



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE
URBANISTICA

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-169 del 27/05/2015

PRESA D'ATTO DELLA RINUNCIA AL PROGETTO DI CUI ALLA CDS 12/12 CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 59 DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M.E I. PER L'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, COMPORTANTE VARIANTE EX ARTICOLO 44 L.R. 36/97 S.M.E I. AL P.U.C. VIGENTE E AL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio Comunale n. 15 in data 4 Giugno 2015.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini;

Premesso che:

- con la Legge Regionale n. 49 del 3 novembre 2009, "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio" la Regione Liguria ha dato attuazione all'intesa sottoscritta tra Stato, Regioni ed Enti locali in sede di Conferenza Unificata per l'assunzione di misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia (così detto "Piano Casa");

- negli articoli da 1 a 8 è stata dettata una speciale disciplina derogatoria della strumentazione urbanistica comunale, in particolare l'art. 7 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 purché compatibile con il P.T.C.P. e il Piano di Bacino;

- con D.G.C. n. 472/2009 il Comune di Genova ha approvato i criteri per l'applicazione del sopra citato art. 7 consentendo, tra l'altro, anche il trasferimento in altro sito degli interventi di ricostruzione nei Distretti di Trasformazione e negli Ambiti di Riqualificazione;

- 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.;

Premesso ancora che:

- con la L.R. n.4 dell'1 marzo 2011 sono state apportate alcune modifiche alla L.R. n.49/2009 volte a ovviare alle problematiche interpretative e applicative emerse nel primo anno di applicazione della legge, modifiche che non si applicano nel caso in esame in quanto l'istanza è stata presentata prima della data di entrata in vigore della legge 4/2011 innanzi richiamata;

- la L.R. 49/2009 è stata ulteriormente modificata dalla L.R. 33/2011 in relazione alle disposizioni statali introdotte dal decreto legge n.70/2011 (così detto "Decreto Sviluppo"), convertito con legge n.106/2011; dalla L.R. n.9/2012 al fine di consentire, rispetto al generale campo di applicazione degli articoli 6 e 7 circoscritto a singoli edifici, operazioni di sostituzione edilizia aventi ad oggetto anche più edifici;

- con l'articolo n. 6 della legge regionale n. 40 del 23 dicembre 2013 ("Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2014" in vigore dal 27 dicembre 2013 e pubblicata nel BUR n. 23 del 27/12/2013) è stata disposta la proroga al 30 giugno 2015 del termine di operatività della legge regionale n.49/2009 e s.m.;

Considerato che:

- l'iniziativa proposta interessa due aree distinte, nel Municipio V Valpolcevera:

- la prima, posta in via Rivarolo, ubicata nella piana di Teglia in un lotto intercluso, 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 d'intervento di demolizione e ricostruzione in sito;

- la seconda, localizzata nella parte alta di via Piombelli, è costituita da un lotto libero ed acclive, ai margini di una zona densamente edificata priva di adeguata infrastrutturazione; l'iniziativa progettuale in esame prevede di recuperare in tale lotto la dotazione di standard urbanistici derivanti dalla trasformazione proposta in via Rivarolo;

Rilevato che:

- l'area di via Rivarolo, oggetto d'intervento di demolizione- ricostruzione, ricadeva 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, ricadeva 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 d'intervento in via Rivarolo, nel progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 il 7 dicembre 2011 ricadeva nell'Ambito AR-UR, Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale, in particolare 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 ricadevano in AR-PA, Ambito di Riqualificazione delle aree di Produzione e di Presidio Agricolo; in tale ambito i servizi pubblici e di uso pubblico, nonché le infrastrutture di interesse locale, sono ammesse;

Rilevato che:

- al fine di consentire, in via Rivarolo, ai sensi dell'art.7 della L.R.49/09 la demolizione del capannone dismesso e la ricostruzione in sito 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, risultava necessario apportare una variante urbanistica:

- al P.U.C. 2000, Foglio n. 27, confermando in via Rivarolo l'azonamento attuale - zona B sottozona BB-RQ, e 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'azonamento 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;

Preso atto che:

- con deliberazione Consiglio Comunale n. 41 del 21/03/2012 è stato espresso, ai sensi dell'articolo 59 comma 2 lett. a) della L.R. n. 36/97, il preventivo assenso alla variante - ex art. 44 della legge regionale stessa, connessa al progetto di demolizione e ricostruzione, in sito, di edificio residenziale in via Rivarolo e delle connesse opere di urbanizzazione in via Piombelli, in applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 49/2009, apportando contestualmente l'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;

- con la stessa deliberazione è stata approvata la Norma Speciale, di analogo testo su entrambi gli strumenti urbanistici generali:

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 ancora atto che:

- in data 2 luglio 2012 si è svolta la seduta referente di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e gli atti della Conferenza sono stati pubblicati ai fini dell'eventuale presentazione di osservazioni sempre ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. B;

- inoltre con note prot. 199524 del 25/06/2012 e prot. 199476 del 25/06/2012 il Settore Urbanistica ha comunicato ad alcuni soggetti privati l'avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.241/1990;

- con nota prot. 245779 del 7/8/2012 la Direzione Stazione Unica Appaltante e Servizi Generali – Ufficio Protocollo – ha comunicato che non sono pervenute osservazioni;

- in data 21 agosto 2012 è pervenuta, fuori termine, la nota datata 20/08/2012 dell'Amministratore del Condominio di Via Rivarolo 63 e 65 che, dopo aver visionato il progetto, ha osservato quanto segue:

- 1. Occorrerà che vengano rispettate le distanze tra il corpo di fabbrica che verrà ricostruito ed i civici 63 e 65 di Via Rivarolo, così come previsto dalla legge in materia;*
- 2. Occorre verificare la titolarità dei richiedenti circa il distacco di accesso lato Nord, in quanto tuttora in corso da parte del Condominio un'indagine in tal senso.*
- 3. Si rileva la necessità di eseguire un accertamento della consistenza dei civici 63 e 65 di Via Rivarolo, prima dell'inizio dei lavori.*

Rilevato che:

- il progetto è stato esaminato dai competenti civici Uffici e dagli Enti esterni al fine dell'espressione del parere di competenza;

- il Municipio V Valpolcevera, che si era espresso ai sensi dell'art. 59 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale in sede di preventivo assenso con Atto n. 9 del 21 aprile 2011 (parere favorevole a condizioni), è stato informato dell'avvio della Conferenza ai sensi dell'art. 61 del citato regolamento e con atto n. 24 del 19/12/2012 ha espresso nuovamente parere favorevole con condizioni riguardanti in particolare l'area di Via Piombelli:

- il tratto di Via Piombelli interessato all'ampliamento del sedime stradale, sia interessato da un ulteriore potenziamento delle caditoie (soprattutto nell'ultimo tratto), poiché quelle inserite ex novo nel progetto non sono ritenute sufficienti a causa della notevole quantità di acqua che confluisce nella via;

- la parte sinistra dell'area, verso il circolo PIGNA, delimitata dalla curva, sia interessata dalla creazione di un'area permeabile destinata a parcheggio, invece che da uno spazio dalle caratteristiche tipiche di un giardino;

- l'area sia ceduta interamente al pubblico e destinata a orti urbani.

- con nota prot. 386556 del 20/12/2012 tale parere è stato trasmesso ai proponenti con la richiesta di adeguamento della documentazione progettuale;

- a seguito di incontri tenutisi presso i civici Uffici al fine di definire le suddette modifiche, non essendo pervenuti gli elaborati richiesti, con nota prot. 341307 del 8/11/2013 il Settore

Urbanistica ha provveduto a sollecitare gli adeguamenti al proponente da presentarsi entro 30 giorni dal ricevimento della nota stessa;

- con lettera del 3 dicembre 2013 la Cresta e C. S.a.s. ha dato riscontro alla comunicazione chiedendo di poter disporre di maggior tempo al fine di meglio valutare “... i rapporti tra l’aggiornamento dei costi dell’operazione e i suoi potenziali ricavi in relazione al mutato panorama immobiliare e alla continua discesa dei prezzi degli immobili.”;

- infine con nota datata 10/02/2015 la Cresta e C. S.a.s. in qualità di proprietaria dell’edificio sito in Via Rivarolo 61 A e il Sig. Mantero, in qualità di proprietario del terreno sito in Via Piombelli, hanno comunicato al Comune l’intenzione di ritirare il progetto con la seguente motivazione “La mutata situazione economica e la mancanza di prospettive di un miglioramento della stessa anche a medio termine rendono non più interessante lo sviluppo di questa operazione immobiliare.”;

Per quanto sopra esposto si prende atto della manifesta volontà del Soggetto proprietario e promotore dell’intervento a non voler proseguire nell’iter procedurale;

Si dispone pertanto l’archiviazione della proposta progettuale prendendo altresì atto della contestuale decadenza degli atti assunti con la Deliberazione di preventivo assenso del Consiglio Comunale n. 41 del 21/03/2012;

Conseguentemente nel foglio n. 27 del P.U.C. 2000 viene eliminata la perimetrazione delle norme speciali n. 60a(1) e 60b(1) ritornando alla previgente zonizzazione (sottozona BB RQ e sottozona EM) e per quanto riguarda le Norme di Attuazione viene cancellato dall’elenco delle Aree Soggette a Norma Speciale il corrispondente paragrafo;

Inoltre, preso atto che con Delibera C.C. n. 8 del 4/03/2015 è stato adottato il progetto definitivo di P.U.C., con la decadenza degli atti assunti con la deliberazione di preventivo assenso, viene eliminata la perimetrazione delle norme speciali n. 57 a) e 57 b) nella Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - confermando così l’azzoneamento AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale per l’area di Via Rivarolo e AR-PR Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale per l’area di Via Piombelli e viene cancellato dall’elenco delle Norme Generali all’art. 25 “Ambiti con disciplina urbanistica speciale” il testo delle sopra citate norme speciali;

Vista la nota prot. 43154 del 13/05/2015 pervenuta dalla Città Metropolitana di Genova che, in ragione del nuovo ruolo e delle specifiche funzioni assegnate dalla legislazione nazionale e regionale, ha sollecitato, anche alla luce dell’art. 81 della L.R. 11/2015 di modifica della L.R. 36/97, le determinazioni in merito al procedimento di cui all’oggetto;

Viste le Leggi Regionali n. 36/1997 e s.m. e i., n. 49/2009 e s. m. e i.;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale di preventivo assenso n. 41/2012;

Vista la nota datata 10/02/2015 dei soggetti promotori dell’intervento con la quale esprimono formale rinuncia al progetto;

Vista la deliberazione C.C. n. 8 del 4 marzo 2015;

Visti i seguenti allegati parte integrante:

- Allegato 1 – Via Piombelli stralcio foglio n. 27 del P.U.C. 2000 adottato con la deliberazione di preventivo assenso C.C. 41/2012 e stralcio foglio n. 27 del P.U.C. 2000 modificato a seguito della decadenza degli atti;
- Allegato 2 – Via Rivarolo stralcio foglio n. 27 del P.U.C. 2000 adottato con la deliberazione di preventivo assenso C.C. 41/2012 e stralcio foglio n. 27 del P.U.C. 2000 modificato a seguito della decadenza degli atti;
- Allegato 3 - Via Piombelli stralcio Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 con indicazione del numero della norma e stralcio Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 modificato a seguito della decadenza degli atti;
- Allegato 4 - Via Rivarolo stralcio Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 con indicazione del numero della norma e stralcio Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 modificato a seguito della decadenza degli atti;
- Allegato 5 – stralcio foglio n. 27 verifica analitica dei servizi del P.U.C. 2000 adottato con la deliberazione di preventivo assenso C.C. 41/2012 e stralcio foglio n. 27 verifica analitica dei servizi del P.U.C. 2000 modificato a seguito della decadenza degli atti;
- Stralcio dell’Elenco norme speciali di cui all’art. 25 - Ambiti con disciplina urbanistica speciale delle norme generali del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 modificato a seguito della decadenza degli atti;

Atteso che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, comma 1, del D. Lgs. n.267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ai sensi dell’art. 153, comma 5, del D. Lgs. n.267/2000;

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
P R O P O N E
al Consiglio Comunale

- 1) di prendere atto della manifesta volontà della Cresta e C. S.a.s. in qualità di proprietaria dell’edificio sito in Via Rivarolo 61 A e del Sig. Mantero, in qualità di proprietario del terreno sito in Via Piombelli a non voler proseguire nell’iter procedurale avviato ai sensi dell’art. 59 della L.R. 36/97 in applicazione della L.R. 49/09;
- 2) di disporre pertanto l’archiviazione della proposta progettuale prendendo atto della decadenza degli atti approvati con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 21/03/2012;
- 3) di stabilire che, a seguito dell’eliminazione del perimetro della Norma Speciale la disciplina urbanistica sarà la seguente:

Via Rivarolo:

PUC 2000: Zona B – sottozona BB–RQ – residenziale di riqualificazione

PUC 2015: AR-UR – Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale

Via Piombelli:

PUC 2000: prevalentemente Zona E Tessuto Agricolo sottozona EM mosaici di aree agricole e boschive; marginalmente Zona B sottozona BB–RQ - residenziale di riqualificazione;

PUC 2015: AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale; marginalmente AR-UR – Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale;

- 4) di dare mandato ai civici Settori Comunali per gli adempimenti di competenza, conseguenti al presente provvedimento ivi compresi quelli di cui all'art. 59 della L.R. 36/97 e quelli relativi alle forme di pubblicità previste dal D.Lgs. n. 33/2013;

il presente atto è stato redatto, per quanto consentito dalla legge, nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 18 0

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-169 DEL 27/05/2015

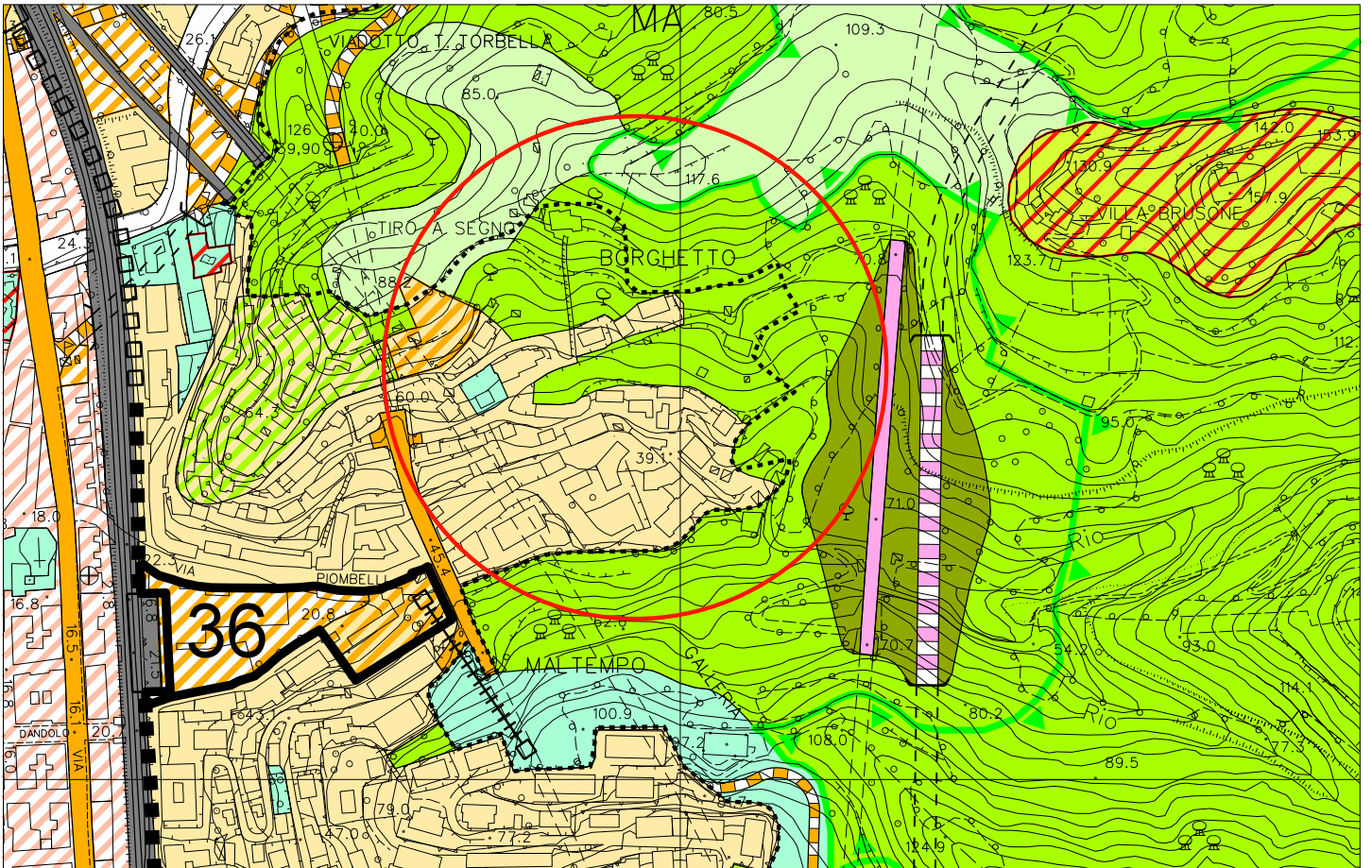
OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA RINUNCIA AL PROGETTO DI CUI ALLA CDS 12/12 CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 59 DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M.E I. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO INCONGRUO E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA RIVAROLO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE IN VIA PIOMBELLI, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 49/2009, COMPORANTE VARIANTE EX ARTICOLO 44 L.R. 36/97 S.M.E I. AL P.U.C. VIGENTE E AL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

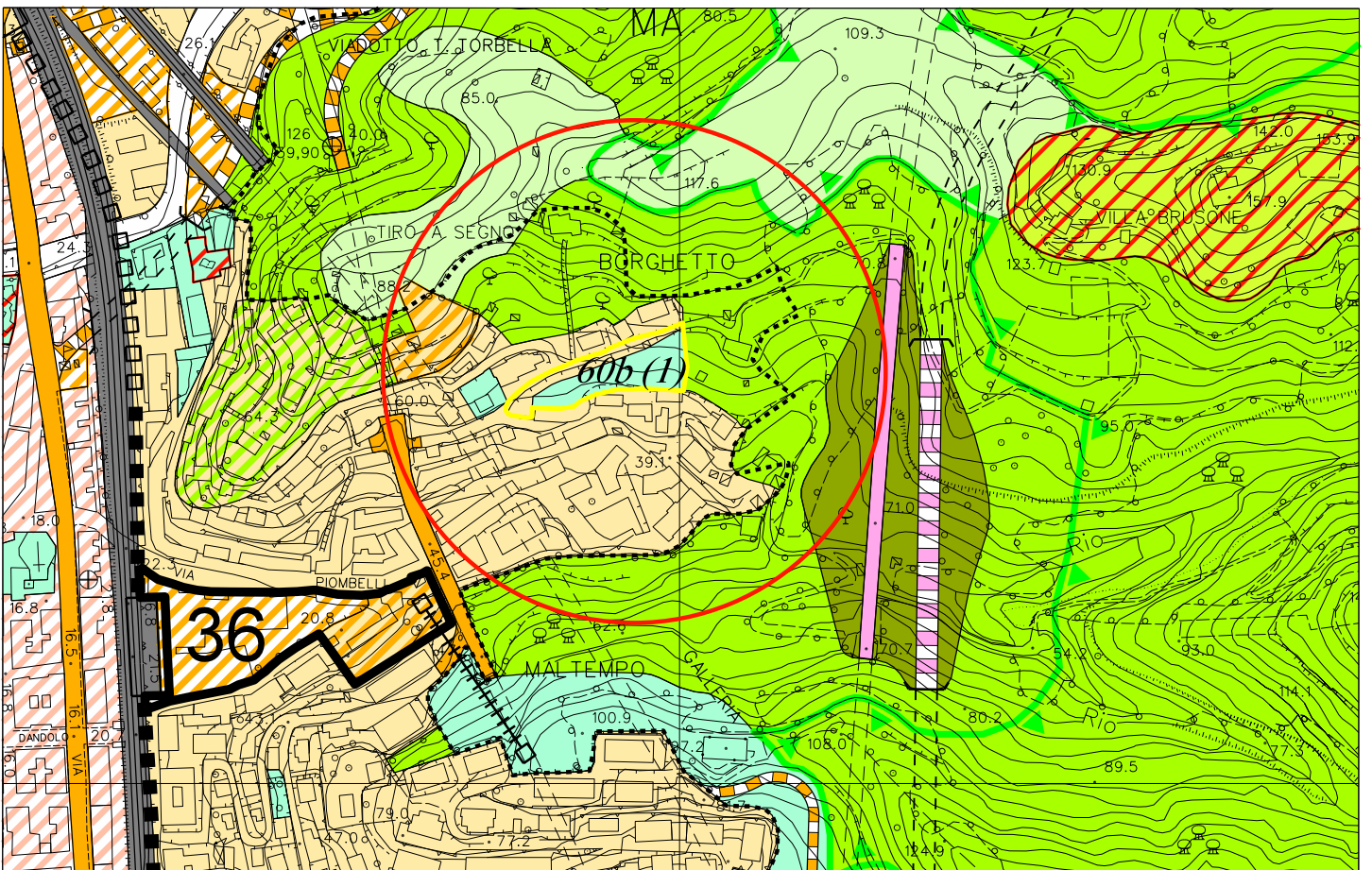
- Allegato 1 – Via Piombelli stralcio foglio n. 27 del P.U.C. 2000 adottato con la deliberazione di preventivo assenso C.C. 41/2012 e stralcio foglio n. 27 del P.U.C. 2000 modificato a seguito della decadenza degli atti
- Allegato 2 – Via Rivarolo stralcio foglio n. 27 del P.U.C. 2000 adottato con la deliberazione di preventivo assenso C.C. 41/2012 e stralcio foglio n. 27 del P.U.C. 2000 modificato a seguito della decadenza degli atti
- Allegato 3 - Via Piombelli stralcio Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 con indicazione del numero della norma e stralcio Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 modificato a seguito della decadenza degli atti
- Allegato 4 - Via Rivarolo stralcio Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 con indicazione del numero della norma e stralcio Tavola n. 27 della struttura del Piano livello 3 – assetto urbanistico - del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 modificato a seguito della decadenza degli atti
- Allegato 5 – copertina verifica analitica dei servizi del P.U.C. 2000
- stralcio foglio n. 27 verifica analitica dei servizi del P.U.C. 2000 adottato con la deliberazione di preventivo assenso C.C. 41/2012 e stralcio foglio n. 27 verifica analitica dei servizi del P.U.C. 2000 modificato a seguito della decadenza degli atti
- Copertina norme
- Stralcio dell'Elenco norme speciali di cui all'art. 25 - Ambiti con disciplina urbanistica speciale delle norme generali del progetto definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015 modificato a seguito della decadenza degli atti

Il Dirigente
[Arch. Ferdinando De Fornari]

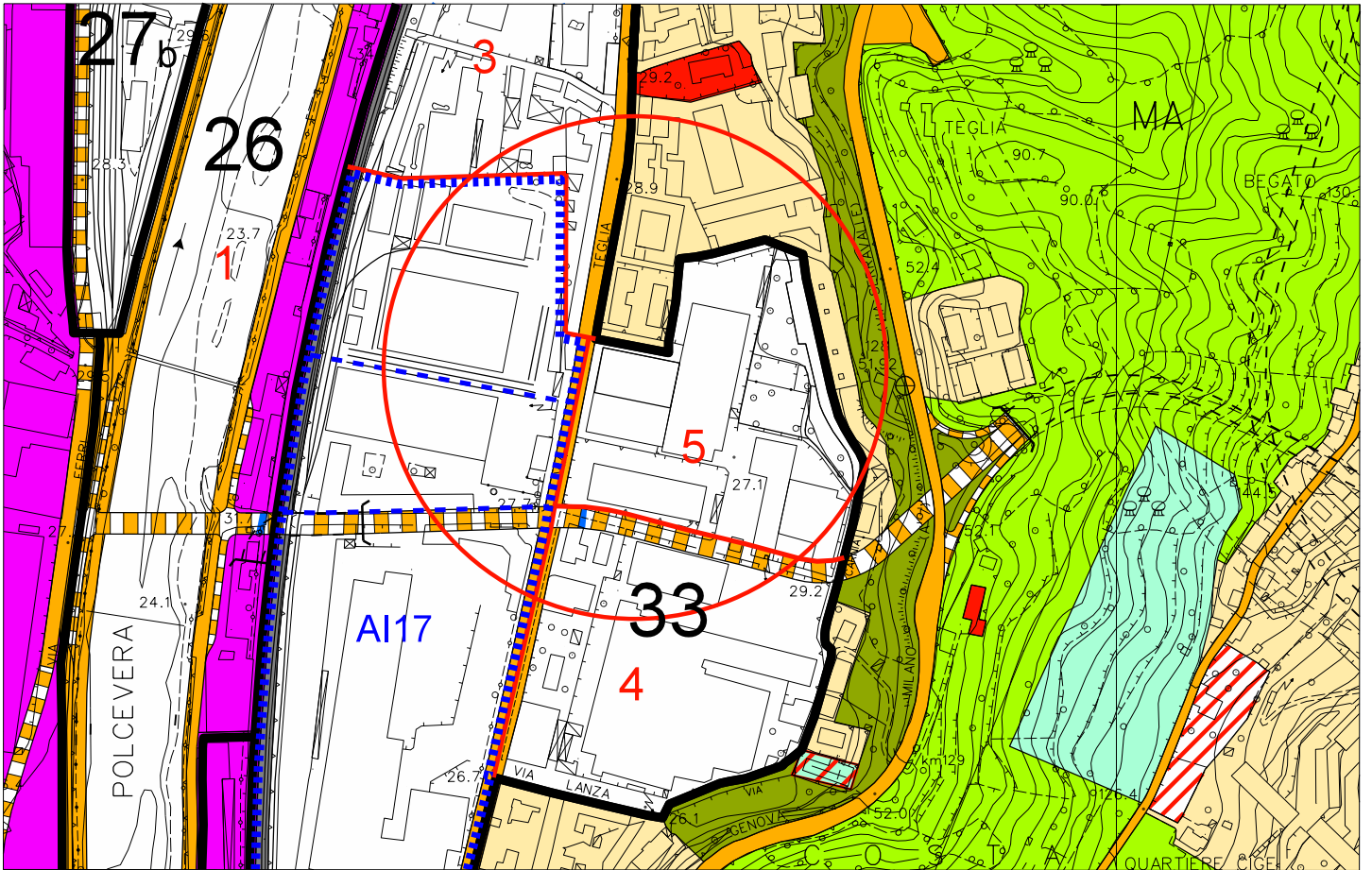
Documento Firmato Digitalmente



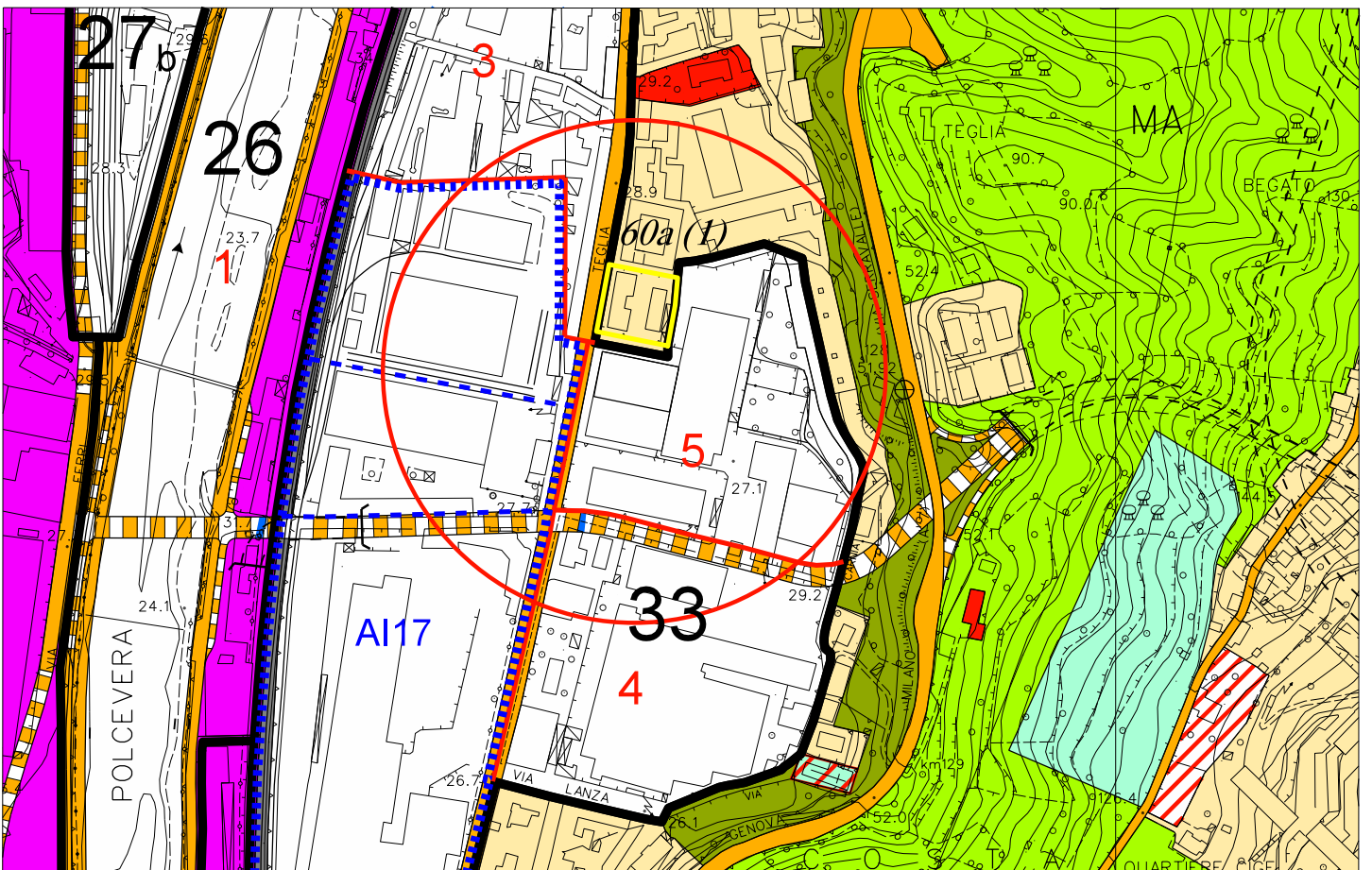
Piano Urbanistico Comunale vigente



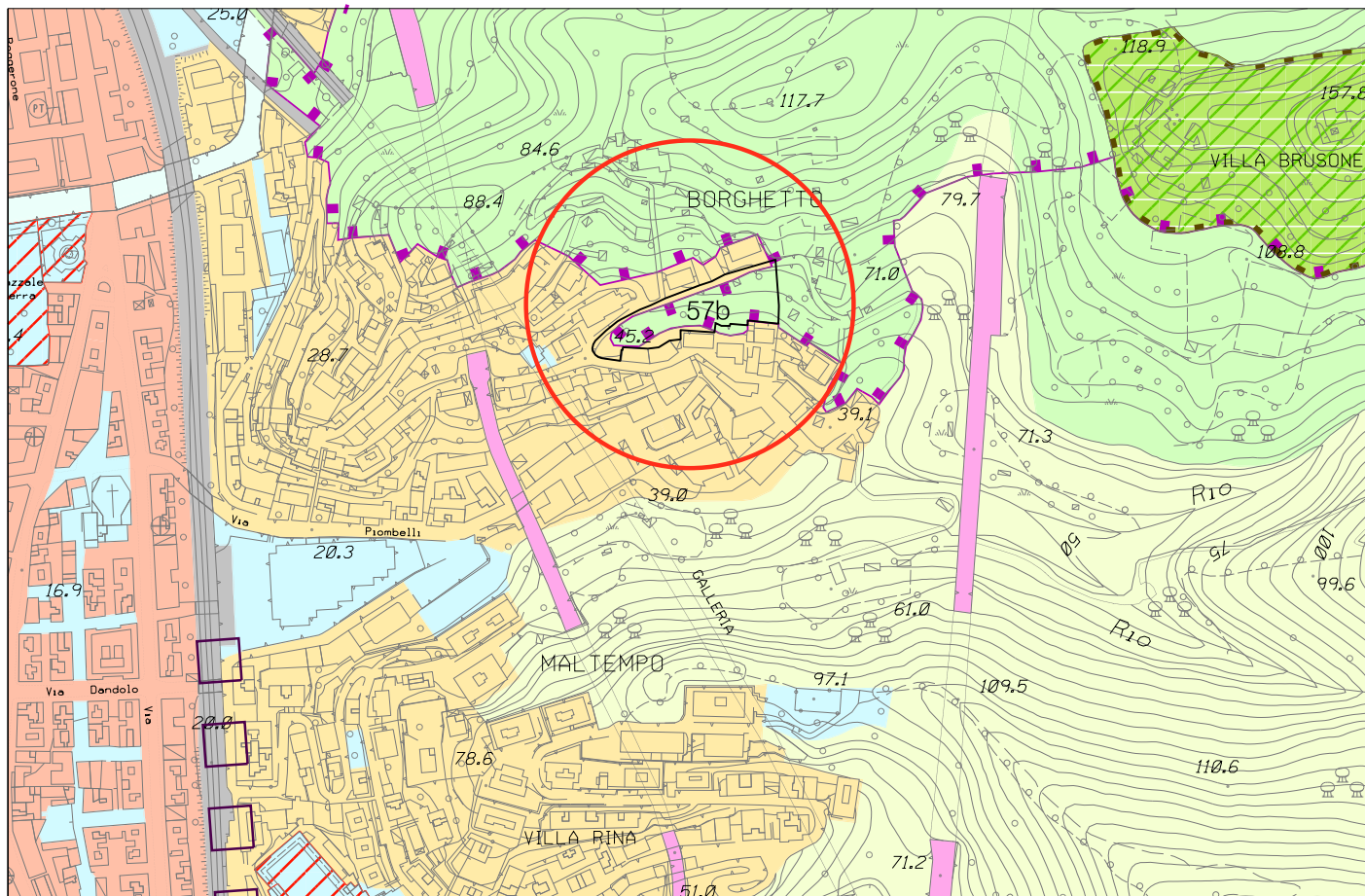
Variante al P.U.C. adottata con D.C.C. n. 41/2012



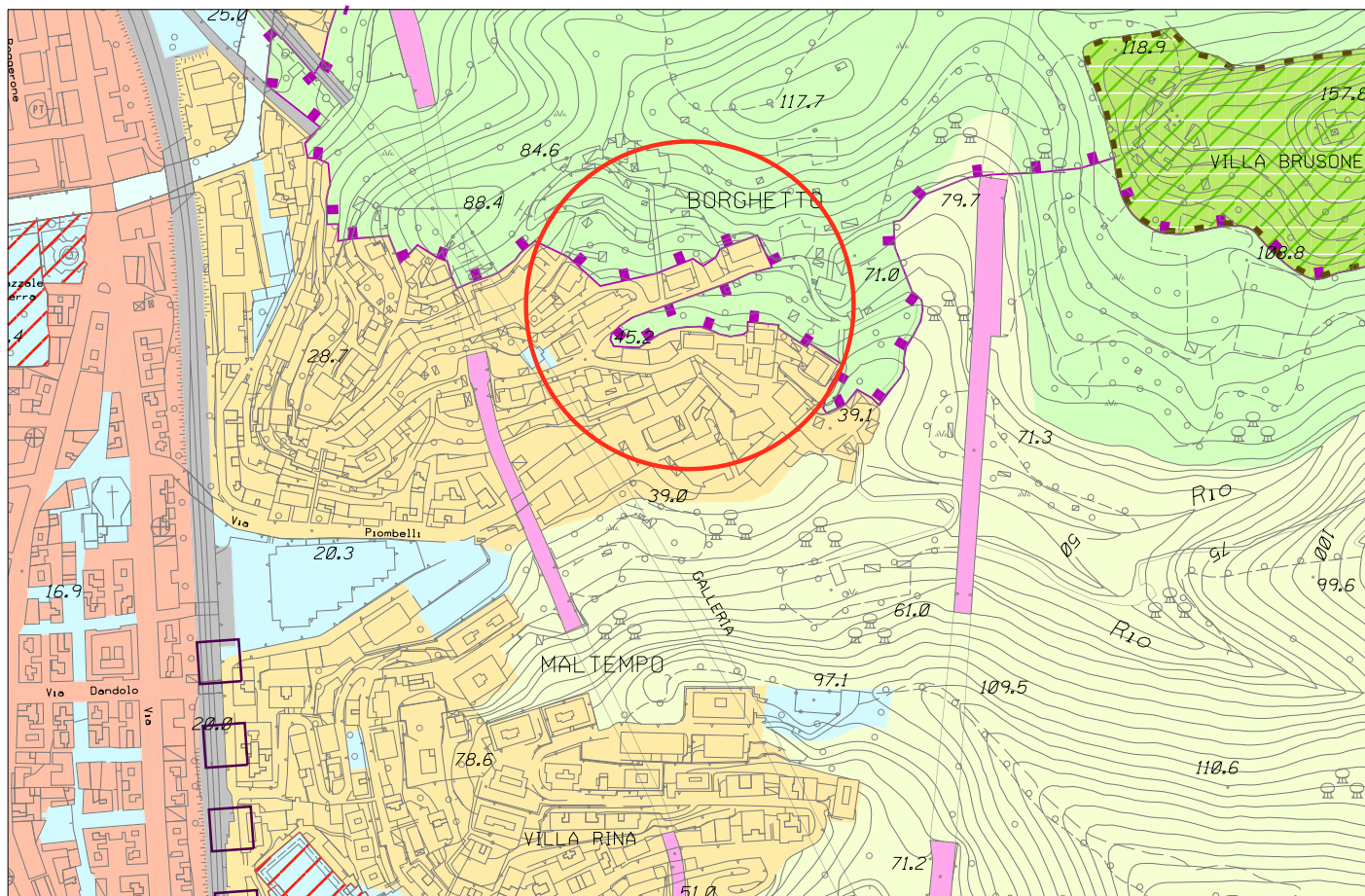
Piano Urbanistico Comunale vigente



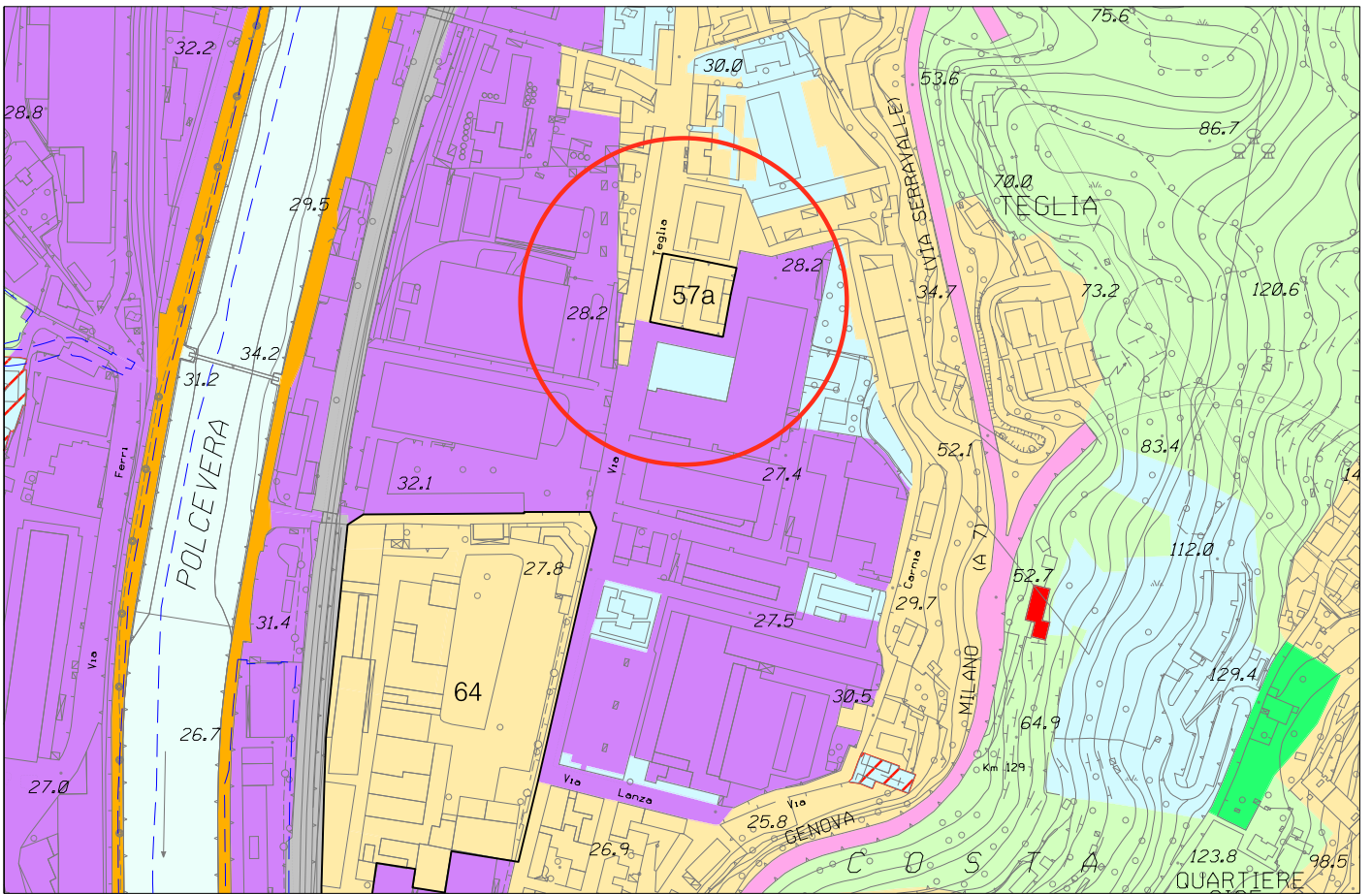
Variante al P.U.C. adottata con D.C.C. n. 41/2012



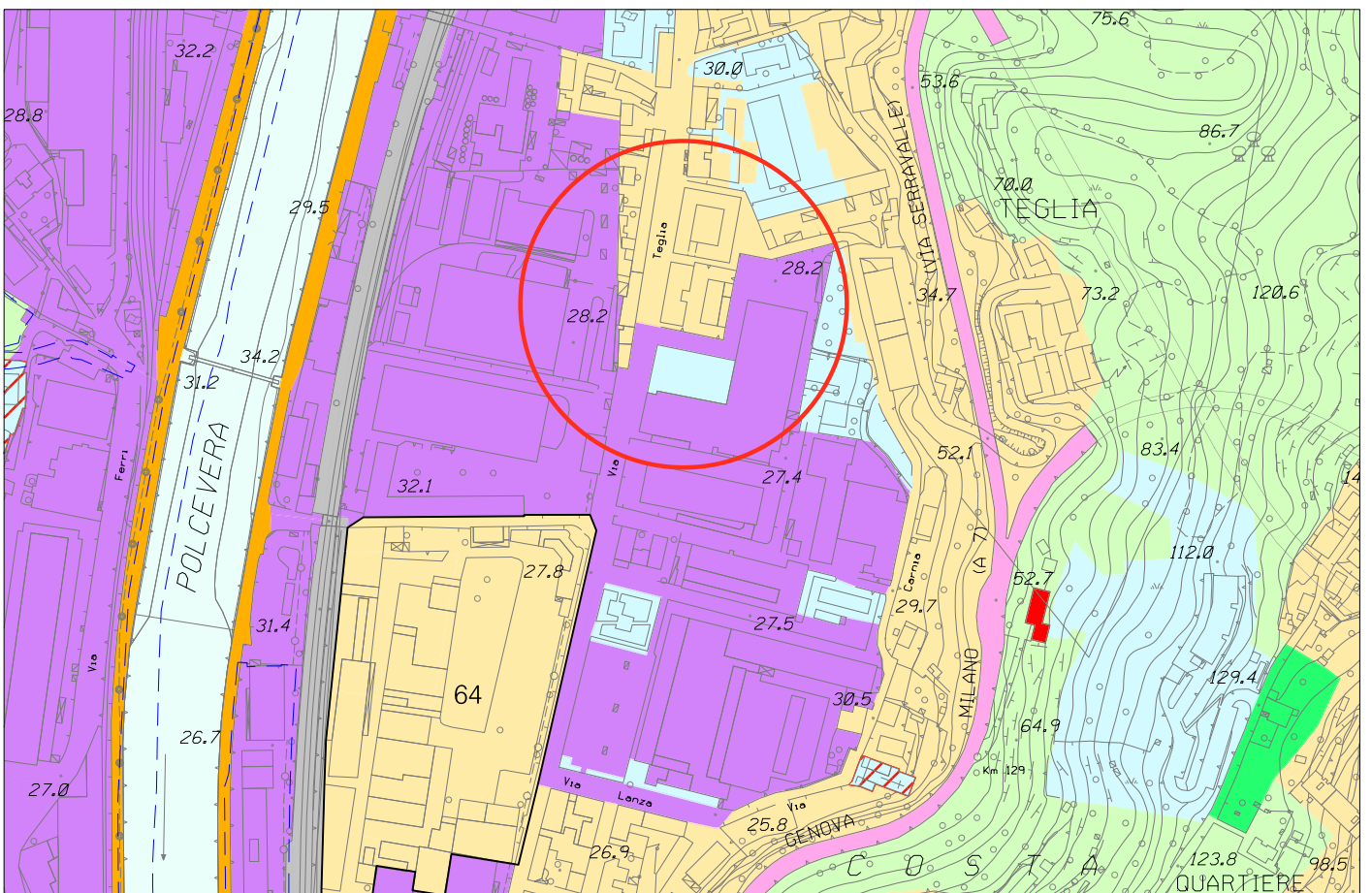
Stralcio P.U.C. Assetto Urbanistico - adottato con D.C.C. 8/2015



Stralcio P.U.C. Assetto Urbanistico - adottato con D.C.C. 8/2015 modificato



Stralcio P.U.C. Assetto Urbanistico - adottato con D.C.C. 8/2015



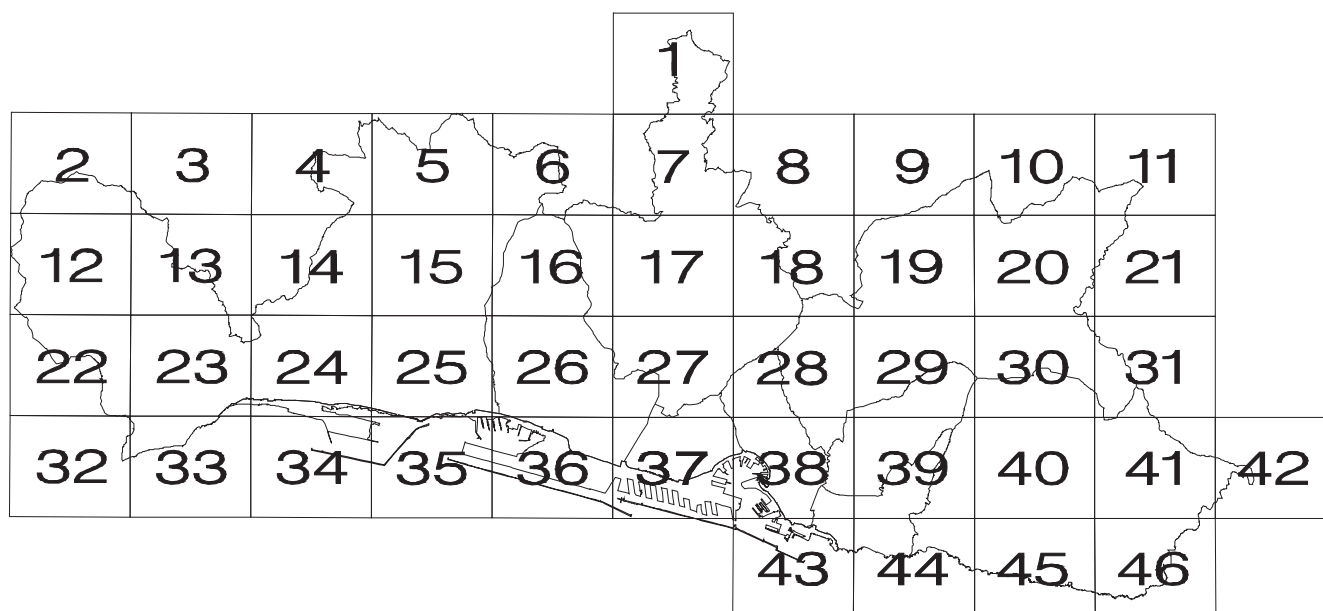
Stralcio P.U.C. Assetto Urbanistico - adottato con D.C.C. 8/2015 modificato

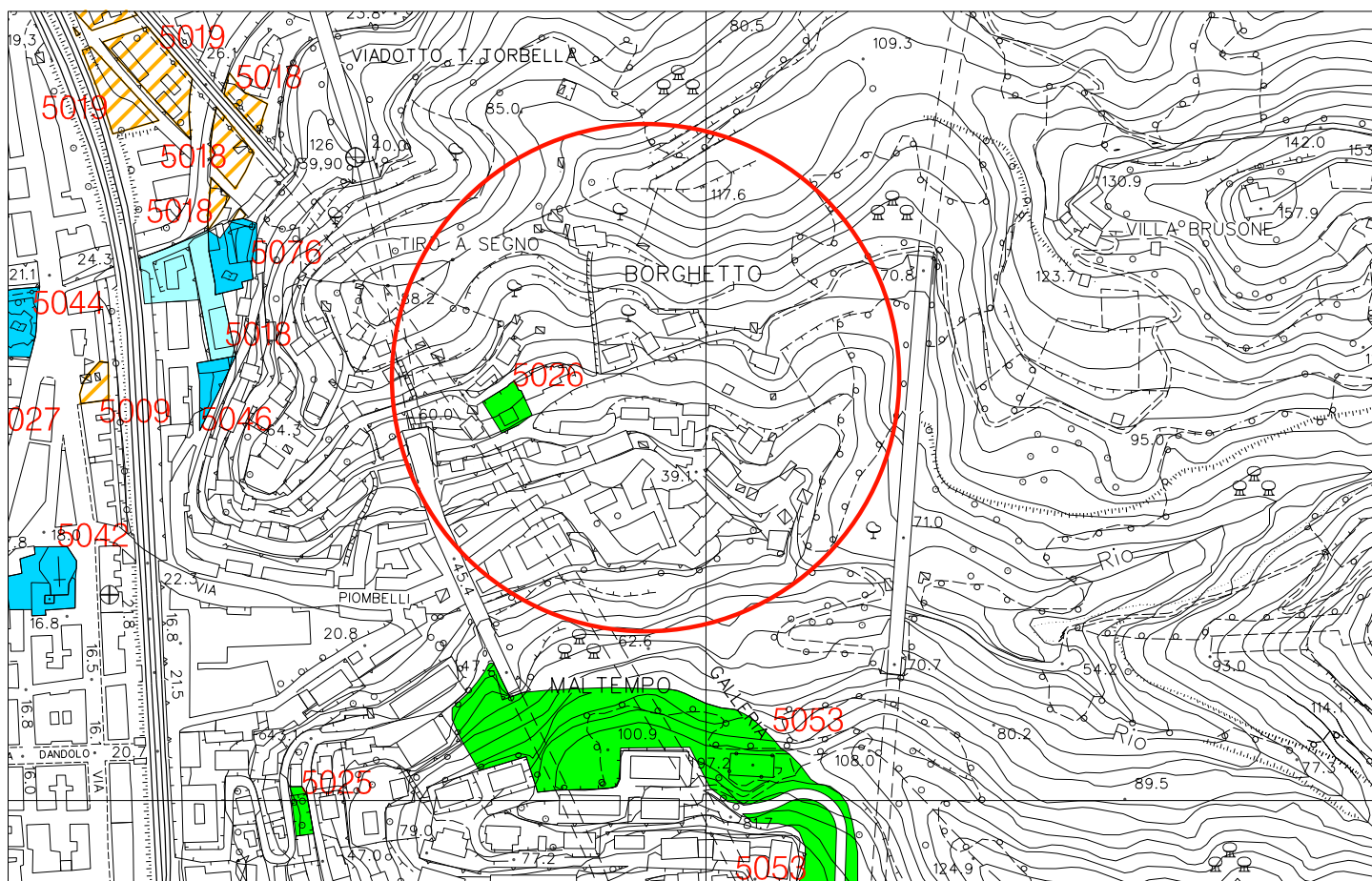


COMUNE DI GENOVA

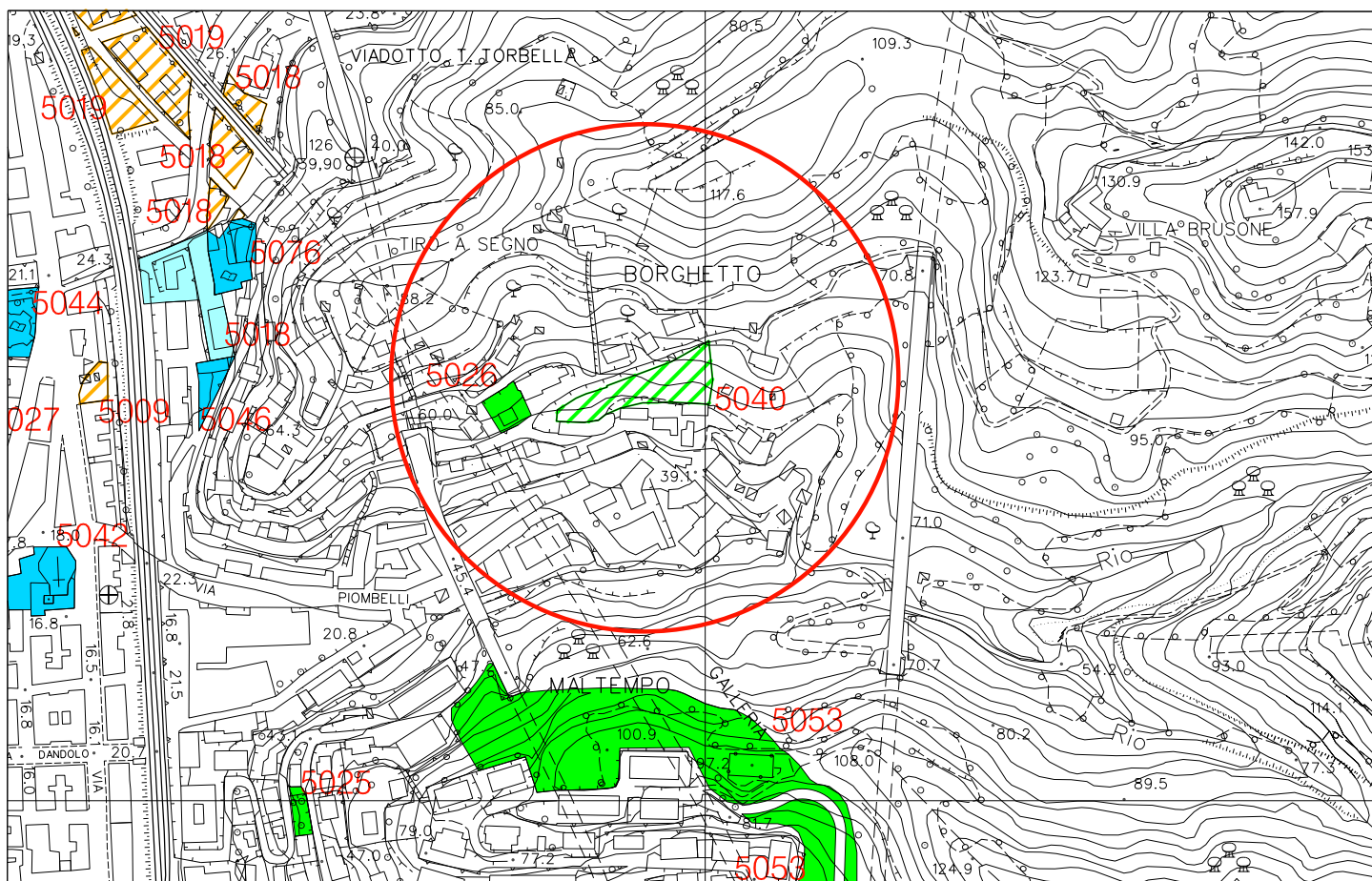
VERIFICA ANALITICA DEI SERVIZI DEL PUC
APPROVATO CON DPGR N. 44/2000

SCALA 1:5000

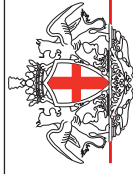




Piano Urbanistico Comunale vigente



Variante al P.U.C. adottata con D.C.C. n. 41/2012

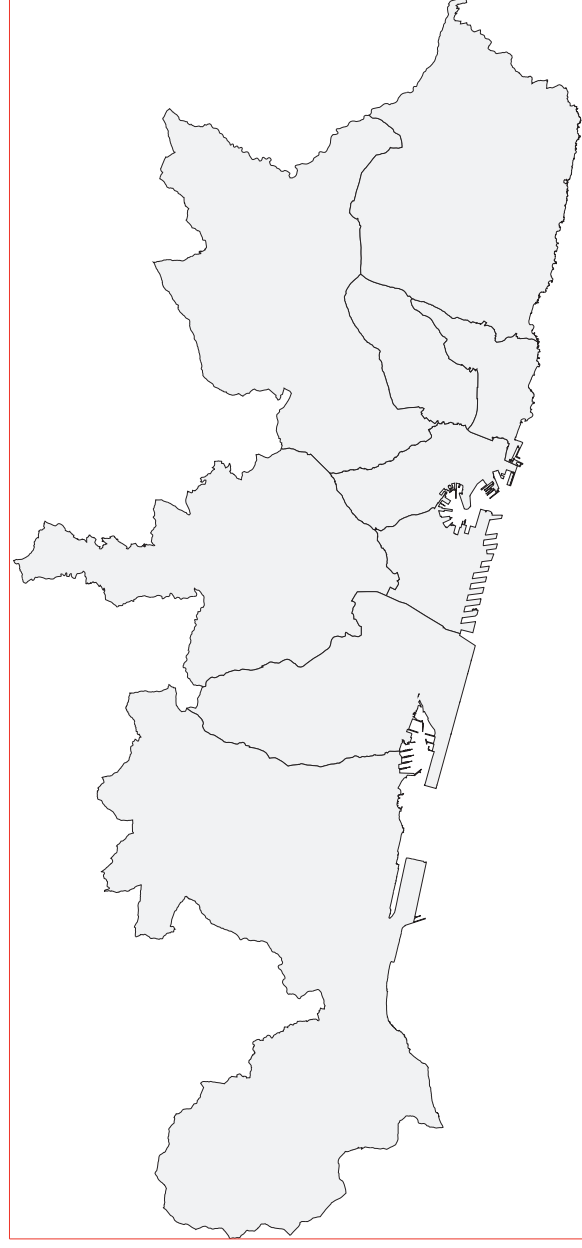


COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Definitivo



NORME GENERALI

N. 53 - Salita della Misericordia - Salita della Tosse - Parcheggio

Il Piano recepisce il progetto per la gestione e realizzazione del parcheggio e servizi nell'area compresa tra via S.Vincenzo, salita della Tosse e salita della Misericordia approvato con D.G.C. n. 165/2012.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

N. 54 - Campi

Per le aree e gli immobili esistenti compresi nell'ambito AR-PU appositamente perimetrato nella zona di Campi in funzione della trama infrastrutturale, delle condizioni di accessibilità e delle tipologie edilizie e insediative ivi presenti, è confermato il mix funzionale produttivo/commerciale previsto dal progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Sono comprese tra le funzioni principali ammesse: Medie Strutture e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari ed Esercizi di Vicinato.

Non si applicano le limitazioni previste dalla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per quanto riguarda il cambio d'uso per l'inserimento di Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato.

Per quanto non espressamente richiamato dalla presente Norma Speciale vige la disciplina dell'ambito di Riqualficazione Urbanistica produttivo urbano (AR-PU).

N. 55 - Via Perini - via Greto di Cornigliano

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

N. 56 - Area compresa fra Via Fanti e Salita Dante Conte

Il Piano recepisce il progetto di sistemazione a verde attrezzato di uso pubblico con sottostante autorimessa interrata privata.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

N. 57a - Via Rivarolo

~~L'immobile, sito in via Rivarolo 61 A a Teglia, è oggetto di riqualficazione 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 antisismica, 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.~~

N. 57b - Via Piombelli

~~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. 36/1997 e ss.mm.ii. 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 semprechè le richiamate variazioni non comportino il cambio delle 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.~~

~~Ad interventi ultimati l'area del lotto 57 a) relativo all'immobile sito in via Rivarolo 61 A è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), l'area relativa al lotto 57 b) ed ubicata in via Piombelli, destinata alla realizzazione delle connesse opere a standard urbanistici, è assimilata al Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.~~

N. 58 - Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana "Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto" n. 77, introdotto per effetto dell'Accordo di Programma stipulato, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii, fra la Regione Liguria, Comune di Genova, Azienda Sanitaria Locale n. 3 Genovese e Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova per la riqualificazione urbana dell'area ex Ospedale Psichiatrico di Quarto a Genova in via G. Maggio 6, sottoscritto il 29 novembre 2013 e perfezionato, con firma digitale, in data 30 dicembre 2013.

N. 59 - Piombifera

Il Piano recepisce la variante adottata con D.C.C. n. 52 del 18 novembre 2014: è prescritta la riconversione del sito per realizzare un nuovo insediamento con funzione principale residenziale e contestuale recupero di spazi per servizi pubblici di quartiere, mediante interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di S.A. da attuarsi con progetto convenzionato.

Oltre alla funzione residenziale sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari: servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato.

È fatto espresso divieto di riattivare la funzione produttiva sull'area, dismessa a far data dal 2005, anche in assenza di opere edilizie.

I parcheggi prescritti devono essere realizzati fuori terra o a raso.

L'intervento di riconversione è subordinato al rispetto della disciplina del Piano di Bacino stralcio del torrente Bisagno, avuto riguardo alle risultanze dello studio idraulico del rio Preli, da redigersi a cura del privato, che dovrà definire le fasce fluviali di inondabilità delle aree.

Dovrà pertanto essere previsto il riassetto idraulico del rio Preli, conformemente a quanto indicato dai competenti Uffici, la

riqualificazione del corso d'acqua attraverso interventi di rinaturalizzazione, il miglioramento dell'efficienza idraulica del sito anche attraverso il recupero di spazi verdi in piena terra e l'utilizzo di verde pensile sulle coperture, di adeguati materiali e di soluzioni tecniche che consentano di rallentare il deflusso delle acque meteoriche.

N. 60 - Enel Pacinotti

La porzione di area definita dal perimetro della presente norma speciale 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 edifici a destinazione mista (residenziale, direzionale, commerciale) a basso consumo energetico, nel rispetto della normativa antisismica, dotati dei prescritti parcheggi pertinenziali, con connesse opere di interesse pubblico quali la realizzazione di una scuola per l'infanzia, con relativi parcheggi, e la creazione di nuovi spazi pedonali.

E' dovuta la quota di ERP ai sensi della variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

L'intervento si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono come parametri urbanistico-edilizi massimi quelli definiti con il progetto edilizio approvato convenzionato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii.

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 semprechè le richiamate variazioni non comportino il cambio delle 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.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2015-DL-169 DEL 27/05/2015 AD OGGETTO:
PRESA D'ATTO DELLA RINUNCIA AL PROGETTO DI CUI ALLA CDS
12/12 CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 59 DELLA
LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M.E I. PER L'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,
COMPORTANTE VARIANTE EX ARTICOLO 44 L.R. 36/97 S.M.E I. AL
P.U.C. VIGENTE E AL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C.,
ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

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

27/05/2015

Il Dirigente Responsabile
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2015-DL-169 DEL 27/05/2015 AD OGGETTO:
PRESA D'ATTO DELLA RINUNCIA AL PROGETTO DI CUI ALLA CDS
12/12 CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 59 DELLA
LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S.M.E I. PER L'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,
COMPORTANTE VARIANTE EX ARTICOLO 44 L.R. 36/97 S.M.E I. AL
P.U.C. VIGENTE E AL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C.,
ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011**

<p align="center">PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento</p>

04/06/2015

Il Segretario Generale
[Dott. Pietro Paolo Miletì]