

258

Al Sig. Sindaco
del Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante 10
16121 Genova

23 APR. 2012
- ARRIVO -

Spettabile
Regione Liguria
Piazza De Ferrari
16121 Genova

COMUNE DI GENOVA
PROT. GENERALE
26 APR 2012
133414

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO
FASC. N°

Spettabile
Provincia di Genova
Piazzale Mazzini
16121 Genova

SINNALO VIA SUL URB. URBAN LAB

Oggetto: osservazioni al P.U.C. adottato dal Comune di Genova in data 07 dicembre 2011 delibera n. 92, ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettere d) della L.R. 36/97 e s.m.i.

Il sottoscritto Geom. Stefano Armano, nato a Genova il



00864760103 proprietaria dell'immobile sito in Genova - via al Capo di Santa Chiara civ. 4 e così censito al Catasto Edilizio Urbano di detto comune:

- sezione GEB, foglio 73, mappale 4, subalterno 2, categoria area urbana, mq 88, l'area ad ovest;
- sezione GEB, foglio 73, mappale 6, categoria A/7, classe 5, vani 27, R.C. € 6.274,95 l'edificio;
- sezione GEB, foglio 73, mappale 7, categoria C/2, classe 7, mq 6, R.C. 37,18 il giardino pertinenziale con annessa cantina.

Al Catasto Terreni la proprietà risulta iscritta alla sezione 1^ come segue:

- foglio 94, mappale 111 l'edificio;
- foglio 94, mappale 112 il giardino di pertinenza.

Premesso che:

- il P.U.C. 2000, confermato nella variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73/2010, ha classificato l'area quale zona A sottozona AS, ad eccezione di metà del giardino mappale 112 al Catasto Terreni che erroneamente veniva classificato quale zona FFa a servizi;
- la proprietà, con l'intento di presentare un progetto per la realizzazione di un'autorimessa nel sottosuolo del giardino di pertinenza, accertando l'errore materiale del P.U.C. presentava a Codesta Amministrazione richiesta di rettifica di detto errore in data 21/09/2010 prot. n. 326224;
- in data 12/05/2011 con lettera prot. n. 154568 giungeva risposta che le valutazioni sarebbero state espresse nella redazione del nuovo P.U.C.;
- tale espressione di fatto impediva alla proprietà di presentare il progetto per l'autorimessa da realizzare in quanto l'anomalia della zona di Piano Urbanistico non consentiva l'intervento;
- le proprietà confinanti con il terreno in oggetto nel corso degli ultimi anni sono state oggetto della

realizzazione di autorimesse interrato per cui praticamente l'intera fascia a monte di Via Orlando presenta una univoca sistemazione a parcheggio in sottosuolo con verde in copertura.

Il nuovo P.U.C. adottato in data 07 dicembre 2011 ha in effetti preso atto delle osservazioni poste dalla proprietà ed ha corretto l'errore della zona a servizi ma, con l'assegnazione all'intera proprietà della zona AC-VU ha di fatto impedito la realizzazione di un'autorimessa nel sottosuolo.

Il livello puntuale del nuovo P.U.C. adottato classifica analogamente l'area quale "parco, giardino, verde strutturato".

Non solo ma le Norme Generali all'art. 17 paragrafo 1) escludono la possibilità di realizzare parcheggi in area con "verde strutturato".

Sulla base di quanto sopra si osserva che:

- il terreno in oggetto non ha potuto essere oggetto di trasformazione in precedenza per un errore materiale del P.U.C. 2000 che ha diviso il giardino in due zone di Piano attribuendo ad una di esse la zona a servizi;
- tutti i giardini a monte di Via Orlando non presentano più le caratteristiche di "verde strutturato" in quanto già trasformati in autorimessa con verde in copertura;

- in zona risultano ancora carenti garage tanto che il parcheggio avviene in sfregio alle norme del Codice della Strada sul marciapiede a monte di Via Orlando dove sarebbe vietato;
- proprio tale atteggiamento e tale uso improprio del marciapiede è stato oggetto l'anno scorso di vandalismi con l'incendio di autovetture che sostavano proprio sopra il marciapiede;
- la zona a verde strutturato in effetti esiste ma si trova dal lato ovest di Via al Capo di Santa Chiara dove i giardini presentano in effetti le caratteristiche delle ville genovesi;
- la mancata possibilità della realizzazione di un'autorimessa in sottosuolo nel terreno in oggetto di fatto creerebbe una sperequazione nei confronti dei terreni limitrofi dove tale intervento è già stato realizzato.

Sulla scorta di quanto sopra riportato si chiede che:

- il terreno in oggetto (e quelli limitrofi) vengano sclassificati quali terreni a "verde strutturato";
- allo stesso (ed a quelli limitrofi), venga attribuita la zona AC-IU delle proprietà vicine più confacente alla sua reale destinazione;
- l'art. 17 delle Norme di Attuazione non limiti la possibilità di realizzare parcheggi in sottosuolo fatto salvo i rapporti di permeabilità da osservare

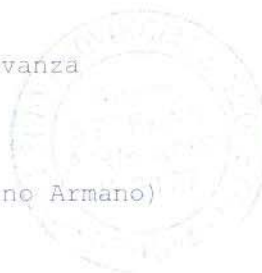
come indicato per le singole zone all'art. 14
paragrafo 5.

Si precisa sin d'ora che, se ritenuto necessario, si
potrà produrre anche successivamente lettera di incarico.

Genova, 19 aprile 2012

Con osservanza

(Geom. Stefano Armano)

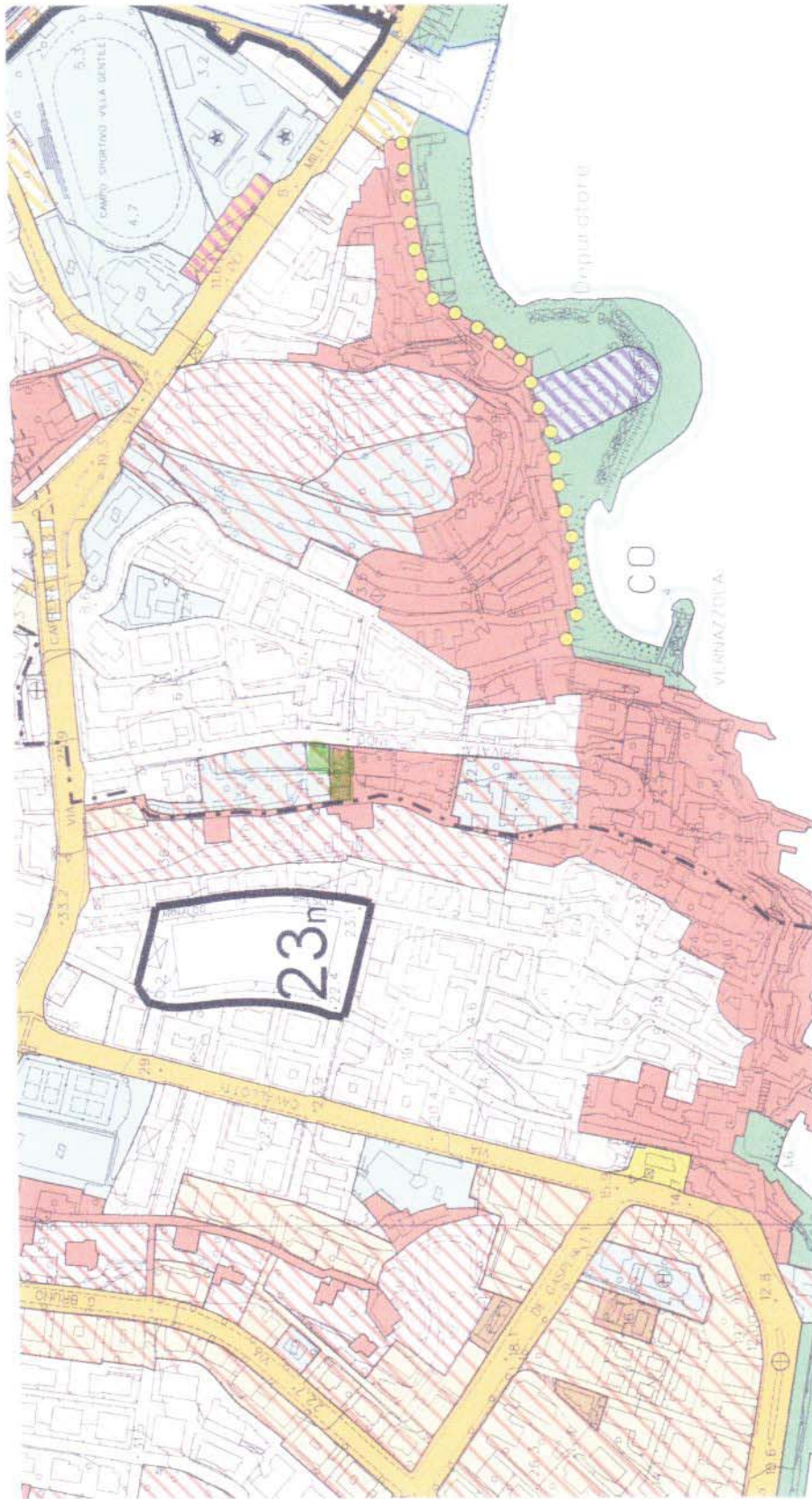


Si allega:

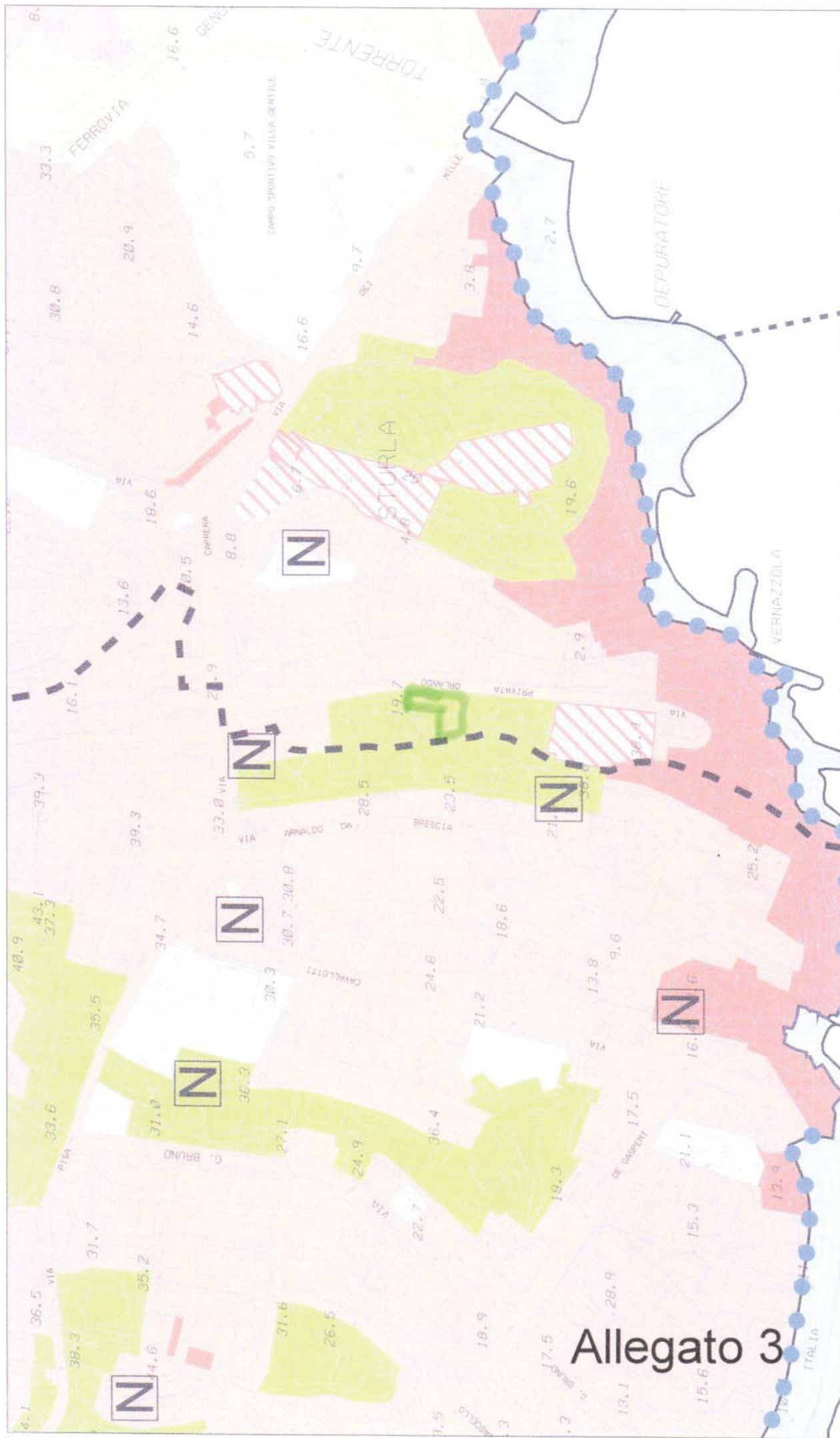
1. estratto di mappa N.C.T.
2. estratto della tav. n. 44 del P.U.C. 2000
3. estratto della tavola del Municipio Levante del P.U.C.
adottato
4. estratto della tavola 44 del Livello Puntale del P.U.C.
adottato
5. estratto della mappa dei vincoli
6. visure catastali delle unità interessate
7. estratto della toponomastica
8. copia dell'istanza presentata nel settembre dell'anno
2009
9. n. 4 fotografie della Via Orlando con punti di vista



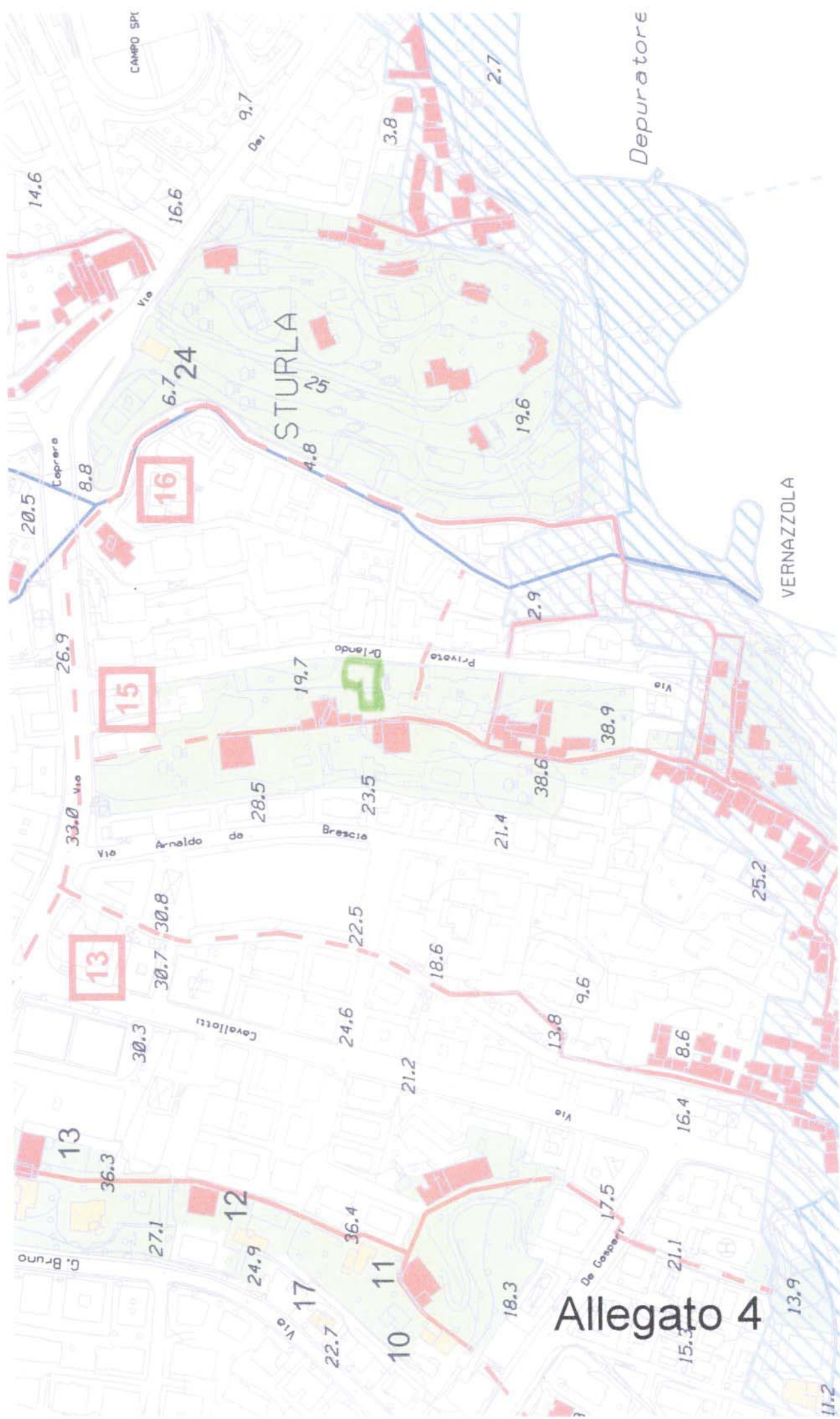
Allegato 1



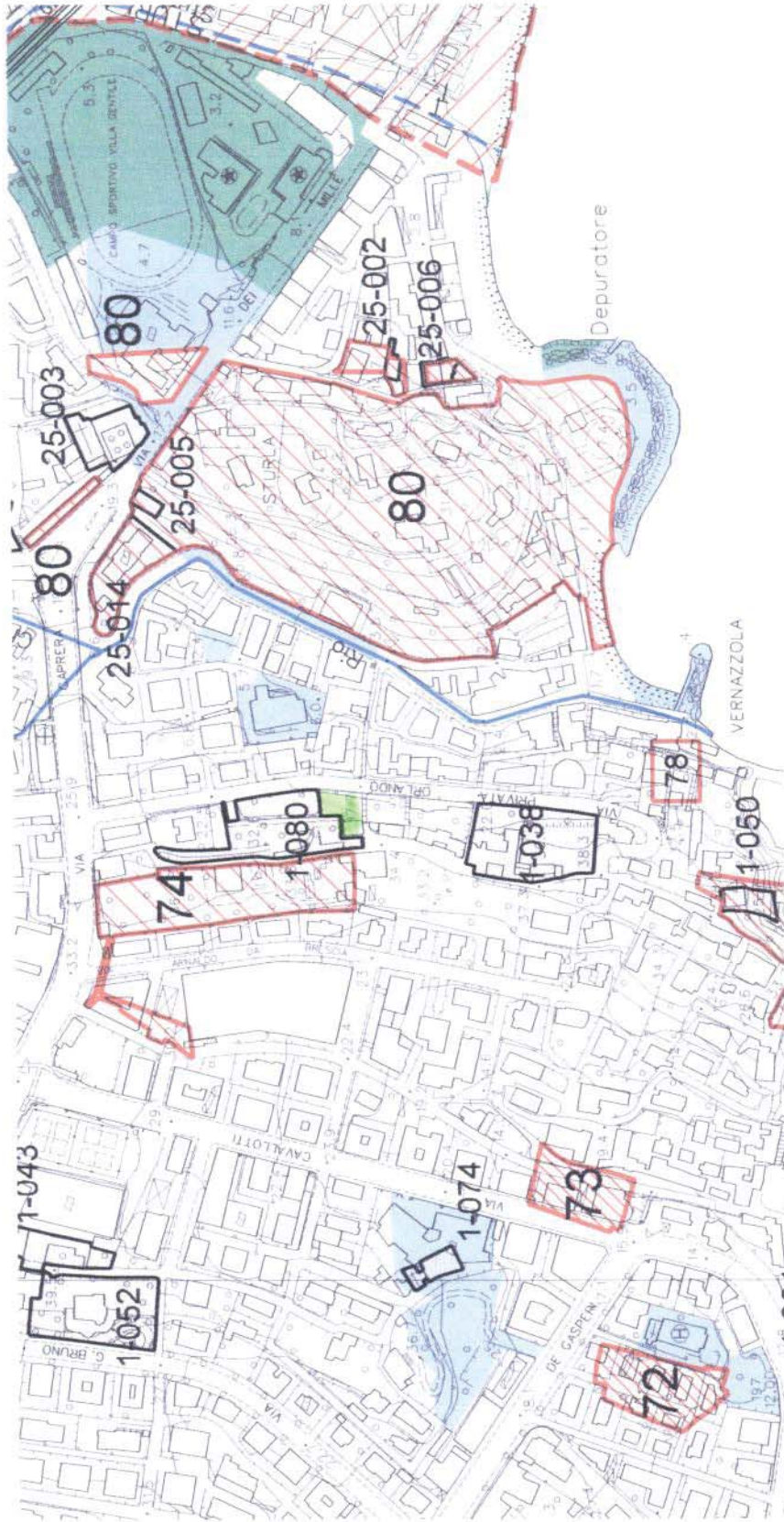
Allegato 2



Allegato 3



Allegato 4



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Data: 19/04/2012 - Ora: 09:08.56
Visura n.: T44735 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Indirizzo
1	Urbana GEB	73	4	2	Cens. Zona		area urbana		88 m ²	VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n. 2B n. 2C piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2009 n. 10902_1/2009 in atti dal 01/04/2009 (protocollo n. GE0119513)	Annotazione
2	GEB	73	6			1	A/7	5	27 vani	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n. 4 piano: T -1 -2 -S1 -S2 scala: U; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2011 n. 58641_1/2011 in atti dal 29/08/2011 (protocollo n. GE0305542) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
<p>Euro 6.274,95</p>											

Immobile 1: Annotazione: area urbana di mq.88

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 10/11/2011 con prot. n. GE0351125/2011 del 26/09/11

Totale: vani 27 m² 88 Rendita: Euro 6.274,95

Allegato 6

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Data: 19/04/2012 - Ora: 09.08.56

Segue

Visura n.: T44735 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana GEB	73	4	2	Cens. Zona		area urbana		88 m ²		VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n. 2B n. 2C piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2009 n. 10902. I 2009 in atti dal 01/04/2009 (protocollo n. GE0119513) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n. 4 piano: T -1 -2 -S1 -S2 scalar: U; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2011 n. 58641. I/2011 in atti dal 29/08/2011 (protocollo n. GE0305542) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2	GEB	73	6	1			A/7	5	27 vani	Euro 6.274,95		Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: area urbana di mq.88

Immobile 2: Annotazione: di stadio; classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 10/11/2011 con prot. n. GE0351125/2011 del 26/09/11

Totale: vani 27 m² 88 Rendita: Euro 6.274,95

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Data: 19/04/2012 - Ora: 09.08.56
Visura n.: T44735 Pag: 2

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SANTA CHIARA S.N.C. DI PAOLO MARIO ORLANDO & C. con sede in GENOVA SCRITTURA PRIVATA del 05/03/2005 Voltura n. 9146 1/2011 in atti dal 07/03/2011 (protocollo n. GE0101376) Repertorio n. : 28302 Rogante: DOGLIOTTI PIETRO Sede: GENOVA Registrazione: UU Sede: GENOVA n. 742 del 16/03/2005 MODIFICA DI PATTI SOCIALI DI SNC				00864760103*	(1) Proprietà per 1/1

2. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GEB	73	7			I	C/2	7	6 m ²	Euro 37,18	VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA n. : 4 piano; S2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2011 n. : 58642 1/2011 in atti dal 29/08/2011 (protocollo n. GE0305543) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SANTA CHIARA S.N.C. DI PAOLO MARIO ORLANDO & C. con sede in GENOVA VOLTURA D'UFFICIO del 05/03/2005 Voltura n. 23107 1/2011 in atti dal 11/08/2011 (protocollo n. GE0298268) Repertorio n. : 28302 Rogante: NOT. DOGLIOTTI Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n. 742 del 16/03/2005 DV 101376/11 MODIFICA PATTI SOCIALI				00864760103*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 27 m² 94 Rendita: Euro 6.312,13

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Data: 19/04/2012 - Ora: 09.10.34

Visura n.: T46281 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di GENOVA (Codice: D969A)		Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA)		Foglio: 94 Particella: 111		Area di enti urbani e promiscui		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N	DATI IDENTIFICATIVI	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Domenicale	Agrario				
1	Foglio 94 Particella 111	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 01 60					Impianto meccanografico del 08/04/1977			
Notifica		Partita		1									

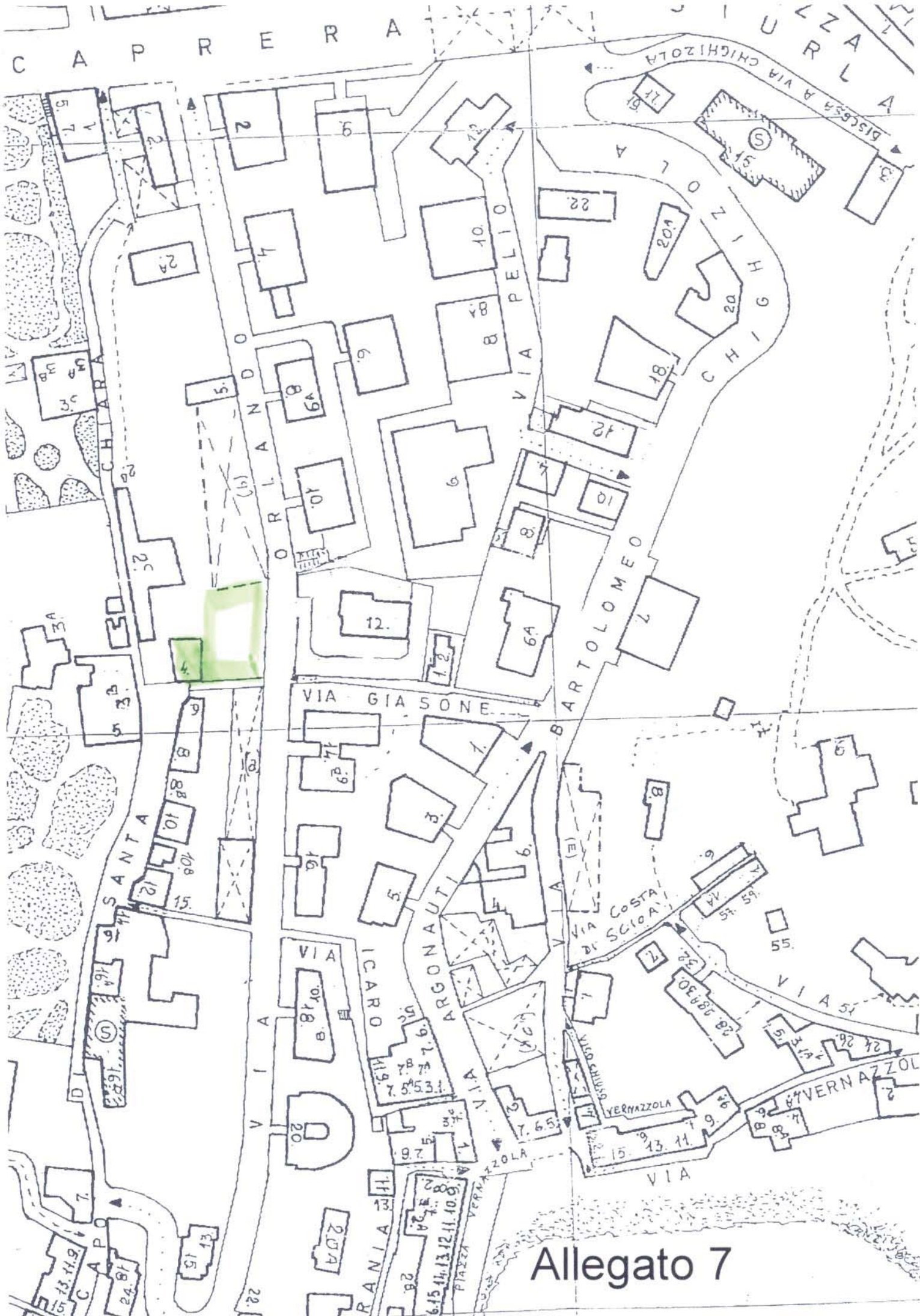
Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

Dati della richiesta		Comune di GENOVA (Codice: D969A)				DATI DERIVANTI DA					
		Sezione di SEZ. I (Provincia di GENOVA)									
Catasto Terreni		Foglio: 94 Particella: 112									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	94	112		-	ENTE URBANO	07 40					Impianto meccanografico del 08/04/1977
Notifica		Partita				I					

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Allegato 7

STUDIO TECNICO ARMANO & ASSOCIATI

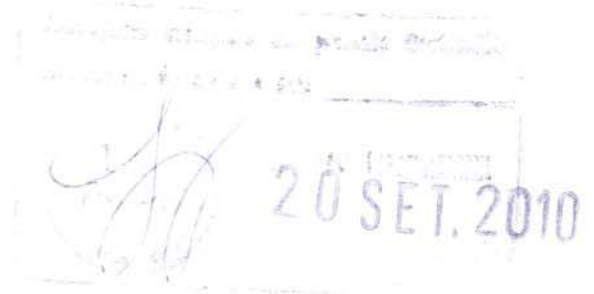
Via Rimassa 37/11 - Tel e fax 010/565992 * 16129 Genova
studio.armano@libero.it

Geom. Stefano Armano
Geom. Emanuela Lampis

Gent.ma Signora
Sindaco del Comune di Genova
Palazzo Tursi
Via Garibaldi 9
Genova

Spettabile
Comune di Genova
Direzione Urban Lab
Sviluppo Urbanistico del Territorio
Via di Francia 1
Genova
(alla c.a. del Direttore Arch. Tomiolo)

Spettabile
Comune di Genova
Laboratorio Urban Lab
Sviluppo Urbanistico del Territorio
Calata Vignoso
Genova
(alla c.a. dell'Arch. Corsi)



Genova, 13 settembre 2010

Oggetto: richiesta modifica zona di destinazione urbanistica

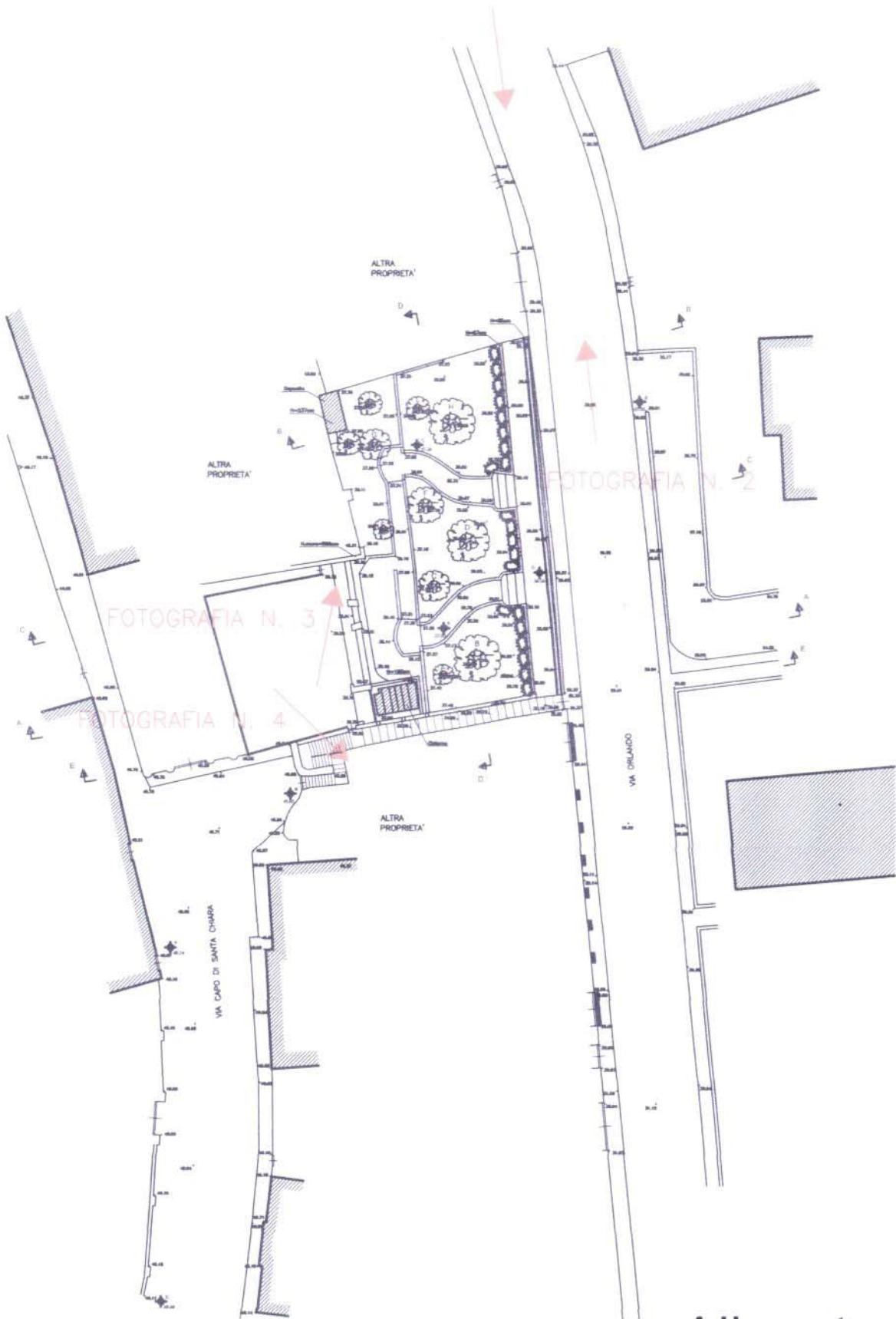
Il sottoscritto Geom.
Tecnico Armano & Associati

iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2177, su incarico ricevuto dalla Immobiliare Santa Chiara s.n.c. di Immobiliare San Giuliano s.r.l. & C. con sede in Genova - Via Fiasella 7/5 - c.f. 00864760103, presenta le seguenti osservazioni al fine di rettificare un errore di attribuzione di zona del PUC vigente ed modificare la medesima nella nuova elaborazione del PUC in fase di ultimazione.

La Immobiliare Santa Chiara è proprietaria di un terreno iscritto al N.C.T. del Comune di Genova alla sezione 1^a, foglio 94,

Allegato 8

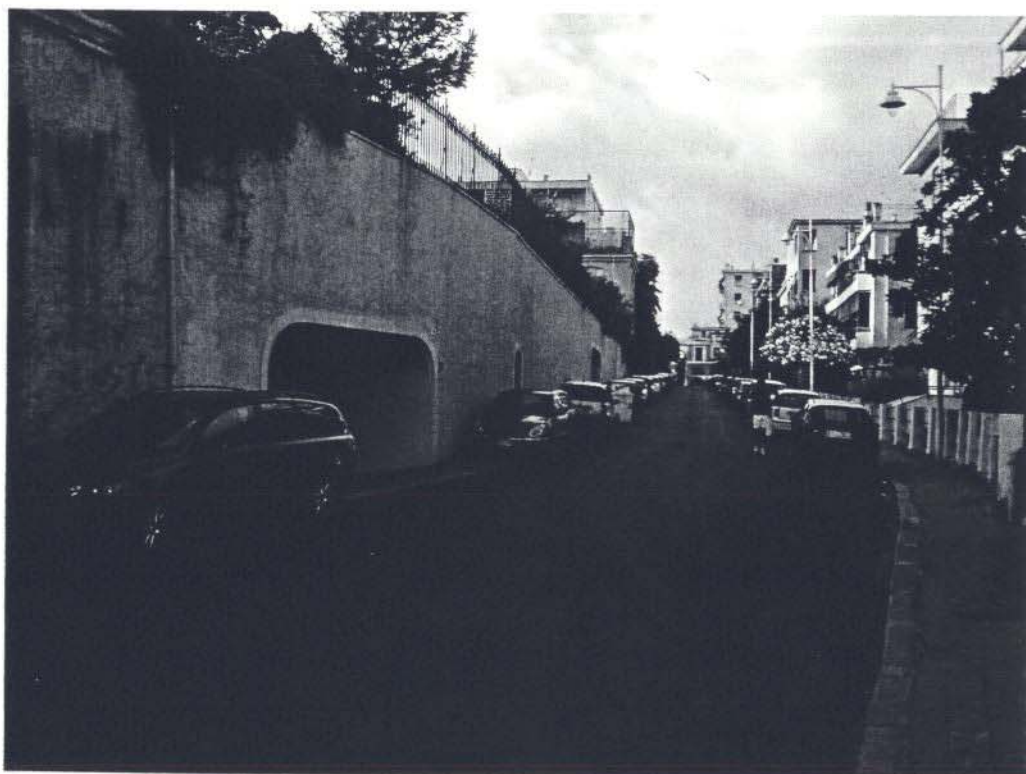
FOTOGRAFIA N. 1



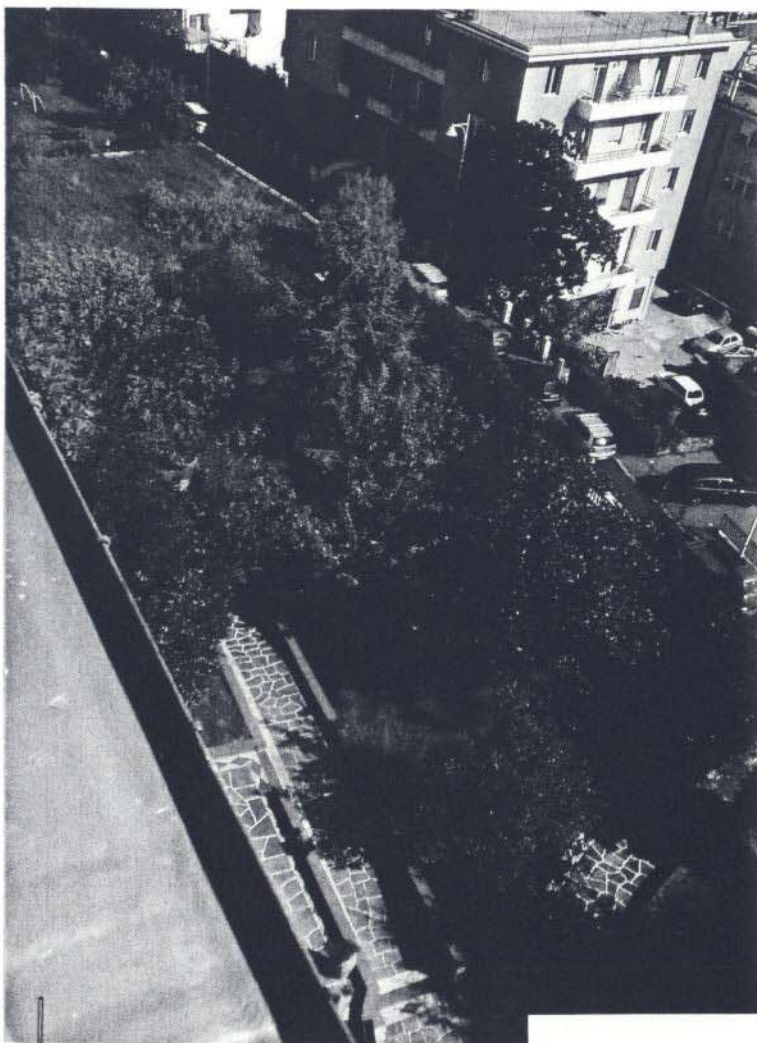
Allegato 9



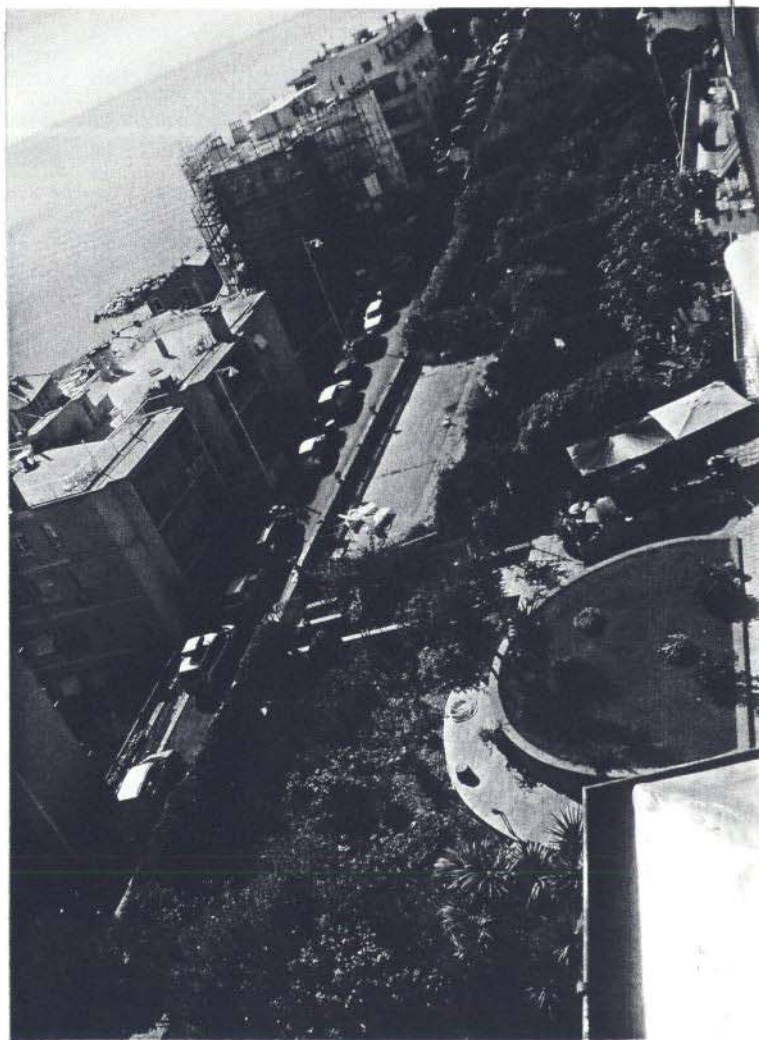
FOTOGRAFIA N. 1



FOTOGRAFIA N. 2



FOTOGRAFIA N. 3



FOTOGRAFIA N. 4