertativi, si evince che a fronte dell'avvio della conferenza dei servizi e dall'esame istruttorio compiuto dagli uffici in un arco temporale di circa sei mesi, il parere espresso dal settore Pianificazione Urbanistica, avuto riguardo a quanto emerso dall'esame della Commissione del Paesaggio, chiedeva modifiche ed integrazioni che riguardavano sia carenze progettuali per le veriche di conformità con parametri del P.U.C. (distanze conteggi S.A., ecc.) sia aspetti di criticità sul fronte dell'impostazione progettuale per incongruità nei confronti del contesto agricolo (cfr. nota prot. n. 437378 del 2.11.2009). La mancata disponibilità a presentare le elaborazioni richieste ha creato una situazione di stallo che si è protratta nel tempo sino a risultare deleteria nei confronti







delle aspettative dell'osservante, viste le scelte operate dalla C.A. sul fronte della limitazione quantitativa delle residue potenzialità edificatorie localizzate oltre la linea verde. Per questi motivi si ritiene di respingere la presente osservazione.

**Tecnico** Frescia

**Anagrafe Richiedente estesa**

GENOVA HIGH TECH S.p.A. - amm. del. Ing. Piero MENSI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
76		PG/2010/85022	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di amministratore delegato nonché legale rappresentante della HIGH TECH S.p.A. denuncia l'invasione della linea verde sulle aree destinate al Parco Tecnologico, in particolare per quanto riguarda il settore n.1 dell'area di intervento n. 11 del P.T.C.P. A.C.L., interessato dal S.A.U. di Erzelli e dal relativo progetto di parco scuintifico tecnologico e chiede la correzione del perimetro in modo da renderlo formalmente compatibile con le previsioni del piano sovraordinato e dal S.A.U..

**Foglio PUC:** 36 **Municipalita:** VI MEDIO PONENTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

**Modifica in cartografia**

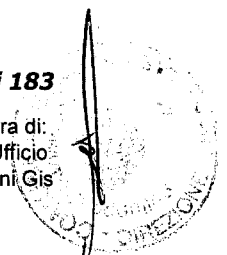
**Motivazione Estesa**

Si precisa che la variante in esame, oltre agli aspetti correlati agli adeguamenti prescritti ai sensi della L.R. n. 16/2008 e s.m., incide sul fronte pianificatorio esclusivamente per determinate zone a funzione residenziale e rende cogente il perimetro della cosiddetta "Linea verde" soltanto per il riallineamento della zonizzazione tra le aree di contorno e quelle attribuite alla città.

Nella relazione illustrativa viene dato esplicitamente atto che le valutazioni delle eventuali interferenze tra la "Linea verde" e le altre tipologie di zone del P.U.C., per funzioni diverse dalla residenza, oltre alla corretta delimitazione della medesima linea, sono rinviate alla fase di redazione del nuovo P.U.C., confermando la natura ricognitiva della stessa in termini di lettura dello stato di fatto, ma non previsionale soprattutto per gli insediamenti produttivi il cui sviluppo è tuttora in fase di studio.

Tuttavia al fine di escludere qualsiasi dubbio interpretativo o elementi di conflittualità si ritiene opportuno accogliere l'osservazione adeguando il perimetro della linea verde.

**Tecnico** Frescia



**Anagrafe Richiedente estesa**

ANNA CAMBIASO - Avv. LORENZO e Giovanni ACQUARONE (incaricato)

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
77		PG/2010/85042	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di proprietaria dei terreni ubicati a Genova Pontedecimo e censiti al N.C.T. di Genova sez. foglio, mappali nn. 1154, 1160, 1200, 1162 e 453, ricadenti in parte in sottozona EM e in parte in sottozona BC, richiamando il parere teso a confermare la realizzazione di un insediamento residenziale sulle aree ricadenti in sottozona BC, espresso dal Municipio V Valpolcevera, segnala che ciò nonostante questo comune, con contraddittoria motivazione, ha confermato la destinazione a sottozona EM. L'osservante considera che la nuova classificazione dell'area in questione si innesta in una visione globale di gestione del territorio che appare illegittima nel suo complesso e non può essere condivisa, in particolare il consentire l'edificazione solo all'interno della linea verde non tiene in considerazione le vocazioni naturali del territorio e sembra dar vita ad un irrazionale distinzione tra proprietà privilegiate e proprietà punite. Viene inoltre evidenziata l'irrazionale disparità di trattamento operando una distinzione in ragione dell'attività dei singoli proprietari che abbiano presentato oppure no un progetto edificatorio. Viene infine ribadita la critica legata al mancato accoglimento di quanto espresso dal Municipio competente, facendo presente che la volontà edificatoria della proprietaria emerge dal fatto che ha provveduto alla rivalutazione del terreno nel 2004 nella prospettiva di realizzare l'intervento edificatorio così come dimostra l'incarico affidato ad un progettista che ha redatto un progetto preliminare nel maggio del 2005. Viene quindi chiesta la conferma della destinazione vigente.

Le ulteriori considerazioni riguardano la mancata attuazione della limitrofa zona produttiva, anch'essa di proprietà dell'esponente, e la compresenza di vocazioni d'uso che appaiono tra loro incoerenti in una visione d'insieme (produttivo e residenziale per la parte mantenuta), facendo ritenere che tale comparto necessiti di una rivisitazione urbanistica postulante l'abbandono della destinazione produttiva in luogo di una scelta riqualificatoria; in proposito viene segnalato da un lato l'interesse da parte di operatori del settore socio sanitario per la localizzazione di una struttura di ricovero e dall'altro l'eventualità di una cessione bonaria nell'ipotesi in cui di riallocare le unità abitative pregiudicate dalla realizzanda gronda autostradale.

Foglio PUC: 7

Municipalità:

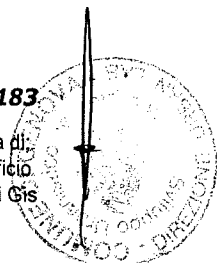
V VALPOLCEVERA

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

parzialmente accolta

**Modifica in cartografia**





**Motivazione Estesa**

Si ritiene opportuno precisare in prima battuta che il perimetro della linea verde è stato definito attraverso un rilevamento di carattere meramente ricognitivo cioè teso all'accertamento dell'attuale delimitazione tra il tessuto urbano e gli spazi circostanti con specifico riferimento alla funzione residenziale.

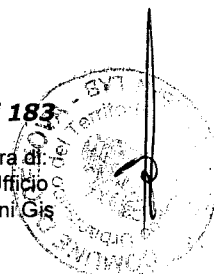
Nondimeno, valutate le argomentazioni proposte dall'osservante nonché la valutazione positiva espressa, nei confronti dell'ipotesi progettuale, dal Municipio V Valpolcevera ed esaminata l'opportunità di conservare sull'area la destinazione urbanistica impressa dal P.U.C. 2000 in considerazione della volontà espressa dai richiedenti di presentare a breve un progetto edilizio in conformità a detta disciplina

si ritiene di prevedere una modifica cartografica che, senza riproporre la sottozona BC di espansione su tutta l'area, consenta una parziale attività edificatoria in continuità con gli insediamenti esistenti nel contesto inserendo la sottozona BE, come indicato in cartografia, analogamente ad altre aree di transizione tra il tessuto urbano e la zona agricola quali l'area di via alla stazione di S. Quirico.

In tal senso l'osservazione è parzialmente accolta adeguando altresì l'allegato C "linea verde" come da straccio.

**Tecnico**

**Frescia**





**Anagrafe Richiedente estesa**

GIUSEPPINA e ROSANNA MULATERI

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
78		PG/2010/85058	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Le osservanti, in qualità di proprietarie dei terreni censiti al N.C.T. di Genova, sez. 6, foglio 3, mapali nn. 254, 421 e 422, localizzati a Genova S. Desiderio in data 8 luglio 2005 hanno presentato un'istanza di permesso di costruire rubricata presso il Settore Edilizia Privata con il n.3680/2005 per la realizzazione di 3 edifici residenziali, conformemente a quanto ammesso in sottozona BE; nel corso delle verifiche istruttorie svolte dagli uffici interpellati in merito a tale progetto nel 2006 tra gli altri pareri espressi, il Settore Urbanistica richiedeva una riduzione della S.A. ipotizzata, ottenuti tutti gli assensi necessari, in ultimo la A.S.L. (2 febbraio 2009), nella fase di rielaborazione del progetto per conformarlo alle indicazioni fornite dal Settore Urbanistica il 16 luglio 2009 il Settore Edilizia Privata, non avendo ricevuto il richiesto adeguamento progettuale comunicava l'avvenuta archiviazione della pratica. La successiva adozione della variante in esame vanificava l'intenzione delle osservanti di ripresentare il progetto adeguato alle richieste del Settore Urbanistica. Quanto avvenuto rende inutili sia l'attività istruttoria espletata dagli uffici Comunali e il dispendio di risorse con responsabilità della C.A. anche in conseguenza della lesione degli affidamenti ingenerati e pertanto viene richiesto di procedere alla rettifica delle previsioni urbanistiche relative a tale area al fine di rendere assentibile il progetto nella configurazione progettuale e dimensionale indicata dagli Uffici Comunali.

**Foglio PUC:** 40

**Municipalita:**

IX LEVANTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

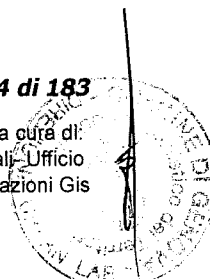
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Per quanto concerne l'archiviazione del progetto si precisa che la stessa è stata richiesta dopo oltre due anni di attesa delle integrazioni richieste che non riguardavano soltanto la riduzione della superficie agibile ma diversi altri aspetti che presupponevano integrazioni, modifiche o adeguamenti del progetto che non sono stati apportati. A questo proposito si evidenzia che con il nuovo ciclo amministrativo, intervenuto nel 2007, sono state prontamente avviate una serie di iniziative volte alla ristrutturazione del sistema di approvazione dei progetti, assumendo, tra gli altri, quale indirizzo del sistema di gestione delle istanze quello di archiviazione delle richieste in fase avendo rilevato tra le problematiche connesse ai ritardi nel rilascio dei permessi di costruire quello attribuibile ai lunghi tempi di attesa tra le richieste degli uffici e l'adeguamento dei progetti. A tale aspetto si è aggiunto quello connesso all'azione pianificatoria avviata dalla C.A. che contrasta con quello dell'espansione residenziale oltre la linea verde come in questo caso, pertanto la presente osservazione risulta da respingere nel merito.

**Tecnico**

Frescia





**Anagrafe Richiedente estesa**

COOPERATIVA SESSANTA S.C.R.L.

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
79		PG/2010/85074	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di presidente della COOPERATIVA SESSANTA S.C.R.L., proprietaria di un'area sita a Genova Cornigliano in fregio a via dei Sessanta, evidenziata in rosso sugli stralci cartografici allegati, segnala che la necessità della cooperativa di ridurre il numero dei box previsti dal progetto approvato (da 55 a 38) confligge con la riduzione della zona B in origine sottozona BB ora BB-RQ per cui paradossalmente il diritto di realizzare un intervento di maggiore consistenza non può essere sfruttato per realizzarne uno di minore impatto a causa della riduzione di cui sopra pertanto viene richiesto di ripristinare la precedente delimitazione della sottozona BB ovviamente nella nuova formulazione BB-RQ.

**Foglio PUC:** 36

**Municipalita:**

VI MEDIO PONENTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

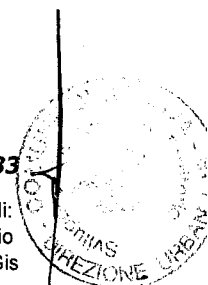
La situazione venutasi a creare evidenzia uno di quei casi in cui la sovrapposizione della disciplina operante in via di salvaguardia e quella vigente, ribalta paradossalmente l'applicazione di uno dei concetti basilari della nuova azione pianificatoria perseguita dalla C.A. vietando la riduzione di una nuova costruzione per ammettere soltanto quella di maggiore impatto già approvata.

Peraltro ciò si verifica nei confronti di un intervento di carattere non speculativo che prevede anche la messa in sicurezza della scarpata soprastante l'accessibilità al casello autostradale di Cornigliano.

Pertanto si ritiene di accogliere la presente osservazione, rettificando il passaggio della "linea verde" in modo da comprendere in sottozona BB-RQ tutta l'area interessata dalla costruzione dell'autorimessa, dando atto che tale adeguamento è mirato esclusivamente a garantire l'attuazione del relativo progetto in riduzione.

**Tecnico**

Frescia





**Anagrafe Richiedente estesa**

GIULIA MATTIOLI ORESTANO - STUDIO LEGALE ASS. PROF. (incaricato)

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
80		PG/2010/85092	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di proprietaria di un fabbricato ubicato in Via Orsini civ. 40 nonché delle aree accessorie e/o pertinenziali destinate a sottozona BB dal P.U.C. vigente, segnala che l'area libera e non asservita ai fini edificatori alla costruzione esistente risultava edificabile ai sensi dell'art. 63 BB 4, 7 e 8 delle relative N.d.A.; la variante adottata esclude tale possibilità, eliminando i meccanismi di trasferimento degli indici. Viene sostenuto che tale modifica sia gravemente pregiudizievole per gli interessi dell'osservante ed anche illegittima e pertanto chiede la radicale modificazione della nuova previsione in senso avverso per la deducente. Le ragioni dell'illegittimità sono riferite al procedimento essendo stata adottata ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97 anzi che ai sensi dell'art. 45 della stessa L.R. ed al presunto contrasto con l'art. 42 Cost. e con il DM n. 1444/68 e della stessa coesistente variazione di zona B.

<b>Foglio PUC:</b> 39	<b>Municipalita:</b> VIII MEDIO LEVANTE
-----------------------	---

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

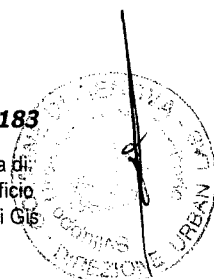
Per quanto concerne l'asserita illegittimità procedurale si segnala che, nelle more della formazione del nuovo P.U.C., la L.R. n. 36/97 non esclude la possibilità di ricorso alle varianti ex art. 44, come meglio argomentato nella relazione illustrativa.

Per quanto concerne le valutazioni specifiche si precisa innanzitutto che le modifiche all'articolazione della sottozona BB rappresentano una scelta di fondo che ha coinvolto l'intera zonizzazione del tessuto edilizio ad elevata densità edilizia e tendenzialmente saturo, ciò esclude in maniera evidente l'intenzione di penalizzare o incidere negativamente sulle aspettative dei privati come in questo caso, trattandosi di un'azione pianificatoria di carattere generale che discende da una ricognizione dello stato di fatto e dalla conseguente suddivisione in due ulteriori sottozone di tale tessuto.

In ultimo va fatto rilevare che il contesto edificato ricompreso nella sottozona BB-CE in cui è collocato l'immobile oggetto della presente osservazione, è costituito da una vasta area con caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche che qualificano questa ulteriore tipologia di sottozona di tipo B, in cui è stata oggettivamente riconosciuta una fisionomia della città destinata ad essere conservata, in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito.

**Tecnico**

Frescia





**Anagrafe Richiedente estesa**

MARIA ANSALDO - AVV. CORRADO MAUCERI (incaricato)

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
81		PG/2010/85117	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di proprietaria di un'area ubicata all'angolo fra Via Bobbio e Via Caderiva, censita al N.C.E.U. di Genova Sez. GE/A foglio 19 mappale 401 accessoria al fabbricato di proprietà identificato con il mappale 100, segnala che con la variante in esame è stato reiterato per la seconda volta il vincolo preordinato all'esproprio sotteso alla sottozona XV destinata alla realizzazione di infrastrutture viarie principali, posto che tale previsione era già indicata dal P.R.G. '80 e chiede che tale area venga stralciata dalla sottozona XV ed inserita nella limitrofa sottozona "BB".

<b>Foglio PUC:</b> 28	<b>Municipalita:</b> IV MEDIA VALBISAGNO
-----------------------	--

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione presentata è riferita ad aree e ad una zona di PUC sulle quali la variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009 non ha direttamente inciso. Pertanto considerato che l'osservazione menzionata non è pertinente rispetto ai contenuti della variante adottata, considerato altresì che è in fase di elaborazione il nuovo P.U.C. nell'ambito della quale potranno trovare opportuna valutazione le istanze di modifica dell'attuale disciplina pianificatoria, non si dà luogo a provvedere.

<b>Tecnico</b>	Frescia
----------------	---------





**Anagrafe Richiedente estesa**

CINZIA BUGIO

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
82		PG/2010/85365	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di proprietaria di un compendio immobiliare censito al N.C.T. di Genova sez. I, foglio 20, mappali 113 e 777 chiede che venga riassoggettato alla disciplina urbanistica della zona B sottozona BB-RQ alla stessa stregua di quella confinante, anch'essa di proprietà in quanto oggetto di intervento autorizzato in fase di ultimazione nella costruzione di fasce in pietra, delimitato e naturalmente inserito nel contesto urbano posto a valle della strada di previsione.

<b>Foglio PUC:</b> 38	<b>Municipalita:</b> III BASSA VALBISAGNO
-----------------------	---

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

**Modifica in cartografia**

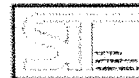
**Motivazione Estesa**

Considerato quanto esposto, effettivamente non si identificano quegli elementi sintomatici così come espressi nelle Norme di Attuazione che individuano le aree boscate, cespugliate o prative non insediate, da far evolvere a copertura arborea stabile mediante gestione agro-forestale, o che costituiscono elemento di valore da preservare. Verificato quindi che la zona è formata da aree urbane totalmente o parzialmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale e che intervenendo nell'area in oggetto si può costituire un miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica, ancorché con carattere puntuale, si accetta l'osservazione presentata modificando il foglio 38 del P.U.C. inserendo la sottozona BB-RQ in sostituzione della sottozona EB, rettificando di conseguenza il tracciato della "linea verde".

<b>Tecnico</b>	Frescia
----------------	---------







**Anagrafe Richiedente estesa**

GIUSEPPE RATTO - GEOM. FABRIZIO SALIS (incaricato)

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
83		PG/2010/85599	09/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di tecnico incaricato dal proprietario, chiede la modifica della sottozona BB-CE in cui è stata fatta ricadere buona parte di Via Triora a seguito della variante in esame, in particolare viene chiesto di prendere in considerazione una rettifica o una deroga ai fini specifici della presentazione di una sanatoria riguardante un manufatto fuori terra ad uso box realizzato negli anni 1960-1961, posto che non risulta possibile dimostrare la compatibilità con le disposizioni intervenute.

**Foglio PUC:** 24

**Municipalita:** VII PONENTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

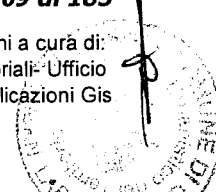
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione è respinta nel merito in quanto confligge con la decisione di escludere la realizzazione di parcheggi in elevazione a favore della salvaguardia degli ambiti di conservazione.

**Tecnico**

Frescia



**Anagrafe Richiedente estesa**

CLARETTO CAMPANINI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
84		PG/2010/86715	10/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Viene sostenuto che la struttura urbana, così come definita dalla linea verde, determina un naturale "ingerbimento" e stato di abbandono del territorio con maggiore possibilità di atti vandalici ed incendiari come succede, ad esempio, nella zona di residenza dell'esponente (Via Ungaretti), pertanto viene chiesto di ridefinire gli ambiti urbani sui quali sia possibile costruire nella misura minima per garantire il presidio, la manutenzione e la valorizzazione del verde, posto che non si ravvisa la condizione che prevede che tutte le aree " al di sopra " della linea verde siano ricomprese in zona agricola.

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

GENERALE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

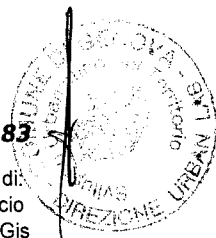
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

La definizione del limite riferito al territorio urbanizzato introdotto attraverso l'indicazione della linea verde ed il conseguente indirizzo pianificatorio assunto con la variante in esame, attribuendo alle aree esterne a tale limite la zonizzazione prevalente del contesto agricolo, non solo, non esclude gli interventi di nuova edificazione per scopi agricoli o residenziali tipici di tali contesti, ma si prefigge, nella prospettiva del futuro Piano Urbanistico Comunale, di favorire la crescita delle condizioni per garantire il presidio ambientale. Il criterio guida che ispira questa nuova concezione in termini di pianificazione urbanistica, infatti prende spunto dalla necessità di una maggiore sensibilità sul fronte delle tematiche ambientali, paesistiche e di salvaguardia delle risorse disponibili confrontando tali esigenze con quelle strettamente urbanistiche, che per questo aspetto devono tenere conto dei rilevamenti statistici sul fronte demografico, non più in fase di crescita da oltre un ventennio. Per quanto concerne gli atti vandalici è evidente che gli stessi non possono essere prevenuti attraverso azioni di tipo pianificatorio o programmatico in campo urbanistico in quanto gli scenari di riferimento sono ben diversi come anche le istituzioni coinvolte. Per questi motivi si propone la reiezione della presente osservazione.

**Tecnico**

Frescia



**Anagrafe Richiedente estesa**

signori CLEMENTE - STUDIO TECNICO GEOM. LUCIANO PICCINELLI (incaricato)

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
85		PG/2010/86794	10/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari di un terreno, censito al N.C.T. di Genova sez. VI, foglio n. 4 e composto dai mappali 262 e 326, posto in adiacenza alla pubblica Via Terre Rosse, segnala che il perimetro della linea verde taglia in due parti la proprietà attribuendo due diverse destinazioni urbanistiche pur a fronte delle medesime caratteristiche geomorfologiche del terreno e senza tener conto del relativo inserimento entro un ambito sostanzialmente edificato. Considerato che tale situazione comporterebbe un grave pregiudizio alla proprietà viene richiesto di riportare la linea verde in corrispondenza del limite di confine della medesima.

**Foglio PUC:** 40**Municipalita:** IX LEVANTE**Controdeduzione****Risposta sintetica**

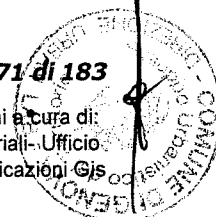
respinta nel merito

 **Modifica in cartografia****Motivazione Estesa**

Si precisa innanzitutto che il perimetro della linea verde e, più in generale, la zonizzazione a fini urbanistici del territorio comunale non viene effettuata sulla base dell'assetto catastale né di quello patrimoniale, bensì sulla scorta di criteri determinati dalla ricognizione del territorio e dagli obiettivi della pianificazione che in questo caso hanno determinato il passaggio della linea verde sull'allineamento dei principali edifici residenziali esistenti e la conseguente suddivisione in due sottozone. Pertanto si propone la reiezione della presente osservazione.

**Tecnico**

Frescia





**Anagrafe Richiedente estesa**

GINO VILLA

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
86		PG/2010/90445	12/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di proprietario di un terreno in località Bavari, individuato in tinta gialla sull'allegato stralcio cartografico della toponomastica, osserva che la sottozona BE individua correttamente lo stato dei luoghi: insediamenti residenziali di transizione tra il tessuto urbano e la zona agricola destinati a completamento, osserva altresì che l'inserimento della "sottozona Agricola" in luogo della sottozona BE non corrisponde assolutamente allo stato dei luoghi e non esiste ragione urbanistica che avvalli detta scelta e richiede il mantenimento della zonizzazione prevista dal vigente P.U.C..

**Foglio PUC:** 30

**Municipalita:**

IX LEVANTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta nel merito

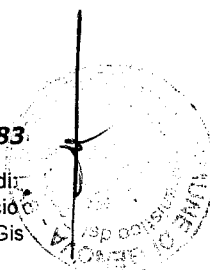
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si precisa che la destinazione urbanistica quale sottozona BE, discende dalla volontà espressa in sede di adozione del vigente P.U.C., di confermare parzialmente possibilità edificatorie in considerazione del loro stato di progettazione, introducendo previsioni urbanistiche derivanti da previsioni di espansione residenziale risalenti al 1980 con l'obiettivo di garantire continuità, attraverso un passaggio più graduale dal vecchio P.R.G. '80 al "nuovo" P.U.C. 2000. L'attuale fase pianificatoria, considerando in fase di conclusione il percorso attuativo delle previsioni vigenti in ragione del relativo decennio di vigenza, introduce dapprima nuovi indirizzi di pianificazione e, con questa variante, una parziale applicazione degli stessi al fine di salvaguardare il territorio esterno al perimetro della linea verde. Quanto sopra risulta coerente con quanto prefigurato dalla C.A. sul tema programmatico pianificatorio e con l'azione che la stessa ha inteso intraprendere sul fronte della migliore utilizzazione delle risorse del suolo e della tutela paesistico ambientale. Peraltro nel caso specifico le caratteristiche tipologiche dell'edificio e la relativa consistenza evidenziano la presenza di un equilibrato rapporto intermini di densità fondiaria in cui il residuo spazio libero conferma la connotazione agricola del contesto e pertanto si propone la reiezione della presente osservazione.

**Tecnico**

Frescia





**Anagrafe Richiedente estesa**

EMANUELE BACIOCCO

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
87		PG/2010/114050	30/03/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, in qualità di proprietario di un complesso immobiliare sito nei pressi di Via Ginestrato, censito al N.,C.T. di Genova Sez. 1, foglio 25, particelle 605, 609, 612, 730, 732, 737, 840, 843, 844, 845, 846, 951, 1364, 1388, 1419, 1420, 2010, ed alla sez. 1, foglio 40, Particelle 189, 242, 244, 245, 343, 522, 596 e 1019 per una superficie complessiva di 2.350 mq, segnala che la variante in esame ha confermato per parte di tali terreni la destinazione a sottozona FF, evidenzia che tale zonizzazione a servizi pubblici non trova riscontro con la situazione attuale per effetto della mancata attuazione delle previsioni urbanistiche e propone l'attribuzione della destinazione a sottozona BB.

**Foglio PUC:** 39

**Municipalita:** III BASSA VALBISAGNO

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

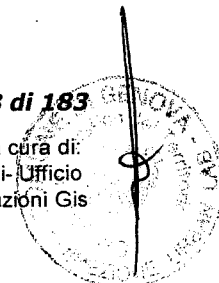
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

L'osservazione non è pertinente in quanto riferita ad una previsione urbanistica a servizi pubblici che non è stata modificata dalla variante in discussione; infatti tale destinazione urbanistica (Zona F sottozona FF) era già in vigore precedentemente all'adozione delle modifiche apportate con la variante in questione e pertanto non si da luogo a provvedere.  
Si segnala inoltre che è in fase di elaborazione il nuovo P.U.C., nell'ambito del quale potranno trovare opportuna valutazione le istanze di modifica dell'attuale disciplina pianificatoria.

**Tecnico**

Frescia



**Anagrafe Richiedente estesa**

SELFIMM S.p.a.

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
88		PG/2010/117664	01/04/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, segnala che dopo aver acquistato da TONO 2 S.p.A. il fabbricato in Via Michele Marras civ. n. 32 precedentemente adibito ad uso scolastico, ha chiesto ed ottenuto un permesso per demolire e ricostruire un edificio residenziale con due piani di autorimessa di cui uno interrato (provv. N. 792 del 9.11.2009 completo di autorizzazione paesaggistica n. 589 del 25.9.2009); segnala altresì che a seguito di ricorso al TAR Liguria da parte di privati residenti in zona lo stesso Tribunale ha deciso di sospendere gli effetti degli atti di approvazione giudicando illegittimo il permesso di costruire perchè rilasciato prima che fossero trascorsi i 60 gg. assegnati alla Soprintendenza per il controllo di legittimità dell'autorizzazione paesaggistica. L'intervento si pone in contrasto con disciplina introdotta con la variante in esame e siccome i lavori non sono stati iniziati l'entrata in vigore di disposizioni urbanistiche contrastanti comporta la decadenza del permesso di costruire. Per questi motivi viene chiesto di modificare la variante in questione ripristinando la disciplina del vigente P.U.C..

Foglio PUC: 39

Municipalita:

IX LEVANTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Trattandosi di una problematica che trae origine da un possibile vizio di forma non attribuibile al richiedente, rilevato con Ordinanza del TAR Liguria n. 100 dell'11.03.2010, e tenuto conto che lo stesso intervento edilizio, a prescindere dal regime di conservazione dell'assetto urbanistico della zona in cui si colloca, riguarda un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente e, come tale, non comporta l'occupazione di aree libere e, dunque, in linea con i principi che hanno informato la variante oggetto delle presenti osservazioni, di talchè sarebbe del tutto ingiustificata l'impossibilità della riedificazione nell'ipotesi che il titolo edilizio venisse annullato, si propone l'accoglimento della presente osservazione introducendo una apposita norma speciale come di seguito riportato:

.... omissis ....

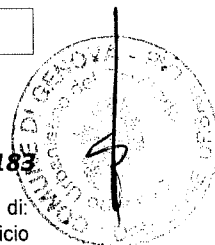
"2. Norma speciale (53):

Area posta in fregio a via Marras

Sull'area indicata con apposito perimetro nella cartografia del P.U.C., foglio n. 45, sono confermate le superfici, le destinazioni d'uso, il dimensionamento e la configurazione planivolumetrica della nuova costruzione di cui al progetto n. 3602/2008, così come approvato con il permesso di costruire n.792/2009, che assume pertanto valore di disciplina urbanistica di riferimento"

Tecnico

Frescia





**Anagrafe Richiedente estesa**

Suor Lillykutty Josep Resp. Amm.vo Ente Religioso "Congregazione delle Sorelle dei Poveri di Santa Caterina da Siena"

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
89		PG/2010/143764	23/04/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, nel ripercorrere la natura del vincolo posto in "Villa Fiammetta" identificata al N.C.T. sez. C, Foglio 12 mappali 320, 321 e parte 235, segnala che dal 2009 la struttura residenziale per minori in affido dal Tribunale, denominata "Comunità Santa Caterina" è stata spostata nella Villa Negrone di San Giovanni Battista, per l'occasione ristrutturata al fine di adeguarla agli standard normativi richiesti per svolgere tale funzione. A tutt'oggi l'ex sede dell'Istituto posto in "Villa Fiammetta" è senza una specifica funzione, con notevoli difficoltà ad essere riutilizzata, vista la rilevante dimensione e la particolare struttura architettonica. Pertanto viene richiesto, anche al fine di non generare un progressivo decadimento della struttura, di modificare l'azzonamento imposto dal P.U.C., da sottozona FFa a sottozona AS per l'edificio e sottozona

<b>Foglio PUC:</b> 24	<b>Municipalita:</b> VII PONENTE
-----------------------	----------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

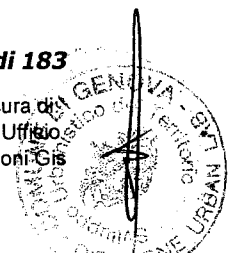
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Comprendendo le motivazioni esposte è necessario rilevare che l'osservazione presentata è riferita ad aree e ad una zona di PUC sulle quali la variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009 non ha direttamente inciso.

Pertanto considerato che l'osservazione menzionata non è pertinente rispetto ai contenuti della variante adottata, considerato altresì che è in fase di elaborazione una variante generale al vigente PUC nell'ambito della quale potranno trovare opportuna valutazione le istanze di modifica dell'attuale disciplina pianificatoria, non si dà luogo a provvedere

<b>Tecnico</b>	Sinigaglia
----------------	------------



**Anagrafe Richiedente estesa**

LUCIO LUNGONELLI

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
90		PG/2010/144329	23/04/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Integrazione all'osservazione rubricata al n. 8

**Foglio PUC:**

**Municipalita:**

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

---

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione rubricata al n. 8

**Tecnico**





<b>Anagrafe Richiedente estesa</b>			
Maria Gabriella Berta			
<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
91		PG/2010/149706	28/04/2010

<b>Sintesi dell'Osservazione</b>
L'osservante, proprietaria di un immobile sito a Sestri Ponente in Passo Ruscarolo 188 cancello, segnala che tale compendio è inserito dal P.U.C. in Ambito Speciale BBU, in cui viene ammesso il cambio di destinazione d'uso solo se subordinato a Progetto Unitario esteso a tutto il perimetro. Nel caso specifico detta condizione non può essere applicata in quanto sono stati già eseguiti, in anni precedenti, frazionamenti e cambi d'uso. In considerazione di ciò l'osservante richiede che venga modificato l'azzonamento del P.U.C. al fine di consentire, come nei lotti circostanti, frazionamenti, cambio d'uso e possibilità di inserire box e posti auto.

<b>Foglio PUC:</b> 26	<b>Municipalita:</b> VI MEDIO PONENTE
-----------------------	---------------------------------------

<b>Controdeduzione</b>
<b>Risposta sintetica</b>
respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

<b>Motivazione Estesa</b>
Pur comprendendo quanto esposto è necessario rilevare che l'osservazione presentata è riferita ad un'area che non è stata oggetto di variante cartografica, ma solo di alcune specificazioni normative, senza alterarne il contenuto, quindi tale osservazione è riferita ad aree e ad una zona di PUC sulle quali la variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009 non ha direttamente inciso. Pertanto considerato che l'osservazione menzionata non è pertinente rispetto ai contenuti della variante adottata, considerato altresì che è in fase di elaborazione il nuovo PUC nell'ambito del quale potranno trovare opportuna valutazione le istanze di modifica dell'attuale disciplina pianificatoria, non si dà luogo a provvedere.

<b>Tecnico</b>	Sinigaglia
----------------	------------



**Anagrafe Richiedente estesa**

Adriano Sansa

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
92		PG/2010/190143	28/05/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, proprietario dell'immobile sito in via Sant'Ilario civv. 62 e 66, censito al N.C.E.U., foglio 6 mappali 248, 250, 308, segnala che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009 è stato introdotto un nuovo Ambito Speciale di Conservazione denominato n. 76 Sant'Ilario, con il quale viene inserito, nell'edificio in oggetto, una destinazione a servizi pubblici (sottozona FF), reiterando pertanto il precedente vincolo registrato dal P.U.C. vigente. Inoltre l'osservante, allegando la documentazione di compravendita e catastale dell'immobile, evidenzia che tale edificio è mai stato destinato a scuola comunale come l'edificio confinante. A tal riguardo, ipotizzando un mero errore materiale, data la vicinanza della scuola, l'osservante richiede che l'edificio in questione venga assoggettato alla destinazione urbanistica degli edifici ad esso limitrofi.

**Foglio PUC:** 46

**Municipalita:**

IX LEVANTE

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

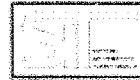
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Considerato quanto esposto, effettivamente si riscontra che l'edificio in argomento non è da ricondurre alla sottozona FF e nell'inserire il nuovo Ambito Speciale di Conservazione n. 76 Sant'Ilario, come peraltro si è operato per altri edifici analoghi, a cui si è modificata la destinazione urbanistica, e come evidenziato nelle relazione illustrativa in cui viene affermato "A questo proposito si precisa che laddove la destinazione urbanistica non corrisponde alla reale destinazione d'uso degli immobili gravati dal vincolo a servizi, la relativa cancellazione rappresenta un'opportunità di aggiornamento del PUC dal punto di vista gestionale, anche in ragione della effettiva lettura del bilancio degli standard.", si doveva porre rimedio all'errore già generato nella fase di approvazione del P.U.C.. Verificato quindi, che relativamente all'edificio in questione non sono in corso provvedimenti per assoggettarlo a servizio pubblico, considerato quanto riportato nella D.C.C. n. 85/2009, tale azzonamento può essere ricondotto ad un errore materiale, pertanto si accetta l'osservazione presentata modificando il foglio 46 del P.U.C. e assoggettando l'edificio in questione alle norme specifiche dell'Ambito Speciale di Conservazione n. 76 Sant'Ilario. A tal riguardo è infine necessario aggiornare il bilancio degli standard urbanistici.

**Tecnico**

Sinigaglia



**Anagrafe Richiedente estesa**

ECONEVEA Immobiliare s.r.l.

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
93		PG/2010/190144	28/05/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

La società osservante, proprietaria del complesso immobiliare sito a Molassana in via Giro del Fullo, censito dal Catasto Terreni, Sez. V, foglio 30 mappali 526, 540, 552, 553, segnala che la stessa è titolare di un progetto, regolarmente autorizzato in data 26.09.2007 tramite conferenza dei servizi n. 36/2006 e che i lavori, non ancora ultimati, hanno avuto inizio il 05.02.2008. A tal proposito la società rileva che una parte dell'intervento è stata classificata, probabilmente per errore materiale, come sottozona EM, zonizzazione evidentemente non corrispondente allo stato dei luoghi e al tipo di intervento in fase di ultimazione. Ciò premesso viene richiesto di ricondurre il compendio in disponibilità della società osservante alla sottozona BB-RQ in analogia a quanto stabilito per la restante parte dell'area.

**Foglio PUC:** 19

**Municipalita:**

IV MEDIA VALBISAGNO

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

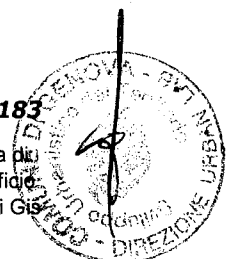
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Considerato quanto esposto, effettivamente per l'area in argomento non si identificano quegli elementi sintomatici così come espressi nelle Norme di Attuazione che individuano la zona agricola, al contrario l'area risulta edificata con titolo idoneo per consentire la riqualificazione e l'integrazione del tessuto urbano esistente. Verificato quindi, che sull'area in questione sono in corso di ultimazione gli interventi per la realizzazione dell'intervento autorizzato, considerato che quanto riportato nella D.C.C. n. 85/2009, relativamente alla sottozona EM e all'individuazione della "linea Verde", può essere ricondotto ad un errore materiale, si accetta l'osservazione presentata modificando il foglio 19 del P.U.C. inserendo la sottozona BB-RQ in sostituzione della sottozona EM e nel contempo modificando il tracciato della "linea verde" di cui all'allegato C.

**Tecnico**

Sinigaglia





**Anagrafe Richiedente estesa**

Fabio Boggiano

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
94		PG/2010/190145	28/05/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante, proprietario dell'immobile sito in via Bartolomeo Bianco civ. 71, censito dal Catasto Terreni, Sez. 1, foglio 11 mappale 211, e al N.C.E.U. alla Sez. C, foglio 4, mappale 211, Cat. A/5, classe II di vani 3,5, quindi ad uso residenziale, segnala che detto edificio, anche con la variante introdotta con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009, viene ricompreso in una più ampia zona F (servizi), sottozona FF come peraltro aveva già operato il P.U.C. vigente. A tal proposito l'osservante rileva che probabilmente tale indicazione era stata dettata dal mero reperimento degli standard urbanistici minimi e non dalla volontà di realizzare un ampliamento della scuola pubblica San Francesco da Paola, tenendo conto che l'edificio di proprietà dell'osservante male si presta alla realizzazione di servizi pubblici e pertanto ne richiede la modifica in zona residenziale.

Foglio PUC: 27

Municipalita:

II CENTRO OVEST

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

respinta in quanto non pertinente

**Modifica in cartografia**

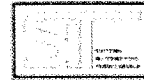
**Motivazione Estesa**

Pur comprendendo quanto esposto è necessario rilevare che l'osservazione presentata è riferita ad un'area che non è stata oggetto di variante cartografica, quindi tale osservazione è, per materia, assolutamente non pertinente alle questioni trattate nella deliberazione di variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009. Invece quanto esposto si configura come una richiesta di modifica delle previsioni urbanistiche del P.U.C. vigente, pertanto, considerato che quanto comunicato non riguarda in alcun modo quanto adottato con la citata deliberazione, l'osservazione presentata non dà luogo a provvedere e quindi non può essere accolta. Nondimeno è utile rilevare che essendo in fase di elaborazione il nuovo PUC, argomenti come quelli segnalati dall'osservante, saranno sicuramente presi in considerazione dalla Civica Amministrazione.

Tecnico

Sinigaglia





**Anagrafe Richiedente estesa**

Oddera Alessandro

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
95		PG/2010/236848	06/07/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

L'osservante titolare di permesso di costruire provv. N. 695 del 20/10/2009 in via Rio Torbido a Struppa richiede, in considerazione delle nuove previsioni assunte dalla Civica Amministrazione, del parere espresso dal Municipio e della situazione viabilistica attuale, l'eliminazione della previsione viaria di collegamento con via Trossarelli.

<b>Foglio PUC:</b> 20	<b>Municipalita:</b> IV MEDIA VALBISAGNO
-----------------------	--

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

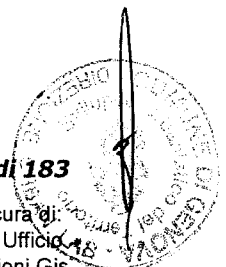
respinta in quanto non pertinente

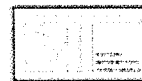
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Pur comprendendo quanto segnalato dall'osservante e quanto espresso dal Municipio è opportuno rilevare che con il procedimento di variante, assunto dalla Civica Amministrazione, non è stato oggetto di modifica l'individuazione della viabilità esistente o di previsione, argomento che sicuramente sarà affrontato nella stesura del nuovo del P.U.C., tramite altro provvedimento.

<b>Tecnico</b>	Sinigaglia
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

1) Coop. SOLAR S.c.a.r.l.; 2) Coop. IRIS III S.c.a.r.l.; 3) Coop. SHELLEY S.c.a.r.l.

<b>numero</b>	<b>Sub Scheda</b>	<b>numero protocollo</b>	<b>data protocollo</b>
96		Direz. Urban Lab n. 2420	09/07/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

Integrazione e miglior definizione dell'osservazione rubricata al n. 32 PG/2010/80378 del 05/03/2010

<b>Foglio PUC:</b> 39	<b>Municipalita:</b> IX LEVANTE
-----------------------	---------------------------------

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

---

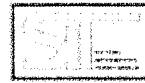
**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Si rinvia a quanto espresso nella controdeduzione dell'osservazione rubricata al n. 32

<b>Tecnico</b>	Sinigaglia
----------------	------------





**Anagrafe Richiedente estesa**

Piccione Roberto leg. Rapp. RiQue. S.r.l.

numero	Sub Scheda	numero protocollo	data protocollo
97		PG/2010/241874	09/07/2010

**Sintesi dell'Osservazione**

La Società osservante richiede la modifica di azionamento da EM a sottozona BB-RQ degli immobili posti in via Ginestrato, in quanto la classificazione attribuita dalla D.C.C. n. 85/2009 non corrisponde allo stato dei luoghi ed in quanto la Società ha già ottenuto i necessari permessi a costruire.

<b>Foglio PUC:</b> 39	<b>Municipalita:</b> III BASSA VALBISAGNO
-----------------------	---

**Controdeduzione**

**Risposta sintetica**

accolta

**Modifica in cartografia**

**Motivazione Estesa**

Considerato quanto esposto, valutate le argomentazioni prodotte, l'osservazione può essere accolta riconoscendo un errore di perimetrazione della linea verde. Pertanto si modifica il foglio 39 del PUC e si inserisce la sottozona BB-RQ in luogo della zona agricola in disponibilità dell'osservante.

<b>Tecnico</b>	Sinigaglia
----------------	------------









## COMUNE DI GENOVA

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI INERENTI LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 85/2009 RIGUARDANTE VARIANTE AL P.U.C. INERENTE L'ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DELLA L.R. N. 16/2008 E S.M. ED I. E 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. 36/97 E S.M. E DELL'ART. 88, COMMA 2, LETT. B9, DELLA L.R. N. 16/2008 E S.M., E DEFINITIVA APPROVAZIONE DELLA STESSA VARIANTE, CON LE MODIFICHE INTRODOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI.

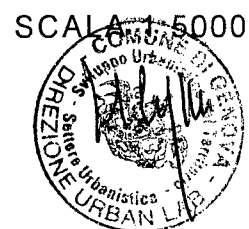
Stralci cartografici fogli P.U.C.: modifiche in accoglimento di osservazioni

LUGLIO 2010

COMUNE DI GENOVA

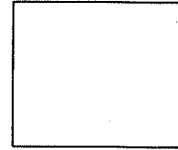
Elaborazione: Direzione Urban Lab: Sviluppo Urbanistico del Territorio  
Direzione Sistemi Informativi - Ufficio Sviluppo Interno e applicazioni GIS

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)





FOGLIO



# COMUNE DI GENOVA

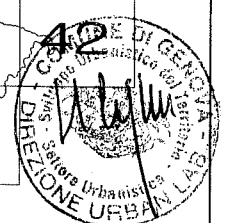
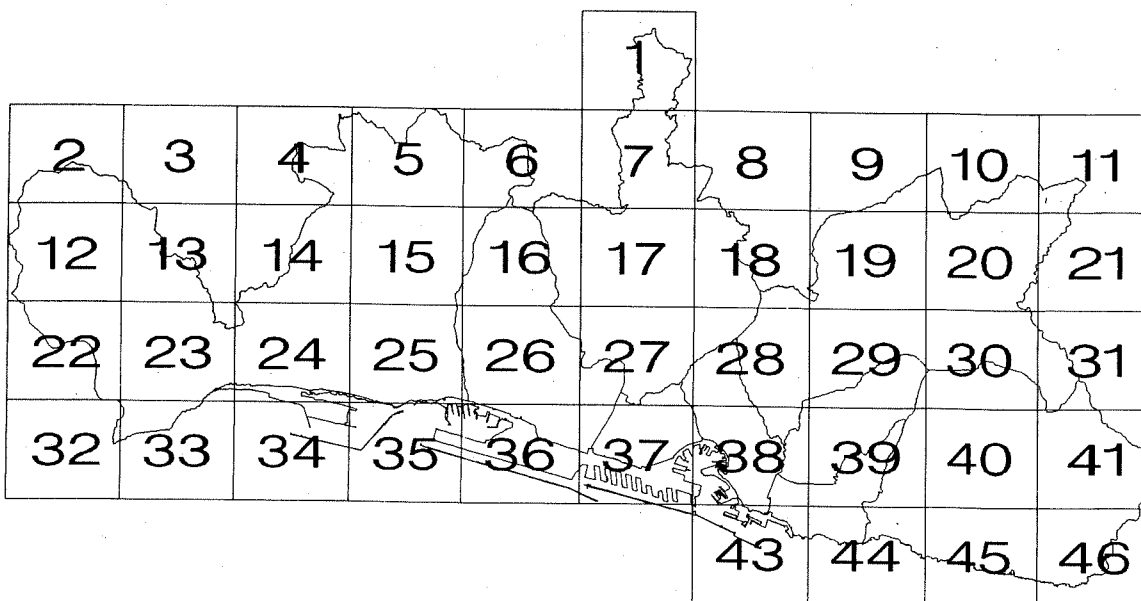
## PIANO URBANISTICO COMUNALE

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





# LEGENDA

Tessuto Storico



AS



AC



AV



AE

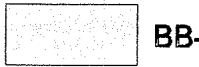
Tessuto Urbano



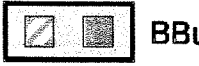
BA



BB-CE



BB-RQ



BBu



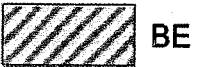
BBp



BC



BCpc



BE

Produttivo



DD



DT



DTc



DM



DMf

Produttivo



DU



DUa

Ricettivo



RH



RHa



RC



RCe

Tessuto Agricolo



EE



EM

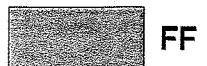


EB



EP

Servizi



FF



FFa



FFc



FP



FPa



FPf



FU

Servizi



FUa



FUe



FB

Rete Idrografica



H



Hh



Hd

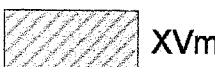


Hr

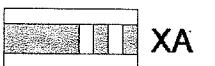
Infrastrutture



XV



XVm



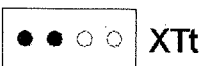
XA



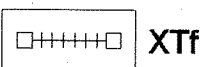
XF



XTm



XTt



XTf



XVp

Impianti Tecnologici



T



Td



Tdb



Tf

Area di rispetto e di salvaguardia



W

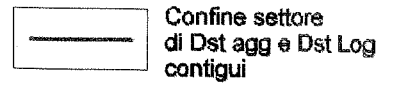


We

Distretti e Ambiti



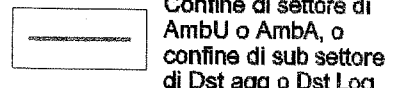
Dst  
Dst agg  
Dst Log



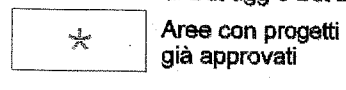
Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui



AmbU  
AmbA  
AmbC



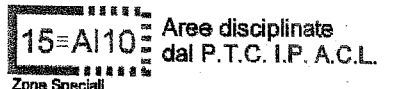
Confine di settori di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log



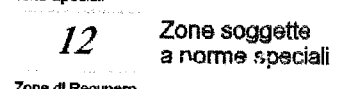
Aree con progetti già approvati



M.S.V.  
G.S.V.

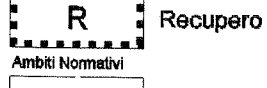


Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.



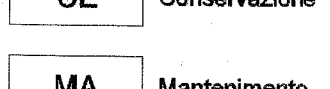
Zone soggette a norme speciali

Zone di Recupero



Recupero

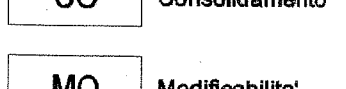
Ambiti Normativi



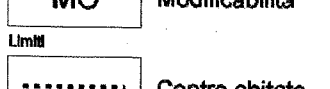
Conservazione



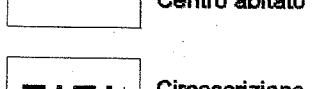
Mantenimento



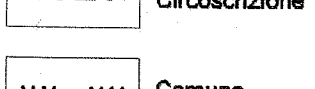
Consolidamento



Modificabilità



Centro abitato



Circoscrizione



Comune



Tda

Variante adottata con D.C.C. 85/2009

COMUNE DI GENOVA

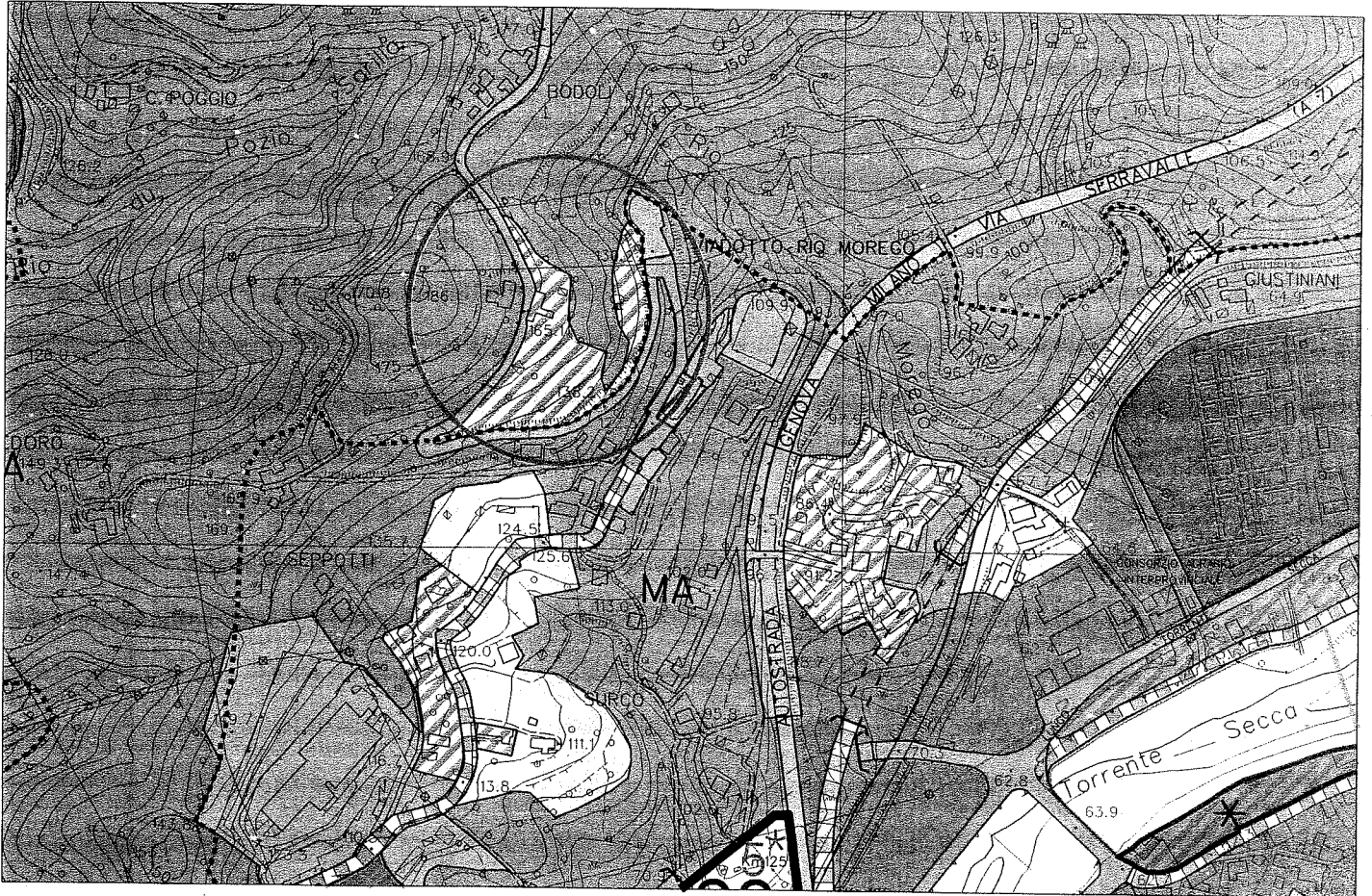
Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio - Settore Urban Lab

PIANO URBANISTICO COMUNALE

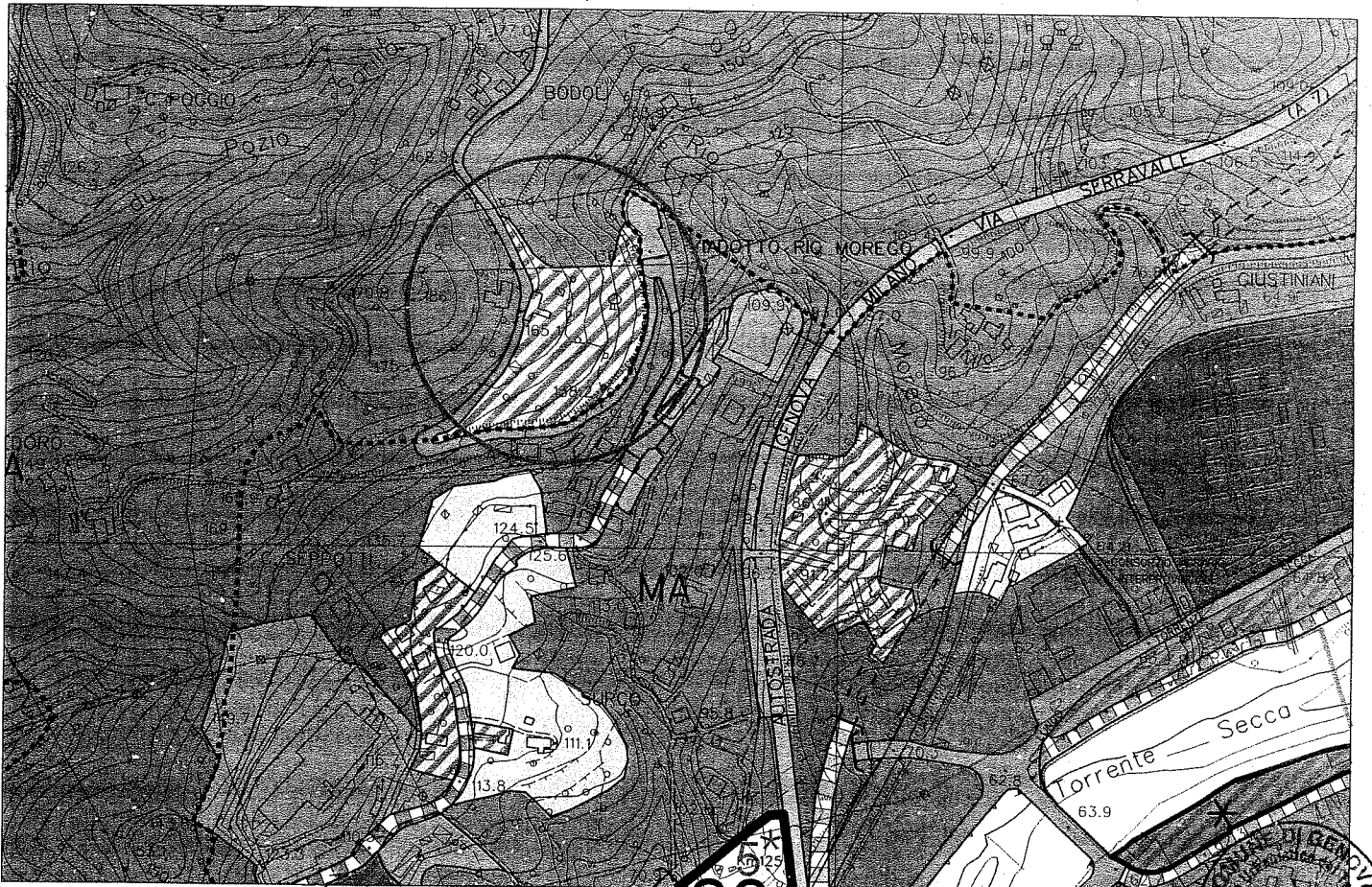
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 dal 20-11-1992)





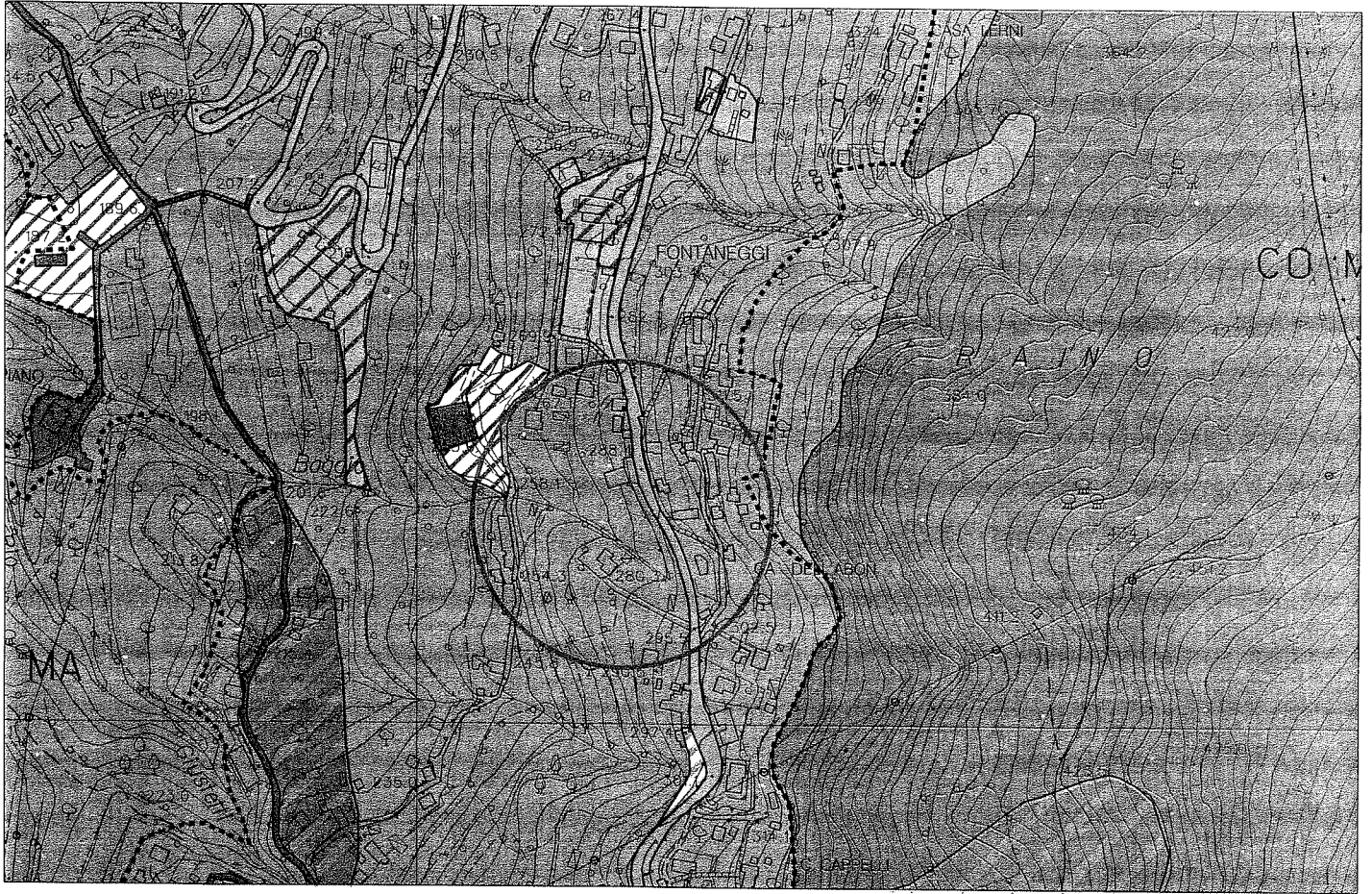


Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009

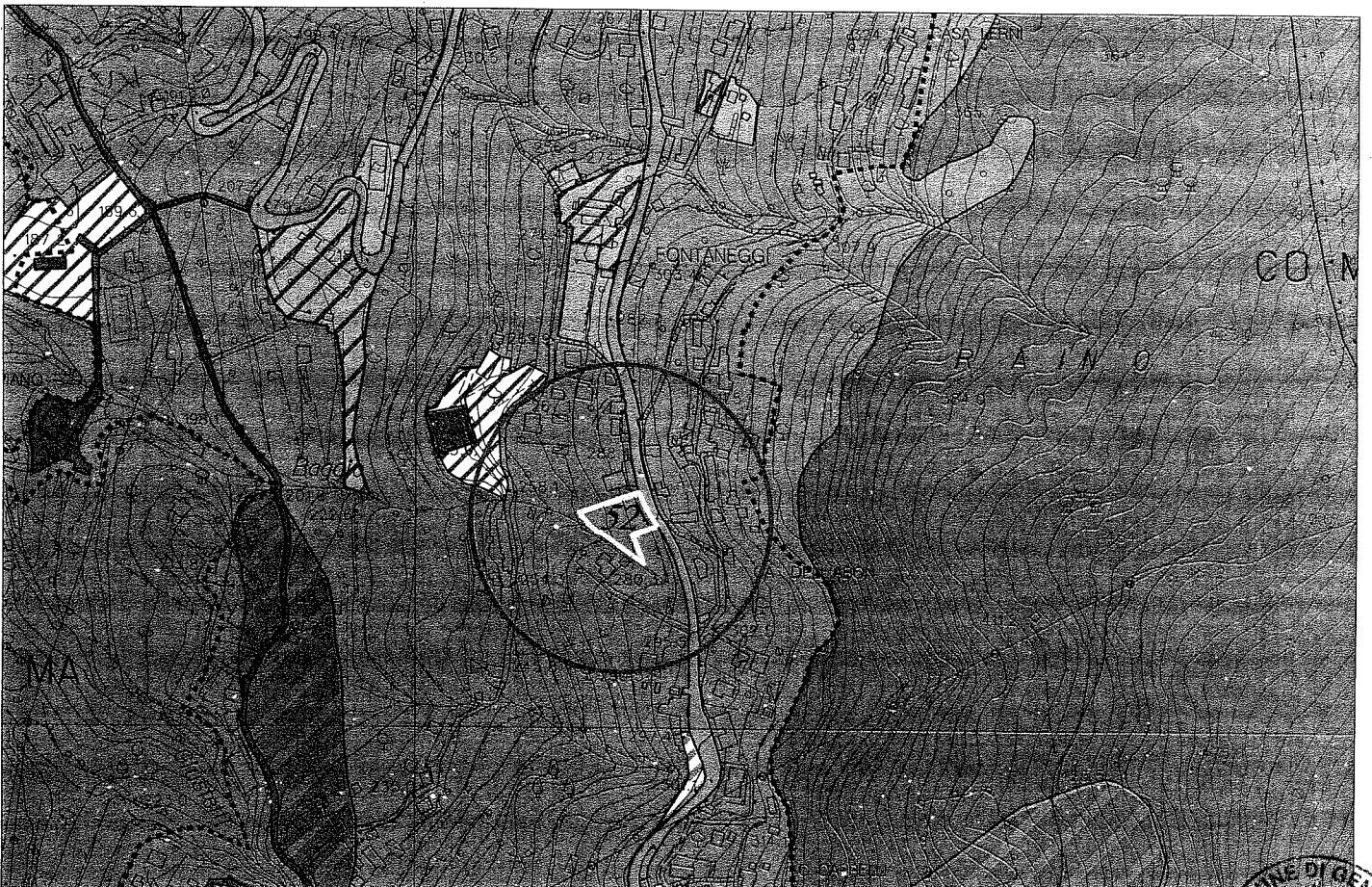


Stralcio P.U.C. in aggiornamento





Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



Stralcio P.U.C. in aggiornamento

OSSERVAZIONE N. 16 Via San Colombano

foglio 30 - scala 1:5.000



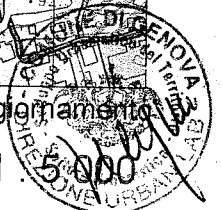


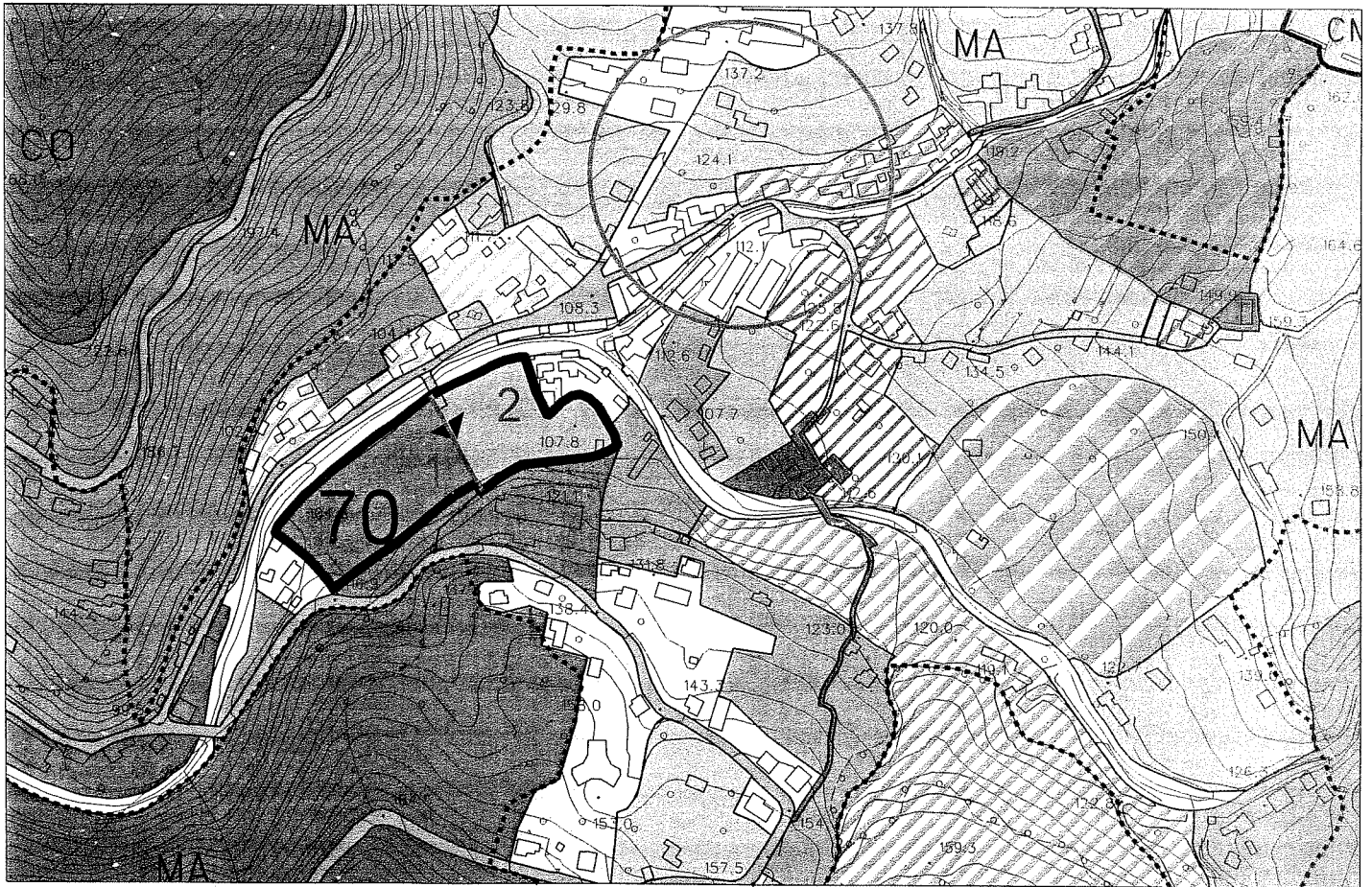


Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009

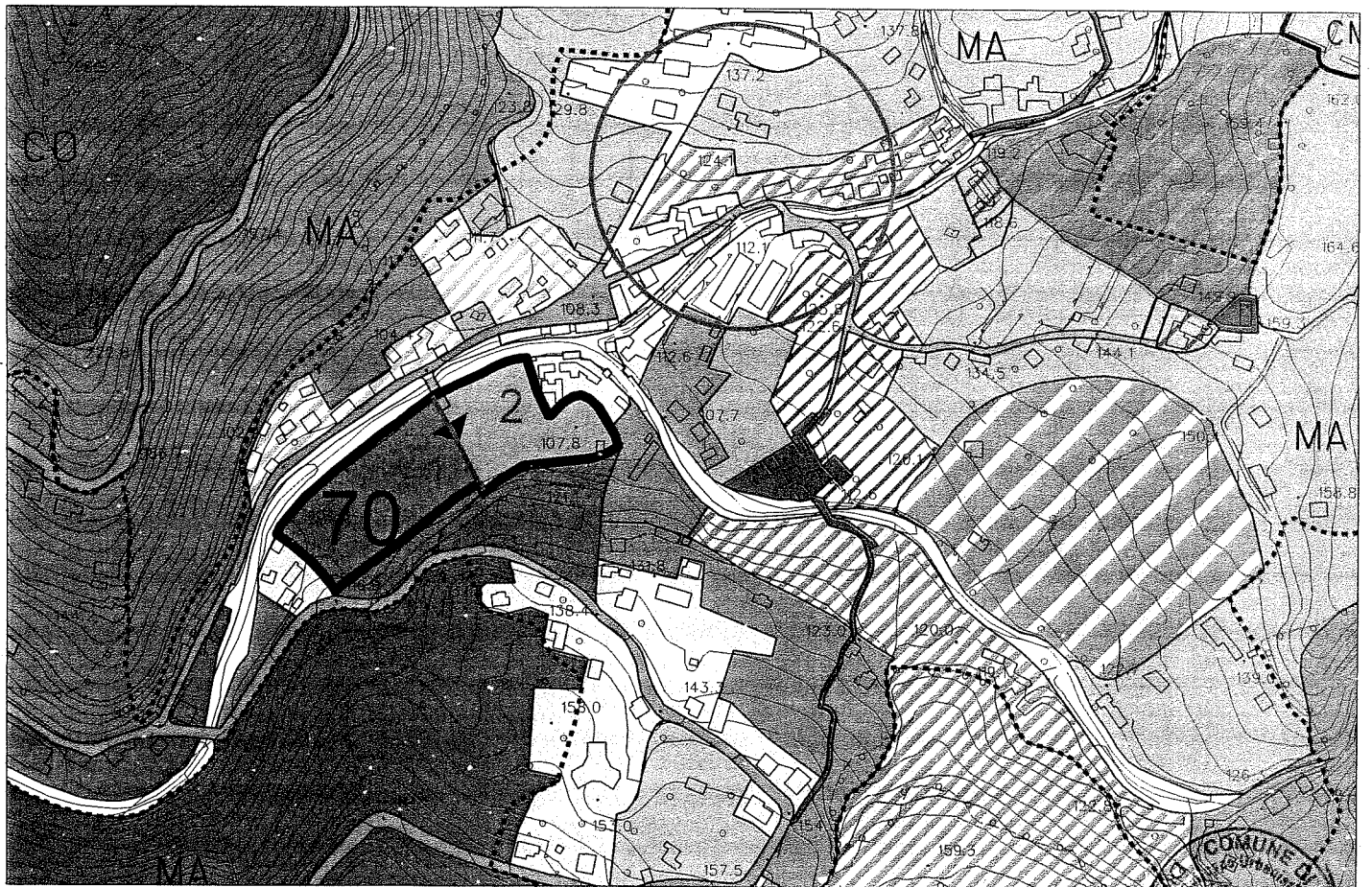


Stralcio P.U.C. in aggiornamento





Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



Stralcio P.U.C. (aggiornamento)

OSSERVAZIONE N. 20

salita Sella

foglio 40 - scala 1:5000

COMUNE DI...  
Urbanistica  
LABORATORIO...  
*[Signature]*



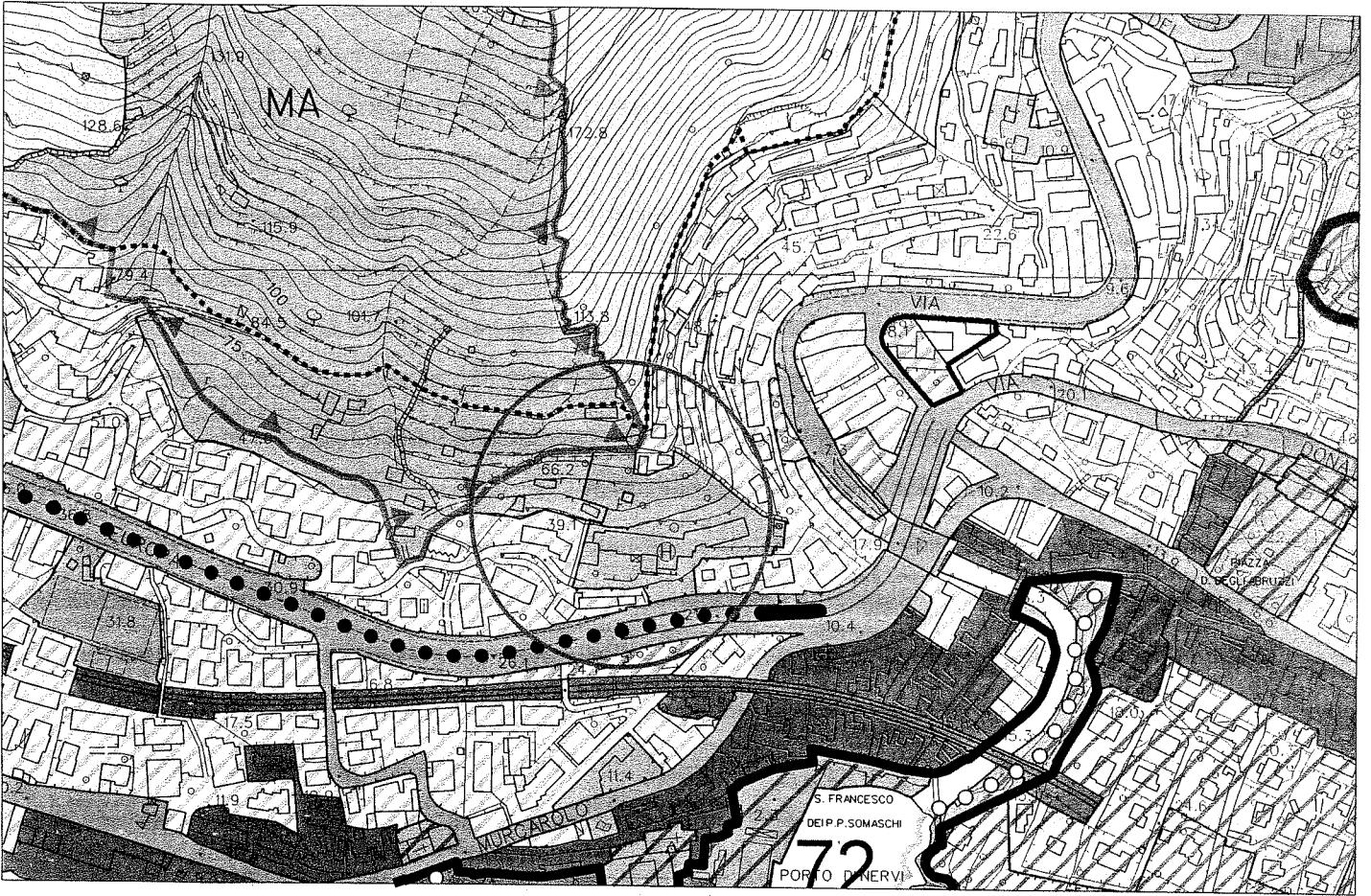
Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



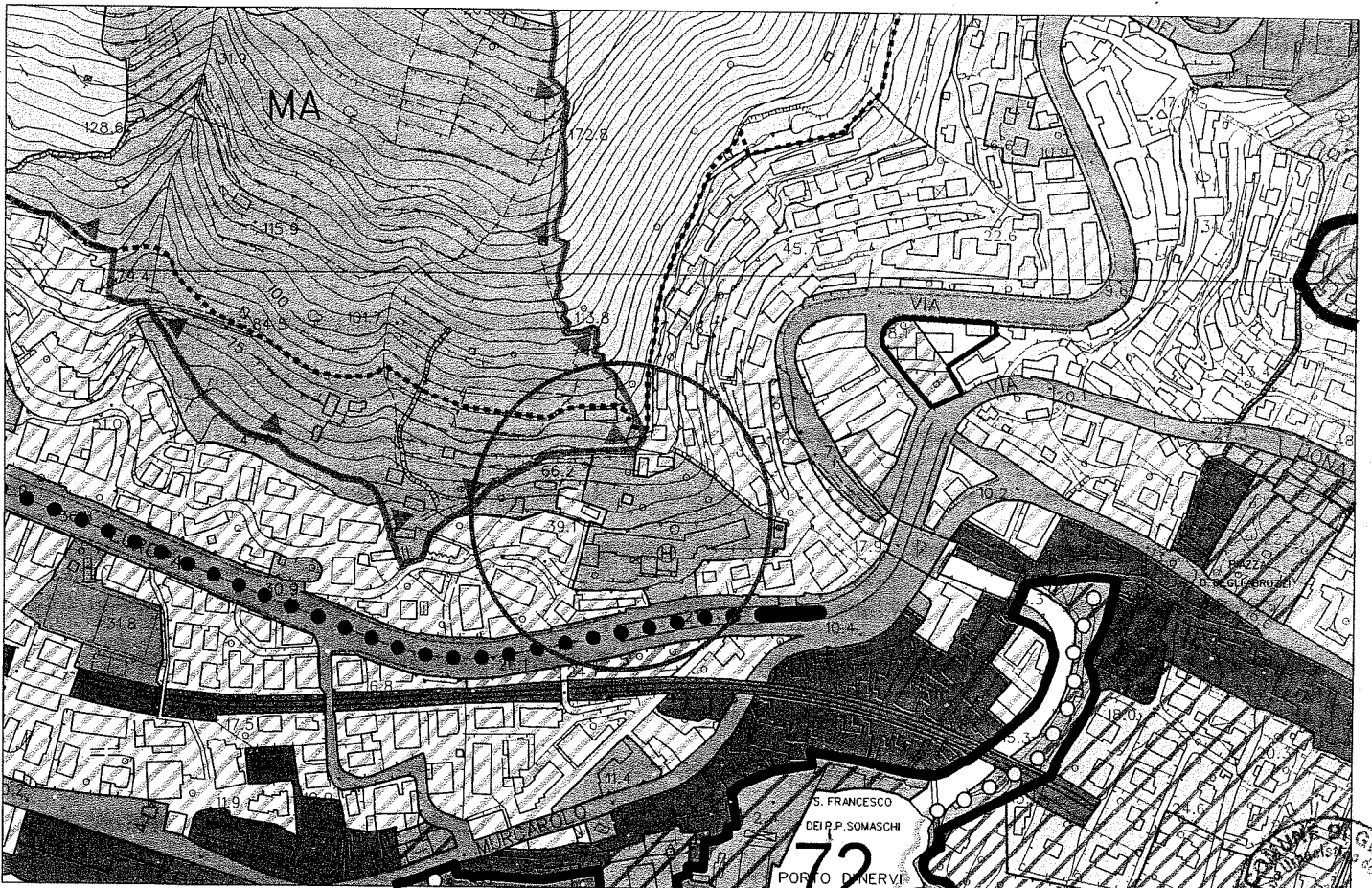
Stralcio P.U.C. in aggiornamento

OSSERVAZIONE N. 26 Via Montaldo/Via Burlando foglio 38 - scala 1:5.000

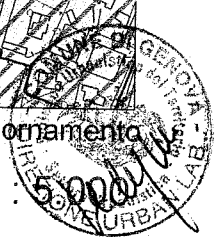




Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



Stralcio P.U.C. in aggiornamento



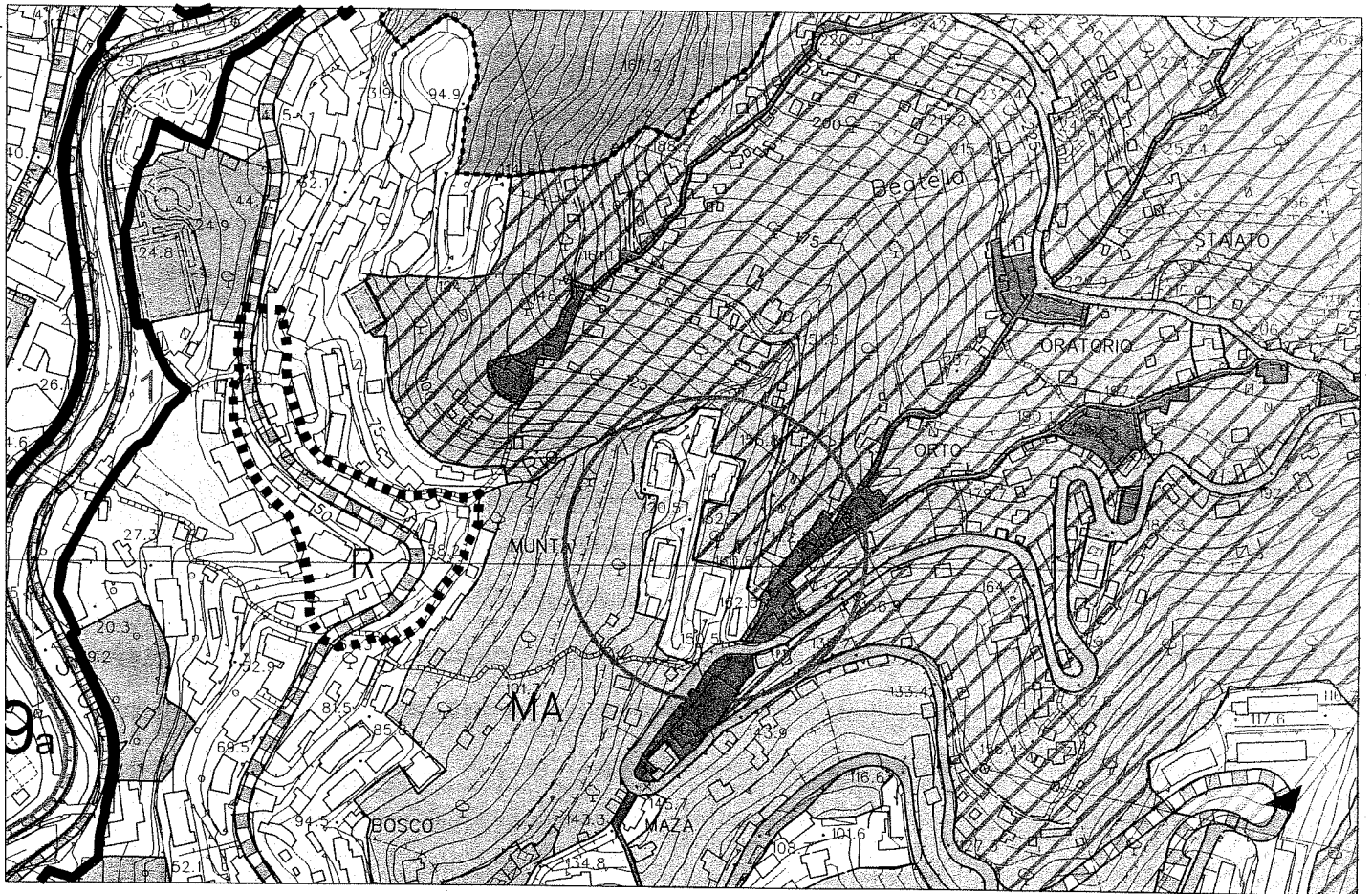


Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009

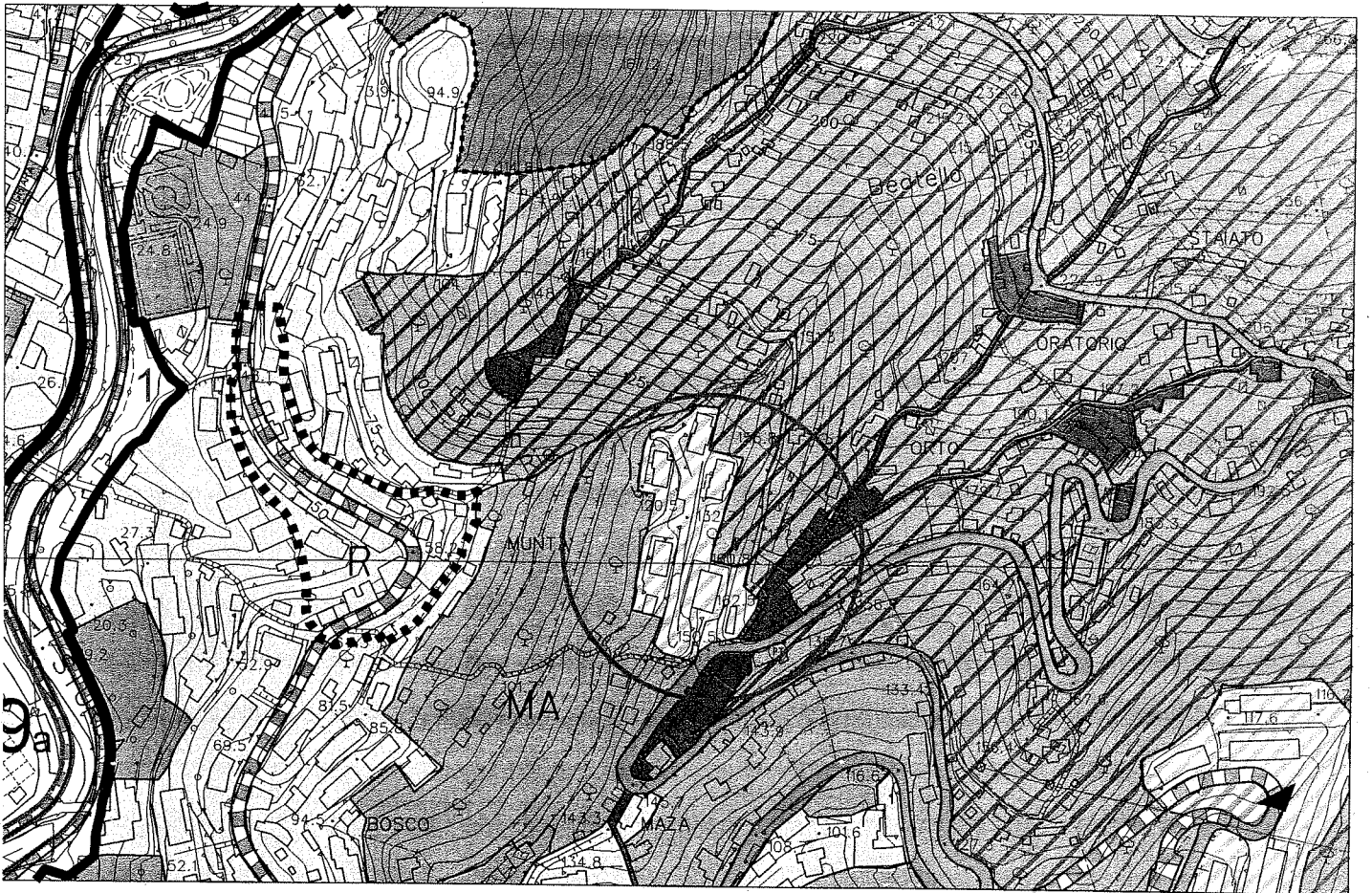


Stralcio P.U.C. in aggiornamento





Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009

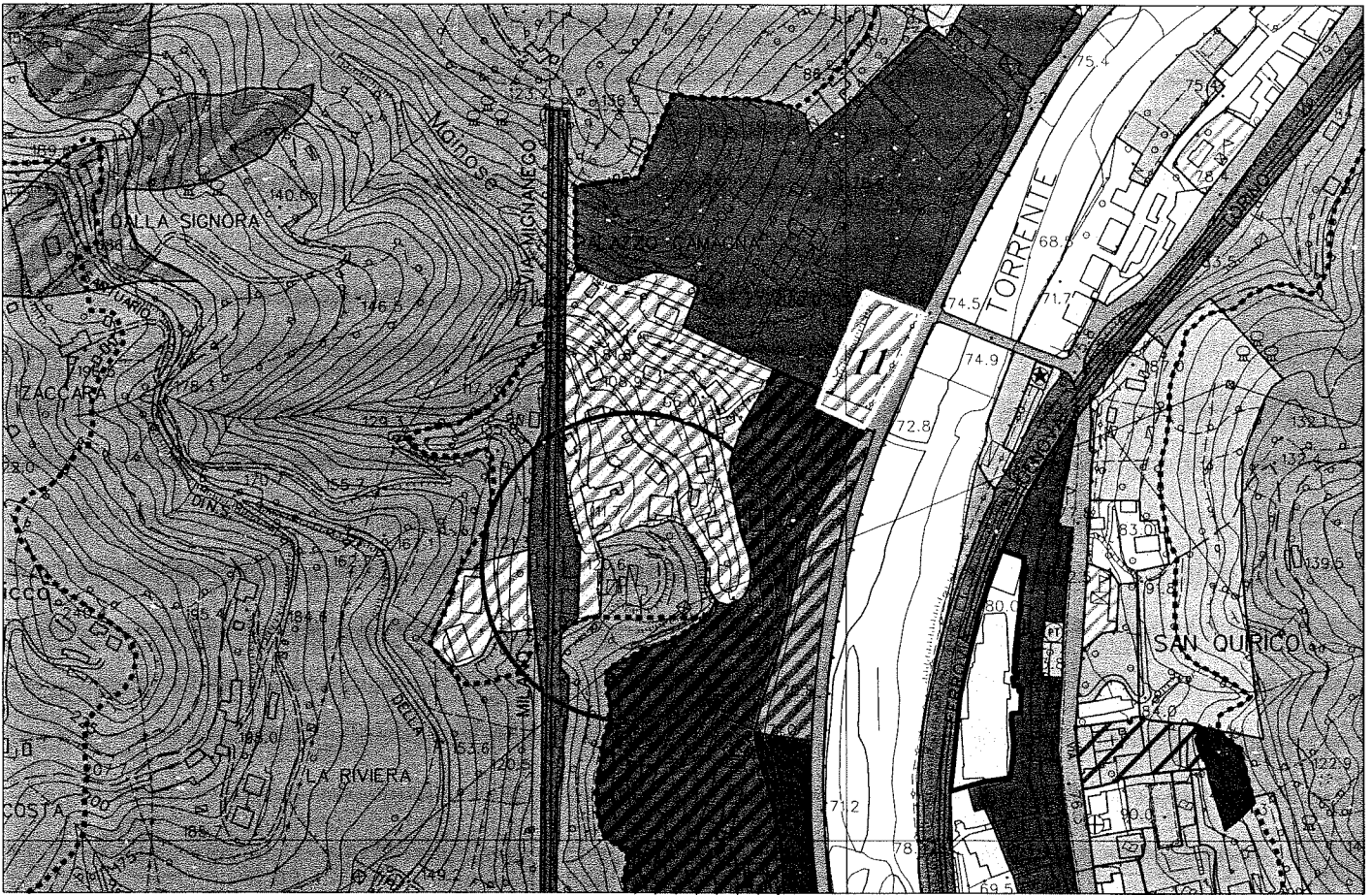


Stralcio P.U.C. in aggiornamento

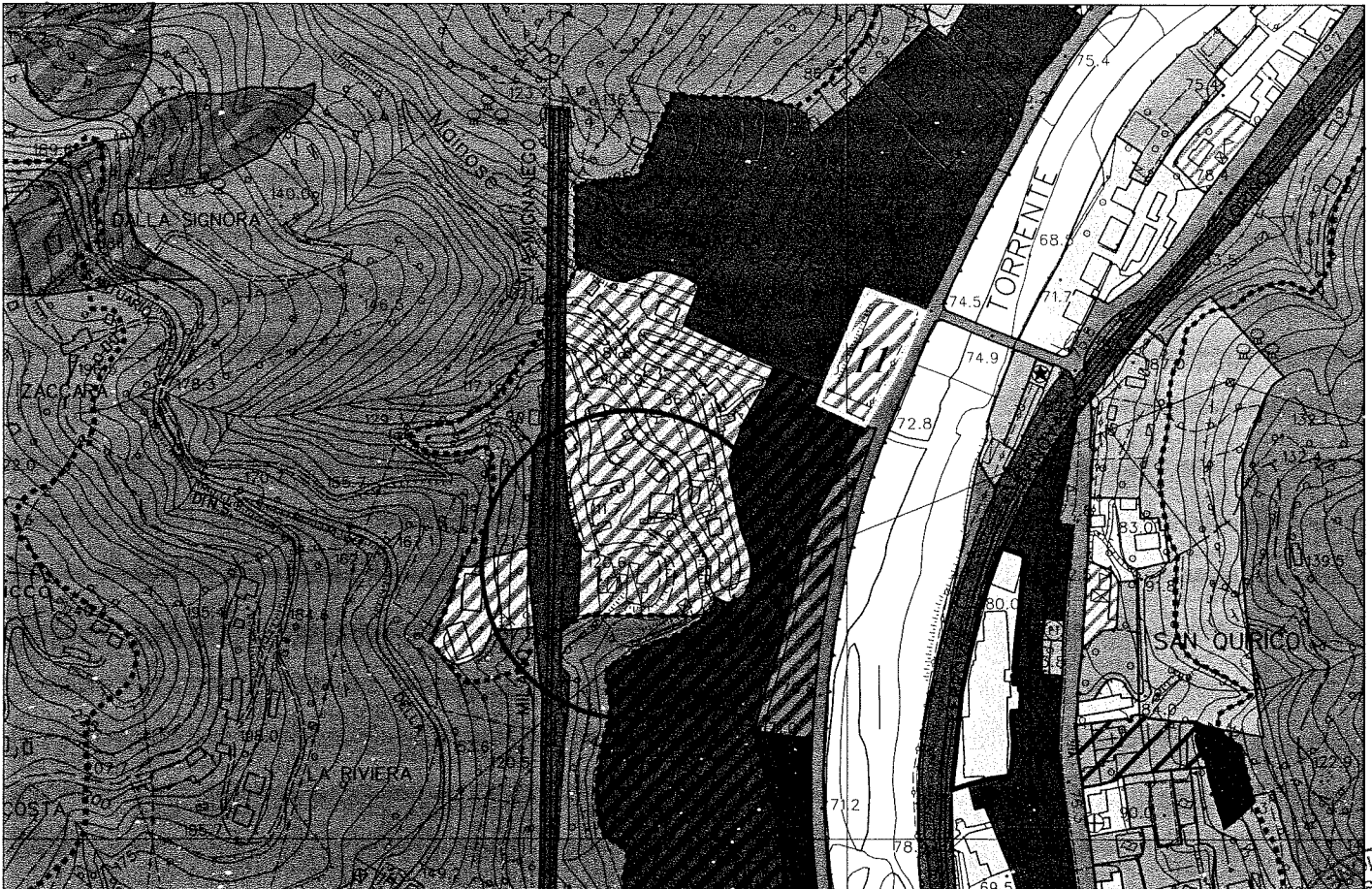
OSSERVAZIONE N. 37 Via Mario Mazza

foglio 39 - scala 1 : 5.000





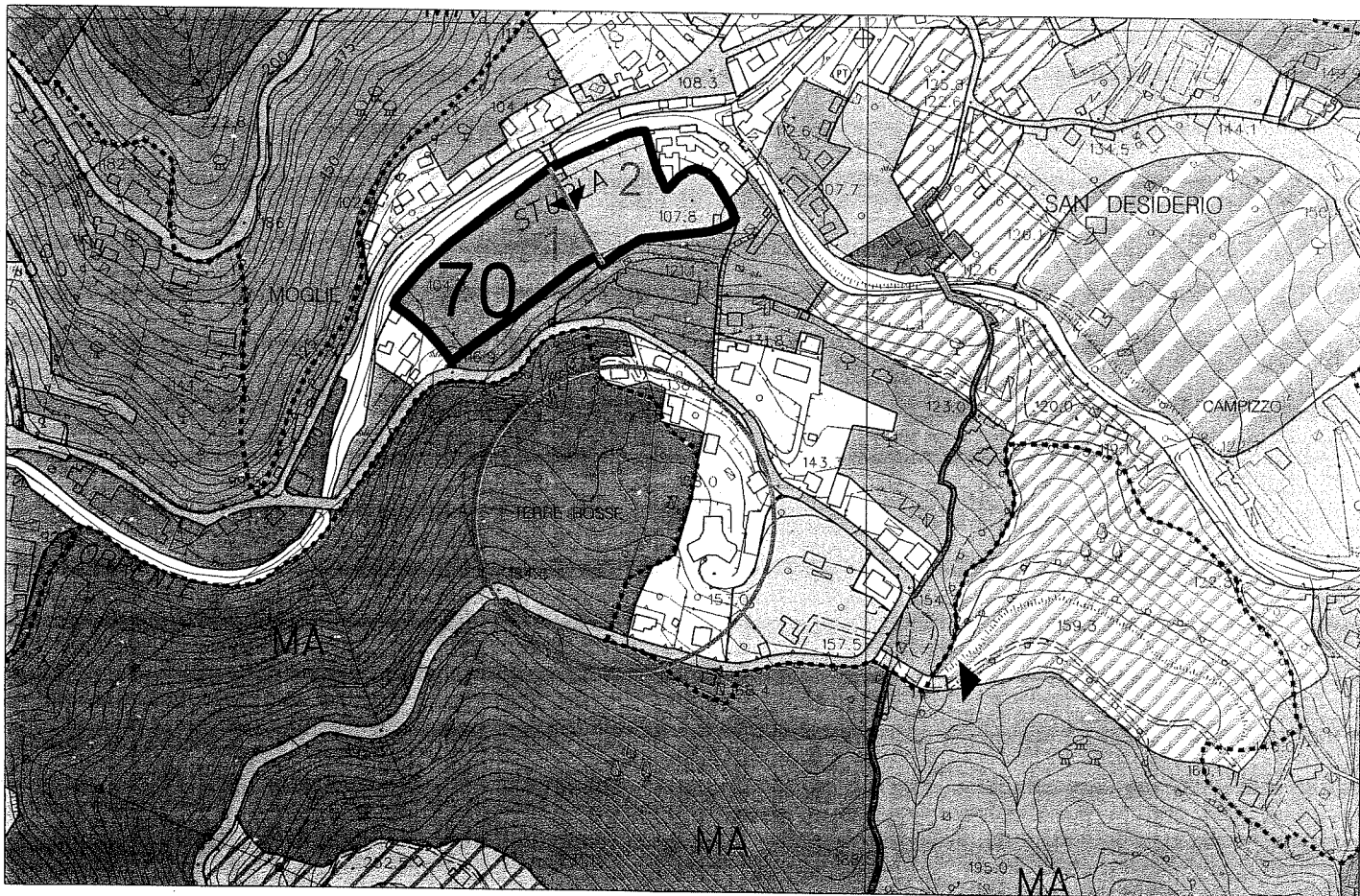
Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



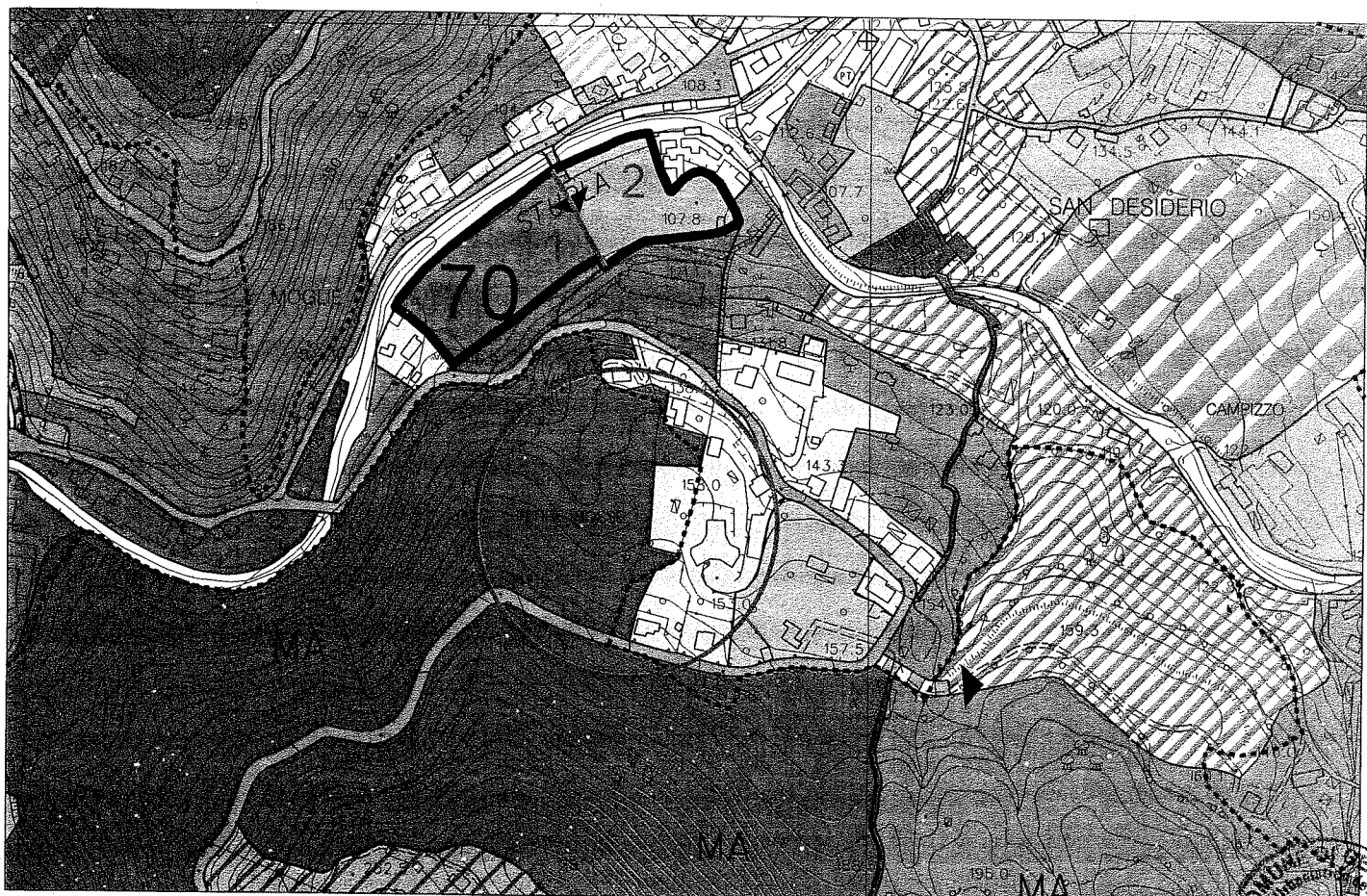
Stralcio P.U.C. in aggiornamento

OSSERVAZIONE N. 38 Via alla Staz. di S. Quirico foglio 07 - scala 1 : 5.000





Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



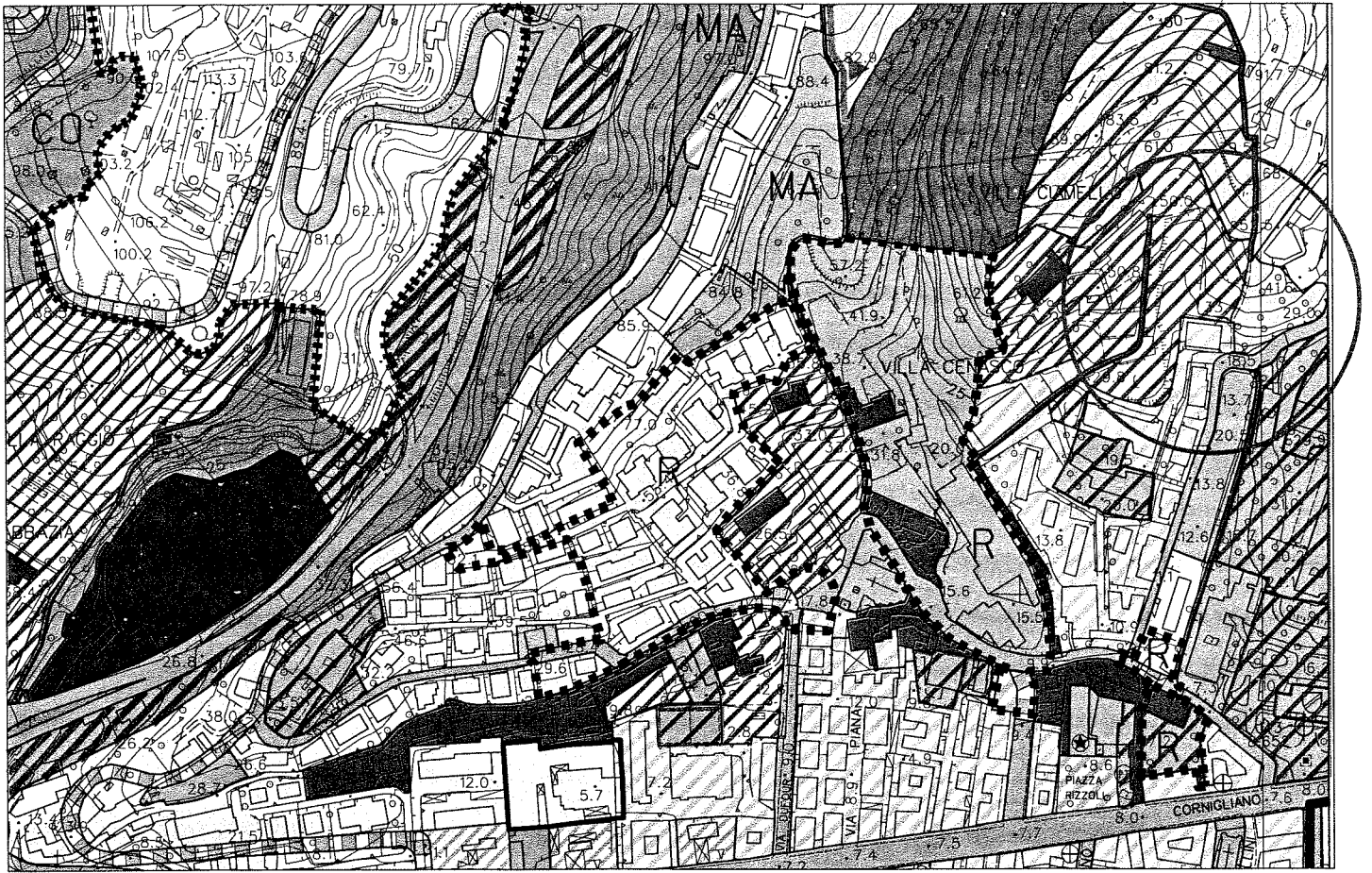
Stralcio P.U.C. in aggiornamento

OSSERVAZIONE N. 40 località Terre Rosse

foglio 40 - scala 1:5.000



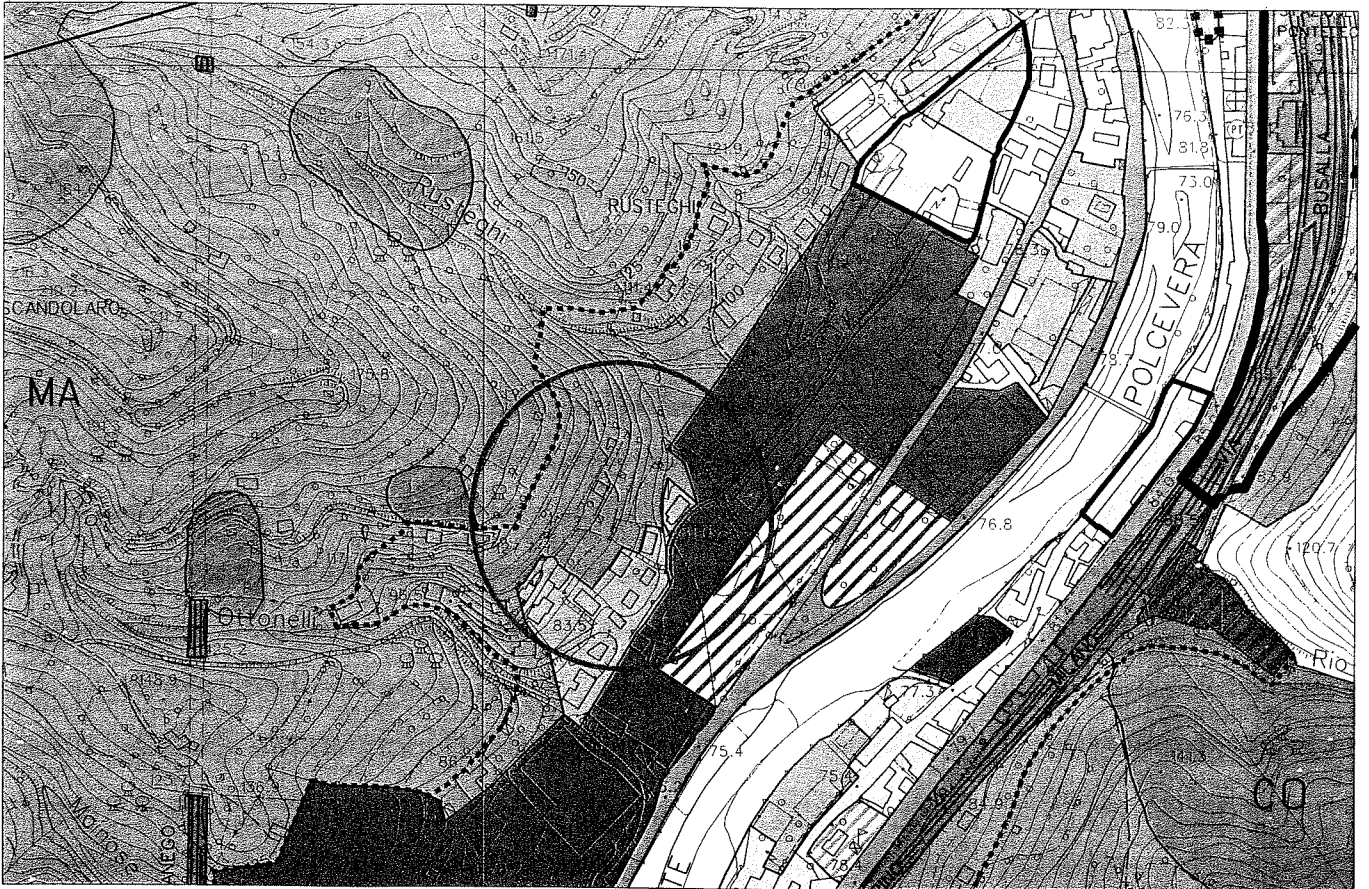




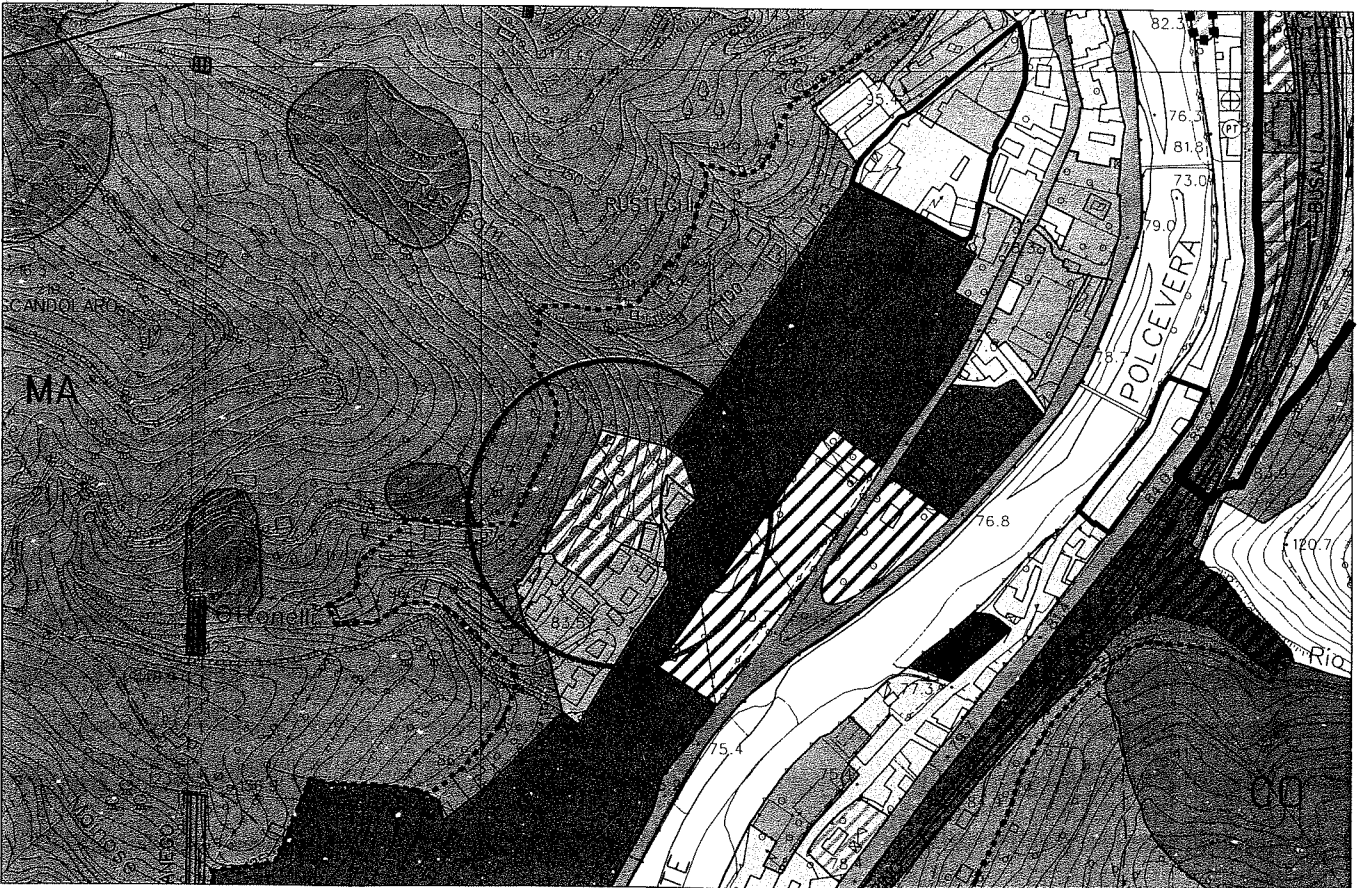
Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



Stralcio P.U.C. in aggiornamento



Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



Stralcio P.U.C. in aggiornamento

OSSERVAZIONE N. 77

Via Ottonelli

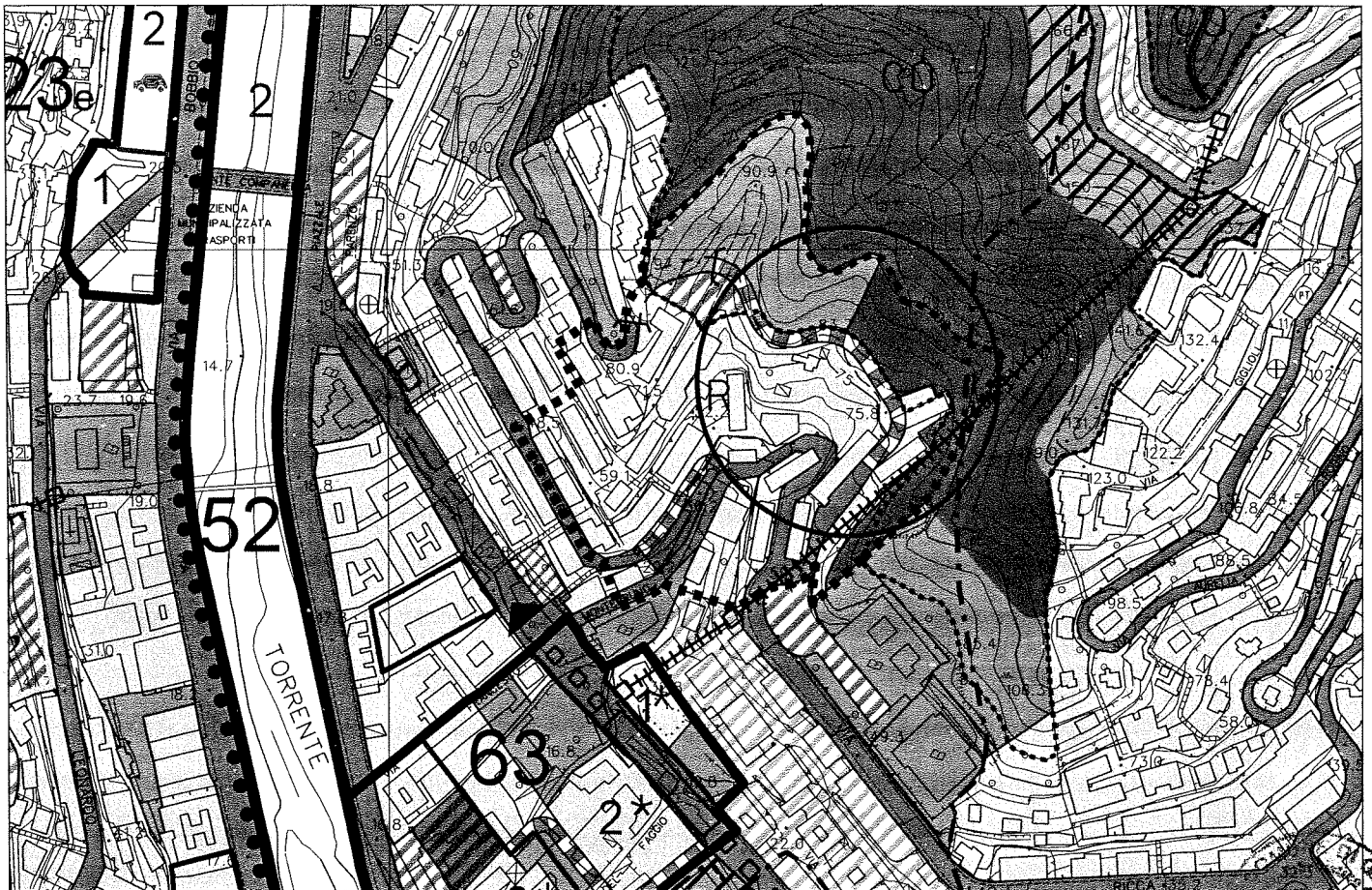
foglio 07 - scala





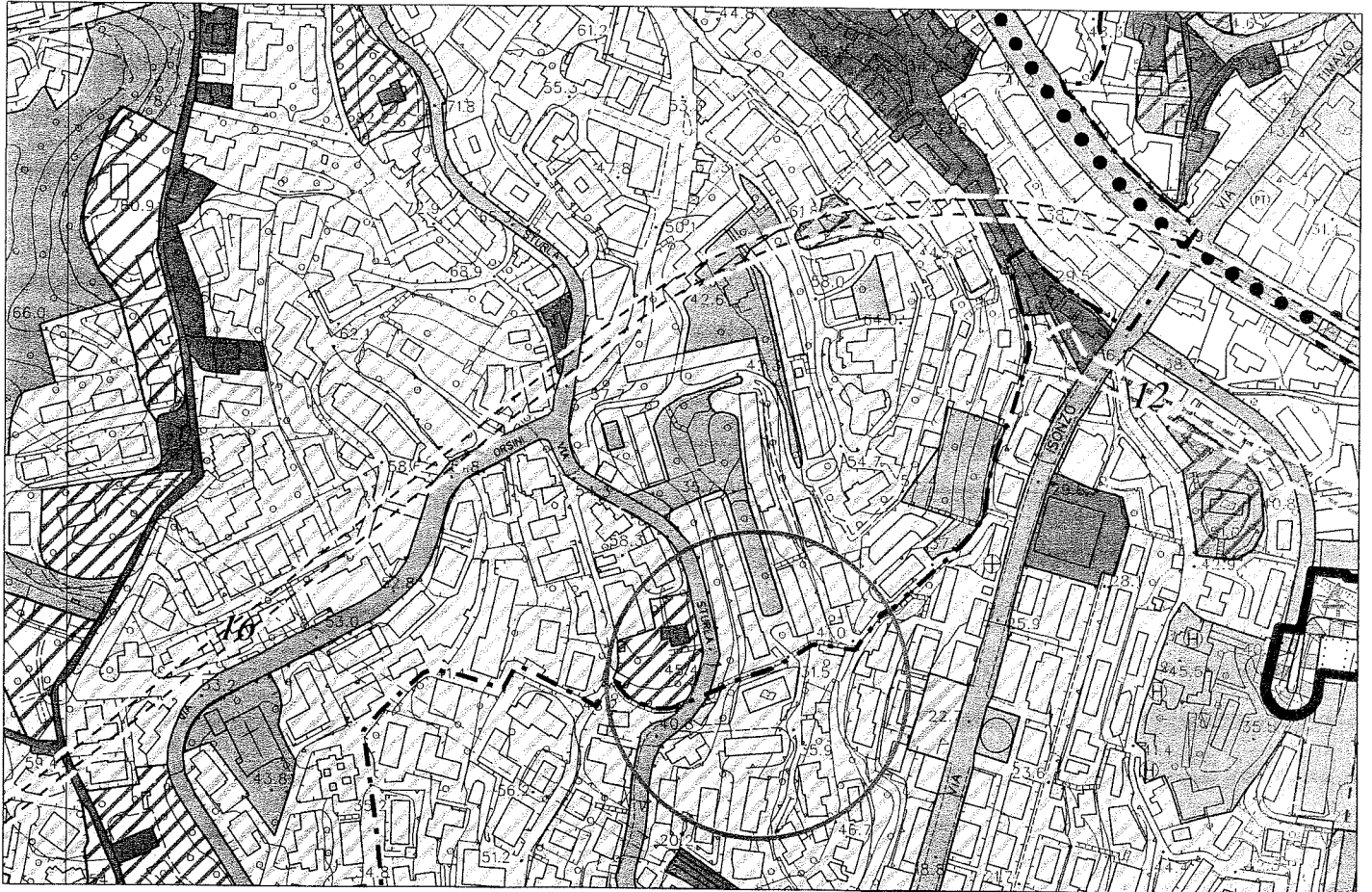


Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



Stralcio P.U.C. in aggiornamento





Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



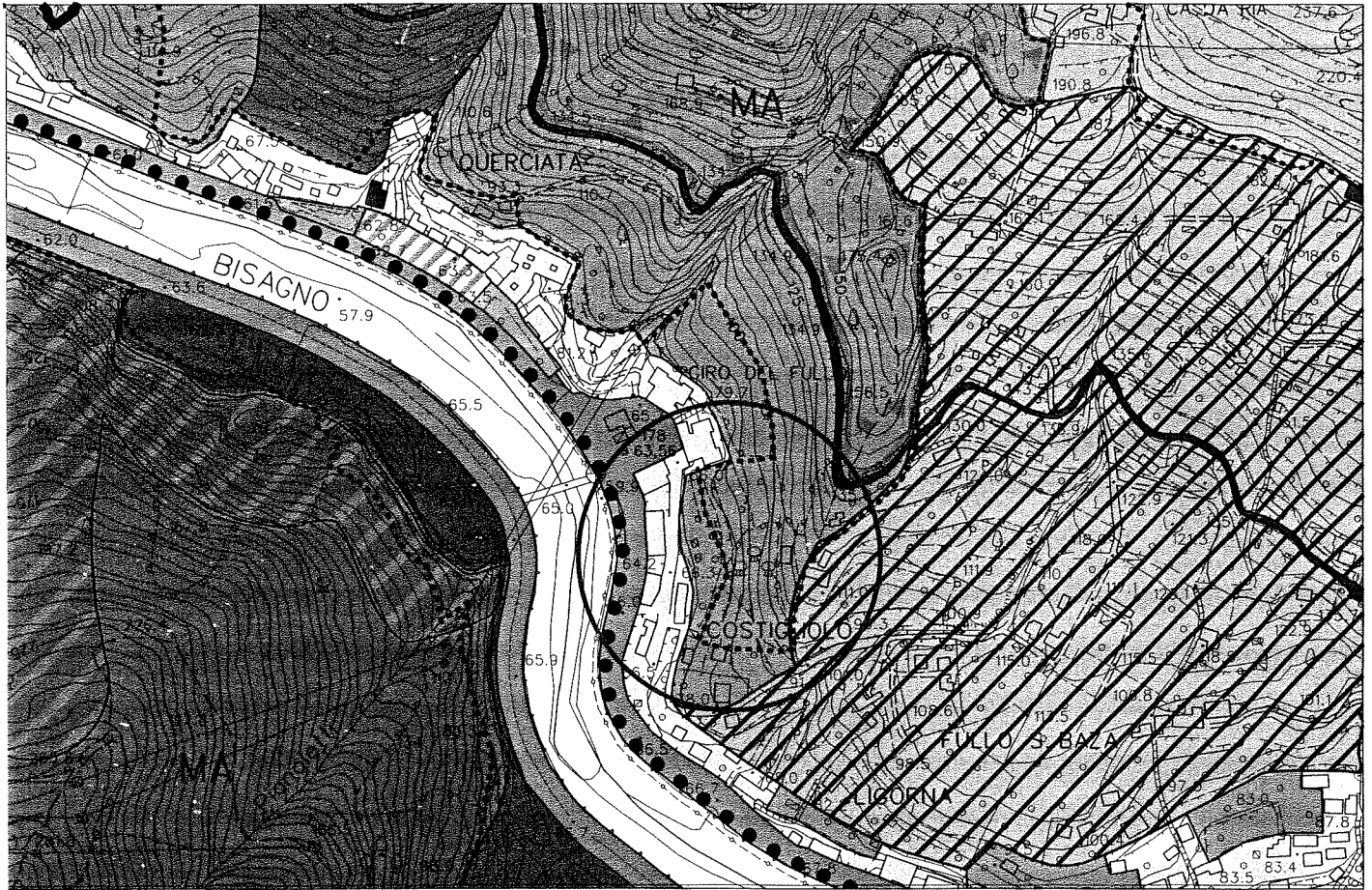
Stralcio P.U.C. in aggiornamento



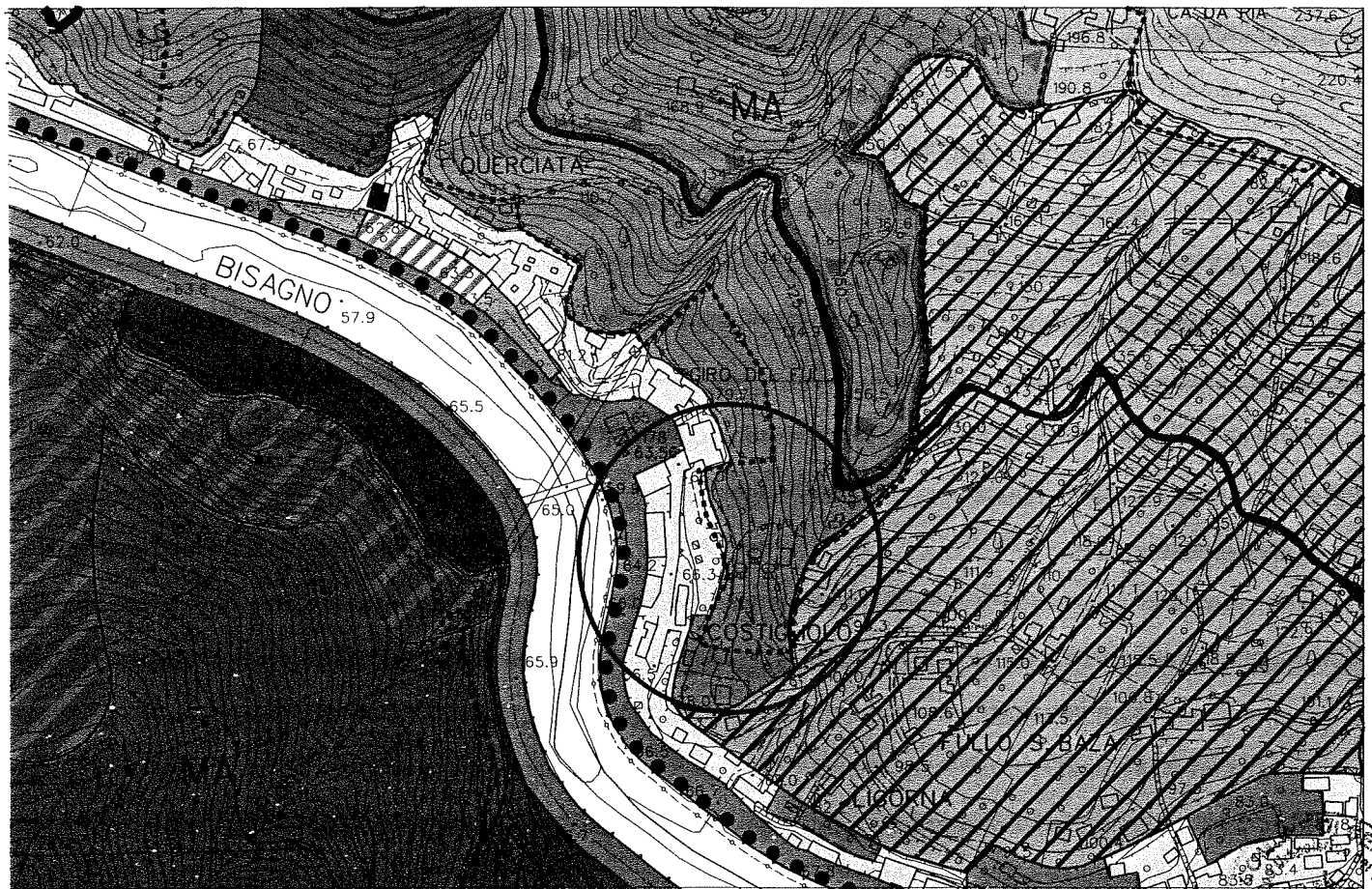
Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



Stralcio P.U.C. in aggiornamento

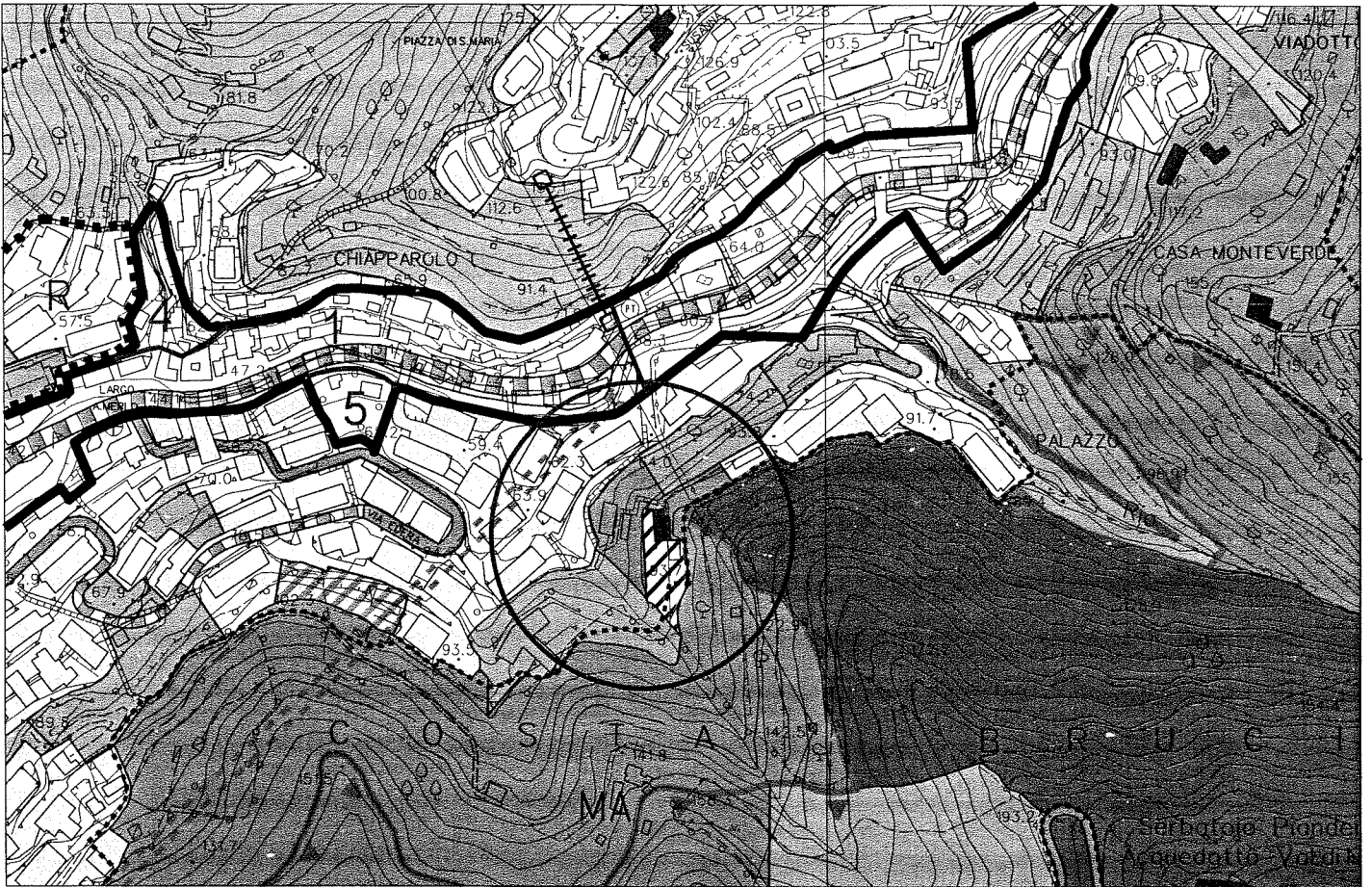


Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009

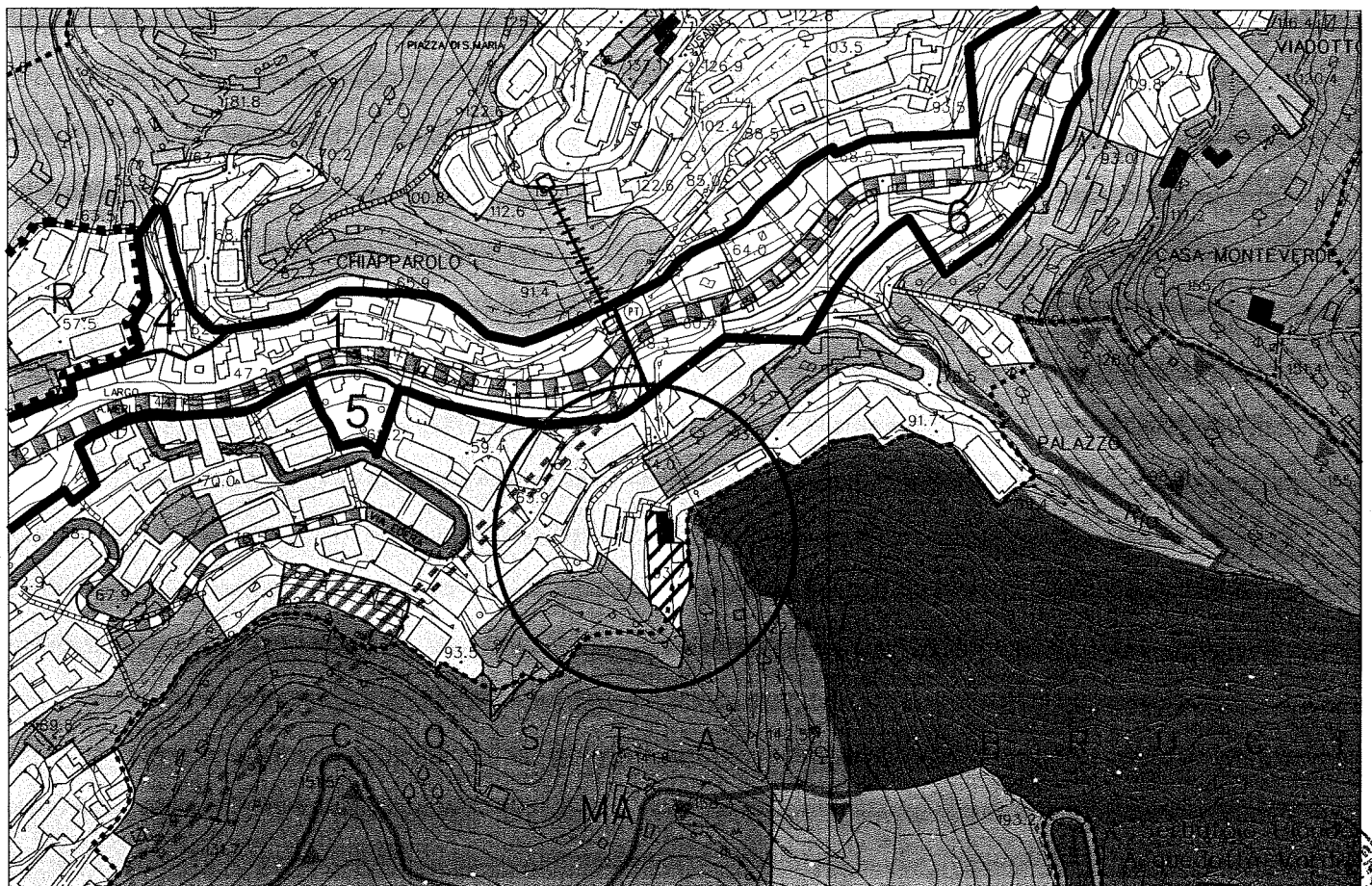


Stralcio P.U.C. in aggiornamento





Stralcio P.U.C. come da variante adottata con D.C.C. 85/2009



Stralcio P.U.C. in aggiornamento







ALLEGATO C

# La Linea Verde

stralci cartografici    scala 1:10.000



COMUNE DI GENOVA



DIREZIONE URBAN LAB: SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

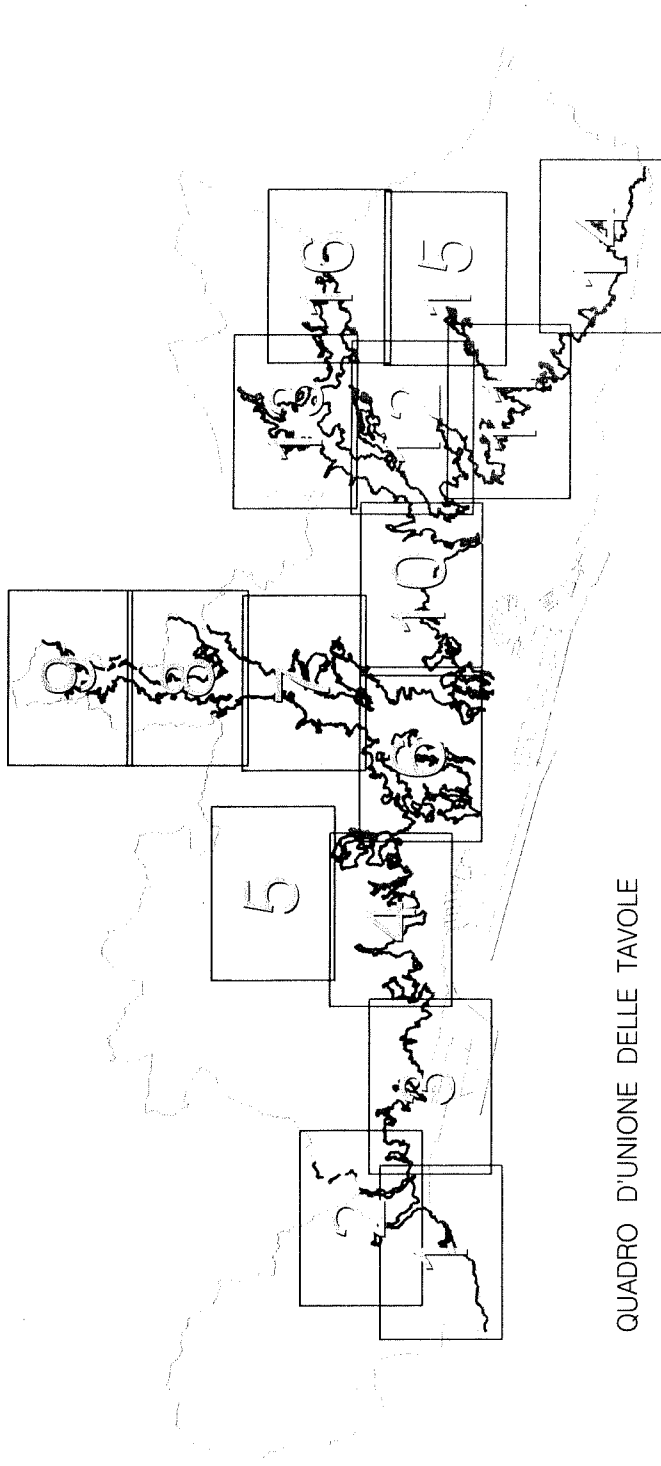
Settore Pianificazione Urbanistica  
Dirigente Responsabile: Arch. Silvia Capuro



CONTRORDEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI INERENTI LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 85/2009  
RETTIFICHE IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

LUGLIO 2010



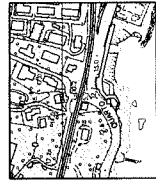


QUADRO D'UNIONE DELLE TAVOLE

LEGENDA

URBANIZZATO COMPATTO

Aree caratterizzate da un ASSETTO finalizzato alle FUNZIONI URBANE



AREE VERDI

Aree caratterizzate da una DOMINANTE NATURALE O RURALE



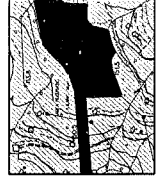
ELEMENTI DI "DISTURBO"

DISCONTINUITA' nel sistema del verde

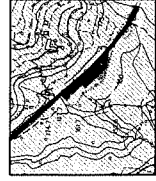


EDIFICATO

EDIFICATO E PERCORSI STORICI



AUTOSTRADE



INFRASTRUTTURE

FERROVIE



CAVE



DISCARICHE





