



COMUNE DI GENOVA

**DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 21/03/2012**

**00041/2012** PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2 LETT. A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UNA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E AL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011, AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA L.R. N. 36/97 E S.M., FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO INCONGRUO E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA RIVAROLO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE IN VIA PIOMBELLI, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 49/2009, DA APPROVARE CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 59 DELLA L.R. N. 36/1997 E S.M. E I.

**Presiede:** Il Presidente del Consiglio - Guerello Giorgio

E' presente la Sindaco Marta Vincenzi

Risultano presenti i Signori Consiglieri:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Balleari Stefano	16	Grillo Luciano
2	Bernabo' Brea Giovanni	17	Guastavino Emanuele
3	Biggi Maria Rosa	18	Jester Giorgio
4	Bruno Antonio	19	Lecce Salvatore
5	Cappello Manuela	20	Lo Grasso Umberto
6	Cecconi Giuseppe	21	Maggi Franco Nino
7	Cortesi Paolo	22	Malatesta Gianpaolo
8	Costa Giuseppe	23	Mannu Giorgia
9	Cozzio Luisa	24	Nacini Arcadio
10	Dallorto Luca	25	Ottonello Tomaso Erminio
11	De Benedictis Francesco	26	Pasero Ermanno
12	Federico Erminia	27	Pizio Nicola
13	Frega Alessandro	28	Porcile Italo
14	Gagliardi Alberto	29	Pratico Aldo
15	Grillo Guido	30	Tassistro Michela

**Intervenuti dopo l'appello:**

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Arvigo Alessandro	7	Lauro Lilli
2	Basso Emanuele	8	Murolo Giuseppe
3	Burlando Angela Francesca	9	Piana Alessio
4	Campora Matteo	10	Proto Andrea
5	Centanaro Valter	11	Viazzi Remo
6	Danovaro Marcello		

**Assenti giustificati:**

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Bruni Gianlorenzo	5	Lorenzelli Vincenzo
2	Delpino Bruno	6	Musso Enrico
3	Fusco Marilyn	7	Scialfa Nicolo
4	Garbarino Roberto	8	Vacalebre Vincenzo

E pertanto complessivamente presenti n. 43 componenti del Consiglio.

**Assessori:**

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Anzalone Stefano	6	Pastorino Bruno
2	Farello Simone	7	Senesi Carlo
3	Miceli Francesco	8	Vassallo Giovanni
4	Montanari Giuseppina	9	Veardo Paolo
5	Papi Roberta		

**Partecipa:** Il Segretario Generale Reggente - Graziella De Nitto

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 37 in data 8 marzo 2012.

Su proposta dell'Assessore alla Pianificazione Strategica, Urbanistica e Urban Lab, Marta Vincenzi;

Premesso che:

- in data 31 marzo 2009, è stata firmata l'Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per introdurre incisive "Misure di semplificazioni procedurali dell'attività edilizia";

- la Regione Liguria in attuazione della suddetta Intesa, in data 3 novembre 2009, ha approvato la Legge Regionale n. 49 recante "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anno XL - n. 19, in data 4 novembre 2009; tale legge ha carattere straordinario;

- la Legge Regionale n. 49/2009 disciplina gli interventi atti a promuovere la riqualificazione funzionale, architettonica e statica degli edifici riconosciuti incongrui attraverso l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale, consentendo l'ampliamento sino al 35%, del volume esistente fuori terra;

- in particolare l'art. 7 della citata legge ammette la demolizione e ricostruzione con cambio d'uso in residenziale e con incremento volumetrico degli edifici incongrui destinati a funzioni diverse dalla residenza, mediante procedura di Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997, finalizzata ad approvare il progetto edilizio con contestuale variante allo strumento urbanistico comunale purchè compatibile con il P.T.C.P. e il Piano di Bacino;

- la disciplina introdotta dalla legislazione regionale qualifica dette varianti urbanistiche di esclusivo interesse locale ai sensi dell'art.2 della L.R. n.9/1983, riconoscendo in tal senso non rilevanti urbanisticamente gli interventi attuati con la procedura straordinaria di cui trattasi, in particolare per quanto attiene la densità edificatoria e i mutamenti di destinazione d'uso;

- il Comune di Genova, ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 49/2009, con Delibera della Giunta Comunale n. 472 del 16 dicembre 2009, ha approvato i criteri per l'applicazione dell'art. 7 della stessa legge consentendo, tra l'altro, anche interventi di trasferimento in altro sito nei Distretti di Trasformazione e negli Ambiti di Riqualificazione;

- in particolare per gli interventi in altro sito, la delibera definisce le linee guida, di seguito esposte:

- l'intervento non comprometta il raggiungimento degli obiettivi della trasformazione o della riqualificazione complessiva prevista;
- siano osservate le prescrizioni particolari e di livello Puntuale del P.T.C.P.;
- siano realizzati gli standard urbanistici prescritti dal Piano, fatta salva l'applicazione dell'art. 53 delle Norme Generali del P.U.C.;

Premesso ancora che:

- la Regione Liguria ha approvato in data 1 marzo 2011 la legge regionale n. 4 recante "Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009 n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio)" pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anno XLII - n. 4, in data 2 marzo 2011;

- le disposizioni della legge regionale n. 4/2011, ai sensi dell'art. 9 comma 2, non si applicano nei confronti delle istanze, aventi ad oggetto l'approvazione di progetti, presentate ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 49/2009, prima della data di entrata in vigore della legge 4/2011 innanzi richiamata, al fine di consentire la conclusione dell'iter procedurale;

- la Regione Liguria ha approvato in data 16 novembre 2011 la legge regionale n. 33 che modifica ulteriormente la legge regionale 3 novembre 2009 n.49, intervenendo nelle modifiche già apportate dalla citata L.R. 4/2011; tali modifiche non rilevano ai fini della procedura di cui al presente dispositivo;



Premesso infine che:

- la Cresta & C. S.a.s. proprietaria dell'area, con entrostanti fabbricati, sita in via Rivarolo individuata al catasto terreni foglio 26 all. C sez. IV mappale 2229 e 145, solo piano fondi, e catasto fabbricati sez. RIV foglio 26 mappali 145 sub. 96 e 2229 sub 1, 2, 3, e il Signor Enrico Mantero, in qualità di proprietario del terreno sito in via Piombelli, foglio 36, sez.IV, mapp.156, hanno presentato istanza ai sensi dell'art. 7 della L.R. 49/2009, datata 14 febbraio 2011 (PG 50215 del 15/2/2011), al fine di avviare la procedura di approvazione e conseguire i relativi titoli abilitativi per un progetto di demolizione di edificio produttivo incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in via Rivarolo e opere di urbanizzazione connesse in via Piombelli comportante variante al P.U.C.;

Considerato che:

- l'iniziativa proposta interessa due aree distinte a Rivarolo, nel Municipio V Valpolcevera: via Rivarolo e via Piombelli;

- la prima area, posta in via Rivarolo, è ubicata nella piana di Teglia in un lotto intercluso, con superficie di circa mq.1.462, retrostante la palazzata che si affaccia su via Rivarolo, dalla quale trae accesso tramite rampa di diramazione; è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato, a prevalente destinazione produttiva e in minima parte a destinazione residenziale (2 appartamenti), oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione in sito;

- il fabbricato può essere definito *incongruo*, in riferimento all'art.2 lett. c, punti 3 e 6, della L.R. n. 49/2009, per i seguenti elementi:

- funzione - attività di vendita all'ingrosso e al minuto di materiali edili con annessi depositi e uffici, che occupa integralmente il piano terra, interessando anche le aree libere in parte coperte da tettoie precarie; dal 2009 l'attività è trasferita in Valpolcevera;

- stato di degrado - le strutture dell'immobile, risalenti agli anni '30, risultano oggi in stato di precarietà anche in conseguenza all'abbandono definitivo dovuto al trasferimento dell'attività produttiva; inoltre l'accessibilità veicolare dalla viabilità principale risulta non adeguata in quanto costituita da un distacco.

- la seconda area, localizzata nella parte alta di via Piombelli, è costituita da un lotto libero ed acclive, di circa mq. 3.360, di proprietà dei richiedenti, ai margini di una zona densamente edificata priva di adeguata infrastrutturazione; tale area nel passato è stata oggetto di diverse iniziative progettuali finalizzate a realizzare nuovi edifici residenziali. In particolare, con riferimento al progetto edilizio convenzionato rubricato presso il Settore Edilizia Privata n. 4586/2005, la Giunta con provvedimento D.G.C. 305/2009, a seguito del complessivo esame della proposta, ha espresso un parere non favorevole evidenziando le criticità connesse agli aspetti urbanizzativi della proposta, con particolare riguardo alla accessibilità;

- l'iniziativa progettuale in esame prevede di recuperare nel lotto di via Piombelli, la dotazione di standard urbanistici derivanti dalla trasformazione proposta in via Rivarolo;

Rilevato che:

- l'area di via Rivarolo, oggetto di intervento di demolizione-ricostruzione, ricade in zona che il P.U.C. 2000, modificato con D.C.C. 73/2010, comprende, in zona B, destina a Tessuto Urbano B, sottozona BB-RQ, Residenziale di Riqualficazione. In tale sottozona la funzione caratterizzante è la residenza; l'art. BB-RQ7) consente le operazioni di demolizione e ricostruzione con incremento;

- l'area di via Piombelli, oggetto di sistemazione a verde pubblico e adeguamento di viabilità, ricade in zona di Tessuto Agricolo E, sottozona EM, demarcazione tra la zona periurbana della città costruita e l'ambito agricolo attiguo. Tale sottozona è stata individuata con la Variante approvata dal C.C. n.73/2010;

- l'area di intervento in via Rivarolo, nel progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 il 7 dicembre 2011 ricade nell'Ambito AR-UR, Ambito di riqualficazione urbanistica-residenziale, le cui parti urbanizzate sono caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; l'art. AR-UR-2, disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, consente la demolizione e ricostruzione con incremento;

- per quanto riguarda le aree di via Piombelli, oggetto di sistemazione a verde pubblico e adeguamento di viabilità, le stesse ricadono in AR-PA, Ambito di Riqualficazione delle aree di Produzione e di Presidio Agricolo; aree agricole strutturate, fasce terrazzate, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, al perseguimento della finalità di rilancio e sviluppo delle attività per l'effettiva produzione agraria; in tale ambito i servizi pubblici e di uso pubblico, nonché le infrastrutture di interesse locale, sono ammesse;

Considerato che, come si evince dalla Relazione del Settore Pianificazione Urbanistica datata febbraio 2012:

- l'intervento, in via Rivarolo, propone la demolizione del volume degradato esistente e la sua ricostruzione in sito, su un lotto di superficie di circa mq.1.462, di un nuovo edificio a destinazione residenziale conforme alle prescrizioni di efficienza energetica;

- a fronte di una volumetria esistente, intesa quale ingombro geometrico delle costruzioni in soprassuolo (art.2 punto 1, lett. f della L.R. n. 49/2009) pari a mc. 4.960,84, l'intervento prevede la realizzazione di una nuova volumetria di mc.

6.693,49, comportante un incremento di quasi il 35% circa, limite massimo ammesso dalla L.R. n. 49/2009 e in coerenza con i criteri indicati nella D.G.C. n. 472/2009 che, in caso di ricostruzione in altro sito, ammette la nuova edificazione con altezze non superiori a quelle degli edifici circostanti;

- il nuovo edificio residenziale, sviluppato su 7 piani, rimane al di sotto della quota di gronda degli edifici residenziali circostanti: il piano terra risulta destinato a esercizi di vicinato con superficie complessiva inferiore a mq. 250, mentre i 6 piani in elevazione sono destinati a 27 appartamenti, dotati di parcheggi pertinenziali;

- a fronte della S.A. residenziale di progetto, pari a circa mq. 1.787, la proposta prevede una quantità di posti auto pertinenziali che soddisfa la dotazione minima prescritta dall'art. 6 della L.R.49/2009 nonché i parametri di cui all'art. 51 delle Norme del P.U.C. 2000;

- la dotazione di posti auto pertinenziali è soddisfatta recuperando adeguati spazi esterni al piano terra (sottomesso rispetto all'accesso da via Rivarolo, quota 0.00), e al livello superiore attraverso la realizzazione di una parziale soletta carrabile/pedonale (quota 2.90). In corrispondenza del distacco esistente, nei fondi dell'edificio limitrofo, civici 63-65 di via Rivarolo, di proprietà dei richiedenti, saranno previsti alcuni box, ad integrazione dei posti auto, ed il mantenimento di alcuni locali già destinati a magazzino;

- la proposta, tra l'altro verifica ed ottempera alle indicazioni delle Norme Generali, art.14, punto 5 e) del P.U.C. adottato 2011 "Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli" in ambito AR-UR, rispettando il Rapporto di permeabilità minimo del 15%, in ragione delle obiettive limitazioni imposte dal contesto oggetto d'intervento, e dichiarando di ricorrere in fase di progetto definitivo, all'individuazione di idonee e proporzionate vasche per la captazione delle acque meteoriche per le superfici permeabili non corrisposte;

- la proposta progettuale è soggetta all'obbligo di reperire adeguati spazi a standard urbanistici, finalizzati alla realizzazione di parcheggi, verde o servizi di interesse pubblico per il quartiere; a tale fine si assumono i parametri di riferimento in applicazione della pertinente normativa urbanistica;

- in particolare le Norme di Attuazione del P.U.C., approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nella zona B, sottozona BB-RQ, prevedono la realizzazione di spazi di interesse pubblico nella misura minima del 30% della S.A., mentre il Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, prescrive per gli interventi di carattere residenziale in ambito AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale) e servizi di vicinato, la dimensione minima del 40% della S.A.;

- applicando, quindi, il parametro riferito al P.U.C. adottato, alla S.A. complessiva prevista dalla proposta progettuale risulta dovuta una dotazione minima di standard urbanistici di superficie di circa a mq. 815;

- tali aree non sono, tuttavia, recuperabili all'interno del lotto di intervento, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche proprie, che consentirebbe di reperire spazi esigui per funzioni pubbliche tali da non garantire la dotazione prescritta; con questi presupposti, il richiedente indica, in alternativa alla monetizzazione, la sistemazione dell'area di sua proprietà all'interno dello stesso Municipio, ubicata in via Piombelli;

- nel merito si pone in evidenza che l'art. 49 della L.R. 36/1997 "Concessione e convenzione", al comma 2) prevede che il progetto debba essere corredato di atto unilaterale d'obbligo finalizzato a disciplinare l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;

- l'area individuata in via Piombelli ha una superficie di circa mt. 3.360, significativamente superiore alla dotazione minima obbligatoria, in cui si prevede, come da tempo richiesto dal Municipio, l'allargamento del sedime stradale pubblico, sino ad una sezione trasversale doppia rispetto all'attuale, con area di sosta (6 parcheggi pubblici, tra i quali uno per disabili e ulteriori 6 posti moto), marciapiede e illuminazione pubblica; il resto delle aree saranno sistemate a verde;

- è prevista la cessione delle aree necessarie all'allargamento della viabilità esistente, mentre lo spazio sistemato a verde sarà gravato di servitù di uso pubblico, con eventuale possibilità di utilizzo ad "orti urbani" in accordo con il Municipio;

- per quanto riguarda le prestazioni di sostenibilità ambientale, il progetto propone l'utilizzo di energia rinnovabile per il soddisfacimento del fabbisogno energetico, così come descritto nella "Relazione specialistica in merito alle prestazioni energetiche", allegata agli elaborati di progetto; tra l'altro, nella fase definitiva ed esecutiva, la proposta dovrà tener conto delle indicazioni del nuovo REC, Titolo VI in merito ai requisiti ecologici ed ambientali per la progettazione delle costruzioni;

Rilevato che:

- l'intervento di demolizione/ricostruzione proposto, in applicazione alla L.R. 49/2009, opera sul patrimonio edilizio esistente recuperando ed incrementando la volumetria di un edificio riconosciuto incongruo in base ai criteri di cui all'art. 2, comma 1, lett. c) della medesima L.R. n.49/2009;

- tale operazione trova coerenza negli indirizzi di pianificazione per il nuovo P.U.C., approvati con Delibera di Consiglio Comunale n.1/2009; in particolare è in linea con l'obiettivo di realizzare nuovi interventi di carattere residenziale all'interno dell'area urbanizzata, compresi nella "Linea Verde", e di operare nel quadro di uno sviluppo sostenibile della città, anche attraverso la sostituzione del patrimonio edilizio obsoleto, ai fini della realizzazione di edifici a basso consumo energetico;



- al fine di consentire, in via Rivarolo, sia la demolizione del capannone dismesso, sia la ricostruzione in sito, ai sensi dell'art.7 della L.R.49/09, con incremento volumetrico secondo il parametro di riferimento della stessa legge, e consentire, conseguentemente, la sistemazione a servizi pubblici dell'area in via Piombelli, con opere di adeguamento della viabilità esistente, realizzazione di marciapiede e parcheggi pubblici e sistemazione a verde, risulta necessario apportare una variante:

- al P.U.C. 2000, Foglio n. 27, confermando in via Rivarolo l'azzonamento attuale - zona B sottozona BB-RQ, ed inserendo la Norma Speciale n. 60a(1), il cui perimetro coincide con il lotto di proprietà; in via Piombelli, risulta necessario apportare una variante al P.U.C. 2000, Foglio n. 27, da Tessuto Agricolo EM a zona FF (Servizi Pubblici) per le aree sistemate a verde, e sottozona BB-RQ per la parte di sedime necessarie all'allargamento della viabilità esistente, con la Norma Speciale n. 60b(1), il cui perimetro coincide con il lotto di proprietà;

- al Progetto Preliminare di P.U.C., adottato in data 7 dicembre 2011, Tavola n. 3.5 STRUTTURA DEL PIANO – Livello 3 “Assetto Urbanistico Municipio V Val Polcevera”, confermando per via Rivarolo l'azzonamento attuale AR-UR ed inserendo nelle norme di conformità dell'ambito AR-UR la Norma Speciale n. 57a(1), il cui perimetro coincide con il lotto di proprietà; per via Piombelli le aree saranno inserite nell'Ambito SIS-S, Servizi pubblici di interesse locale, sempre attraverso la stessa Norma Speciale n. 57b(1), il cui perimetro coincide con il lotto di proprietà;

- la variante allo strumento urbanistico è qualificabile ai sensi dell'art. 44 della L.R.n.36/97 e s.m. e i., valutato che per il lotto in via Piombelli si rendono necessari varianti alla zonizzazione del P.U.C. 2000, sia per lo spazio sistemato a verde, che per le aree necessarie all'allargamento del sedime stradale sopra citato; nel suo complesso, la variante non è rilevante sotto l'aspetto della disciplina paesistica di livello regionale e comunale che comprendono le due aree in zona TU;

- la modifica proposta in applicazione della L.R. 49/09, a parere degli Uffici, è valutata compatibile con la descrizione fondativa del P.U.C.;

Rilevato ancora che:

- oltre alle modifiche cartografiche, ai fini dell'approvazione del progetto, si rende necessario introdurre nelle N.d.A. del P.U.C. 2000 e nel Progetto Preliminare di P.U.C. adottato in data 7 dicembre 2011, nelle Norme di Conformità dell'Ambito AR-UR, la seguente Norma Speciale, che avrà analogo testo su entrambi gli strumenti urbanistici generali e assumerà il n. 60a(1) e 60b(1), relativamente al P.U.C. 2000, e il n. 57a(1) e 57b(1), relativamente al P.U.C. adottato;

P.U.C. 2000 Art. BB-RQ11) Sottozona BB: Ambiti Speciali - Norma Speciale 60(1) (lotto 60a e lotto 60b)



60a(1) L'immobile, sito in via Rivarolo 61A a Teglia, è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09, al fine di realizzare un edificio residenziale, con il piano terreno a destinazione commerciale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismici, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

Il perimetro di norma speciale è esteso ai civici 63-65 di via Rivarolo, limitatamente ai piani fondi posti nel distacco da destinarsi a box e magazzini.

E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il Settore Abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

60b(1) Le connesse opere a standard urbanistici sono previste in un area, ubicata in via Piombelli, consistenti nella sistemazione a verde e nell'allargamento del sedime stradale con marciapiede e parcheggi pubblici.

L'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio e nella realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quelli definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..

In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.

Tali margini di flessibilità sono efficaci sempreché le richiamate variazioni non comportino il cambio di destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

PUC adottato Ambito AR-UR e AR-PA - Norma Speciale 57(1) (lotto 57a e lotto 57b)

57a(1) L'immobile, sito in via Rivarolo 61A a Teglia è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09, al fine di realizzare un edificio residenziale, con il piano terreno a destinazione commerciale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismici, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

Il perimetro di norma speciale è esteso ai civici 63-65 di via Rivarolo, limitatamente ai piani fondi posti nel distacco da destinarsi a box e magazzini.

E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il Settore Abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

57b(1) Le connesse opere a standard urbanistici sono previste in un area, ubicata in via Piombelli, consistenti nella sistemazione a verde e nell'allargamento del sedime stradale con marciapiede e parcheggi pubblici.

L'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio e nella realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quelli definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..

In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.

Tali margini di flessibilità sono efficaci sempreché le richiamate variazioni non comportino il cambio di destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

Preso atto che:

- l'area non è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04;

- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6/1990, modificato con il D.P.G.R. n.44/2000 e il D.C.R. n.18/2011, per quanto concerne l'assetto insediativo, individua l'area di via Rivarolo e di via Piombelli all'interno della zona TU (Aree urbane: Tessuti Urbani), disciplinata dall'art.38 delle Norme di Attuazione, per cui, trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico; sono, quindi, non assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica;

- per quanto concerne il livello puntuale del P.U.C. l'attuale indicazione è TU, coincidente con le indicazioni del P.T.C.P., coerente con la modifica alla zonizzazione proposta;

- le aree relative a via Rivarolo e a via Piombelli non sono sottoposte a vincolo idrogeologico, non sono, quindi, presenti nella Carta delle aree inondabili e nella Carta delle aree storicamente inondate;

- la Regione Liguria con le delibere n. 1657 del 29.12.2011 e n. 17 del 13.01.2012, modificata la precedente Delibera n. 1489 del 06.12.201, ha approvato gli stralci della cartografia di rischio inondazione con connessa disciplina di misure di protezione civile ex artt. 3 e 17 in relazione ai recenti eventi alluvionali"; l'area oggetto dell'aggiornamento urbanistico in essere, non è compresa nelle "mappe a rischio regionale" tra le aree inondate;

- relativamente alle caratteristiche telluriche del sito, la proposta contiene una relazione geologica di massima, che tiene conto della nuova classificazione sismica e considera le caratteristiche stratigrafiche e geotecniche delle aree;

- per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica, la proposta progettuale di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico in via Rivarolo ricade in classe 4, prevalentemente industriale, che non esclude la residenza, e in Fascia B "Infrastruttura Ferroviaria", ed inoltre ricade entro i 250 mt. di pertinenza acustica delle autostrade; la verifica di compatibilità dei livelli acustici dovrà tener conto della vicinanza alle suddette infrastrutture;

Rilevato che:

- in relazione alle disposizioni dell'art. 26 della Legge Regionale 3 dicembre 2007, n.38, "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo", il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 67 del 20 settembre 2011 ha approvato una variante generale del settore abitativo con contestuale adeguamento al P.U.C. che opera in salvaguardia, in attesa della definitiva approvazione da parte della Regione Liguria ai sensi dell'art.26, comma 4 della richiamata L.R. 38/2007;

- tale variante, tra l'altro, ha ritenuto che gli interventi oggetto di istanza ai sensi dell'art. 7 della L.R. 49/09, trattandosi di demolizione di fabbricati incongrui, destinati a funzioni diverse dalla residenza, e ricostruzione di edifici destinati alla funzione abitativa, siano soggetti all'applicazione dell'art. 45 del P.U.C. 2000 vigente, come modificato con la variante sopra richiamata;

- inoltre, essendo consentito l'incremento della volumetria esistente, la quota di E.R.P. dovrà essere ponderata in base ai valori tabellari territoriali e non prevista in aggiunta all'edificabilità massima consentita dalla legge speciale;

- pertanto, fatta salva la possibilità di aggiornare nel corso dell'iter approvativo gli elementi dimensionali e le connesse dotazioni, in ragione degli approfondimenti progettuali e/o adeguamenti normativi o regolamentari intervenuti prima del rilascio del titolo abilitativo, e comunque nel rispetto della L.R. n.49/2009, la quota di superficie E.R.P. attribuita all'intervento in oggetto risulta pari circa a mq.41,18;

- in considerazione della modesta dimensione della superficie da riservare ad ERP e dell'esigenza della Civica Amministrazione di disporre di risorse finanziarie da destinare al recupero di alloggi degradati già di proprietà pubblica, come rappresentato nel provvedimento sopra richiamato, si propone la monetizzazione, applicando la percentuale indicata per la zona di Rivarolo pari a €/mq. 2.323,61 per un importo complessivo di € 95.686,26=;

Rilevato che:

- conformemente a quanto disposto dall'art. 59 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale la proposta progettuale legata

all'istanza è stata inviata al Municipio V Valpolcevera con nota prot. 86233 del 16 marzo 2011;

- con atto n. 9 del 21/04/2011 il Municipio V Valpolcevera ha espresso parere favorevole con le seguenti condizioni:

1. l'edificio che sarà costruito sia di classe energetica A;
2. sia previsto uno spazio destinato alla raccolta differenziata all'interno dell'area in oggetto;
3. la monetizzazione debba essere prioritariamente destinata alla E.R.P. presente nel territorio del Municipio V Valpolcevera;

e le seguenti osservazioni:

1. tenuto conto del fatto che nell'area di Teglia sono previsti vari progetti di riqualificazione, si accoglie favorevolmente che gli oneri di urbanizzazione siano destinati a vantaggio dell'area di Via Piombelli come da progetto esaminato;
2. si auspica tuttavia che possano essere ricavati una decina di posti auto per i residenti di Teglia.

In merito al sopra riportato parere del Municipio si precisa quanto segue:

- 1-2 Il progetto deve garantire il rispetto dei requisiti di legge, con particolare riferimento alla normativa antisismica e alla normativa in materia di rendimento energetico (classe "A"), per quanto riguarda la previsione di uno spazio dedicato alla raccolta differenziata si rinvia alla fase di progetto definitivo;
- 3 La finalizzazione della monetizzazione riguardante la quota di E.R.P. dovuta verrà stabilita a cura del competente settore con apposito provvedimento.

Inoltre in merito alla seconda osservazione, considerata l'esiguità dimensionale delle aree di pertinenza esterne, la relativa posizione e le problematiche connesse a garantire un'adeguata sistemazione superficiale delle aree in tema di rapporto di permeabilità, si ritiene congrua la previsione progettuale proposta, ancorchè oggetto di livello preliminare, rinviando ulteriori eventuali approfondimenti alla fase di progetto definitivo, tenuto altresì conto del complesso degli interventi di riqualificazione previsti nella piana di Teglia;

Preso atto che:

- gli elaborati tecnici prodotti ai fini dell'espressione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 59 comma 2 lett. a) della L.R. n. 36/1997 potranno essere aggiornati nel corso dell'iter approvativo per quanto concerne gli elementi dimensionali e le connesse dotazioni, in ragione degli approfondimenti progettuali e/o adeguamenti normativi o regolamentari intervenuti prima del rilascio del titolo abilitativo, e comunque nel rispetto della L.R. n.49/2009 e s. m. e i.;

Considerato che:

- le condizioni effettive dell'immobile oggetto della proposta di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, tali da consentire di ricondurre lo stesso alla categoria di edificio "incongruo" ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 49/09 e s. m. e i.;

- la proposta progettuale risponde agli obiettivi di miglioramento del patrimonio immobiliare sotto i profili dell'efficienza energetica, della rispondenza alla normativa antisismica, nonché nel rispetto dei caratteri della zona e dei suoi rapporti con il contesto paesistico ai sensi del vigente P.T.C.P.;

- la proposta progettuale nel suo complesso risulta coerente con l'obiettivo dello strumento di pianificazione generale in cui si definisce la riqualificazione urbanistica della piana di Teglia, eliminando i volumi dismessi incompatibili attraverso la funzione residenziale, caratteristica dell'ambito, contribuendo così al miglioramento della qualità urbana unitamente ad altre iniziative di riconversione già avviate, private e pubbliche (nuova stazione RFI di Teglia), che si completerà con la trasformazione delle ex aree Mira Lanza;

Ritenuto, per quanto sopra esposto, che:

- sussistono i presupposti richiesti dalla speciale L.R. n. 49/2009 e s. m. e i. per consentire la demolizione e la ricostruzione con cambio di destinazione d'uso e l'incremento proposto, di circa il 35% del volume esistente, corrispondente al limite massimo ammesso dalla L.R. n.49/2009 e s. m. e i., nonché per l'avvio di una Conferenza di Servizi finalizzata ad approvare il progetto edilizio con contestuale variante allo strumento urbanistico comunale, P.U.C. 2000 e al Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n.92 del 7 dicembre 2011, ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., completato e perfezionato riguardo a tutte le componenti necessarie per un progetto edilizio definitivo;

- riguardo a detta variante urbanistica, sottesa all'intervento edilizio, va evidenziato che la Legge Regionale n. 49/2009 e s. m. e i. stabilisce che la modifica dello strumento urbanistico comunale, avviata con detta procedura, è da qualificarsi "di esclusivo interesse locale ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/1983", ciò comportante l'esclusione dalle disposizioni in materia di VAS.

- rilevando coerenza tra la proposta progettuale in oggetto ed il Progetto Preliminare del nuovo P.U.C. adottato, non si ravvisano elementi di conflittualità con la disciplina vigente ai diversi livelli territoriali nonché con gli atti precedentemente assunti dalla C.A.;

- si reputa sussistano le condizioni per promuovere la variante urbanistica ai sensi dell'art.59 della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., connessa al progetto edilizio di demolizione e ricostruzione in sito dell'attuale fabbricato, con cambio d'uso a funzione prevalentemente residenziale, presentato ai sensi dell'art 7 della L.R. n. 49/09 e s. m. e i., con contestuale sistemazione degli spazi a standard urbanistici in un'area in via Piombelli;



Vista la dichiarazione, redatta ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta in data 29 febbraio 2012, dalla Sig.ra Maria Teresa Mantero, Amministratore Unico della società Cresta & C. S.a.s, proprietaria degli edifici contraddistinti dai nn.civ.61 A e 213 r di via Rivarolo e dal Sig. Enrico Mantero, proprietario del terreno sito in via Piombelli dalla quale risulta che gli stessi dichiarano, in particolare:

1. che il Sig. Mantero Enrico è proprietario di area in Via Piombelli, destinata, ai sensi della presente proposta, a spazi di uso pubblico, censita al Nuovo Catasto Terreni di Genova, sezione IV, foglio 3, mappale 156, in forza di successione di Mantero Luigi, deceduto il 26 marzo 1959, e di Mantero Giovanni Battista (successione aperta in data 23 ottobre 2003);
2. che la Società Cresta & C. s.a.s. è proprietaria dell'area, con entrostanti fabbricati, sita in via Rivarolo, destinata alla realizzazione del nuovo complesso residenziale e così censita: catasto terreni foglio 26 all.C sez. IV mappale 2229 e 145, solo piano fondi, e catasto fabbricati sez. RIV foglio 26 mappali 145 sub. 96 e 2229 sub 1, 2, 3, in forza di legittimi idonei titoli;
3. di essere a conoscenza che la dimostrazione della piena libera ed assoluta proprietà di tutte le aree ed immobili oggetto d'intervento, attraverso la produzione di idonei atti è condizione per la procedibilità per l'ulteriore iter procedurale;
4. di essere a conoscenza che, ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 49/2009, il progetto deve garantire il rispetto dei requisiti di legge, con particolare riferimento alla normativa antisismica e alla normativa in materia di rendimento energetico (classe "A");
5. di essere a conoscenza che, in fase esecutiva, dovrà essere garantito il rispetto dei tempi di cui all'art 34. della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.;
6. di essere a conoscenza che la proposta progettuale è soggetta all'obbligo di reperire adeguati spazi a standard urbanistici, nella misura del 40% della S.A., in relazione alle funzioni da insediare, ai sensi del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 in data 7 dicembre 2011, parametro che viene assunto a riferimento per la quantificazione della misura di spazi pubblici dovuti, pari a mq 815;
7. in relazione agli spazi a standard urbanistici, di cui al precedente punto 6, il progetto in esame propone la sistemazione di area ubicata in via Piombelli, di circa mq 3.360, con destinazione a verde naturale, con piantumazioni e arredi, allargamento del sedime stradale adiacente su uno sviluppo longitudinale di 150 metri circa, con area di sosta, marciapiede e relativi impianti, la cui puntuale attuazione sarà definita nell'ambito di

- apposita convenzione urbanistica, preliminarmente al rilascio di permesso di costruire;
8. di essere a conoscenza che la quota da monetizzare, relativa a E.R.P., definita in applicazione dei parametri approvati con la citata D.C.C. n. 4/2011, è pari a Euro 95.686,26, e dovrà essere corrisposta con modalità appositamente definite, che formeranno oggetto di specifici impegni;
  9. di essere a conoscenza che, in relazione all'incentivo previsto dall'art. 18 della L. 109/94, come modificato dall'art. 92 del D. Lgs. N. 163/2006, i sottoscritti sono chiamati a corrispondere la somma dovuta, preliminarmente quantificata in Euro 1530,82, in applicazione delle disposizioni regolamentari approvate con D.G.C. n. 370/2001, all'atto dell'efficacia della variante urbanistica e comunque prima del rilascio del permesso di costruire, assumendo a tale fine specifici impegni;
  10. di essere a conoscenza che, in caso di variazioni dei parametri progettuali, ovvero in caso di approvazione, da parte della Civica Amministrazione, di atti, che incidano sulla quantificazione delle somme a carico del soggetto attuatore, ante indicate, i relativi importi dovranno essere adeguati e corrisposti sulla base della determinazione effettuata con riferimento al momento del rilascio del permesso di costruire.

Visti gli elaborati tecnico-grafico-descrittivi:

VIA RIVAROLO a firma Arch. Guglielmo Polastri:

- Studio Organico d'Insieme – documentazione fotografica
- Studio Organico d'Insieme – relazione
- Studio Organico d'Insieme – planimetria – sezione trasversale
- Studio Organico d'Insieme – sezione paesistica
- Progetto:
  - Relazione con tabelle e allegati
  - Relazione integrativa – 7/2/2012
  - Documentazione fotografica
  - All. A Conteggio superfici per calcolo contributi
  - Relazione specialistica in merito alle prestazioni energetiche – Dott. Ing. Morandi
  - Relazione Geologica – Dott.ssa Elisabetta Barboro
  - Tav. 1 - Riferimenti cartografici scale varie
  - Tav. 2 – Stato Attuale – piante con destinazioni d'uso
  - Tav. 3 – Stato Attuale - Prospetti e Sezioni
  - Tav. 4 – Progetto – piante piani terreno e primo agg. 7/2/2012
  - Tav. 5 – Progetto – piante piani secondo e terzo
  - Tav. 6 – Progetto - piante piani quarto – quinto – attico
  - Tav. 7 – Progetto – sezioni agg. 7/2/2012
  - Tav. 8 – Progetto – prospetti agg. 7/2/2012
  - Tav. 9 – Confronto – pianta piano terreno: sedime fabbricato 61 a e 213 r
  - Tav. 10 – Confronto – sezioni schematiche



- Tav. 11 – Civico 63-65 di Via Rivarolo – prospetto est stato attuale – progetto – confronto
- Tav. 12 – Progetto – studio percorsi ai sensi L. 13/89
- Tav. 13 – Conteggio superfici e volumi
- Tav. 14 – Conteggio superfici accessorie
- Tav. 15 – Conteggio superficie parcheggi pertinenziali (art. 51 norme P.U.C.) agg. 7/2/2012

VIA PIOMBELLI a firma Arch. Andrea Rattazzi

- Computo Metrico Estimativo sistemazione a verde area sita in Via Piombelli
- Tav. 1 – Planimetria – stato di fatto con sovrapposizione progetto sistemazione area –
- Tav. 2 – Planimetria – progetto sistemazione area –
- Tav. 3 Sezioni terreno – stato di progetto e stato di fatto -

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la L.R.49/2009 così come modificata e aggiornata dalla L.R. 4/2011 e dalla L.R. 33/2011;

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 in data 10.3.2000 di approvazione della variante integrale al Piano Regolatore Generale;

Vista la Delibera Consiglio Comunale 92/2011 di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C.;

Visto il foglio n. 27 del P.U.C. 2000, attuale e variante, allegato;

Vista la Tavola n. 3.5 STRUTTURA DEL PIANO – Livello 3 “Assetto Urbanistico Municipio V Valpolcevera”, attuale e variante, allegato;

Vista la Norma Speciale, di analogo testo su entrambi gli strumenti urbanistici generali che assumerà i nn. 60a(1) e 60b(1) relativamente al P.U.C. 2000, e i nn. 57a(1) e 57b(1) relativamente al P.U.C. adottato;

Vista l'allegata relazione del Settore Pianificazione Urbanistica datata febbraio 2012;

Visto l'allegato atto n. 9 del 21/04/2011 del Municipio V Valpolcevera;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 472 del 16 dicembre 2009, con cui sono stati approvati, tra l'altro, i criteri per l'applicazione degli artt. 6 e 7 della citata Legge Regionale n. 49/2009;

Vista la Variante Generale del Settore Abitativo approvata con D.C.C. n. 67 del 20 settembre 2011;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;



La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di esprimere preventivo assenso, ai sensi dell'articolo 59 comma 2 lett. a) della legge regionale n. 36/97 e sm, per le motivazioni di cui alle premesse del presente provvedimento, alla variante - ex art. 44 della legge regionale stessa, connessa al progetto di demolizione di edificio produttivo incongruo e ricostruzione, in sito, di edificio residenziale in via Rivarolo e opere di urbanizzazione da realizzare in via Piombelli, in applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 49/2009, da approvare con la procedura di cui all'art. 59 della L.R. n. 36/1997;
- 2) di apportare un aggiornamento al foglio 27 del P.U.C. vigente e alla tavola 3.5 del Livello 3 - Livello Locale di Municipio del Progetto Preliminare del nuovo P.U.C. adottato;
- 3) di approvare la Norma Speciale, di analogo testo su entrambi gli strumenti urbanistici generali, che assumerà i nn. 60a(1) e 60b(1) relativamente al P.U.C. 2000, e i nn. 57a(1) e 57b(1) relativamente al P.U.C. 2011 adottato:

P.U.C. 2000 Art. BB-RQ11) Sottozona BB: Ambiti Speciali - Norma Speciale 60(1) (lotto 60a e lotto 60b)

60a(1) L'immobile, sito in via Rivarolo 61A a Teglia è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09, al fine di realizzare un edificio residenziale, con il piano terreno a destinazione commerciale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismici, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

Il perimetro di norma speciale è esteso ai civici 63-65 di via Rivarolo, limitatamente ai piani fondi posti nel distacco da destinarsi a box e magazzini. E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il Settore Abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

60b(1) Le connesse opere a standard urbanistici sono previste in un area, ubicata in via Piombelli, consistenti nella sistemazione a verde e nell'allargamento del sedime stradale con marciapiede e parcheggi pubblici. L'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio e nella realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quelli definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..



In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci sempreché le richiamate variazioni non comportino il cambio di destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

PUC 2011 adottato Ambito AR-UR - Norma Speciale 57(1) (lotto 57a e lotto 57b)

57a(1) L'immobile, sito in via Rivarolo 61A a Teglia è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09, al fine di realizzare un edificio residenziale, con il piano terreno a destinazione commerciale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismici, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

Il perimetro di norma speciale è esteso ai civici 63-65 di via Rivarolo, limitatamente ai piani fondi posti nel distacco da destinarsi a box e magazzini. E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il Settore Abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

57b(1) Le connesse opere a standard urbanistici sono previste in un area, ubicata in via Piombelli, consistenti nella sistemazione a verde e nell'allargamento del sedime stradale con marciapiede e parcheggi pubblici. L'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio e nella realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quelli definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..

In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci sempreché le richiamate variazioni non comportino il cambio di destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

- 4) di ritenere ammissibile il ricorso alla monetizzazione della superficie di ERP dovuta dal soggetto attuatore ai sensi della delibera C.C. n. 4/2011 per un importo complessivo di € 95.686,26= demandando a successivi provvedimenti l'accertamento di tale importo che dovrà essere messo a disposizione in apposito capitolo;

- 5) di stabilire che la presente deliberazione e gli atti che verranno presentati nel corso della seduta referente della Conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lett. b), della L.R. 36/1997 e s.m., saranno depositati a cura della Civica amministrazione a libera visione del pubblico, previo avviso affisso all'Albo Pretorio e divulgato con ogni altro mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione, nello stesso periodo di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;
- 6) di prendere atto della dichiarazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 presentata a corredo dell'istanza d'intervento;
- 7) di riconoscere per il presente atto, l'incentivo, previsto dalla L. n. 109/94, art. 18 così come modificata dal D.LGS. 163/2006 art. 92, e quantificato in euro 1530,82=, secondo i criteri previsti dal titolo II del regolamento di cui alla DGC n. 370/2001;
- 8) di rinviare a successivo provvedimento l'accertamento e l'impegno della somma di cui al punto precedente che sarà versata dal Soggetto Attuatore e andrà a confluire nel fondo interno di cui all'art.92 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.e i. da ripartirsi tra coloro che hanno partecipato alla predisposizione ed attuazione del presente atto;
- 9) di dare mandato al Settore Pianificazione Urbanistica e alla Direzione Programmi Riqualificazione Urbana e Politiche della Casa per gli adempimenti di competenza, conseguenti al presente provvedimento;

Al momento della votazione sono presenti, oltre alla Sindaco Vincenzi, i consiglieri: Arvigo, Balleari, Basso, Bernabò Brea, Biggi, Bruno, Burlando, Campora, Cappello, Cecconi, Cortesi, Costa, Cozzio, Dallorto, Danovaro, De Benedictis, Federico, Frega, Gagliardi, Grillo G., Grillo L., Guastavino, Guerello, Jester, Lecce, Maggi, Malatesta, Mannu, Murolo, Nacini, Ottonello, Pasero, Porcile, Pizio, Praticò, Proto, Tassistro, Viazzi, in numero di 39.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Cecconi, Nacini, Proto, dà il seguente risultato:


Presenti in aula:	n.	39	consiglieri
Votanti:	n.	28	"
Voti favorevoli:	n.	25	"
Voti contrari:	n.	3	(Grillo G; L'Altra Genova)
Astenuti:	n.	=	
Presenti non votanti	n.	11	(P.D.L.: Balleari, Bernabò Brea, Campora, Cecconi, Costa, Ottonello, Pizio, Praticò, Viazzi; Gruppo Misto: Cappello, Maggi)

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente



Il Segretario Generale Reggente



La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal **29 MAR. 2012** ai sensi dell'art. 124 - comma 1- del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

E' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il giorno

**9 APR 2012**

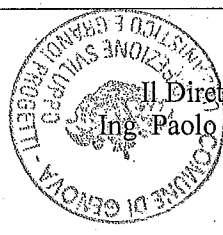
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ODE N. 91.....

DEL 05.03.2012 COMPOSTO DA N. 13..... FOGLI.

ELENCO ALLEGATI

Istanza datata 14 febbraio 2011 (PG 50215 del 15/2/2011),	1
Relazione del Settore Pianificazione Urbanistica datata febbraio 2012	2
Settore Pianificazione Urbanistica nota prot. 86233 del 16 marzo 2011	3
Atto n. 9 del 21/04/2011 del Municipio V Valpolcevera	4
Dichiarazione, sottoscritta in data 29 febbraio 2012,	5
Norma Speciale	6
Visto il foglio n. <del>27</del> del P.U.C. 2000	7
Tavola n. 3. <b>5</b> STRUTTURA DEL PIANO – Livello 3 “Assetto Urbanistico Municipio VI Medio Ponente”	8

Il Direttore  
Ing. Paolo Tizzoni



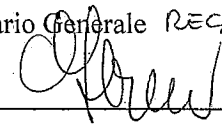
Il Dirigente  
Arch. Ferdinando De Fornari

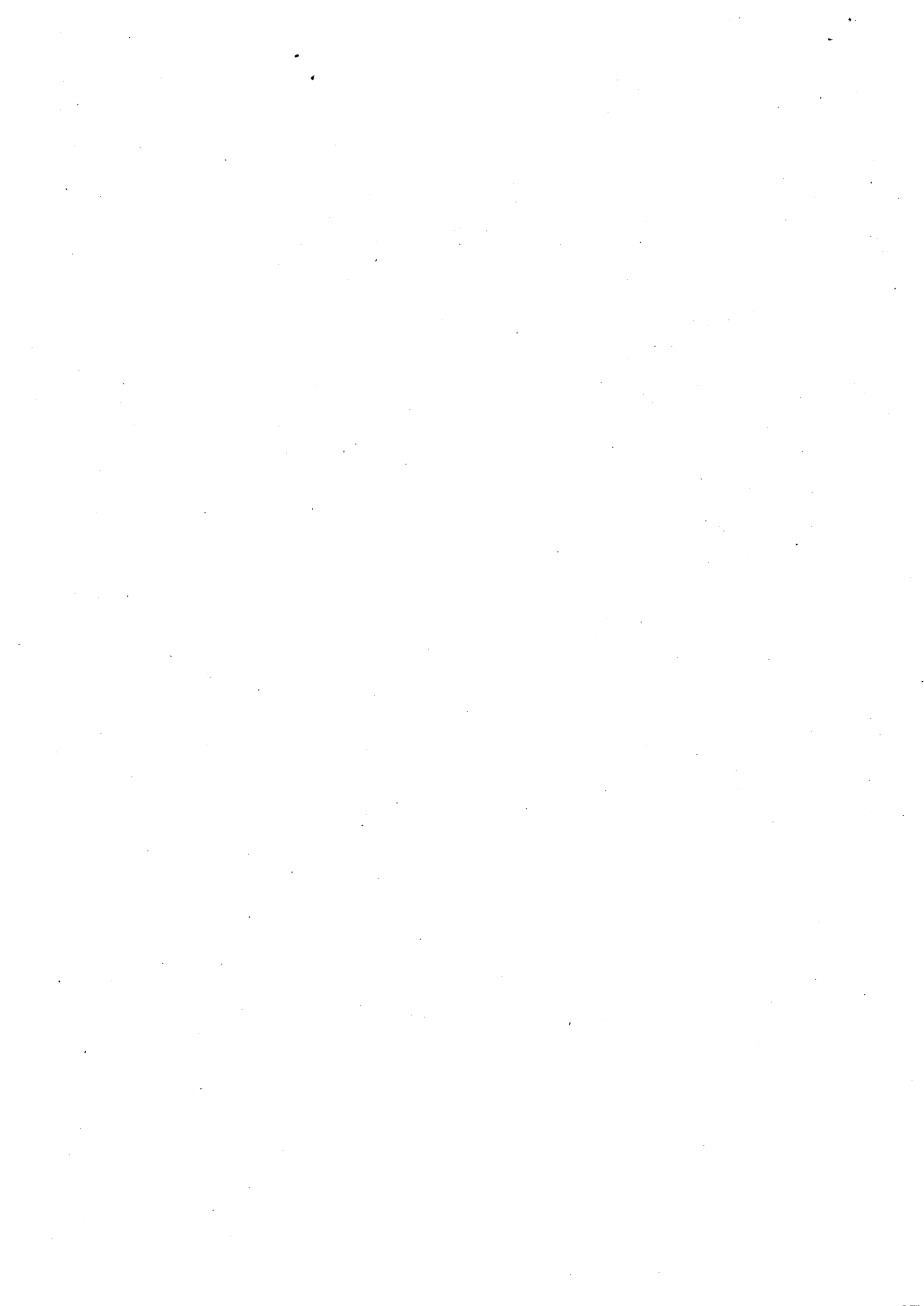


ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ~~GIUNTA~~ /CONSIGLIO COMUNALE N. 41.....

DEL 21.03.2012.....

Il Segretario Generale **REGGENTE**





Spettabile  
Comune di Genova  
Settore Edilizia Privata  
Via di Francia 1  
16159 Genova



Oggetto:

Area di via Piombelli e edificio produttivo di Genova-Teglia, via Rivarolo n. civ. 61A e 213 R  
Progetti di

- sistemazione a verde pubblico con migliorie alla viabilità di via Piombelli
- demolizione e ricostruzione dell'edificio di via Rivarolo 61A con incremento del volume esistente (artt. 6 e 7 L.R. 49/2009) e parziali cambi di destinazione d'uso dei fondi di via Rivarolo 213r

I sottoscritti

Maria Teresa Mantero  
Amministratore unico della  
Cresta & C. S.a.s. di Mantero Maria Teresa  
con sede in Via T.M. Canepari 39/5 - 16159 Genova  
P.IVA 00416450104  
proprietaria degli edifici di via Rivarolo 61A e 213rosso,

Enrico Mantero  
Residente in Via T.M. Canepari 39/6 - 16159 Genova  
C.F.: MNT NRC 28H03 D969A  
proprietario del terreno sito in Genova, via Piombelli (foglio n. 36 - sez. IV - mappale 156)

avendo intenzione, per quel che riguarda il terreno, di attrezzarlo a verde pubblico e a sede stradale e di cederlo al Comune di Genova in conto oneri, e, quanto ai fabbricati, in parte di demolirli e ricostruirli con aumento di volume (ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 49/2009) e in parte di apportarvi modifiche con cambi di destinazione d'uso,

CHIEDONO

a codesto Comune la approvazione dei relativi progetti.

Gli elaborati qui allegati sono opera dell'arch. Andrea Rattazzi per il terreno di via Piombelli e dello Studio Polastri-Tomasinelli & Associati per i fabbricati di via Rivarolo, con le consulenze degli specialisti elencati nelle intestazioni.

Con osservanza

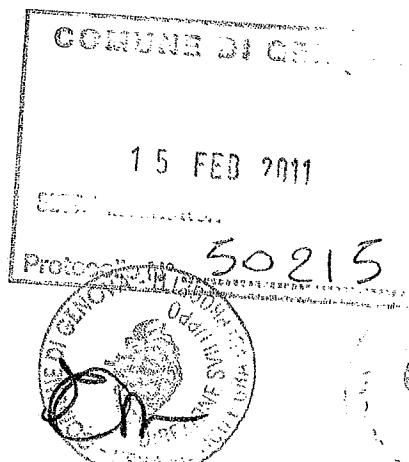
(Maria Teresa Mantero).....

(Enrico Mantero).....

Genova, 14 febbraio 2011.....

CRESTA e C. S.a.s.

Enrico Mantero



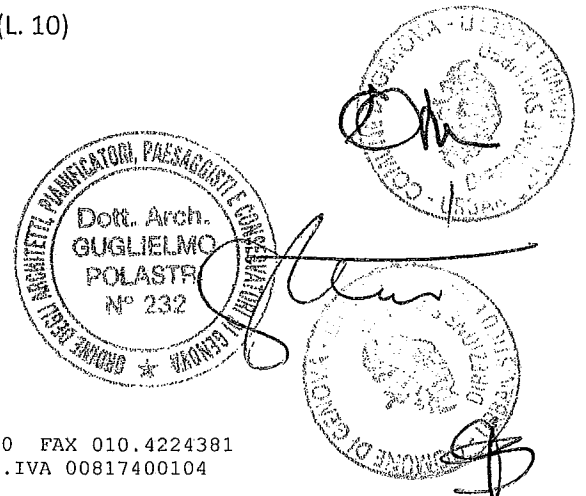
Oggetto: Richiesta di approvazione dei progetti di intervento sull'area di via Piombelli e sull'edificio produttivo di Genova-Teglia, via Rivarolo nn. civv. 61A e 213r:

- 1) sistemazione a verde pubblico con migliorie alla viabilità di via Piombelli
- 2) demolizione e ricostruzione dell'edificio di via Rivarolo 61A con incremento del volume esistente e cambi di destinazione d'uso dei fondi di via Rivarolo 213r

Elenco dei documenti a corredo della prima istanza :

- Domanda in bollo
- Scheda Informativa
- Progetto di via Piombelli (piante, sezioni con sovrapposizioni, computo metrico estimativo)
- Progetto di via Rivarolo
  - Relazione
  - Documentazione fotografica
  - Elaborati grafici:
    - Tav. 1 - Riferimenti cartografici
    - Tav. 2 - STATO ATTUALE: Piante (sc.:1/100)
    - Tav. 3 - STATO ATTUALE: Prospetti e sezioni (sc.:1/100)
    - Tav. 4 - PROGETTO: Piante piani terreno e primo (sc.:1/100)
    - Tav. 5 - PROGETTO: Piante piani secondo e terzo (1:100)
    - Tav. 6 - PROGETTO: Piani quarto, quinto, arretrato, coperture (1:100)
    - Tav. 7 - PROGETTO: Sezioni (1:100)
    - Tav. 8 - PROGETTO: Prospetti (1:100)
    - Tav. 9 - CONFRONTO: Piano terra (1:100)
    - Tav. 10 - CONFRONTO: Sezioni (1:100)
    - Tav. 11 - CIVICO 63/65 - STATO ATTUALE, PROGETTO, CONFRONTO: Prospetto est (1:100)
    - Tav. 12 - STUDIO PERCORSI AI SENSI DELLA L. 13/89 (1:200)
    - Tav. 13 - CONTEGGIO SUPERFICI E VOLUMI (1:100)
    - Tav. 14 - CONTEGGIO SUPERFICI ACCESSORIE (1:100)
    - Tav. 15 - CONTEGGIO SUPERFICI PARCHEGGI PERTINENZIALI (1:100)
  - S.O.I.. COSTITUITO DA:
    - Relazione
    - ALL. 1 - Planimetria - Sezione trasversale (sc.:1/500)
    - ALL. 2 - Sezione paesistica (1:2000)
    - Documentazione fotografica (n° 6 foto)
  - Autodeterminazione dei contributi costituita da: istanza (di cui una originale in bollo) - tabella con individuazione tariffa di riferimento - planimetria con individuazione e calcolo delle superfici di riferimento (ALL. A)
  - Relazione specialistica in merito alle prestazioni energetiche (L. 10)
  - Relazione preliminare sull'impatto acustico
  - Perizia geologica
  - Relazione di calcolo delle opere strutturali
  - Dichiarazione sul rispetto della normativa antisismica
  - Parere di conformità antincendio

Genova, 14/02/2011







COMUNE DI GENOVA

*Variante al vigente P.U.C. e al Progetto Preliminare del P.U.C. adottato con D.C.C. n.92/2011, ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97 e s.m., finalizzata all'approvazione del progetto di demolizione di edificio produttivo incongruo e ricostruzione, in sito, di edificio residenziale in via Rivarolo e opere connesse di urbanizzazione da realizzare in via Piombelli, in applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 49/2009, da approvare con la procedura di cui all'art. 59 della L.R. n. 36/1997 e s.m. e i*

## **RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA**

### **Richiedente**

Comune di Genova, Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti Settore Pianificazione Urbanistica – Su istanza datata 14 febbraio 2011, presentata ai sensi della L.R. n. 49/09 da Mantero Maria Teresa in qualità di Amministratore Unico della Cresta & C. S.a.s. proprietaria degli edifici di via Rivarolo 61 A e 213 r e da Enrico Mantero, e in qualità di proprietario del terreno sito in via Piombelli.

### **Premesse**

In data 31 marzo 2009, è stata firmata l'Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per introdurre incisive "Misure di semplificazioni procedurali dell'attività edilizia".

La Regione Liguria in attuazione della suddetta Intesa, in data 3 novembre 2009, ha approvato la Legge Regionale n. 49 recante "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anno XL - n.19; in data 4 novembre 2009; tale legge ha carattere straordinario.

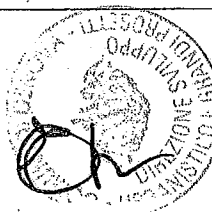
La Legge Regionale n.49/2009 disciplina gli interventi atti a promuovere la riqualificazione funzionale, architettonica e statica degli edifici riconosciuti incongrui attraverso l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale; consentendo l'ampliamento sino al 35%, del volume esistente fuori terra.

In particolare, ai sensi dell'art. 7, la medesima legge ammette la demolizione di edifici *incongrui* a destinazione diversa da quella residenziale e la loro ricostruzione a destinazione anche residenziale con incremento volumetrico, mediante la procedura di Conferenza dei Servizi (art. 59 della L.R. n. 36/1997), finalizzata ad approvare il progetto edilizio con contestuale modifica allo strumento urbanistico comunale, da qualificarsi di esclusivo interesse locale ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 9/1983, non avente pertanto carattere sostanziale, riconoscendo in tal senso non rilevanti urbanisticamente gli interventi attuati con la procedura straordinaria introdotta dalla legislazione regionale, in particolare per quanto attiene la densità edificatoria e i mutamenti di destinazione d'uso. Tutto questo purchè compatibile con il P.T.C.P. e il Piano di Bacino.

Il Comune di Genova, ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. n. 49/2009, con Delibera della Giunta Comunale n. 472 del 16 dicembre 2009, ha approvato i criteri per l'applicazione

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica

Via Di Francia, 1 - Piano 14° - 16149 Genova +39 010 5573161 +39 010 5577861 fax.  
www.comune.genova.it e-mail: conferenze.servizi@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

altro sito; il caso in esame non ricade in questo campo di applicazione, ma si richiamano le linee guida contenute nella suddetta delibera, ancorché trattasi di intervento in sito:

- la ricostruzione non determini altezze superiori a quelle degli edifici circostanti;
- siano realizzati gli standard urbanistici prescritti dal Piano.

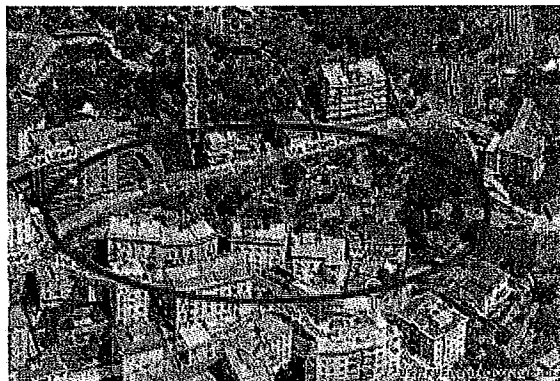
### Localizzazione dell'intervento

La presente iniziativa interessa due aree distinte a Rivarolo, nel Municipio della Valpolcevera: via Rivarolo e via Piombelli.



Foto aeree

VIA RIVAROLO

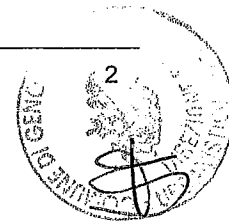
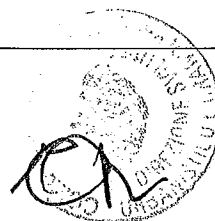


VIA PIOMBELLI

La prima area, in via Rivarolo, oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione di edificio *incongruo*, è ubicata nella piana di Teglia in un lotto, con superficie di circa mq.1.462, intercluso retrostante la palazzata che si affaccia su via Rivarolo, dalla quale trae accesso tramite rampa di diramazione. Tale area è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato, a prevalente destinazione produttiva e in minima parte a destinazione residenziale (2 appartamenti), che si colloca in un contesto costituito da edifici residenziali a blocco, di consistente altezza, prospettanti su via Rivarolo e da volumi di recente costruzione, a carattere commerciale, di altezza contenuta, ma di ampia superficie coperta.

La proposta progettuale prevede la demolizione del fabbricato produttivo di cui sopra, che può essere definito *incongruo*, in riferimento all'art.2 lett. c, punti 3 e 6, della L.R. n. 49/2009, per i seguenti elementi:

- **funzione** - attività di vendita all'ingrosso e al minuto di materiali edili con annessi depositi e uffici, che occupa integralmente il piano terra, interessando anche le aree libere in parte coperte da tettoie precarie; dal 2009 l'attività è trasferita in Valpolcevera;
- **stato di degrado** - le strutture dell'immobile, risalenti agli anni '30, risultano oggi in stato di precarietà anche in conseguenza all'abbandono definitivo dovuto al trasferimento dell'attività produttiva; inoltre l'accessibilità veicolare dalla viabilità principale risulta non adeguata in quanto costituita da un distacco.

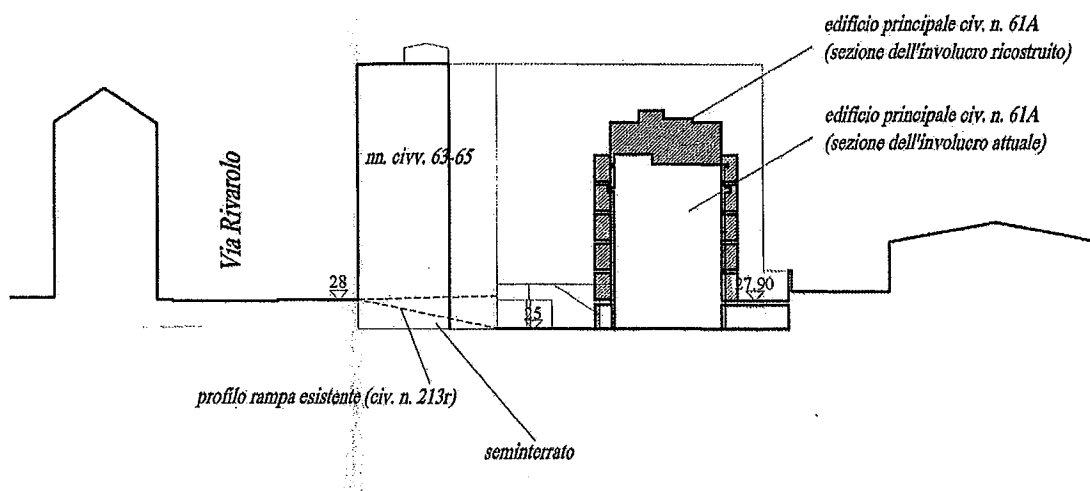




COMUNE DI GENOVA



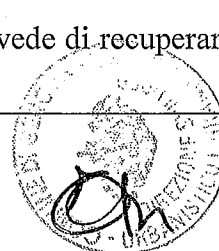
Edificio bianco oggetto d'intervento di demolizione e ricostruzione



Inserimento del nuovo edificio nel contesto urbano

La seconda area, localizzata nella parte alta di via Piombelli, è costituita da un lotto, di circa mq. 3.360, libero ed acclive di proprietà dei richiedenti, ai margini di una zona densamente edificata priva di adeguata infrastrutturazione; tale area nel passato è stata oggetto di diverse iniziative progettuali finalizzate a realizzare nuovi edifici residenziali. In particolare, con riferimento al progetto edilizio convenzionato rubricato presso il Settore Edilizia Privata n. 4586/2005, la Giunta con provvedimento D.G.C. 305/2009, a seguito del complessivo esame della proposta, ha espresso un parere non favorevole evidenziando le criticità connesse agli aspetti urbanizzativi della proposta, con particolare riguardo alla accessibilità.

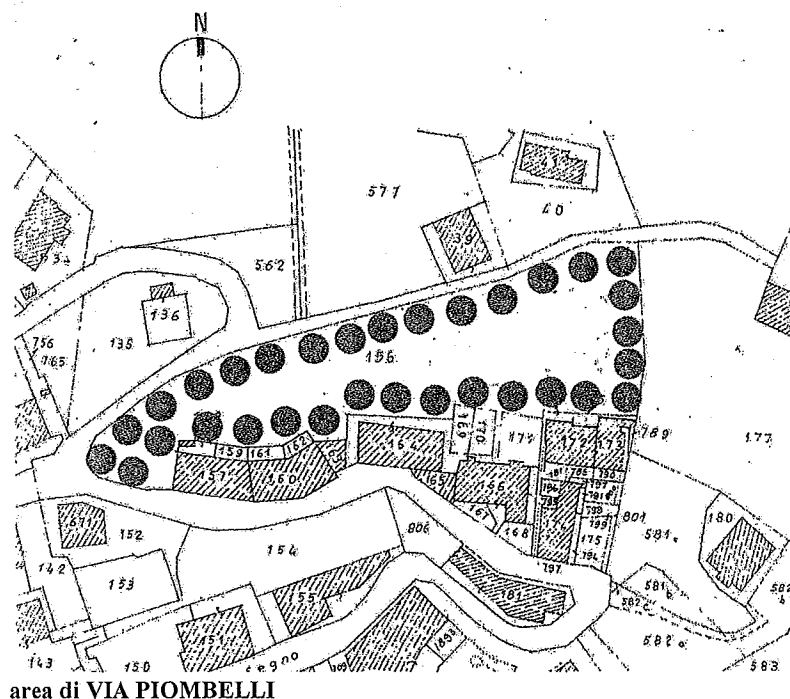
La nuova iniziativa progettuale, attualmente in atto, prevede di recuperare nel lotto di via





COMUNE DI GENOVA

Piombelli, la dotazione di standard urbanistici derivanti dalla trasformazione urbanistica proposta in via Rivarolo.



area di VIA PIOMBELLI

## Il progetto

L'istruttoria si fonda sugli elaborati tecnici prodotti ai fini dell'espressione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 59 comma 2 lett. a) della L.R. n. 36/1997; conseguentemente, gli elementi dimensionali e le connesse dotazioni potranno essere aggiornate nel corso dell'iter approvativo, in ragione degli approfondimenti progettuali e/o adeguamenti normativi o regolamentari intervenuti prima del rilascio del titolo abilitativo, e comunque nel rispetto della L.R. n.49/2009 e s. m. e i..

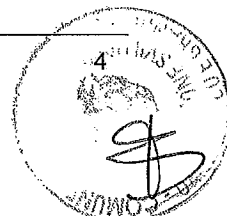
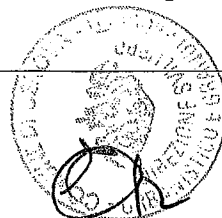
L'intervento, in via Rivarolo, propone la demolizione del volume degradato esistente e la sua ricostruzione in sito, su un lotto di superficie di circa mq.1.462, di un nuovo edificio a destinazione residenziale conforme alle prescrizioni di efficienza energetica.

A fronte di una volumetria esistente, intesa quale ingombro geometrico delle costruzioni in soprassuolo (art.2 punto 1, lett. f della L.R. n. 49/2009) pari a mc. 4.960,84, l'intervento prevede la realizzazione di una nuova volumetria di mc. 6.693,49, comportante un incremento di quasi il 35% circa, limite massimo ammesso dalla L.R. n. 49/2009 ed in coerenza con i criteri indicati nella D.G.C. n. 472/2009, che, in caso di ricostruzione in altro sito, ammette la nuova edificazione con altezze non superiori a quelle degli edifici circostanti.

Il nuovo edificio residenziale si sviluppa su 7 piani, rimanendo al di sotto della quota di gronda degli edifici residenziali circostanti: il piano terra risulta destinato a esercizi di vicinato con superficie complessiva inferiore a mq. 250, mentre i 6 piani in elevazione

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica

Via Di Francia, 1 - Piano 14° - 16149 Genova +39 010 5573161 +39 010 5577861 fax.  
www.comune.genova.it e-mail: conferenze.servizi@comune.genova.it





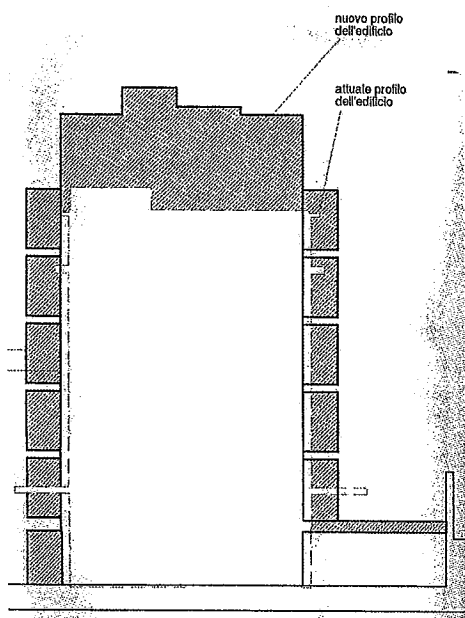
COMUNE DI GENOVA

sono destinati a 27 appartamenti, dotati di parcheggi pertinenziali.

La S.A. residenziale di progetto, risulta pari a circa mq. 1.787; a fronte di tale valore, la proposta progettuale prevede una superficie di mq. 951,68 per un totale di 30 posti auto pertinenziali; tale quantità soddisfa la dotazione minima prescritta dall'art. 6 della L.R.49/2009, che fissa in 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento.

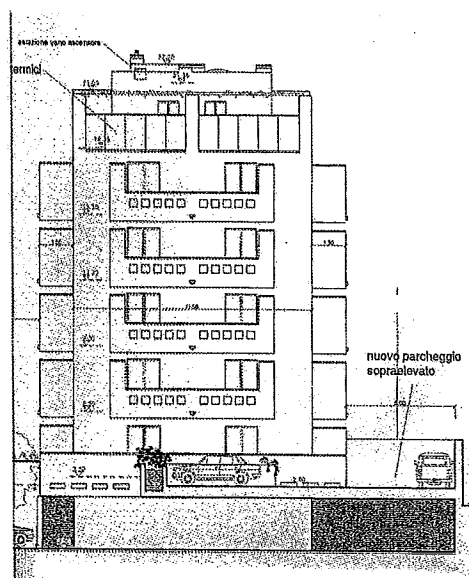
Trattandosi di un'operazione di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, riconducibile alla disciplina dei nuovi edifici, si rileva che la dotazione di parcheggi pertinenziali prevista dal progetto, soddisfa altresì la quantità del 35% della S.A. secondo i parametri di cui all'art. 51 delle Norme del P.U.C. 2000, che corrispondono a mq.625,39.

Al fine di far fronte alle dotazioni di posti auto, la proposta progettuale individua a piano terra (sottomesso rispetto all'accesso da via Rivarolo, quota 0.00), un'area per tale uso, anche attraverso la realizzazione di una parziale soletta carrabile/pedonale (quota 2.90). In corrispondenza del distacco esistente, nei fondi dell'edificio limitrofo, civici 63-65 di via Rivarolo, di proprietà dei richiedenti, saranno previsti alcuni box, ad integrazione dei posti auto sopra visti, ed il mantenimento di alcuni locali già destinati a magazzino.



PLANIMETRIE

confronto

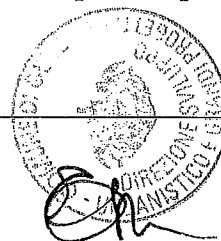


proposta progettuale

La proposta, tra l'altro verifica ed ottempera alle indicazioni delle Norme Generali, art.14, punto 5 e) del P.U.C. adottato 2011 "Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli" in ambito AR-UR, rispettando il Rapporto di permeabilità minimo del 15%, in ragione delle obiettive limitazioni imposte dal contesto oggetto d'intervento, e dichiarando di ricorrere in fase di progetto definitivo, all'individuazione di idonee e proporzionate vasche per la captazione delle acque meteoriche per le superfici permeabili non corrisposte.

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica

Via Di Francia, 1 - Piano 14° - 16149 Genova +39 010 5573161 +39 010 5577861 fax.  
www.comune.genova.it e-mail: conferenze.servizi@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

La proposta progettuale è soggetta all'obbligo di reperire adeguati spazi a standard urbanistici, finalizzati alla realizzazione di parcheggi, verde o servizi di interesse pubblico per il quartiere. A tale fine si assumono i parametri di riferimento in applicazione della pertinente normativa urbanistica; in particolare le Norme di Attuazione del P.U.C., approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nella zona B, sottozona BB-RQ, prevedono la realizzazione di spazi di interesse pubblico nella misura minima del 30% della S.A., mentre il Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, prescrive per gli interventi di carattere residenziale in ambito AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale) e servizi di vicinato, la dimensione minima del 40% della S.A.

Applicando, quindi, il parametro riferito al P.U.C. adottato, alla S.A. complessiva prevista dalla proposta progettuale, pari a mq. 2.037 circa, di cui mq. 1.787 destinati a residenza e mq. 250 ad attività commerciali, risulta dovuta una dotazione minima di standard urbanistici di superficie di circa a mq. 815.

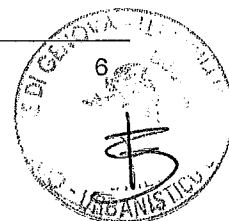
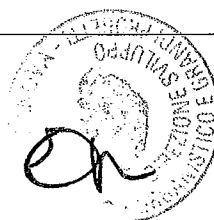
Tali aree non sono, tuttavia, recuperabili all'interno del lotto di intervento, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche proprie, che consentirebbe di reperire spazi esigui per funzioni pubbliche tali da non garantire la dotazione prescritta; con questi presupposti, il richiedente indica, in alternativa alla monetizzazione, la sistemazione dell'area di sua proprietà e all'interno dello stesso Municipio, ubicata in via Piombelli.

Nel merito si pone in evidenza che l'art. 49 della L.R. 36/1997 "Concessione e convenzione", al comma 2) prevede che il progetto debba essere corredato di atto unilaterale d'obbligo finalizzato a disciplinare l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino.

L'area individuata in via Piombelli ha una superficie di circa mt. 3.360, significativamente superiore alla dotazione minima obbligatoria, in cui si prevede, come da tempo richiesto dal Municipio, l'allargamento del sedime stradale pubblico, sino ad una sezione trasversale doppia rispetto all'attuale, per uno sviluppo longitudinale di 150 mt. circa, con area di sosta (6 parcheggi pubblici, tra i quali uno per disabili e 6 posti moto), marciapiede e illuminazione pubblica; il resto delle aree saranno sistemate a verde. E' prevista la cessione delle aree necessarie all'allargamento della viabilità esistente, mentre lo spazio sistemato a verde sarà gravato di servitù di uso pubblico, con eventuale possibilità di utilizzo ad "orti urbani" in accordo con il Municipio.

Per quanto riguarda le prestazioni di sostenibilità ambientale, il progetto propone l'utilizzo di energia rinnovabile per il soddisfacimento del fabbisogno energetico, così come descritto nella "Relazione specialistica in merito alle prestazioni energetiche", allegata agli elaborati di progetto; tra l'altro, nella fase definitiva ed esecutiva, la proposta dovrà tener conto delle indicazioni del nuovo REC, Titolo VI in merito ai requisiti ecologici ed ambientali per la progettazione delle costruzioni.

La proposta progettuale nel suo complesso risulta coerente con l'obiettivo dello strumento di pianificazione generale in cui si definisce la riqualificazione urbanistica della piana di Teglia eliminando i volumi dismessi incompatibili attraverso la funzione





residenziale, caratteristica dell'ambito, contribuendo così al miglioramento della qualità urbana unitamente ad altre iniziative di riconversione già avviate, private e pubbliche (nuova stazione RFI di Teglia), che si completerà con la trasformazione delle ex aree Mira Lanza.

## DISCIPLINA URBANISTICA

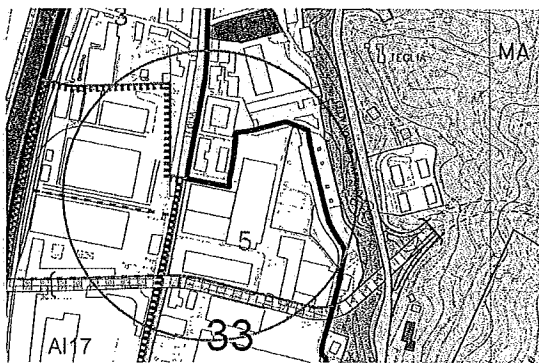
Ribadendo quanto esplicitato in premessa circa l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. n.49/2009, che inquadrano l'intervento nel contesto normativo riferito all'istituto della Conferenza dei Servizi, atto a comportare modifica allo strumento urbanistico comunale, da qualificarsi di esclusivo interesse locale, si riporta di seguito la disciplina urbanistica vigente.

### Disciplina Urbanistica – P.U.C. 2000

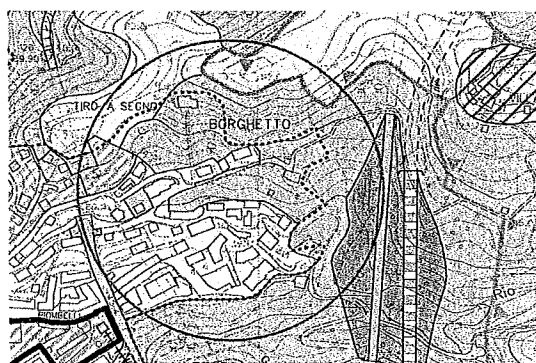
L'area di via Rivarolo, oggetto di intervento di demolizione- ricostruzione, ricade in zona che il P.U.C. 2000, modificato con D.C.C. 73/2010, comprende, in zona B, destina a Tessuto Urbano B, sottozona BB-RQ, Residenziale di Riqualficazione. In tale sottozona la funzione caratterizzante è la residenza.

L'art. BB-RQ7) consente le operazioni di demolizione e ricostruzione con incremento.

L'area di via Piombelli, oggetto di sistemazione a verde pubblico e adeguamento di viabilità, ricade in zona di Tessuto Agricolo E, sottozona EM, demarcazione tra la zona periurbana della città costruita e l'ambito agricolo attiguo. Tale sottozona è stata individuata con la Variante approvata dal C.C. n.73/2010.



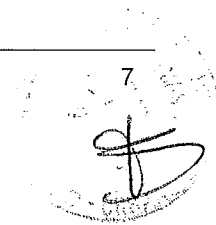
P.U.C. vigente, VIA RIVAROLO



P.U.C. vigente, VIA PIOMBELLI

### Disciplina Urbanistica – Progetto Preliminare di P.U.C. 2011

L'area di intervento in via Rivarolo, nel progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 il 7 dicembre 2011 ricade nell'Ambito AR-UR, Ambito di riqualficazione





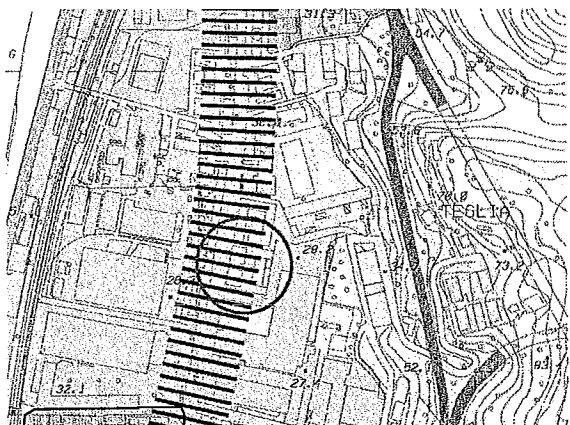
COMUNE DI GENOVA

urbanistica-residenziale, le cui parti urbanizzate sono caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica.

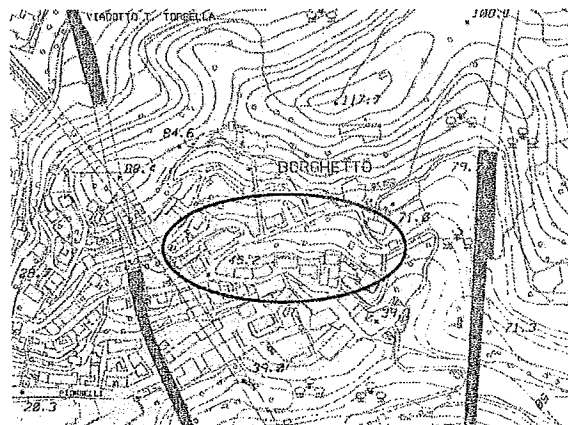
L'art. AR-UR-2, disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, consente la demolizione e ricostruzione con incremento.

Per quanto riguarda le aree di via Piombelli, oggetto di sistemazione a verde pubblico e adeguamento di viabilità, le stesse ricadono in AR-PA, Ambito di Riqualficazione delle aree di Produzione e di Presidio Agricolo; aree agricole strutturate, fasce terrazzate, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, al perseguimento della finalità di rilancio e sviluppo delle attività per l'effettiva produzione agraria.

In tale ambito i servizi pubblici e di uso pubblico, nonché le infrastrutture di interesse locale, sono ammesse.



Preliminare di P.U.C. 2011  
VIA RIVAROLO



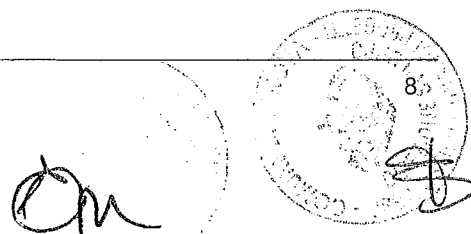
Preliminare di P.U.C. 2011  
VIA PIOMBELLI

### Proposta di variante urbanistica

L'intervento di demolizione/ricostruzione proposto, in applicazione alla L.R. 49/2009, opera sul patrimonio edilizio esistente recuperando ed incrementando la volumetria di un edificio riconosciuto incongruo in base ai criteri di cui all'art. 2, comma 1, lett. c) della medesima L.R. n.49/2009. Tale operazione trova coerenza negli indirizzi di pianificazione per il nuovo P.U.C., approvati con Delibera di Consiglio Comunale n.1/2009; in particolare è in linea con l'obiettivo di realizzare nuovi interventi di carattere residenziale all'interno dell'area urbanizzata, compresi nella "Linea Verde", e di operare nel quadro di uno sviluppo sostenibile della città, anche attraverso la sostituzione del patrimonio edilizio obsoleto, ai fini della realizzazione di edifici a basso consumo energetico.

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica

Via Di Francia, 1 - Piano 14° - 16149 Genova +39 010 5573161 +39 010 5577861 fax.  
www.comune.genova.it e-mail: conferenze.servizi@comune.genova.it







Al fine di consentire, in via Rivarolo, sia la demolizione del capannone dismesso, che la ricostruzione in sito, ai sensi dell'art.7 della L.R.49/09, con incremento volumetrico secondo il parametro di riferimento della stessa legge, e consentire, conseguentemente, la sistemazione a servizi pubblici dell'area in via Piombelli, con opere di adeguamento della viabilità esistente, realizzazione di marciapiede e parcheggi pubblici e sistemazione a verde, risulta necessario apportare una variante:

- al **P.U.C. 2000**, Foglio n. 27, confermando in via Rivarolo l'azzonamento attuale - zona B sottozona BB-RQ, ed inserendo la Norma Speciale n. 60a(1), il cui perimetro coincide con il lotto di proprietà (individuata al catasto terreni foglio 26 all. C sez. IV mappale 2229 e 145, solo piano fondi, e catasto fabbricati sez. RIV foglio 26 mappali 145 sub. 96 e 2229 sub 1, 2, 3) di cui trattasi; in via Piombelli, risulta necessario apportare una variante al P.U.C. 2000, Foglio n. 27, da Tessuto Agricolo EM a zona FF (Servizi Pubblici) per le aree sistemate a verde, e sottozona BB-RQ per la parte di sedime necessarie all'allargamento della viabilità esistente, con la Norma Speciale n. 60b(1), il cui perimetro coincide con il lotto di proprietà ((N.C.T. Foglio 36, Sezione IV, mappale 156).

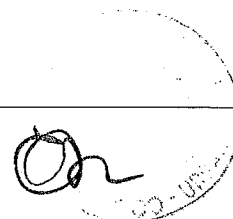
- al **Progetto Preliminare di P.U.C.**, adottato in data 7 dicembre 2011, Tavola n. 3.5 STRUTTURA DEL PIANO – Livello 3 “*Assetto Urbanistico Municipio V Valpolcevera*”, confermando per via Rivarolo l'azzonamento attuale AR-UR ed inserendo la Norma Speciale n. 57a(1), il cui perimetro coincide con il lotto di proprietà (individuata al catasto terreni foglio 26 all. C sez. IV mappale 2229 e 145, solo piano fondi, e catasto fabbricati sez. RIV foglio 26 mappali 145 sub. 96 e 2229 sub 1, 2, 3) di cui trattasi; per via Piombelli le aree saranno inserite nell'Ambito SIS-S, Servizi pubblici di interesse locale, sempre attraverso la stessa Norma Speciale n. 57b(1), il cui perimetro coincide con il lotto di proprietà (N.C.T. Foglio 36, Sezione IV, mappale 156).

La variante allo strumento urbanistico è qualificabile ai sensi dell'art. 44 della L.R.n.36/97 e s.m. e i., valutato che per il lotto in via Piombelli si rendono necessari varianti alla zonizzazione del P.U.C. 2000, sia per lo spazio sistemato a verde, che per le aree necessarie all'allargamento del sedime stradale sopra citato; nel suo complesso, la variante non è rilevante sotto l'aspetto della disciplina paesistica di livello regionale e comunale che comprendono le due aree in zona TU.

La modifica proposta in applicazione della L.R. 49/09, a parere degli Uffici, è valutata compatibile con la descrizione fondativa del P.U.C..

### **Norma Speciale n. 60a(1) e 60b(1) – 57a(1) e 57b(1)**

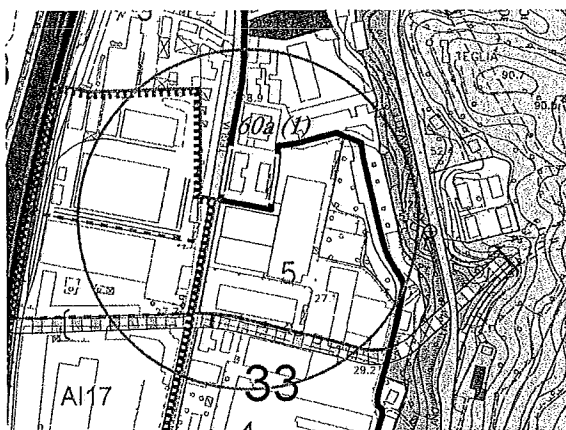
Oltre alle modifiche cartografiche, ai fini dell'approvazione del progetto, si rende necessario introdurre nelle N.d.A. del P.U.C. 2000 e nel Progetto Preliminare di P.U.C. adottato in data 7 dicembre 2011, nella scheda normativa dell'Ambito AR-UR, la seguente Norma Speciale, che avrà analogo testo su entrambi gli strumenti urbanistici generali e assumerà il n. 60a(1) e 60b(1), relativamente al P.U.C. 2000, e il n. 57a(1) e 57b(1), relativamente al P.U.C. adottato.



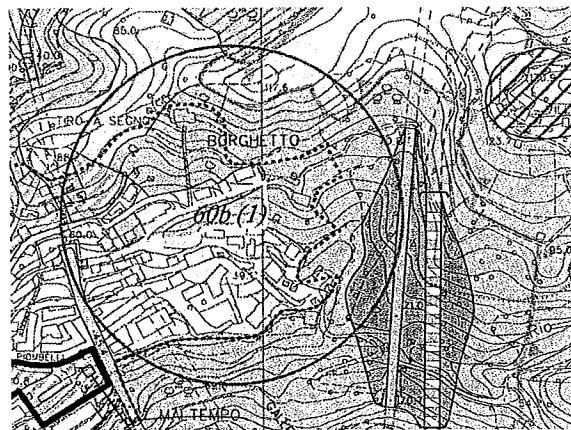


P.U.C. 2000

Art. BB-RQ11) Sottozona BB: Ambiti Speciali - Norma Speciale 60(1) (lotto 60a e lotto 60b)



VARIANTE al P.U.C. 2000 norma speciale  
via Rivarolo



VARIANTE al P.U.C.2000 norma speciale  
via Piombelli

**60a(1)** L'immobile, sito in via Rivarolo 61A a Teglia è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09, al fine di realizzare un edificio residenziale, con il piano terreno a destinazione commerciale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismici, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

Il perimetro di norma speciale è esteso ai civici 63-65 di via Rivarolo, limitatamente ai piani fondi posti nel distacco da destinarsi a box e magazzini.

E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il Settore Abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

**60b(1)** Le connesse opere a standard urbanistici sono previste in un area, ubicata in via Piombelli, consistenti nella sistemazione a verde e nell'allargamento del sedime stradale con marciapiede e parcheggi pubblici.

L'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio e nella realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quelli definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..

In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.

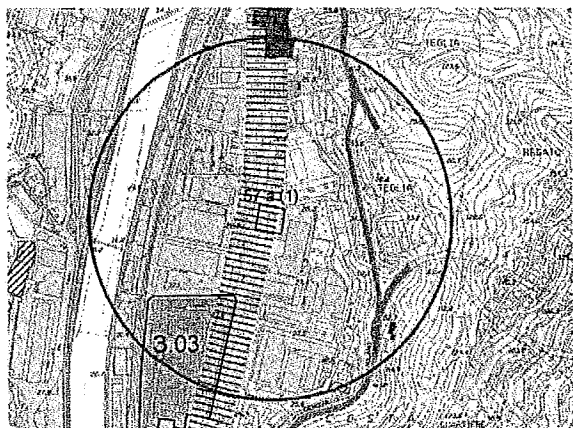
Tali margini di flessibilità sono efficaci sempreché le richiamate variazioni non comportino il cambio di destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche



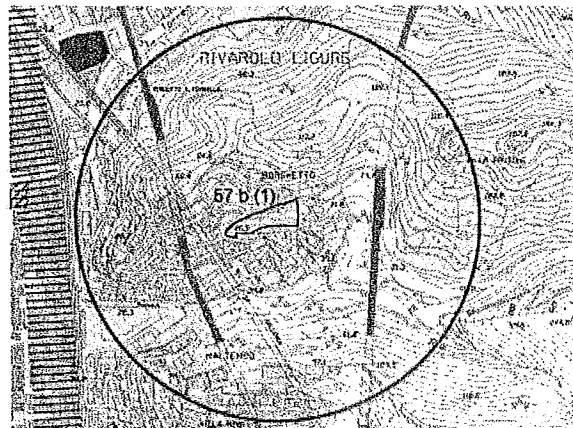
dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

### PUC adottato

Ambito AR-UR e AR-PA - Norma Speciale 57(1) (lotto 57a e lotto 57b)



**VARIANTE al Preliminare di P.U.C. 2011**  
Via Rivarolo



**VARIANTE al Preliminare di P.U.C. 2011**  
via Piombelli

**57a(1)** L'immobile, sito in via Rivarolo 61A a Teglia è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09, al fine di realizzare un edificio residenziale, con il piano terreno a destinazione commerciale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismici, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

Il perimetro di norma speciale è esteso ai civici 63-65 di via Rivarolo, limitatamente ai piani fondi posti nel distacco da destinarsi a box e magazzini.

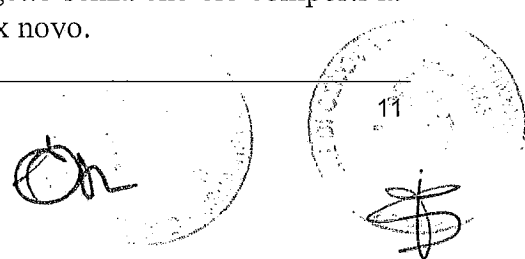
E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il Settore Abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

**57b(1)** Le connesse opere a standard urbanistici sono previste in un area, ubicata in via Piombelli, consistenti nella sistemazione a verde e nell'allargamento del sedime stradale con marciapiede e parcheggi pubblici.

L'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio e nella realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quelli definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..

In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.





Tali margini di flessibilità sono efficaci sempreché le richiamate variazioni non comportino il cambio di destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

### **Tutela paesaggistica**

L'area non è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04.

### **Il vigente P.T.C.P. ed il livello puntuale del P.U.C.**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6/1990, modificato con il D.P.G.R. n.44/2000 e il D.C.R. n.18/2011, per quanto concerne l'assetto insediativo, individua l'area di via Rivarolo e di via Piombelli all'interno della zona TU (Aree urbane: Tessuti Urbani), disciplinata dall'art.38 delle Norme di Attuazione, per cui, trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico; sono, quindi, non assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Per quanto concerne il livello puntuale del P.U.C. l'attuale indicazione è TU, coincidente con le indicazioni del P.T.C.P., coerente con la modifica alla zonizzazione proposta.

### **Piano di Bacino**

Le aree relative a via Rivarolo e a via Piombelli non sono sottoposte a vincolo idrogeologico, non sono, quindi, presenti nella Carta delle aree inondabili e nella Carta delle aree storicamente inondate.

Si specifica, inoltre, che la Regione Liguria con le delibere n. 1657 del 29.12.2011 e n. 17 del 13.01.2012, modificata la precedente Delibera n. 1489 del 06.12.2011, ha approvato gli stralci della cartografia di rischio inondazione con connessa disciplina di misure di protezione civile ex artt. 3 e 17 in relazione ai recenti eventi alluvionali"; l'area oggetto dell'aggiornamento urbanistico in essere, non è compresa nelle "mappe a rischio regionale" tra le aree inondate.

Relativamente alle caratteristiche telluriche del sito, la proposta contiene una relazione geologica di massima, che tiene conto della nuova classificazione sismica e considera le caratteristiche stratigrafiche e geotecniche delle aree.

### **Zonizzazione Acustica**

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica, la proposta progettuale di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico in via Rivarolo ricade in classe 4, prevalentemente industriale, che non esclude la residenza, e in Fascia B "Infrastruttura Ferroviaria", ed inoltre ricade entro i 250 mt. di pertinenza acustica delle autostrade; la verifica di compatibilità dei livelli acustici dovrà tener conto della vicinanza alle suddette

12



infrastrutture.

### **Settore Abitativo E.R.P.**

In relazione alle disposizioni dell'art. 26 della Legge Regionale 3 dicembre 2007, n.38, "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo", il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 67 del 20 settembre 2011 ha approvato una variante generale del settore abitativo con contestuale adeguamento al P.U.C. che opera in salvaguardia, in attesa della definitiva approvazione da parte della Regione Liguria ai sensi dell'art.26, comma 4 della richiamata L.R. 38/2007.

Tale variante, tra l'altro, ha ritenuto che gli interventi oggetto di istanza ai sensi dell'art. 7 della L.R. 49/09, trattandosi di demolizione di fabbricati incongrui, destinati a funzioni diverse dalla residenza, e ricostruzione di edifici destinati alla funzione abitativa, siano soggetti all'applicazione dell'art. 45 del P.U.C. 2000 vigente, come modificato con la variante sopra richiamata.

Inoltre, è stato precisato che, essendo consentito l'incremento della volumetria esistente, la quota di E.R.P. dovrà essere ponderata in base ai valori tabellari territoriali e non prevista in aggiunta all'edificabilità massima consentita dalla legge speciale.

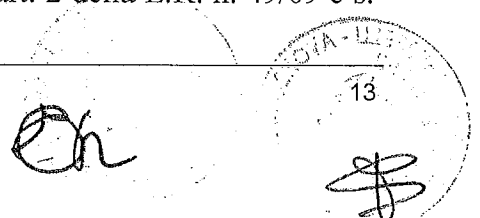
Pertanto, la quota di superficie E.R.P. attribuita all'intervento in oggetto, fermo restando quanto premesso nel primo capoverso del paragrafo "**Il progetto**", risulta pari circa a mq.41,18, così calcolata:

- S.A. residenziale a progetto: mq. 1.787;
- Limite di esenzione dall'obbligo di reperire superficie E.R.P.: mq. 500;
- S.A. di riferimento  $(1.787 - 500) = \text{mq.} 1.287$ ;
- Quota E.R.P. per la zona di Rivarolo (demolizione/ricostruzione) 3,2%;
- Quota ERP dovuta  $1.287 \times 3,2\% = \text{mq.} 41,18$  di S.A.;
- Importo unitario monetizzazione: 2.323,61 €/mq.;

In considerazione della modesta dimensione della superficie da riservare ad ERP e dell'esigenza della Civica Amministrazione di disporre di risorse finanziarie da destinare al recupero di alloggi degradati già di proprietà pubblica, come rappresentato nel provvedimento sopra richiamato, si propone la monetizzazione, applicando la percentuale indicata per la zona di Rivarolo pari a €/mq. 2.323,61 per un importo complessivo di € 95.686,26.

### **Valutazioni conclusive**

Considerate, quindi, le condizioni effettive dell'immobile oggetto della proposta di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, tali da consentire di ricondurre lo stesso alla categoria di edificio "*incongruo*" ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 49/09 e s.





COMUNE DI GENOVA

m. e i., ribadendo quanto previsto nel primo capoverso del paragrafo “**Il progetto**” e verificato altresì che la proposta progettuale risponde agli obiettivi di miglioramento del patrimonio immobiliare sotto i profili dell’efficienza energetica, della rispondenza alla normativa antisismica, nonché nel rispetto dei caratteri della zona e dei suoi rapporti con il contesto paesistico ai sensi del vigente P.T.C.P., sussistono i presupposti richiesti dalla speciale L.R. n. 49/2009 e s. m. e i. per consentire la demolizione e la ricostruzione con cambio di destinazione d’uso e l’incremento proposto, di circa il 35% del volume esistente, corrispondente al limite massimo ammesso dalla L.R. n.49/2009 e s. m. e i., nonché per l’avvio di una Conferenza di Servizi finalizzata ad approvare il progetto edilizio con contestuale variante allo strumento urbanistico comunale, P.U.C. 2000 e al Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n.92 del 7 dicembre 2011, ai sensi dell’art. 59 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., completato e perfezionato riguardo a tutte le componenti necessarie per un progetto edilizio definitivo.

Riguardo a detta variante urbanistica, sottesa all’intervento edilizio, va evidenziato che la Legge Regionale n. 49/2009 e s. m. e i. stabilisce che la modifica dello strumento urbanistico comunale, avviata con detta procedura, è da qualificarsi “*di esclusivo interesse locale ai sensi dell’art. 2 della L.R. n. 9/1983*”, ciò comportante l’esclusione dalle disposizioni in materia di VAS.

Pertanto, rilevando coerenza tra la proposta progettuale in oggetto ed il Progetto Preliminare del nuovo P.U.C. adottato, non ravvisandosi elementi di conflittualità con la disciplina vigente ai diversi livelli territoriali nonché con gli atti precedentemente assunti dalla C.A., si reputa sussistano le condizioni per promuovere la variante urbanistica ai sensi dell’art.59 della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., connessa al progetto edilizio di demolizione e ricostruzione in sito dell’attuale fabbricato, con cambio d’uso a funzione prevalentemente residenziale, presentato ai sensi dell’art 7 della L.R. n. 49/09 e s. m. e i., con contestuale sistemazione degli spazi a standard urbanistici in un’area in via Piombelli.

Febbraio 2012

Il Funzionario dei Servizi Tecnici  
Geom. Domenico Minniti

Il Funzionario Direttivo Tecnico  
Arch. Concetta Brancato

Il Funzionario Direttivo Tecnico  
Arch. Laura Marinato

14



Comune di Genova

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica

Prot. n. 86233

Genova 16 marzo 2011

File ~~CE~~ NOTA Teglia MUNICIPIO  
Allegati

*Flora Ranone*  
18/3/11

c.a. Spett. MUNICIPIO V VALPOLCEVERA  
Presidente Giovanni Crivello  
Villa Carrega  
Via Reta, 3  
16159 Genova

**OGGETTO: PROGETTO DI INTERVENTO Via Rivarolo a Teglia: demolizione di edificio produttivo incongruo e sua ricostruzione in edificio residenziale.**  
**L.R. 49/2009, art. 7**

In data 14 febbraio 2011 (prot. n. 50.215 del 15/02/2011) è stato presentato dall' Arch. Guglielmo Polastri, il progetto di demolizione di un edificio produttivo incongruo in via Rivarolo n. 61A e la ricostruzione in sito di un edificio residenziale, in attuazione della L.R. 49/2009 "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio" art.7, e rispettoso delle indicazioni specificate con Delibera di Giunta Comunale n. 472/2009; tale progetto è approvabile attraverso l'attivazione della procedura di Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.59 L.R.36/97.

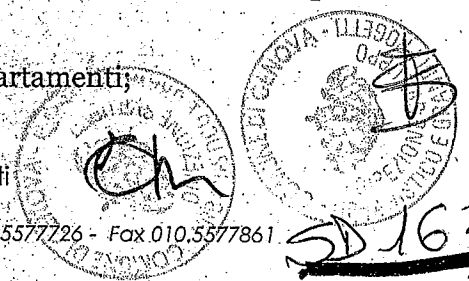
Tale intervento prevede la contestuale sistemazione a verde pubblico di un'area libera di proprietà della società richiedente, ubicata in via Piobelli con miglioie alla stessa via.

Di seguito si riporta una sintesi dell'intervento:

- Demolizione dell'edificio produttivo;
- Ricostruzione in sito di edificio residenziale;
- Realizzazione al piano terra di una struttura di vendita di circa mq.250, con previsione di 18 posti auto di pertinenza della stessa;
- Realizzazione di posti auto pertinenziali, distribuiti in modo differenziato, sia al coperto che allo scoperto;
- Realizzazione di 6 piani residenziali per un totale di 27 appartamenti;

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica

Via di Francia, 1 - 16149 Genova - 14° piano - Stanza 2.1 - Tel. 010.5577727 - 010.5577726 - Fax 010.5577861



SD 163





Aut. Prot. n. 26/4/1164



COMUNE DI GENOVA

MUNICIPIO V VALPOLCEVERA

Prot. N. 1334/10/53

Genova, 22/4/2011

Alla Direzione Sviluppo Urbanistico  
E Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Arch. Silvia Capurro  
Via di Francia 1  
SEDE

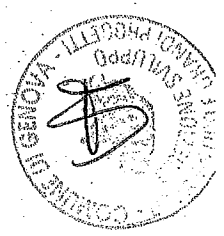
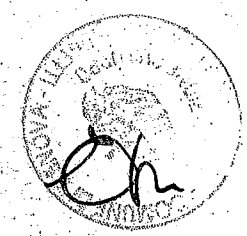
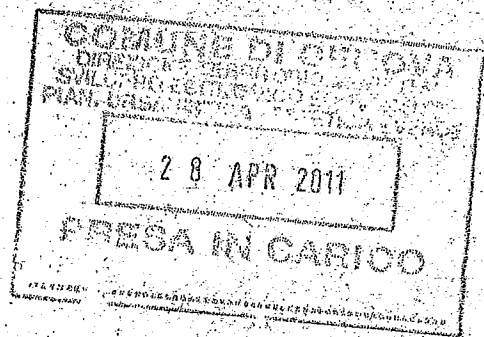
Oggetto: Invio parere

Con la presente si invia parere approvato nella seduta del 21 aprile 2011 di consiglio Municipale.

Cordiali saluti.

La Segreteria

*Theresa Marchese*



Segreteria Organi Istituzionali  
16162 Genova - Via Reta 3 - tel. 0105578601/28/34 - fax 0105578631  
municipio5@comune.genova.it





CONSIGLIO DEL MUNICIPIO V VALPOLCEVERA  
SEDUTA DEL 21 Aprile 2011  
ESTRATTO DEL VERBALE - ATTI ASSUNTI NELLA RIUNIONE

PUNTO 12 DELL'ORDINE DEL GIORNO - ARG. 40° ATTO N. 9

OGGETTO: PARERE SU "PROGETTO DI INTERVENTO VIA RIVAROLO A TEGLIA: DEMOLIZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO INCONGRUO E SUA RICOSTRUZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE. L.R. 49/2009, ART. 7.

L'anno duemilaundici addi ventuno del mese di aprile, in Genova, nei locali siti in Via C. Reta, 3, alle ore 15.00 si è riunito il Consiglio Municipale in seduta **ordinaria pubblica**, in prima convocazione, come da nota n. **120391/33** del 13.04.2011 ed ai sensi dell'art. 39 del vigente Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale, approvato con deliberazione C.C. n. 6 del 6.02.2007.

ALLE ORE 15.00 IL PRESIDENTE ORDINA L'APPELLO NOMINALE CHE ESPONE LE SEGUENTI RISULTANZE:

**PRESENTI:** il Presidente Sig. CRIVELLO Giovanni ed i Consiglieri: AMATO Giustino, BALLACCHINO Angelo, BARBIERI Andreina, BAVASSANO Alessandro, BEVILACQUA Alessio, BOARETTI Giorgio, BOVO Diego, BRIGHENTI Giuliano, CANCELLIERE Antonino, CASABELLA Federico, DARRETTA Valeria, DELLEPIANE Maria Grazia, FALANGA Pietro, FEMIA Simone, GIUSTI Alessandra, LANZETTA Antonio, MAISTO Salvatore, MURRUNI Iole, PINTO Andrea, REBORA Danilo.

in numero di 21

**ASSENTI** i Consiglieri: COSTA Pasquale, GARRI Martina, LACOPO Pasquale.

in numero di 3

**GIUSTIFICATI:** in quanto hanno comunicato il proprio impedimento a presenziare i Consiglieri: COSTA Pasquale, GARRI Martina.

**ASSISTE IL SEGRETARIO:** Luciano Turno Funz. S.A, coad. Funz. S.A Patrizia Scorsa.

IL PRESIDENTE DICHIARATA APERTA LA SEDUTA HA NOMINATO SCRUTATORI I CONSIGLIERI: Amato, Cancelliere, Darretta.

*Corrente l'arg. 39° Consigliere Amato (P.D.L.) abbandona l'aula portando il n. dei presenti da 21 a 20.*



**PARERE SU "PROGETTO DI INTERVENTO VIA RIVAROLO A TEGLIA: DEMOLIZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO INCONGRUO E SUA RICOSTRUZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE. L.R. 49/2009, ART. 7.**

Su proposta del Presidente, Sig. Giovanni Crivello;

Visto l'art. 5 comma 2 dello Statuto del Comune di Genova;

Visti inoltre gli articoli nn. 59 punto 1, comma c) e 60 del vigente regolamento per il Decentramento e la partecipazione municipale approvato con Deliberazione del C.C. n. 6 del 6.02.2007 che prevedono l'espressione, con propria deliberazione, di pareri da parte dei Municipi su modifiche statutarie;

Vista la nota prot. n. 86233 del 16.03.2011, pervenuta da parte della Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti - Settore Pianificazione Urbanistica, presa in carico dal Municipio in data 18/03/2011, con la quale si richiede a questo Municipio di formulare il relativo parere di competenza;

Sentite le valutazioni ed osservazioni espresse dall'Assessore e dalla competente Commissione Seconda riunitasi in data 21.04.2011;

(omessa la discussione)

**IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO V VALPOLCEVERA**

previa votazione palese che espone il seguente risultato:

presenti:	n. 20
votanti:	n. 20
favorevoli:	n. 20

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

**ALL' UNANIMITA'**

sul Progetto di intervento via Rivarolo a Teglia: demolizione di edificio produttivo incongruo e sua ricostruzione in edificio residenziale. L.R. 49/2009, art. 7.

**con le seguenti condizioni:**

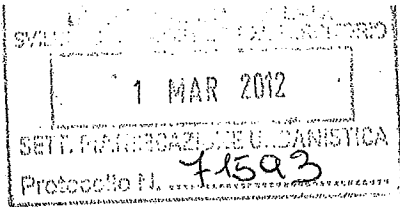
1. l'edificio che sarà costruito sia di classe energetica A;
2. sia previsto uno spazio destinato alla raccolta differenziata all'interno dell'area in oggetto;
3. la monetizzazione debba essere prioritariamente destinata alla ERP presente nel territorio del Municipio V Valpolcevera.

**e le seguenti osservazioni:**

1. tenuto conto del fatto che nell'area di Teglia sono previsti vari progetti di riqualificazione, si accoglie favorevolmente che gli oneri di urbanizzazione siano destinati a vantaggio dell'area di via Piombelli come da progetto esaminato;
2. si auspica tuttavia che possano essere ricavati una decina di posti auto per i residenti di Teglia.

Il Segretario  
(Luciano Turno)

Il Presidente  
(Giovanni Crivello)



Dichiarazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000, a corredo dell'istanza di intervento, in attuazione dell'art. 7 della L.R. n. 49/2009, ad oggetto "Variante al vigente P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97 e s.m., finalizzata all'approvazione del progetto di demolizione di edificio produttivo incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in via Rivarolo, e opere di urbanizzazione connesse in via Piombelli, con la procedura di cui all'art. 59 della L.R. 36/1997".

I sottoscritti:

**Mantero Maria Teresa**, nata a Genova il 03/07/1956, C.F. MNTMTR56L43D969R, nella sua qualità di Amministratore Unico della società Cresta & C. S.a.s, con sede legale in Genova Via Canepari 39/5, C.F. e P.IVA 00416450104;

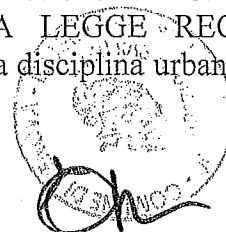
**Mantero Enrico**, nato a Genova il 03/06/1928, C.F. MNTNRC28H03D969A, residente a Genova, Via Canepari 39/6;

Premesso:

1. che, in data 14 febbraio 2011, prot. arrivo 50215 del 15 febbraio 2011, la signora Mantero Maria Teresa ed il sig. Mantero Enrico hanno presentato istanza per l'approvazione di un progetto, in attuazione dell'art. 7 della L.R. n. 49/2009, che consente, con specifiche finalità e requisiti, la demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico in sito ovvero su altre aree idonee, di edifici incongrui a destinazione diversa da quella residenziale, esistenti alla data del 30 giugno 2009, anche comportante modifica dello strumento urbanistico comunale, da qualificarsi di interesse locale ai sensi dell'art.2 della Legge Regione Liguria n.9/1983, da approvarsi mediante procedura di Conferenza dei Servizi atta a comportare modifica allo strumento urbanistico comunale, nel contesto della quale sono determinate le funzioni insediabili e le condizioni di rilascio dei relativi titoli edilizi, purché compatibili con le indicazioni del vigente PTCP e Piani di Bacino;
2. che il progetto, di cui all'oggetto, prevede la demolizione del volume esistente, definibile "incongruo" ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 49/2009, avente volumetria pari a mc. 4.960,84 e la ricostruzione in sito di un nuovo edificio a destinazione residenziale ad alta efficienza energetica, suddiviso in 27 appartamenti ed esercizi di vicinato al piano terra per una S.A. complessiva di circa mq. 2.037 ed una volumetria di mc. 6.693,49 - corrispondente ad un incremento del 35% circa - limite massimo ammesso dalla L.R. 49/2009, determinato in coerenza con i criteri indicati nella D.G.C. n. 472/2009, nonché la realizzazione, in aree ubicate in via Piombelli, di spazi pubblici consistenti in area verde naturale con piantumazioni ed arredi, allargamento del sedime stradale con area di sosta, marciapiede e relativi impianti;

Premesso inoltre che:

3. con D.C.C. n. 4 del 15 febbraio 2011, è stata adottata la "VARIANTE GENERALE DEL SETTORE ABITATIVO. ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE 3 DICEMBRE 2007 N. 38", comprendente, tra l'altro, la disciplina urbanistico edilizia



con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare a ERS, i parametri per definire l'entità dell'eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP, con relativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere all'attuazione delle quote ;

4. nell'ambito di tale provvedimento, vigente in salvaguardia, si evidenzia che agli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici incongrui, previsti al citato art. 7 L.R. n. 49/09, devono applicarsi le norme di cui all'integrazione dell'art. 45 delle Norme di Attuazione del PUC – punto 5.1. demolizione e ricostruzione;
5. in tale ipotesi, ai sensi del citato provvedimento di variante al PUC, la quota corrispondente al 10% di ERP dovrà essere ponderata in base ai valori tabellari territoriali e non dovrà essere calcolata in aggiunta rispetto all'edificabilità massima consentita;
6. in merito a quanto sopra non è previsto reperimento di alloggi destinati a ERP, pertanto la relativa quota sarà monetizzata, in applicazione dei parametri approvati con la citata D.C.C. n. 4/2011;

Tutto ciò premesso, i sottoscritti **Mantero Maria Teresa** e **Mantero Enrico**, in relazione all'istanza di cui al precedente punto 1, dichiarano sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 DPR n. 445/2000, quanto segue:

1. che il Sig. Mantero Enrico è proprietario di area in Via Piombelli, destinata, ai sensi della presente proposta, a spazi di uso pubblico, censita al Nuovo Catasto Terreni di Genova, sezione IV, foglio 36, mappale 156, in forza di successione di Mantero Luigi, deceduto il 26 marzo 1959, e di Mantero Giovanni Battista (successione aperta in data 23 ottobre 2003);
2. che la Società Cresta & c. s.a.s. è proprietaria dell'area, con entrostanti fabbricati, sita in Via Rivarolo, destinata alla realizzazione del nuovo complesso residenziale e così censita:

#### Catasto terreni

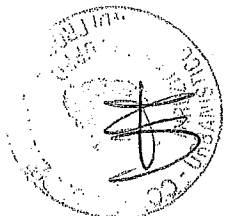
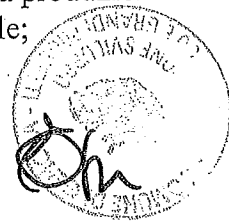
sez. 4 <sup>a</sup>	fg. 26	all. C	mappale 2229 - intero mappale (edificio da demolire)
sez. 4 <sup>a</sup>	fg. 26	all. C	mappale 145 - solo piano fondi

#### Catasto fabbricati

sez.RIV.	fg. 26	mappale 145	sub. 96 (piano fondi - via Rivarolo 213 e 219 rossi)
sez.RIV	fg. 26	mappale 2229	sub. 1 (via Rivarolo 61A piano T - intt. 1,2,3,4)
sez.RIV	fg. 26	mappale 2229	sub. 2 (via Rivarolo 61A - piano 3 int. 5)
sez.RIV	fg. 26	mappale 2229	sub. 3 (via Rivarolo 61A - piano 3 int. 7)

in forza di legittimi idonei titoli;

3. di essere a conoscenza che la dimostrazione della piene libera ed assoluta proprietà di tutte le aree ed immobili oggetto di intervento, attraverso la produzione di idonei atti, è condizione per la procedibilità dell'ulteriore iter progettuale;

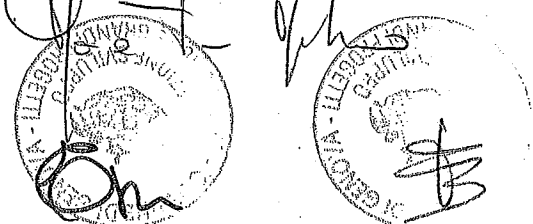


4. di essere a conoscenza che, ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 49/2009, il progetto deve garantire il rispetto dei requisiti di legge, con particolare riferimento alla normativa antisismica e alla normativa in materia di rendimento energetico (classe "A");
5. di essere a conoscenza che, in fase esecutiva, dovrà essere garantito il rispetto dei tempi di cui all'art 34. della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.;
6. di essere a conoscenza che la proposta progettuale è soggetta all'obbligo di reperire adeguati spazi a standard urbanistici, nella misura del 40% della S.A., in relazione alle funzioni da insediare, ai sensi del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 in data 7 dicembre 2011; parametro che viene assunto a riferimento per la quantificazione della misura di spazi pubblici dovuti, pari a mq 815;
7. In relazione agli spazi a standard urbanistici, di cui al precedente punto <sup>6</sup> ~~5~~, il progetto in esame propone la sistemazione di area ubicata in via Piombelli, di circa mq 3.360, con destinazione a verde naturale, con piantumazioni e arredi, allargamento del sedime stradale adiacente su uno sviluppo longitudinale di 150 metri circa, con area di sosta, marciapiede e relativi impianti, la cui puntuale attuazione sarà definita nell'ambito di apposita convenzione urbanistica, preliminarmente al rilascio di permesso di costruire;
8. di essere a conoscenza che la quota da monetizzare, relativa a ERP, definita in applicazione dei parametri approvati con la citata D.C.C. n. 4/2011, è pari a Euro 95.686,26, e dovrà essere corrisposta con modalità appositamente definite, che formeranno oggetto di specifici impegni;
9. di essere a conoscenza che, in relazione all'incentivo previsto dall'art. 18 della L. 109/94, come modificato dall'art. 92 del D. Lgs. N. 163/2006, , i sottoscritti sono chiamati a corrispondere la somma dovuta, preliminarmente quantificata in Euro 1530,82, in applicazione delle disposizioni regolamentari approvate con D.G.C. n. 370/2001, all'atto dell'efficacia della variante urbanistica e comunque prima del rilascio del permesso di costruire, assumendo a tale fine specifici impegni.
10. di essere a conoscenza che, in caso di variazioni dei parametri progettuali, ovvero in caso di approvazione, da parte della Civica Amministrazione, di atti, che incidano sulla quantificazione delle somme a carico del soggetto attuatore, ante indicate, i relativi importi dovranno essere adeguati e corrisposti sulla base della determinazione effettuata con riferimento al momento del rilascio del permesso di costruire.

Genova, 29 febbraio 2012

Firme

*U. Mantovani*  
*[Signature]*  
*[Signature]*







n	Denominazione	fogli	Norma Speciale
---	---------------	-------	----------------

60a(1) Via Rivarolo  
60b(1) Via Piombelli

27

art. BB-RQ 11)  
Sottozona BB: Ambiti speciali

Norma speciale n. 60a(1) e 60b(1)

60a(1) L'immobile, sito in via Rivarolo 61A a Teglia è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09, al fine di realizzare un edificio residenziale, con il piano terreno a destinazione commerciale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismici, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

Il perimetro di norma speciale è esteso ai civici 63-65 di via Rivarolo, limitatamente ai piani fondi posti nel distacco da destinarsi a box e magazzini.

E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il Settore Abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

60b(1) Le connesse opere a standard urbanistici sono previste in un area, ubicata in via Piombelli, consistenti nella sistemazione a verde e nell'allargamento del sedime stradale con marciapiede e parcheggi pubblici.

L'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio e nella realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quelli



definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..

In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.

Tali margini di flessibilità sono efficaci sempreché le richiamate variazioni non comportino il cambio di destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.





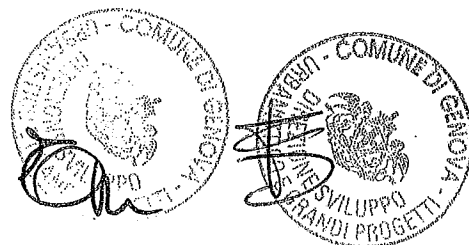
# COMUNE DI GENOVA

Variante ex articolo 44 della L.R. n. 36-1997  
finalizzata all'approvazione del progetto di demolizione di  
un edificio produttivo incongruo in via Rivarolo e ricostruzione  
di un edificio residenziale, con opere di urbanizzazione  
connesse eseguite in via Piombelli, in applicazione  
dell'art. 7 della L.R. n. 49-2009, da approvarsi con  
la procedura di cui all'art. 59 della L.R. n. 36-1997

Municipio V Valpolcevera

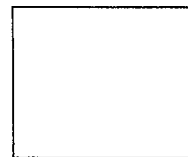
Marzo 2012

COMUNE DI GENOVA



Elaborazione: Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti Territoriali – Settore Pianificazione Urbanistica  
Direzione Sistemi Informativi – Settore Sistemi Applicativi e Informativi Territoriali  
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)



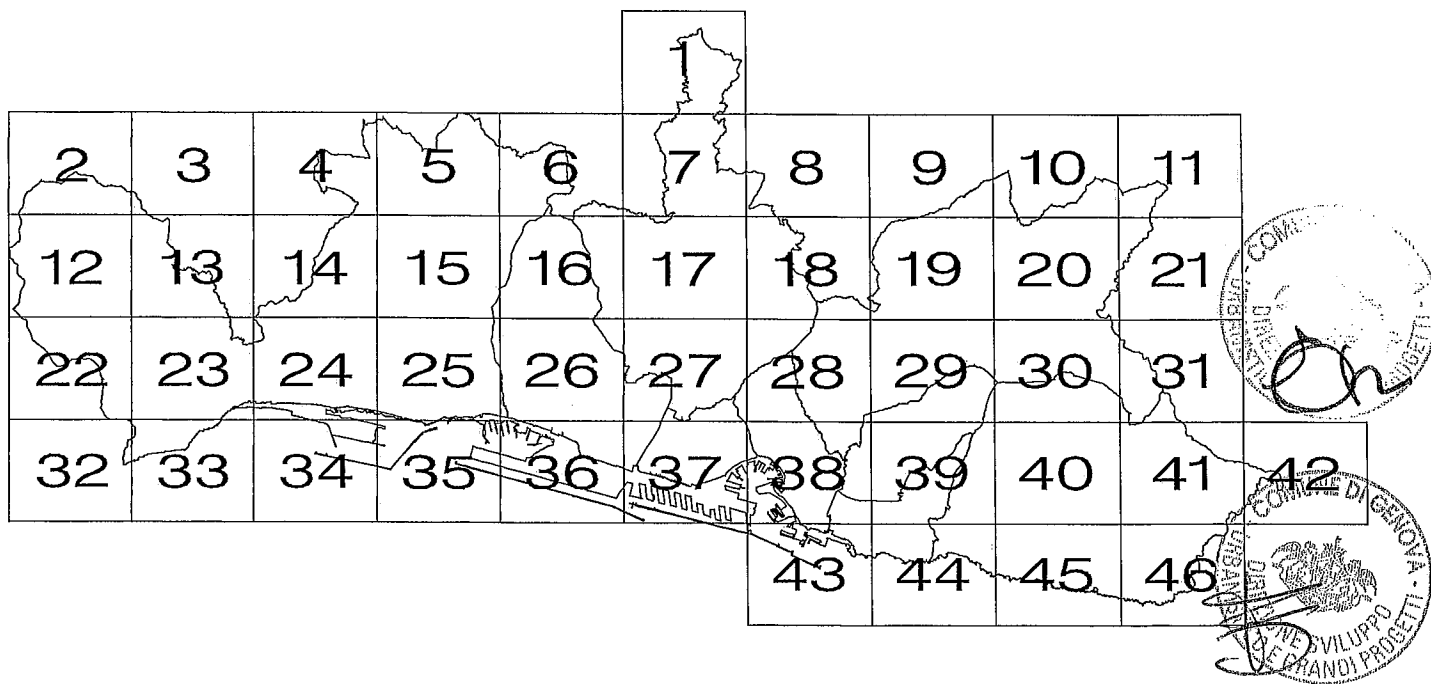


# COMUNE DI GENOVA

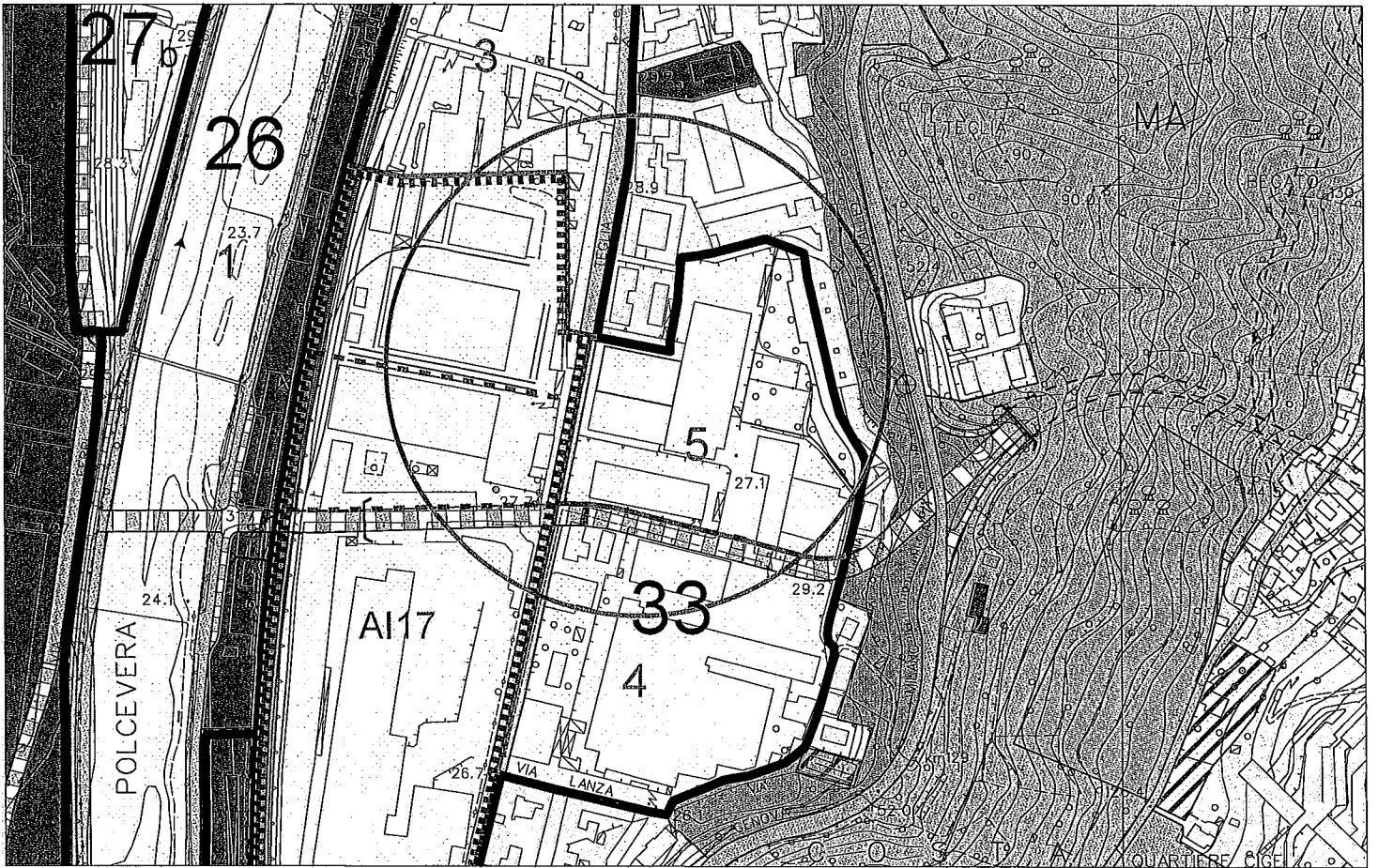
## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

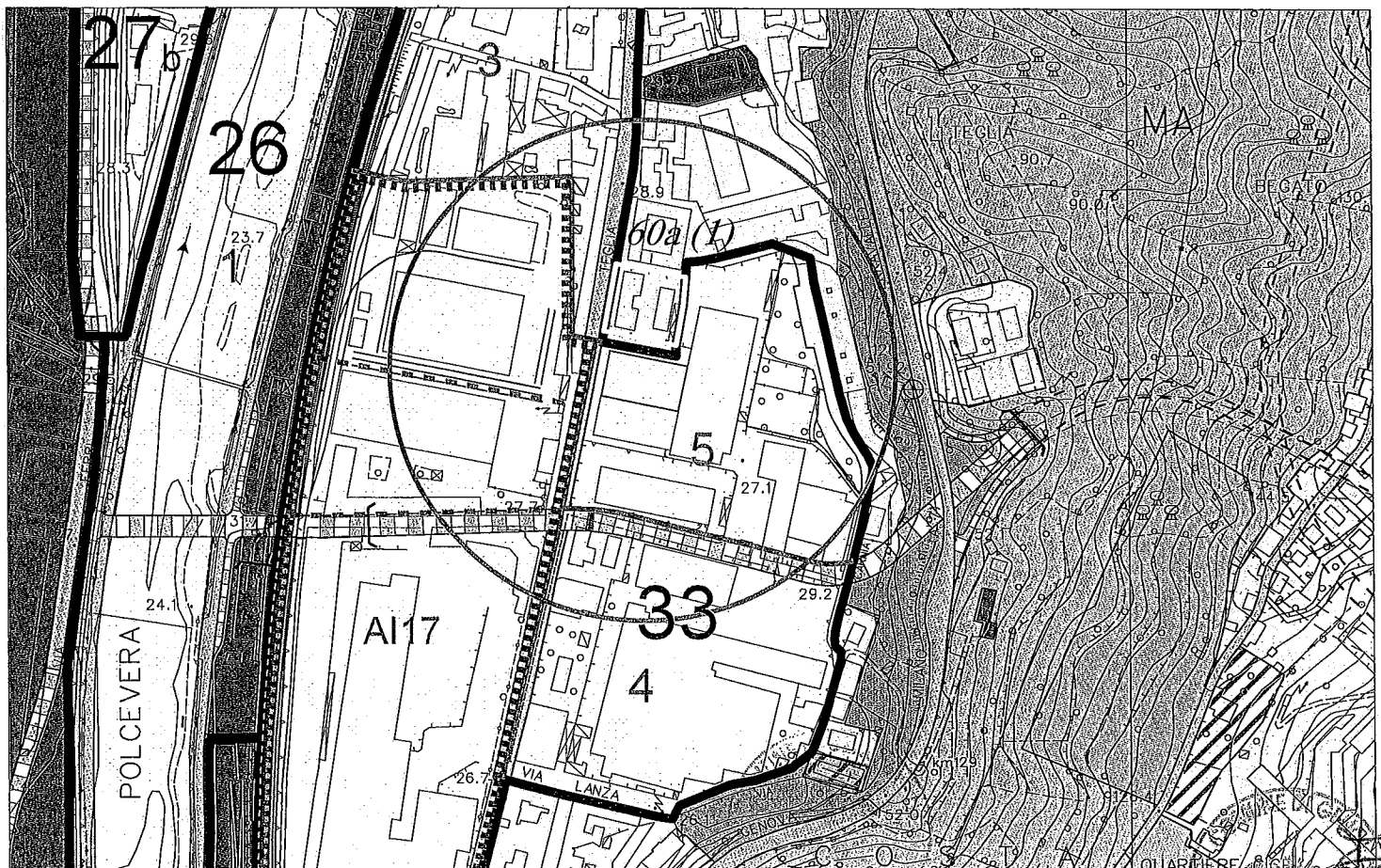
SCALA 1:5000







Piano Urbanistico Comunale vigente



Piano Urbanistico Comunale in Variante

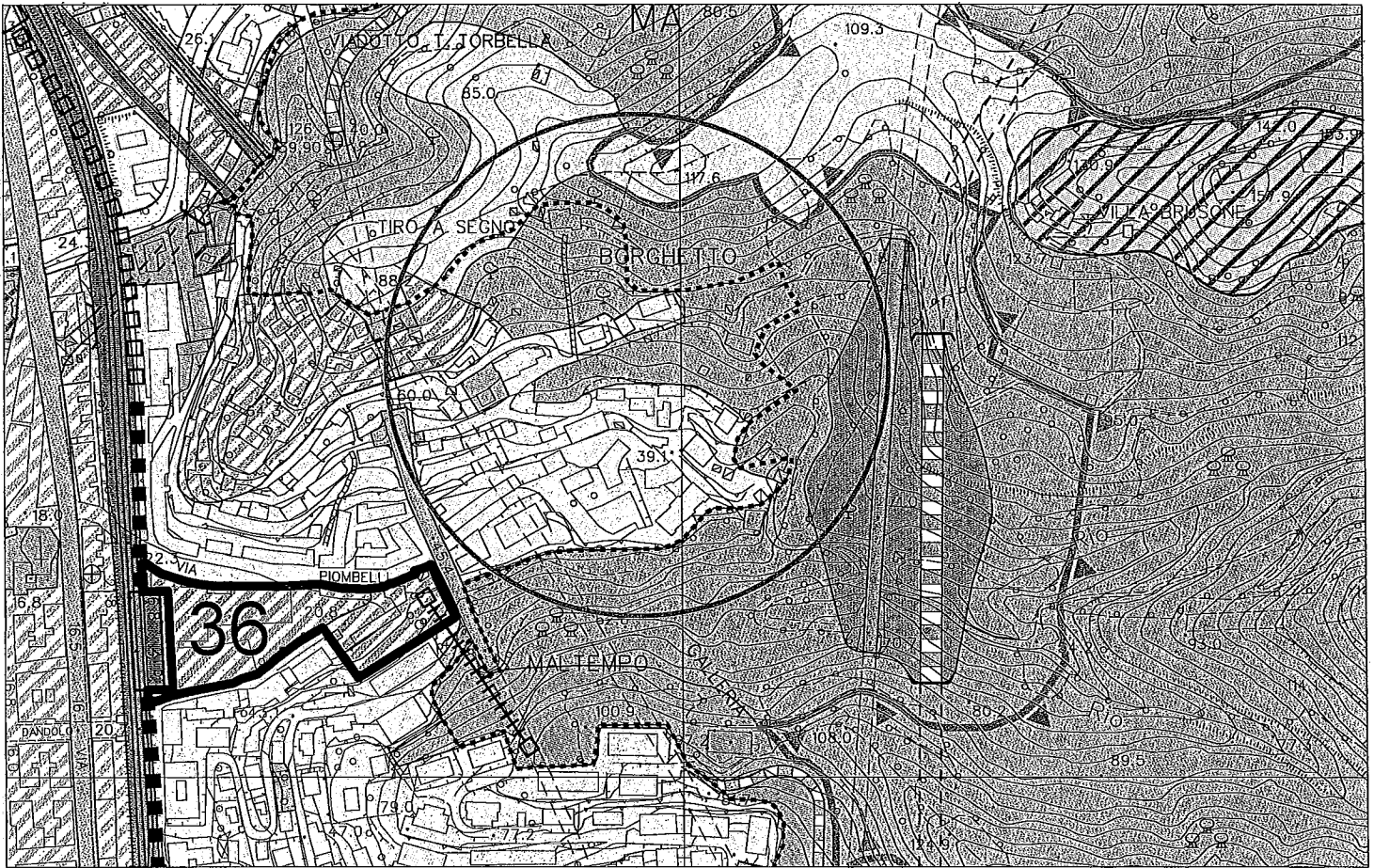
Via Rivarolo 61A

*On* foglio 27 - scala 1:5.000









Piano Urbanistico Comunale vigente

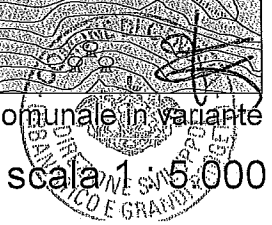


Piano Urbanistico Comunale in variante

Via Piombelli

*Handwritten signature*

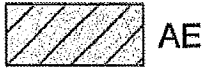
foglio 27 - scala 1:5.000



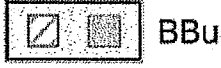


# LEGENDA

## Tessuto Storico



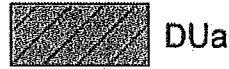
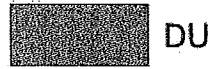
## Tessuto Urbano



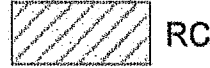
## Produttivo



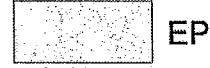
## Produttivo



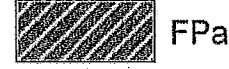
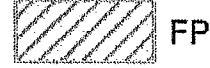
## Ricettivo



## Tessuto Agricolo



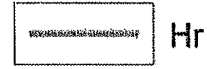
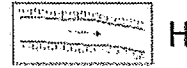
## Servizi



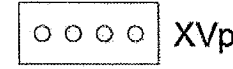
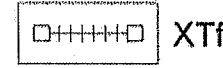
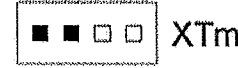
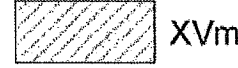
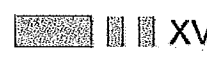
## Servizi



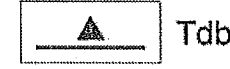
## Rete Idrografica



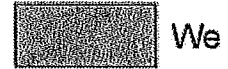
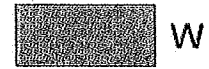
## Infrastrutture



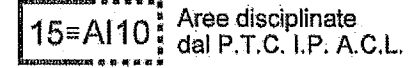
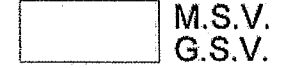
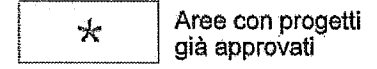
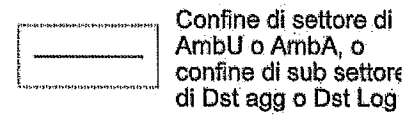
## Impianti Tecnologici



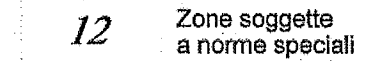
## Area di rispetto e di salvaguardia



## Distretti e Ambiti



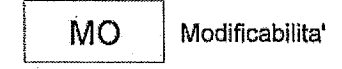
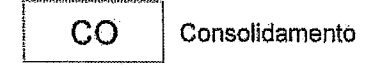
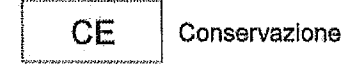
## Zone Speciali



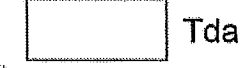
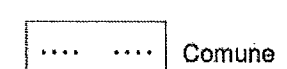
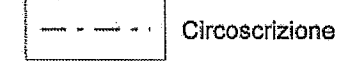
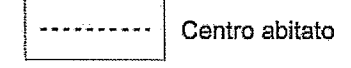
## Zone di Recupero



## Ambiti Normalivi



## Limiti



COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

Informatizzazione: Direzione Sistemi Informativi - Settore Sistemi Applicativi e Informativi Territoriali  
Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio - Settore Urban Lab

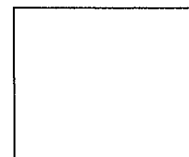
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)



Individuazione varianti



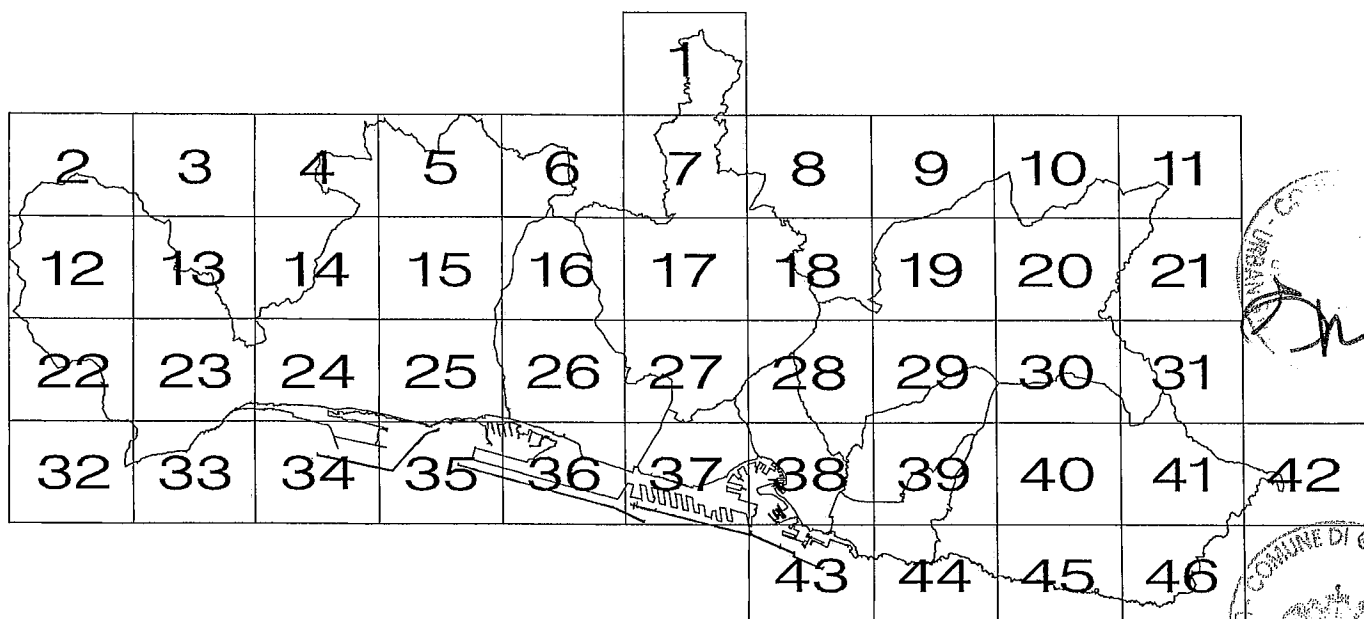




# COMUNE DI GENOVA

VERIFICA ANALITICA DEI SERVIZI DEL PUC  
APPROVATO CON DPGR N. 44/2000

SCALA 1:5000







Piano Urbanistico Comunale vigente



Piano Urbanistico Comunale in variante


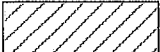

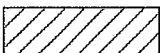



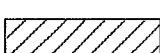

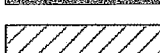
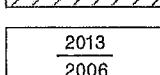
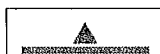
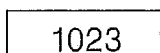
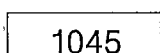




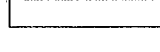
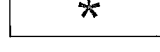


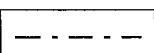
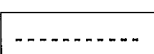
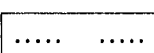
Via Piombelli

foglio 27 - scala 1:5.000





# LEGENDA

	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI
	CIMITERI
	CIMITERI PREVISTI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT ESISTENTI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT PREVISTI
	PARCHEGGI ESISTENTI
	PARCHEGGI PREVISTI
	PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA Il numero superiore indica il servizio posto in copertura. Il parcheggio e' indicato dal numero inferiore.
	PARCHI URBANI
	SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI A LIVELLO URBANO
	Dst - Dst agg - Dst Log
	Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui
	AmbU - AmbA
	Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log
	Aree con progetti gia' approvati
	Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.
	PREVISIONI PARAMETRICHE A LIVELLO DI QUARTIERE IN ZONA AMB O ZONA DST
	PREVISIONI PARAMETRICHE A LIVELLO URBANO IN ZONA AMB O ZONA DST
	CONFINE DI CIRCOSCRIZIONE
	LIMITE DI CENTRO ABITATO
	CONFINE DI COMUNE





**BILANCIO SERVIZI IN ADOZIONE MUNICIPI  
MUNICIPIO 5 VALPOLCEVERA**

RIVAROLO  
BOLZANETO  
PONTEDECIMO

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 68279 abitanti mq. 1229022

**SERVIZI ESISTENTI:**

Interesse comune	mq	245146
Istruzione	mq	217452
Parcheggi	mq	64168
Verde pubblico	mq	420765
	mq	<u>947531</u>

**SERVIZI DI PREVISIONE:**

Interesse comune	mq	49789
Istruzione	mq	28336
Parcheggi	mq	108380
Verde pubblico	mq	330201
	mq	<u>516706</u>

**PREVISIONI PARAMETRICHE:** mq 225500

Distretti 9e, 23c, 27b, 27c

Ambiti 26,28,29,30,31,32,33,34,35,36

TOTALE mq 1689737

SALDO: mq 460715

SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4

30% dei servizi di interesse comune esistente

mq 73543,8

servizi religiosi esistenti mq 94535

servizi religiosi di previsione mq 19166

Totale: mq 113701

Saldo: mq 40157,2



**BILANCIO SERVIZI IN ADOZIONE MUNICIPI  
INTERO TERRITORIO COMUNALE**

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 678771 abitanti mq. 12217878

**SERVIZI ESISTENTI:**

Interesse comune	mq	2404521
Istruzione	mq	1820712
Parcheggi	mq	807793
Verde pubblico	mq	4402833
	mq	<u>9435859</u>

**SERVIZI DI PREVISIONE:**

Interesse comune	mq	439542
Istruzione	mq	132386
Parcheggi	mq	890402
Verde pubblico	mq	3693735
	mq	<u>5156065</u>

**PREVISIONI PARAMETRICHE:** mq 862360

Distretti  
Ambiti

TOTALE mq 15454284  
SALDO: mq 3236406

SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4  
30% dei servizi di interesse comune esistente

servizi religiosi esistenti	mq	1164692
servizi religiosi di previsione	mq	73540

mq 721356,3

Totale: mq 1238232  
Saldo: mq 516875,7



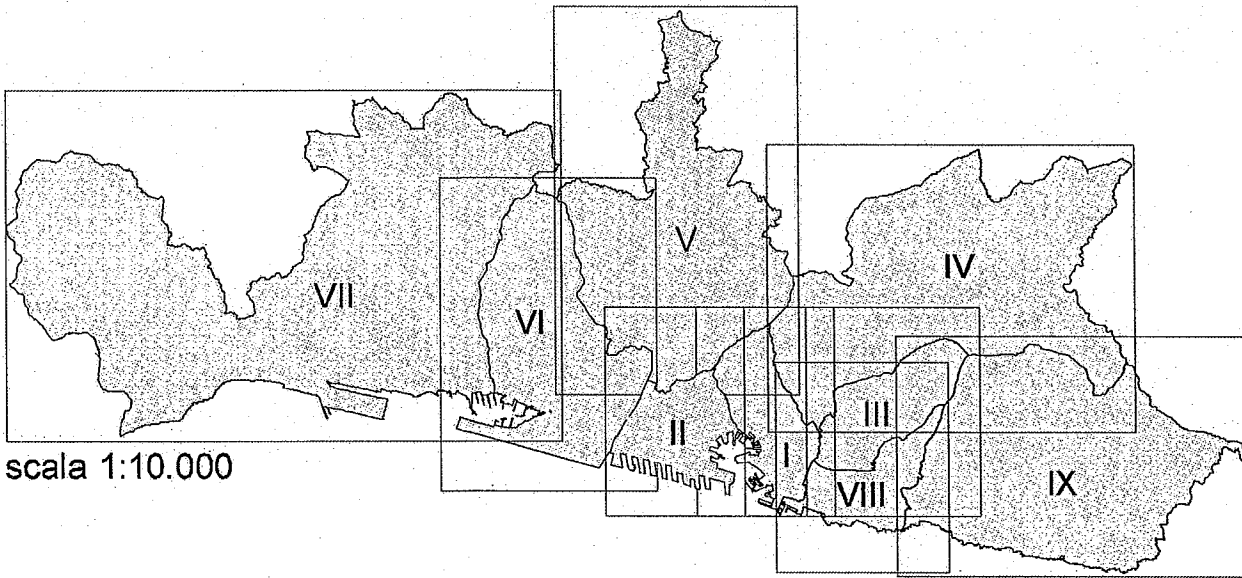


COMUNE DI GENOVA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 92/2011



scala 1:10.000

STRUTTURA DEL PIANO

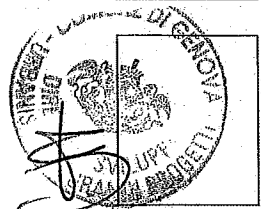
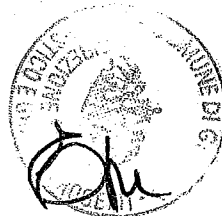
## ASSETTO URBANISTICO



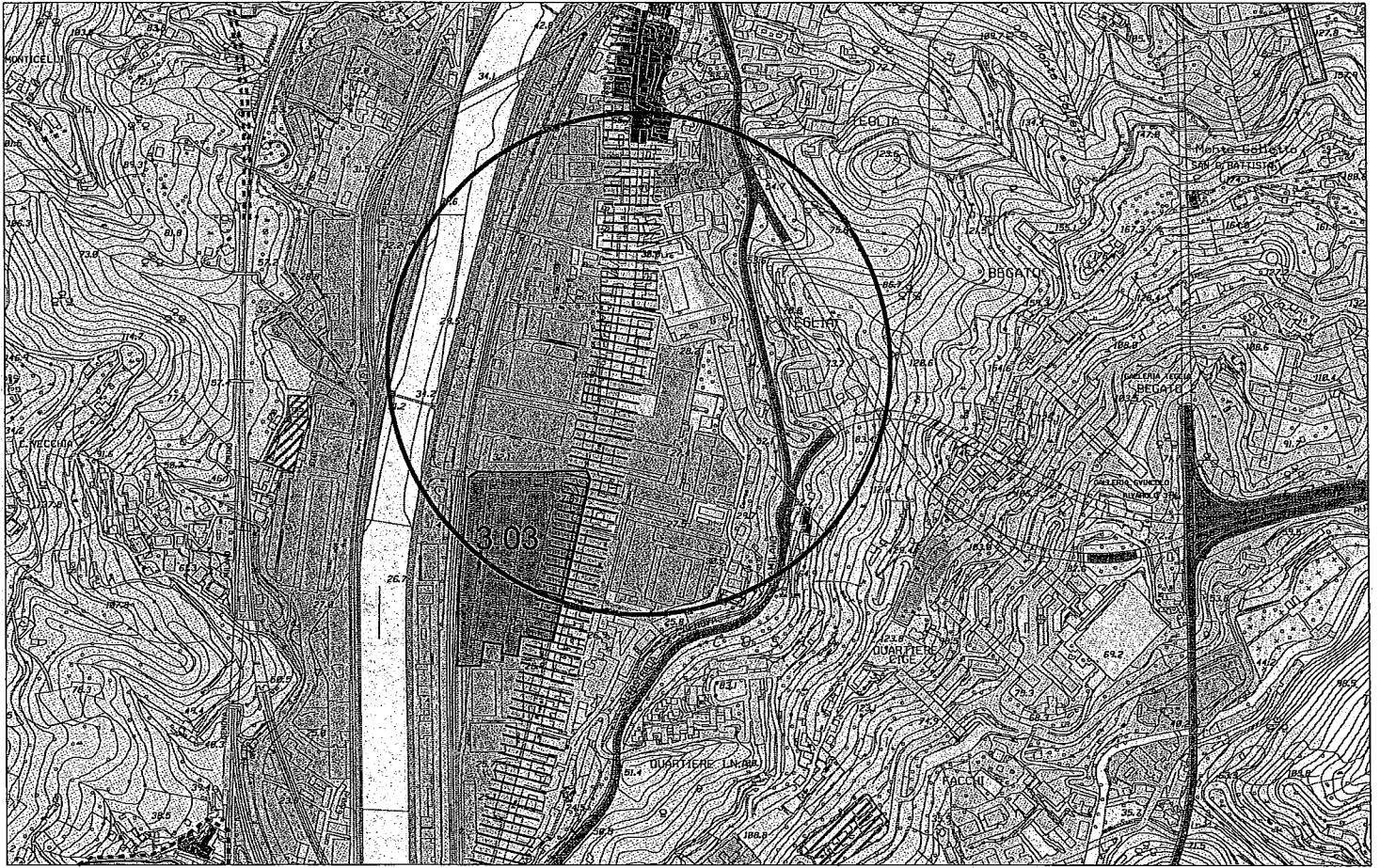
GENOVA DIREZIONE URBAN LAB SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

- Elaborazione:
- Settori Pianificazione Urbanistica e Urban Lab
  - Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio
  - Ufficio Geologico
  - U.O. Zona 3 Centro Storico
  - Ufficio SIT-Gis e Sviluppo Interno

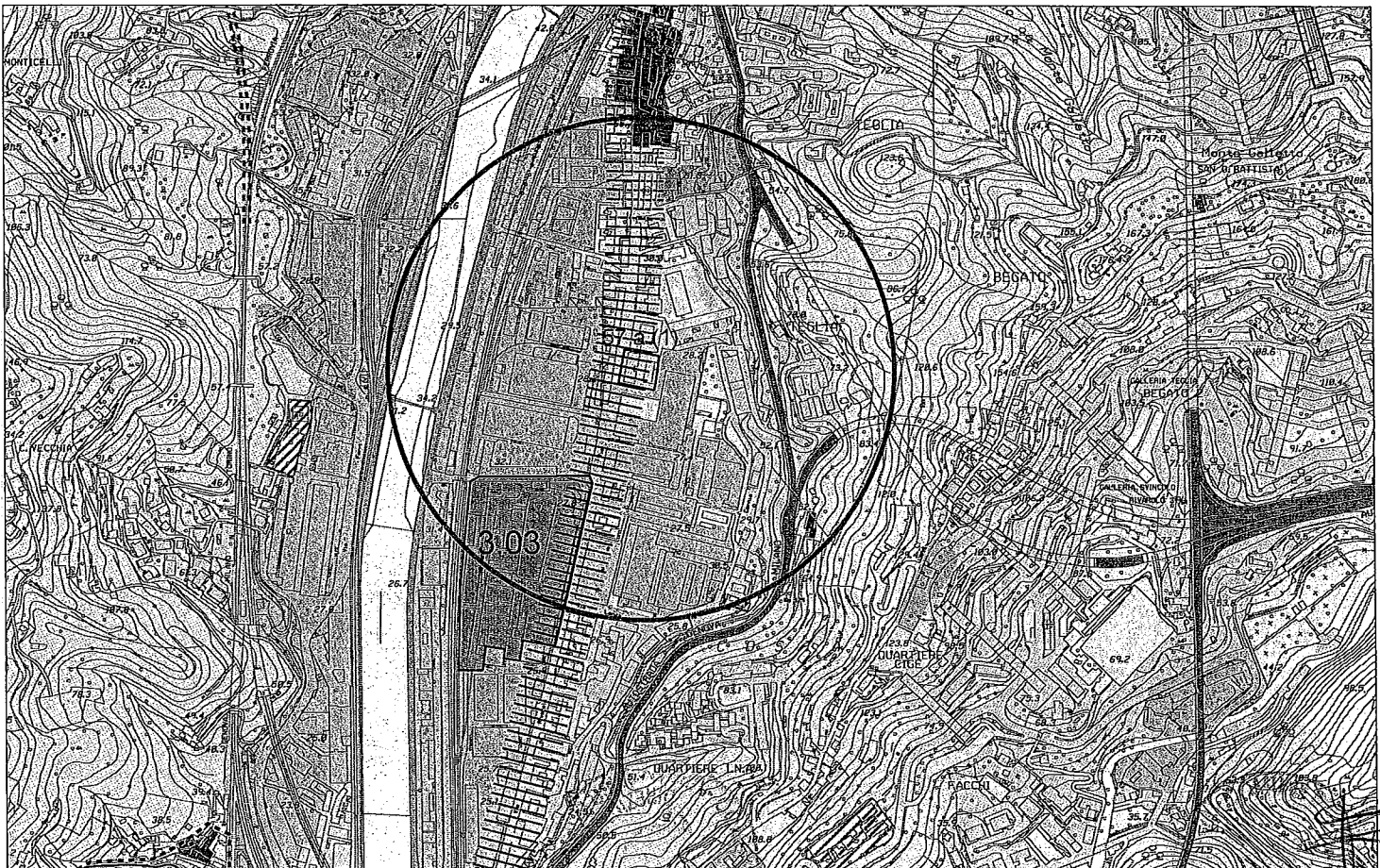
Rilievo base: Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)







P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011



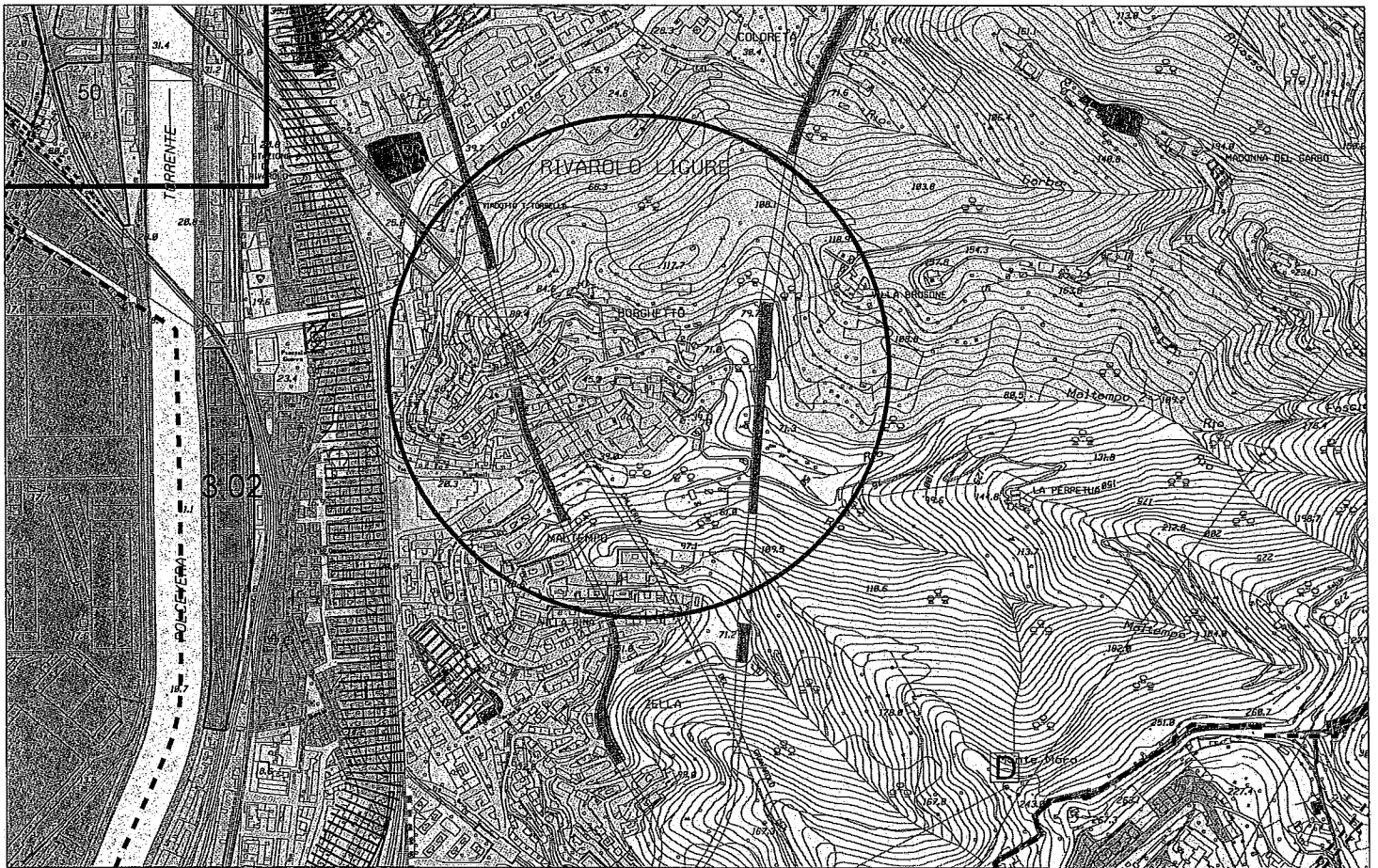
Via Rivarolo 61A



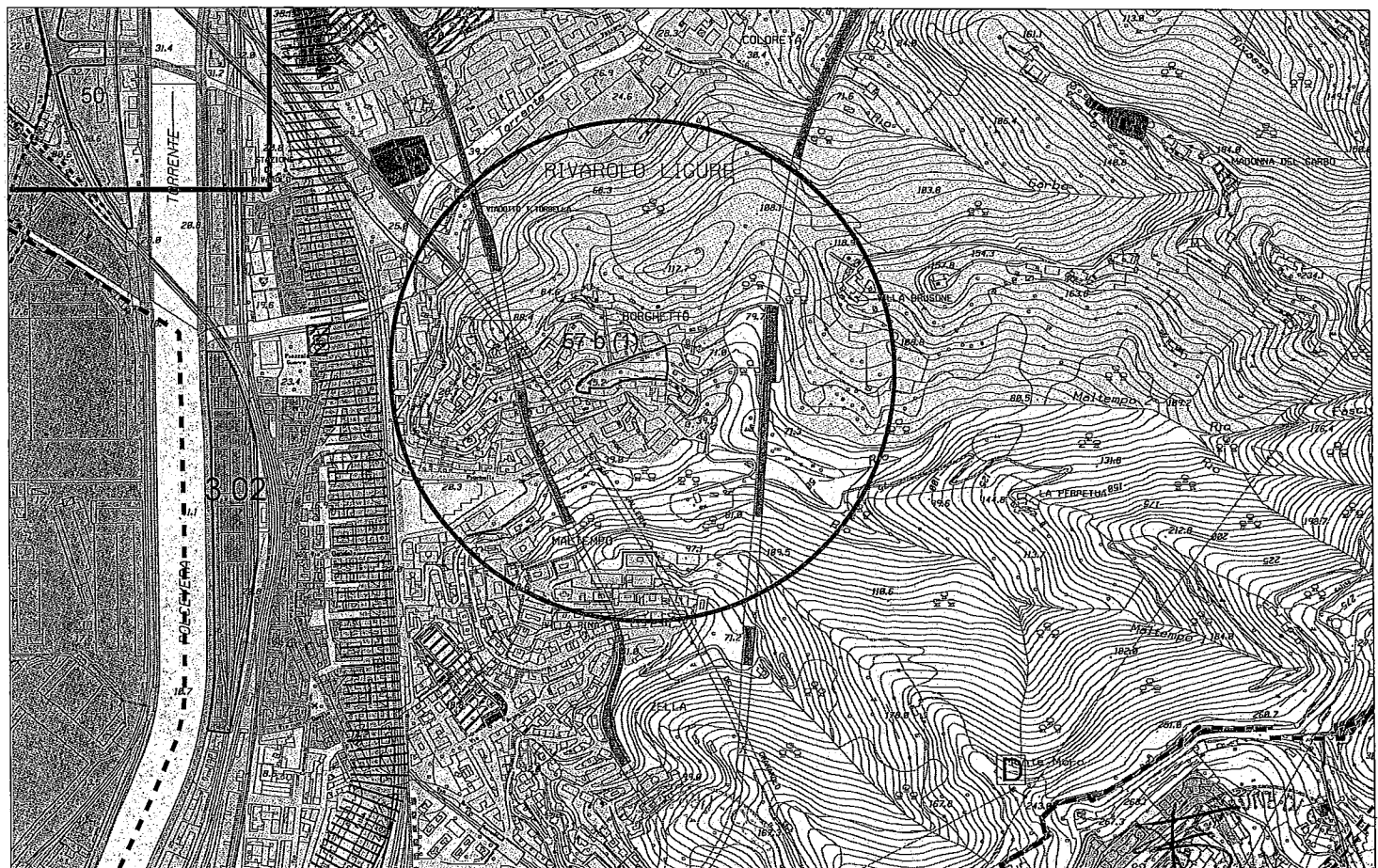
Piano Urbanistico Comunale in variante  
Tavola N. 5 - scala 1 : 10.000





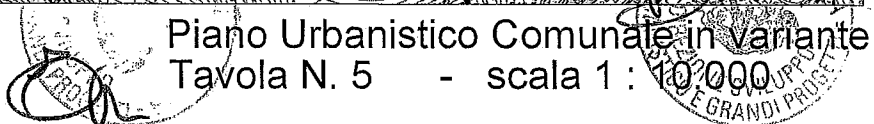


P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011







Via Piombelli

Piano Urbanistico Comunale in variante  
Tavola N. 5 - scala 1 : 10 000
















AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

-  AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
-  AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
-  AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
-  AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale





AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

-  AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
-  AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
-  AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
-  AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
-  AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
-  AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
-  AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale




AMBITI SPECIALI

-  ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
-  ambito complesso per la valorizzazione del litorale
-  ambiti con disciplina urbanistica speciale
-  indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
-  aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
-  aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive
-  rete idrografica







DISTRETTI

-  1 n° distretto speciale di concertazione
-  2 n° distretto di trasformazione urbana
-  3 n° distretto di trasformazione locale
-  4 n° distretto di trasformazione in attuazione o in corso di formazione






SERVIZI PUBBLICI

-  servizi territoriali e di quartiere
-  servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
-  parchi urbani e regionali

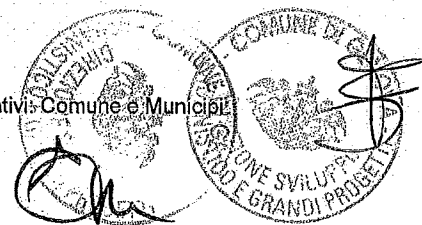
INFRASTRUTTURE

-  autostrada esistente di previsione
-  ferrovia esistente di previsione
-  trasporto pubblico in sede propria esistente di previsione
-  viabilità principale esistente di previsione
-  di previsione in galleria
-  nodi infrastrutturali
-  altre viabilità di previsione

AMBITI SPECIALI

-  ambito portuale
-  assi in ambito urbano esistenti
-  assi in ambito urbano di previsione
-  assi in ambito urbano di riqualificazione
-  assi da concertare con Intesa L.84/94

 limiti amministrativi Comune e Municipi







COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO  
E GRANDI PROGETTI  
Via di Francia 1  
16149 GENOVA

Unità organizzativa

Codice *UB 000*

Proposta di deliberazione n.

del *05.03.2012* O.D.E. n. *91*

PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2 LETT A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UNA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E AL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011 AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA L.R. N. 36/97 E S.M. FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO INCONGRUO E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA RIVAROLO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE IN VIA PIOMBELLI, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 49/2009, DA APPROVARE CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 59 DELLA L.R. N. 36/1997 E S.M.E.I.

a) La presente proposta di deliberazione comporta l'assunzione di impegni di spesa a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

~~NO~~

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero



COMUNE DI GENOVA

b) La presente proposta di deliberazione comporta una modifica delle previsioni di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

~~NO~~

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova Previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione comporta una modifica dei cespiti inventariati?


SI


~~NO~~

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente:

Tipo inventario	Categoria inventariale	Descrizione cespiti	Valore ammortizzato attuale	Valore ammortizzato post delibera

Osservazioni del dirigente proponente:

Il Direttore  
 Ing. Paolo Tizzoni  
  
 Genova,

Il Dirigente  
  




COMUNE DI GENOVA

Direzione Urban Lab:  
Sviluppo Urbanistico del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica

È parte integrante della proposta di Deliberazione n. 91 cod. uff. 118.0.0

PREVENTIVO ASSENSO EX ARTICOLO 59 - COMMA 2 LETT. A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M. PER LA PROMOZIONE DI UNA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E AL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011, AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA L.R. N. 36/97 E S.M., FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO INCONGRUO E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA RIVAROLO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE IN VIA PIOMBELLI, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 49/2009, DA APPROVARE CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 59 DELLA L.R. N. 36/1997 E S.M.E.I.

PARERE TECNICO (Art. 49/DLg 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Genova,  
Il Direttore  
Ing. Paolo Tizzoni

Il Dirigente  
Arch. Ferdinando De Fornari

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 DLg 267/2000)

PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE

Visto, esprimo parere favorevole (Provvedimento Sindacale n. 300 del 24 settembre 2007)  
sulla legittimità.

Genova, 7 MAR 2012

Il Segretario Generale  
IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
(*Odore*)

