



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO E 9 MAG. 2012  
FASC. N° 73

Spett.le  
Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante 10  
1° piano  
16121 GENOVA

Protocollo n. 253/12

Genova, 03/05/2012

Oggetto: **Presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d), della L.R. n. 36/1997 e s.m.**

Ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della L.R. n° 36/1997 ed s.m.i., la scrivente società S.P.Im., Società per il Patrimonio Immobiliare S.p.A., proprietaria degli immobili sottoelencati in ragione di trasferimento effettuato dalla Civica Amministrazione con atto a rogito notaio Biglia di Saronno rep. N° 29881 del 30.06.2008, ad essa pervenuti a seguito di quanto stabilito dalla delibera Comunale n° 111 del 18.11.2007 ai fini della valorizzazione e rivendita, nella persona del Suo rappresentante legale pro-tempore,

A,  
presenta le seguenti osservazioni al P.U.C. approvato con delibera n° 92 del 07.12.2011.

SCHEDA	INDIRIZZO	P.U.C.
1	Rimessa G. Barbareschi - Via S. Giovanni D'Acri 9	distretto speciale di concertazione 1.09
2	Rimessa P. Reti - Via Paolo Reti 15	distretto di trasformazione locale 3.01

Per ciascuno degli immobili viene fornito il dettaglio tecnico delle osservazioni. La documentazione viene fornita in triplice copia.



In Fede  
Ing. Tommaso Cabella  
*Cabella*

N. 144 PPTG SUM ACO  
BIN. SUL UB. URBAN LAB

**SCHEDA N° 1****RIMESSA G. BARBARESCHI – VIA S. GIOVANNI D’ACRI N°9**  
**DISTRETTO SPECIALE DI CONCERTAZIONE N° 1.09****SETTORE 1****Previsione di Piano**

Il P.U.C prevede per il distretto 1.09 quale obiettivo di trasformazione la "*realizzazione di una nuova polarità urbana che completi il sistema insediativo del quartiere con il superamento della servitù rappresentata dalla presenza della rimessa AMT e l'inserimento di funzioni urbanistiche diversificate.....*"

Coerente con le funzioni principali ammesse per i settori 1 e 2 sono la residenza ed i parcheggi privati pertinenziali interrati. Funzioni complementari sono servizi privati, esercizi di vicinato connettivo urbano ed uffici. Per il settore 1 è previsto, quale flessibilità di funzione, ( p.to 11 della scheda), l'inserimento di una media struttura di vendita di generi alimentari con S.N.V. massima di mq 1500 esclusivamente per trasferimento della struttura esistente nel settore 2.

**Contenuto delle osservazioni – Richieste di modifica**

Coerentemente con l'obiettivo di trasformazione proposto e con quanto previsto per le funzioni principali e complementari ammesse, si richiede la riformulazione della flessibilità di funzione ( p.to 11 della scheda) come segue:

**Settore 1**

È consentito l'inserimento di una media struttura di vendita articolata in Centro Commerciale, all'interno della quale possa essere prevista una sola Media Struttura di Vendita di generi alimentari con una S.N.V. massima di 1500 mq, esclusivamente per trasferimento da struttura esistente.

La modifica proposta, pur non variando le previsioni di piano le integra consentendo con l'inserimento di strutture commerciali non alimentari una migliore fruibilità degli spazi pubblici e privati.

**Allegati alla scheda:**

## All.1

- Stralcio del P.U.C. distretto 1.09
- Ortofoto e Rilievo
- Scheda contenente Quadro Programmatico e Disciplina urbanistica Paesaggistica ed Ambientale

## All.2

- Stralcio Planivolumetrico da ipotesi di valorizzazione;
- Vista complessiva sc. 1:1000
- Vista planimetrica piano media superficie di vendita.

**SCHEDA N° 2****RIMESSA P.RETI- VIA P. RETI 15**  
**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE LOCALE 3.01****Previsioni di piano**

Il P.U.C prevede per il distretto 3.01 quale obiettivo di *trasformazione* "la realizzazione di una nuova polarità urbana che completi il sistema insediativo del quartiere con il superamento della servitù rappresentata dalla presenza della rimessa AMT e l'inserimento di funzioni urbanistiche diversificate....."

**Contenuto delle osservazioni – Richieste di modifica**

In totale coerenza con il quadro programmatico e la disciplina Urbanistica, Paesaggistica ed Ambientale prevista per il distretto e nel rispetto dei parametri minimi previsti per le superfici di destinazione a verde, si richiede che l'articolazione degli spazi edificabili sia ridefinita secondo lo schema all. 4.2, compatibilmente con l'ipotesi di planivolumetrico all. 4.1.

La soluzione consente una articolazione degli spazi pubblici con miglior fruibilità urbana.

**Allegati alla scheda:**

All. 3

- Stralcio del P.U.C.
- Ortofoto e rilievo
- Scheda contenente quadro programmatico disciplina urbanistica paesaggistica ed ambientale

All. 4

- 4.1 stralcio planivolumetrico di ipotesi di valorizzazione
- Vista complessiva sc. 1:1000
- Vista planimetrica piano media superficie di vendita
- 4.2 rilievo scheda P.U.C. con proposta di modifica

**SPIM**

## **ALLEGATO 1**

**SPIM**

## **ALLEGATO 2**

**SCHEDA N° 2****RIMESSA P.RETI- VIA P. RETI 15**  
**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE LOCALE 3.01****Previsioni di piano**

Il P.U.C prevede per il distretto 3.01 quale obiettivo di *trasformazione* “*la realizzazione di una nuova polarità urbana che completi il sistema insediativo del quartiere con il superamento della servitù rappresentata dalla presenza della rimessa AMT e l’inserimento di funzioni urbanistiche diversificate .....*”

**Contenuto delle osservazioni – Richieste di modifica**

In totale coerenza con il quadro programmatico e la disciplina Urbanistica, Paesaggistica ed Ambientale prevista per il distretto e nel rispetto dei parametri minimi previsti per le superfici di destinazione a verde, si richiede che l’articolazione degli spazi edificabili sia ridefinita secondo lo schema all. 4.2, compatibilmente con l’ipotesi di planivolumetrico all. 4.1.

La soluzione consente una articolazione degli spazi pubblici con miglior fruibilità urbana.

**Allegati alla scheda:**

All. 3

- Stralcio del P.U.C.
- Ortofoto e rilievo
- Scheda contenente quadro programmatico disciplina urbanistica paesaggistica ed ambientale

All. 4

- 4.1 stralcio planivolumetrico di ipotesi di valorizzazione
- Vista complessiva sc. 1:1000
- Vista planimetrica piano media superficie di vendita
- 4.2 rilievo scheda P.U.C. con proposta di modifica

**SPIM**

**ALLEGATO 3**

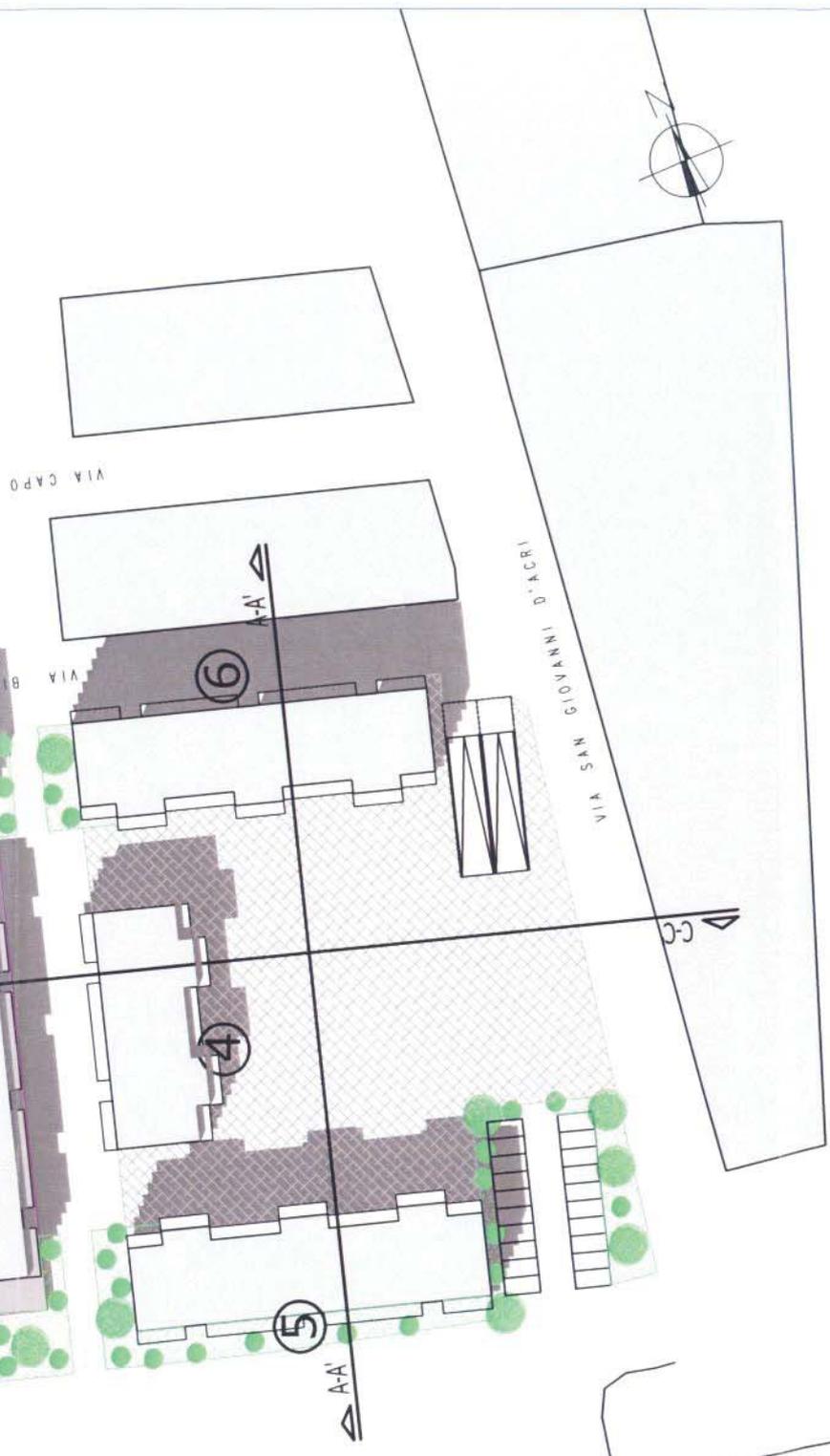
**SPIM**

## **ALLEGATO 4**

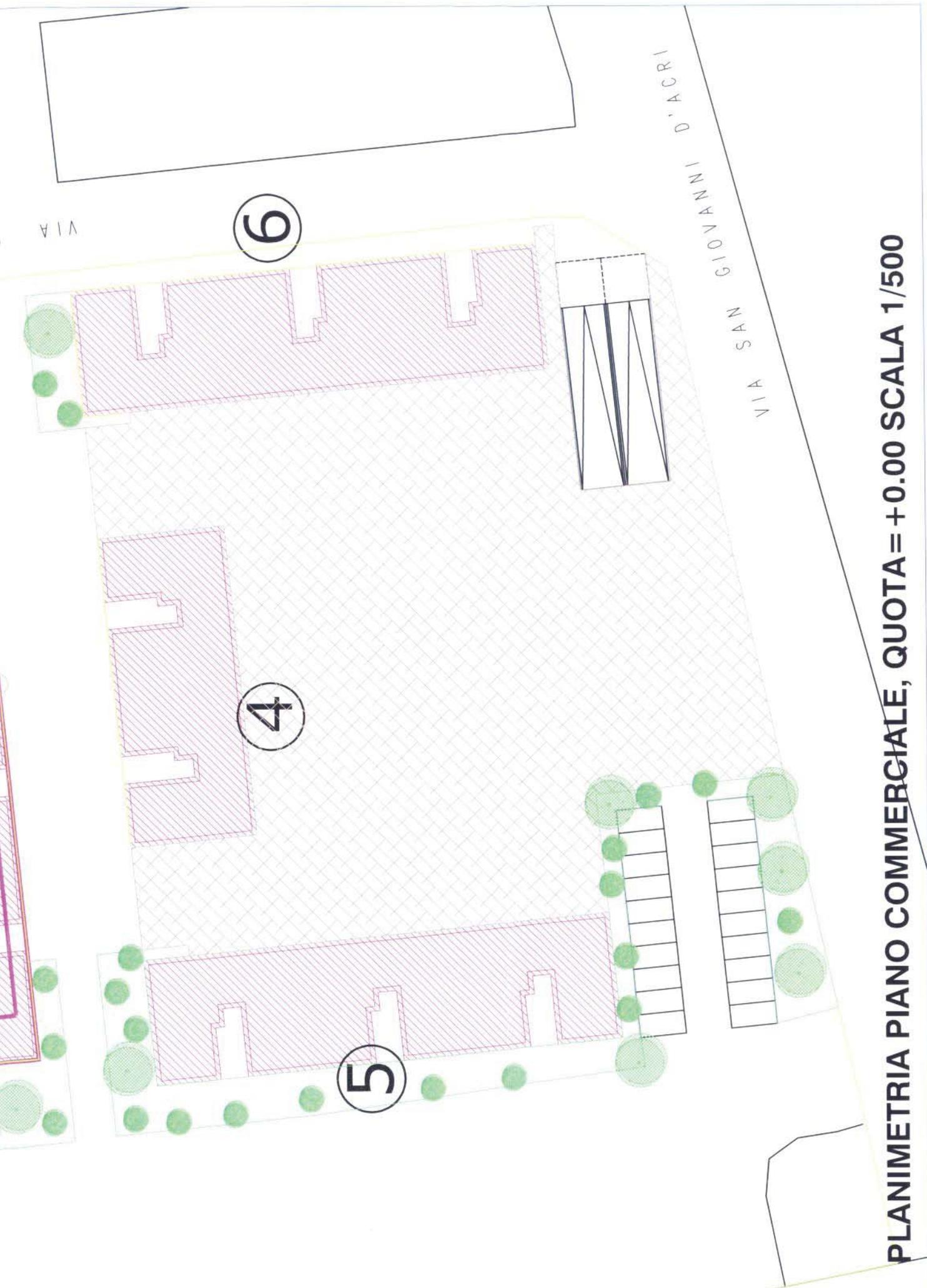




		Altezza	Settori 1 e 4: da determinare in sede di P.U.O.. Settore 2: non superiore a quella degli edifici circostanti.
		Prescrizioni particolari	-
8	<b>Dotazione di servizi e infrastrutture</b>	<b>Obbligatorie</b> Settore 1: realizzazione di una piazza per il quartiere. Settori 3 e 4: realizzazione del parco, con possibile inserimento di attrezzature sportive al coperto.	<b>Aggiuntive</b> -
9	<b>Prestazioni ambientali</b>	Dotazione di spazi verdi alberati	La realizzazione di spazi verdi naturali deve determinare una consistente riduzione delle superfici impermeabilizzate, specie nelle aree del Settore 3. Deve essere prevista un'area di verde filtro nella porzione sud del distretto, oltre a viali alberati, parco pubblico, verde pensile e il recupero del parco storico di Villa Bombrini.
10	<b>Disciplina paesistica di livello puntuale</b>	La trasformazione deve assicurare la presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto.	
11	<b>Flessibilità</b>	Perimetro	Il perimetro del distretto, rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.
		Funzioni	Settore 1: è consentito l'inserimento di una Media struttura di vendita di generi alimentari con S.N.V. massima di mq. 1.500 esclusivamente per trasferimento della struttura esistente nel Settore 2.
		Modalità di intervento	Nel caso di P.U.O. unitario nei Settori 1 e 2, l'indice massimo è 1,40 mq/mq. maggiorato della S.A. esistente nel Settore 2.
		Parametri urbanistici	-
		Disciplina paesistica	-
12	<b>Norme transitorie</b>	Patrimonio edilizio esistente	Sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo.
		Aree libere	Sono consentiti tutti gli interventi necessari allo svolgimento del servizio pubblico che non compromettano gli assetti previsti.
		Infrastrutture	Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti ed attuazione delle previsioni urbanistiche e di progetti speciali che non compromettano gli assetti previsti..



**PLANIVOLUMETRICO SCALA 1/1000**



**PLANIMETRIA PIANO COMMERCIALE, QUOTA = +0.00 SCALA 1/500**





PLANIVOLUMETRICO SCALA 1/1000