



A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA

731

Addi', 07/05/2012

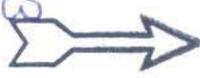
Prot. n° 3155

alla Signora Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
via Garibaldi, 9
16124 GENOVA



al Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11 MAG. 2012
FASC. N° 73



al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione in
Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 GENOVA

MIN. SUL URB.
URBAN LAB

OGGETTO:

PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N. 92 DEL 7.12.2011

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i.

Il sottoscritto **Prof. Ing. Vladimiro Augusti**

[redacted] residente a [redacted]

[redacted]

in qualità di **Amministratore Unico dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (A.R.T.E. Genova)**

presenta le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e smi.

Tali osservazioni sono in numero di **11 (undici)**, allegate alla presente nota.

Genova, li 07/05/2012

A.R.T.E. Genova
L'AMMINISTRATORE UNICO
Prof. Ing. Vladimiro Augusti

Firma

[redacted]

OSSERVAZIONE N° 1 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA	NORMATIVA
TITOLO ELABORATO	NORME GENERALI
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	
OGGETTO	INTRODUZIONE DI NORME SPECIALI PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMI DI INCREMENTO DELL'OFFERTA RESIDENZIALE SOCIALE

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

A.R.T.E., in ragione di un cronico fabbisogno a livello comunale di nuovi alloggi da destinare ad edilizia sociale, al fine d'incrementarne l'offerta, ha varato un ampio piano d'interventi sul proprio patrimonio avviando molteplici programmi di ristrutturazione e manutenzione di alloggi inagibili.

Un altro campo d'azione per raggiungere tale scopo è stato quello di avviare la valorizzazione di immobili di proprietà (terreni ed edifici) inutilizzati e/o sottoutilizzati, proponendo tra l'altro all'Amministrazione Comunale diverse iniziative, in una prima fase, a risposta dell'invito pubblico per incrementare l'offerta di alloggi in locazione di cui alla D.G.C. 768/2007 e, successivamente, in vista della revisione del P.U.C.

Infatti A.R.T.E., per rispondere al citato invito pubblico ha trasmesso in data 17/03/2008 una decina di proposte, alcune delle quali sviluppate con la Direzione Politiche della Casa del Comune di Genova e condotte alla loro concreta attuazione (piazza Pastorino e via Bainsizza), altre invece rimandate a successivi approfondimenti tecnici ed urbanistici.

Inoltre A.R.T.E. in data 02/08/2011, con nota prot. n. 5709, ha trasmesso al Sindaco del Comune di Genova *una proposta organica di valorizzazione delle aree e degli edifici di sua proprietà, con l'intendimento di poter realizzare su aree pubbliche alcuni importanti interventi di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) e di poter recuperare, al medesimo scopo, edifici che appaiono oggi abbandonati o tristemente rappresentativi di un degrado urbano ... nell'ambito di un potenziamento del patrimonio pubblico e quindi nell'auspicabile incremento d'offerta di alloggi "popolari"*; proposta che interessava dodici aree e tre edifici, non comprendendo naturalmente però altre realtà pervenute successivamente e/o ancora da pervenire.

Tutto ciò per evidenziare che A.R.T.E, in quanto soggetto pubblico promotore di edilizia sociale, ha la necessità di potere interloquire in sinergia con la programmazione di livello comunale, proponendo piani unitari d'intervento sugli immobili di proprietà distribuiti sul territorio.

Tale scopo si potrebbe perseguire se, ad esempio, fosse introdotta una norma sperimentale d'indirizzo nel nuovo P.U.C., che consenta di intervenire in maniera organica su aree ed edifici di proprietà pubblica, già censiti o che dovessero emergere dall'operato del gruppo di lavoro di cui alla D.G.C. 88/2012, con un Programma condiviso che possa anche contemplare operazioni di mercato a fini di autofinanziamento del Programma stesso, prevalendo sulla normativa di ASSETTO URBANISTICO di Livello 3.

MODIFICA RICHIESTA

Per tutto quanto sopra esposto, si chiede di introdurre nella Normativa Generale la possibilità, per i soli beni di proprietà degli enti pubblici, di stralciare dagli ambiti di previsione di Livello 3 le aree comprese in Programmi di incremento dell'offerta residenziale sociale, consentendo agli stessi strumenti urbanistici attuativi (Programmi di incremento), in sede di loro approvazione, procedure amministrative preferenziali.

OSSERVAZIONE N° 2 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA	NORMATIVA
TITOLO ELABORATO	NORME GENERALI
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	GESTIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO ARTICOLO 10 - PEREQUAZIONE URBANISTICA COMMA 2.3 PAGINA 5
OGGETTO	MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DELLA S.A. GIA' ACCANTONATA, NELLA VIGENZA DEL PRECEDENTE P.U.C., NELL'AMBITO DEL P.R.U. DI CORNIGLIANO

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

Nell'ambito del P.R.U. di Cornigliano (D.C.C. n. 15/2007) il Piano Finanziario trova il suo equilibrio nel valore che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto ad A.R.T.E quale trasferimento della S.A. derivante dalla demolizione degli edifici industriali ubicati in via Bertolotti. A.R.T.E Genova in qualità di socio unico della società "Cotonificio di Cornigliano Ligure" s.r.l., ha regolarmente iscritto nell'apposito registro comunale mq 5.087 di S.A. (Scheda n. A/28) con destinazione d'uso industriale conseguente alla demolizione di cui sopra.

Con il regime urbanistico previsto dal P.U.C. 2000, la S.A. poteva essere utilizzata per la realizzazione di edilizia residenziale ed alla stessa S.A. è stato attribuito un preciso valore economico (742,08 €/mq di S.A.) pari a € 3.774.960,96 (+ IVA al 20%, in allora) quale importo assunto a riferimento nel piano economico del citato P.R.U.

A.R.T.E. intende dare avvio alle procedure per porre in vendita con asta pubblica la S.A. di competenza e l'importo ricavato costituisce, nell'ambito del Piano Finanziario del P.R.U., il cofinanziamento necessario per la realizzazione di 54 alloggi di edilizia agevolata da assegnare in locazione a canone concordato, come peraltro previsto ed approvato dall'Amministrazione Comunale (D.G.C. 175/2009) e dal competente Ministero in sede di rimodulazione del P.R.U.

Il P.U.C. adottato prevede che, successivamente alla sua approvazione, l'utilizzo della S.A., già accantonata nella vigenza del precedente P.U.C. 2000, sia consentito esclusivamente nei Distretti di Trasformazione e con il mantenimento della stessa destinazione d'uso. In questo caso si evidenzia che il valore economico della S.A. accantonata (a destinazione d'uso industriale) non consentirebbe ad A.R.T.E il raggiungimento del necessario equilibrio economico, impedendo di fatto la possibilità di realizzare gli interventi previsti di edilizia agevolata e quindi di garantire la conclusione del Programma, peraltro di iniziativa e coordinamento comunale.

A tal fine si chiede pertanto di consentire la trasferibilità della S.A. già registrata adottando le procedure maggiormente idonee, comunque utili a conseguire il rientro economico in origine previsto ed approvato nell'ambito del P.R.U.

MODIFICA RICHIESTA

Per quanto sopra esposto, si richiede di recepire le modifiche di seguito riportate, ove sono evidenziate in grassetto le integrazioni proposte per il comma 2.3 dell'art. 10) – Perequazione urbanistica:

"2.3 Modalità di utilizzazione della S.A. già accantonata nella vigenza del precedente P.U.C.

Dalla data di approvazione del P.U.C. la S.A. già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente P.U.C., potrà essere utilizzata, con la stessa destinazione d'uso, esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nelle modalità definite al successivo comma 2.4 e nei limiti indicati nelle singole schede normative dei Distretti di trasformazione, **ad eccezione di quanto previsto nel successivo comma 4.**"

Si propone di introdurre un nuovo comma (n. 4) al citato art. 10, relativamente alla S.A. del P.R.U. di Cornigliano:

"4 Modalità di utilizzazione della S.A. già accantonata nella vigenza del precedente P.U.C. relativamente al P.R.U. di Cornigliano

Dalla data di approvazione del P.U.C. la S.A., riconosciuta nell'ambito del P.R.U. di Cornigliano (D.C.C. 15/2007 e successiva rimodulazione) e già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente P.U.C., potrà essere utilizzata, con le modalità già contrattualmente definite in sede di stipula dell'Accordo di Programma, nello stesso Municipio ed in quelli ad esso contigui. Negli altri Municipi potrà essere utilizzata per la realizzazione di sola ERS."

OSSERVAZIONE N° 3 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA	NORMATIVA
TITOLO ELABORATO	NORME DI CONFORMITA'
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	SERVIZI PUBBLICI – SIS-S SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso SIS-S-2 Disciplina degli interventi edilizi PAGINE 79-80
OGGETTO	NORMARE LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.), DEFINITA DAGLI ARTT. 14, 15 E 16 DELLA L. R. 38/2007 E PERMANENTE, NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

In tema di Servizi Pubblici, nella Normativa si rilevano aspetti interpretativi impliciti in merito alla possibilità di realizzare, nelle aree destinate a SIS-S, nuova costruzione di alloggi sociali se vincolati permanentemente a tale funzione.

Infatti emerge una considerazione che pone l'esigenza di puntualizzare il seguente aspetto fondamentale:

poiché gli alloggi sociali (come definiti dagli artt. 14, 15 e 16 della L.R. 38/2007), purché vincolati all'uso sociale con convenzione permanente nel tempo, sono ritenuti a tutti gli effetti un "servizio pubblico di interesse comune", ovvero un'urbanizzazione secondaria e quindi rientrano negli standard urbanistici, e pertanto insediabili in SIS-S, si ritiene che non si possa prescindere da tale indirizzo nella fase di approvazione definitiva dello strumento urbanistico generale.

Si è a conoscenza altresì che l'art. 4 della L.R. 25/95, così come modificato dall'art. 45 della L.R. 5 aprile 2012 n. 9, intervenuta successivamente all'adozione del P.U.C., introduce esclusivamente l'E.R.P. tra le opere di urbanizzazione secondaria, ovvero tra le dotazioni dei servizi pubblici.

MODIFICA RICHIESTA

In considerazione di quanto sopra esposto, si richiede comunque di conservare ed esplicitare normativamente, anche a livello cartografico, il principio secondo il quale sia possibile realizzare edilizia residenziale sociale (E.R.S.), come definita dagli artt. 14, 15 e 16 della l. r. 38/2007 e destinata permanentemente a tale funzione, nelle aree vincolate a Servizi Pubblici (SIS-S) per attuare interventi al fine di incrementare l'offerta residenziale pubblica e contribuire così a mitigare il cronico fabbisogno di alloggi sociali.

Per conseguire ciò si richiede anche una puntuale conferma normativa dei seguenti principi generali:

1. l'E.R.S. vincolata permanentemente rientra tra i servizi pubblici di interesse comune,
2. l'E.R.S. vincolata permanentemente è opera di urbanizzazione secondaria, quindi standard urbanistico,
3. l'E.R.S. vincolata permanentemente è insediabile nelle aree destinate a SIS-S, sia come nuova costruzione che, ovviamente, dove è presente patrimonio edilizio esistente da destinare a tale funzione.

OSSERVAZIONE N° 4 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA	NORMATIVA
TITOLO ELABORATO	NORME GENERALI
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	DISCIPLINA TECNICA GENERALE ARTICOLO 12 - DESTINAZIONI D'USO COMMA 1.1 PAGINA 10
OGGETTO	NORMARE LA POSSIBILITA' DI INSEDIARE I SERVIZI PUBBLICI, COME FUNZIONE, IN TUTTI GLI AMBITI OVE E' CONSENTITA NUOVA COSTRUZIONE

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

Relativamente ai Servizi Pubblici, in stretta connessione con l'Osservazione n. 3/11 (realizzabilità di E.R.S. permanente in SIS-S), trasmessa da ARTE contestualmente alla presente, si richiama il principio che ammette l'insediabilità della funzione Servizi Pubblici in tutti gli ambiti - così come indicato nel "Quadro generale di compatibilità delle funzioni" della RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'APPARATO NORMATIVO (pag. 17) - ferma restando la possibilità di edificare esclusivamente laddove il P.U.C. consenta nuova costruzione nonché, ovviamente, dove è presente patrimonio edilizio da destinare a tale funzione.

In considerazione di ciò, si ritiene necessario chiedere conferma, in sede di approvazione definitiva dello strumento pianificatorio, della lettura combinata dei due indirizzi operativi sopra esposti:

- alloggi sociali di carattere permanente classificati come Servizi Pubblici e pertanto realizzabili in SIS-S (Osserv. n. 3/11)
- Servizi Pubblici insediabili in "tutti gli ambiti" del P.U.C., laddove sia consentita nuova costruzione o dove sia presente patrimonio edilizio da destinare a tale funzione

MODIFICA RICHIESTA

In considerazione di quanto sopra illustrato, si chiede di conservare il principio secondo il quale la funzione Servizi Pubblici è insediabile in tutti gli ambiti, nonché, qualora venga accolta l'Osservazione n. 3/11, esplicitare normativamente una lettura combinata dei due indirizzi:

- alloggi sociali di carattere permanente classificati come Servizi Pubblici e pertanto realizzabili in SIS-S (Osserv. n. 3/11)
- Servizi Pubblici insediabili in "tutti gli ambiti" del P.U.C., laddove sia consentita nuova costruzione o dove sia presente patrimonio edilizio da destinare a tale funzione.

Tutto ciò, come già sottolineato nella precedente Osservazione n. 3/11, per attuare interventi al fine di incrementare l'offerta residenziale pubblica e contribuire così a mitigare il cronico fabbisogno a livello comunale di nuovi alloggi da destinare ad edilizia sociale.

OSSERVAZIONE N° 5 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO ASSETTO URBANISTICO VINCOLI GEOMORFOLOGICI E IDRAULICI ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE	ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	3.6
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	Municipio VI Medio Ponente Terreno di mq. 13.100 ca. a Coronata compreso tra via del Boschetto ed area ex-Colisa Catasto T.: sez C, foglio 75, mapp 123 – 248 – 215
OGGETTO	AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO AR-PR: PARZIALE MODIFICA DI AMBITO TRAMITE ESTENSIONE DEL LIMITROFO AMBITO AR-UR

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

A.R.T.E., in data 02/08/2011, con nota prot. n. 5709, ha trasmesso al Sindaco del Comune di Genova una proposta organica di valorizzazione delle aree e degli edifici di sua proprietà, con l'intendimento di poter realizzare su aree pubbliche alcuni importanti interventi di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) e di poter recuperare, al medesimo scopo, edifici che appaiono oggi abbandonati o tristemente rappresentativi di un degrado urbano ... nell'ambito di un potenziamento del patrimonio pubblico e quindi nell'auspicabile incremento d'offerta di alloggi "popolari", tra i quali figurava un'area sita in via del Boschetto.

La previsione urbanistica del nuovo P.U.C. adottato indica per l'area in oggetto un ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale (AR-PR) in virtù della quale sarebbe possibile realizzare nuova edilizia residenziale con S.A. massima, per ogni singolo intervento, non superiore a mq 200 a fronte di un asservimento di mq 10.000 di terreno.

In ragione di un cronico fabbisogno a livello comunale di nuovi alloggi da destinare ad edilizia sociale ed in considerazione del fatto che tale area è di proprietà pubblica, sarebbe auspicabile poter realizzare un intervento con dimensioni più ampie di quanto previsto dall'ambito al fine di contribuire, anche se parzialmente, alla risposta del citato fabbisogno.

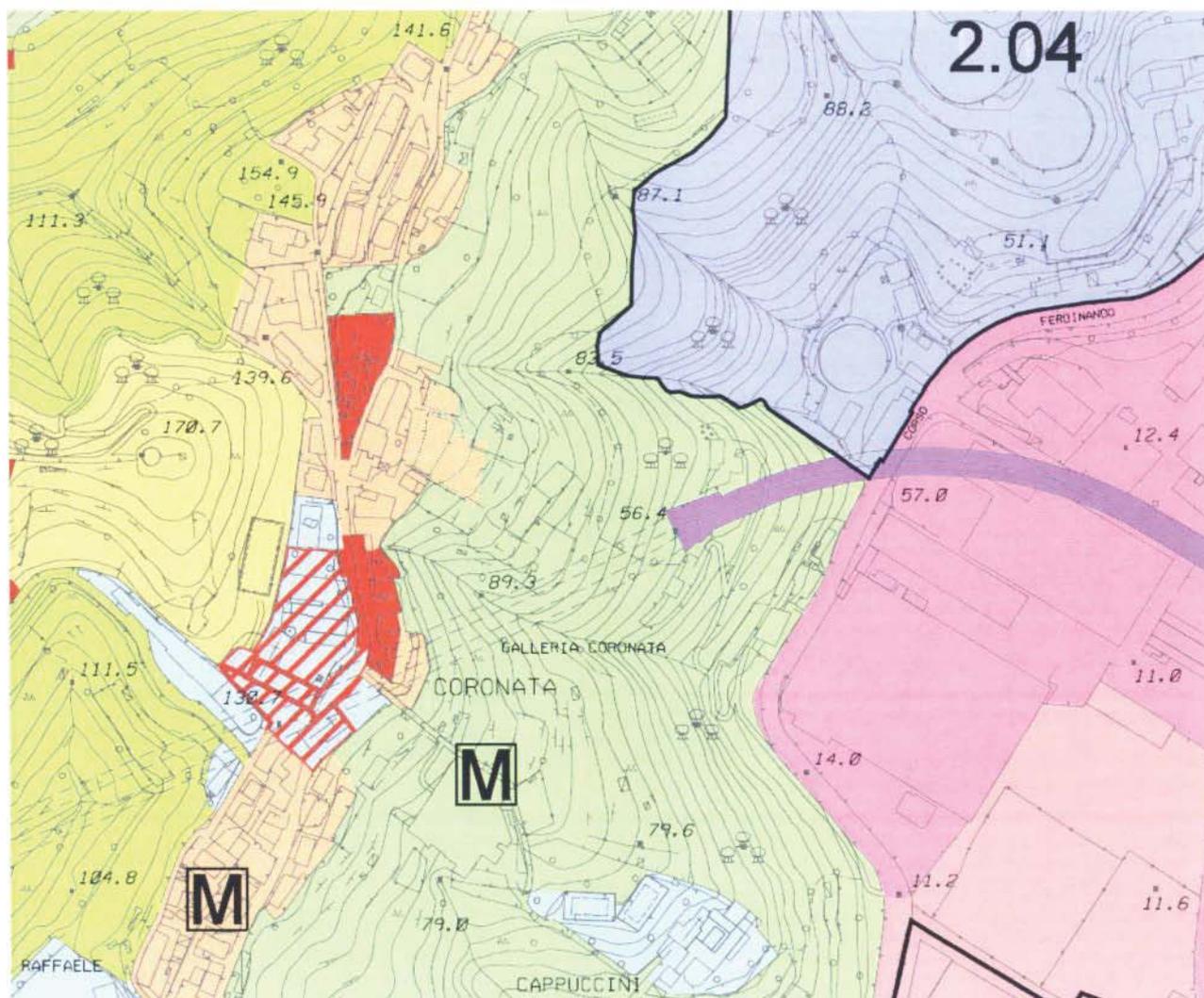
Inoltre, essendo l'area carrabilmente accessibile e sostanzialmente pianeggiante in prossimità dell'insediamento urbanizzato esistente, un nuovo intervento non comporterebbe una significativa alterazione dei luoghi dovuta a notevoli opere di urbanizzazione e/o opere accessorie propedeutiche all'intervento, quali rilevanti scavi e strutture di consolidamento.

L'intervento ipotizzato sarebbe comunque di ridotte dimensioni, per un totale indicativo di otto/dieci unità residenziali, avente tipologia architettonica tradizionale, sviluppato su due piani, oltre un livello seminterrato destinato a box pertinenziali.

Un nuovo significativo insediamento residenziale, esclusivamente di ERS, potrebbe realizzarsi, ad esempio, estendendo per circa mq 2.000 l'adiacente ambito AR-UR ad una porzione dell'area pubblica in oggetto.

MODIFICA RICHIESTA

In considerazione di quanto sopra esposto, si chiede di estendere l'adiacente ambito AR-UR ad una porzione dell'area pubblica in oggetto per una superficie minima di circa mq 2.000 (Cartografia Livello 3).



OSSERVAZIONE N° 6 DI 12 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO ASSETTO URBANISTICO VINCOLI GEOMORFOLOGICI E IDRAULICI ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE	ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	3.5
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	Municipio V Val Polcevera Terreno di mq. 3.507 ca. a Rivarolo in fregio a via P. Negrotto Cambiaso c/o Ospedale Celesia Catasto T.: sez D, foglio 34, mapp 853 (parte pari a mq 1.660 ca.)
OGGETTO	SERVIZI PUBBLICI SIS-S: PARZIALE MODIFICA DI AMBITO TRAMITE ESTENSIONE DEL LIMITROFO AMBITO AR-UR

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

A seguito del bando invito pubblico del Comune di Genova di cui alla D.G.C. n. 768/2007, A.R.T.E. ha presentato, tra le altre, una proposta d'intervento di iniziativa pubblica in un'area di sua proprietà sita in via P. Negrotto Cambiaso presso l'Ospedale Celesia, finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale.

L'intervento, che interessava una più ampia area di proprietà pari a mq 6.900 circa, prevedeva inizialmente la realizzazione di un complesso edilizio per un totale di 33 alloggi, oltre ad un piccolo locale commerciale, posti auto pertinenziali e box auto da porre in vendita, conservando il parcheggio pubblico per l'adiacente Ospedale. La proposta è stata ridimensionata a seguito di indicazioni della Direzione Politiche della Casa del Comune di Genova, a tre edifici per un totale di 19 alloggi con relativi posti auto pertinenziali oltre ad alcuni box da collocare sul libero mercato, conservando anche in questa soluzione il parcheggio pubblico.

La Commissione esaminatrice delle proposte pervenute a seguito dell'invito pubblico di cui alla citata D.G.C. 768/2007, valutando favorevolmente lo studio di fattibilità presentato, ha comunque demandato alla stesura del nuovo P.U.C. il recepimento di questa ipotesi in quanto, nella vigenza del precedente P.U.C. 2000, l'area interessata da entrambe le proposte era vincolata in parte a Servizi (FP) ed in parte a Tessuto Agricolo (EM-MA). Il nuovo P.U.C. adottato però non ne ha sostanzialmente modificato le destinazioni, prevedendo Servizi Pubblici SIS-S ed un ambito AC-VU, nel quale non è consentita in assoluto la nuova costruzione.

A tale proposito A.R.T.E. sta valutando l'ipotesi di un insediamento residenziale di dimensioni minori, rispetto alle ipotesi già presentate, che insisterebbe esclusivamente solo su porzione dell'area attualmente destinata a SIS-S (parte del mapp. 853 per mq 1.660 ca.) in quanto in tale ambito sarebbe realizzabile un intervento di edilizia residenziale sociale.

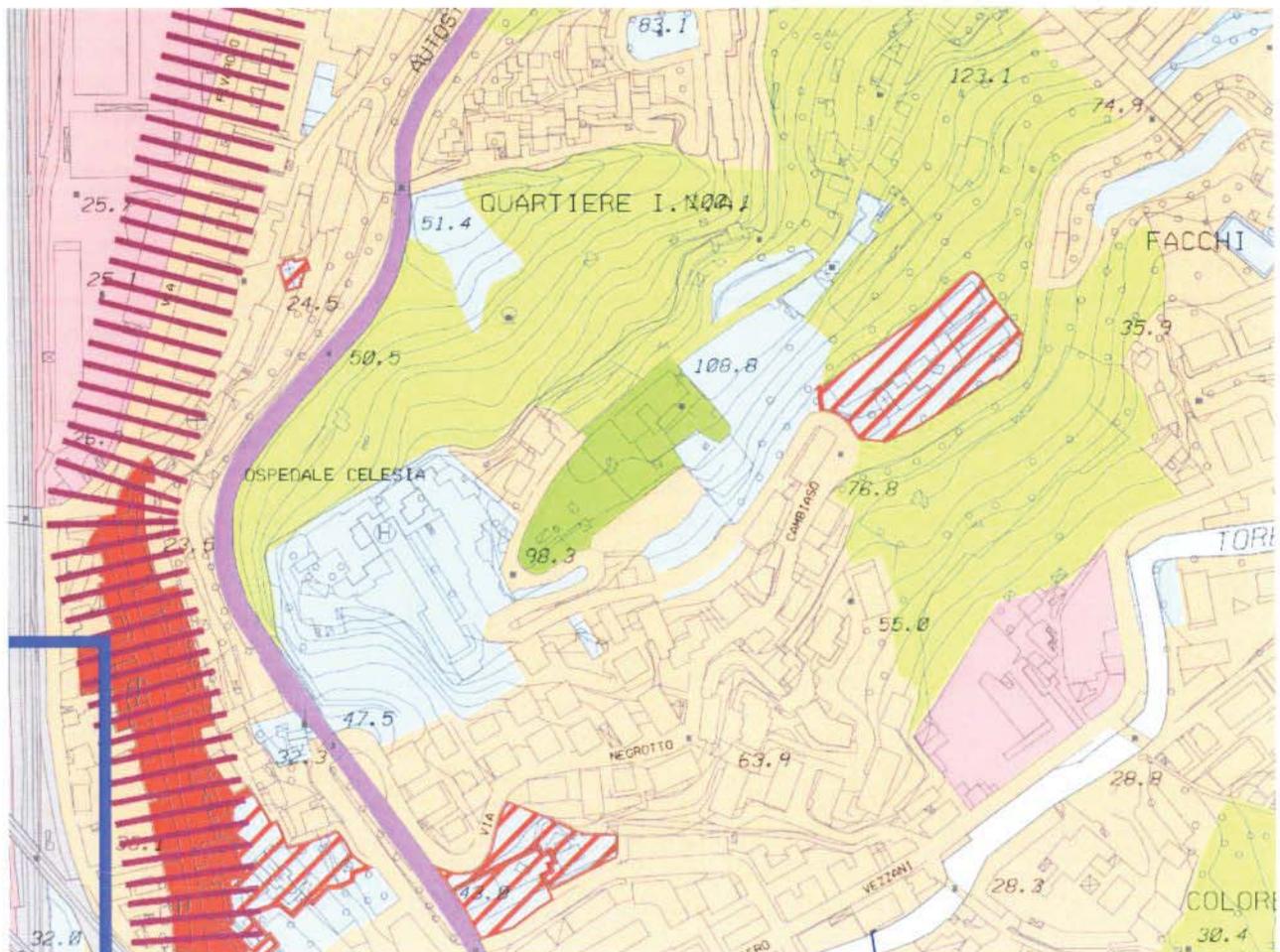
Qualora non venissero recepite le Osservazioni n. 3-4/11 (realizzabilità di E.R.S. in SIS-S e insediamento Servizi Pubblici in tutti gli Ambiti), trasmesse da ARTE contestualmente alla presente, il nuovo insediamento residenziale, esclusivamente di E.R.S., potrebbe realizzarsi estendendo di almeno mq 1.500 (lotto minimo previsto per la nuova costruzione) l'adiacente ambito AR-UR ad una porzione dell'area pubblica (parte del mapp. 853) destinata a SIS-S dal P.U.C. adottato.

Appare pertanto evidente che l'indicazione pianificatoria adottata comporterebbe un mancato incremento del patrimonio residenziale pubblico, in quanto i previsti edifici entrerebbero nella disponibilità pubblica solo a seguito della variazione di ambito richiesta con la presente, che ottimizzerebbe al meglio un'area ad oggi praticamente infruttifera e/o sottoutilizzata.

Si segnala inoltre che A.R.T.E., in data 02/08/2011, con nota prot. n. 5709, ha trasmesso al Sindaco del Comune di Genova una proposta organica di valorizzazione delle aree e degli edifici di sua proprietà, con l'intendimento di poter realizzare su aree pubbliche alcuni importanti interventi di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) e di poter recuperare, al medesimo scopo, edifici che appaiono oggi abbandonati o tristemente rappresentativi di un degrado urbano ... nell'ambito di un potenziamento del patrimonio pubblico e quindi nell'auspicabile incremento d'offerta di alloggi "popolari", tra i quali figurava la citata area in fregio a via P. Negrotto Cambiaso presso l'Ospedale Celesia.

MODIFICA RICHIESTA

In considerazione di quanto sopra esposto, si chiede, qualora non venissero recepite le Osservazioni n. 3-4/11 (realizzabilità di E.R.S. in SIS-S e insediamento Servizi Pubblici in tutti gli Ambiti), trasmesse da ARTE contestualmente alla presente, di estendere di almeno mq 1.500 l'adiacente ambito AR-UR ad una porzione dell'area pubblica (parte del mapp. 853) destinata a SIS-S dal P.U.C. adottato (Cartografia Livello 3).



OSSERVAZIONE N° 7 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO ASSETTO URBANISTICO VINCOLI GEOMORFOLOGICI E IDRAULICI ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE	ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	3.5
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	Municipio V Val Polcevera Terreno di mq. 6.990 ca. a Rivarolo compreso tra via P. Negrotto Cambiaso e via Tofane Catasto T.: sez D, foglio 26, mapp 246 - 252
OGGETTO	AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO AR-PA: PARZIALE MODIFICA DI AMBITO TRAMITE ESTENSIONE DEL LIMITROFO AMBITO AR-UR

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

A.R.T.E., in data 02/08/2011, con nota prot. n. 5709, ha trasmesso al Sindaco del Comune di Genova una proposta organica di valorizzazione delle aree e degli edifici di sua proprietà, con l'intendimento di poter realizzare su aree pubbliche alcuni importanti interventi di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) e di poter recuperare, al medesimo scopo, edifici che appaiono oggi abbandonati o tristemente rappresentativi di un degrado urbano ... nell'ambito di un potenziamento del patrimonio pubblico e quindi nell'auspicabile incremento d'offerta di alloggi "popolari", tra i quali figurava un'area compresa tra via P. Negrotto Cambiaso e via Tofane.

La previsione urbanistica del nuovo P.U.C. adottato indica per l'area in oggetto un ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola (AR-PA) in virtù della quale sarebbe possibile realizzare, nell'ambito della residenza, solo quella "collegata all'effettiva produzione agricola e al presidio agricolo".

In ragione di un cronico fabbisogno a livello comunale di nuovi alloggi da destinare ad edilizia sociale ed in considerazione del fatto che tale area è di proprietà pubblica, sarebbe auspicabile poter realizzare un intervento di E.R.S. al fine di contribuire, anche se parzialmente, alla risposta del citato fabbisogno.

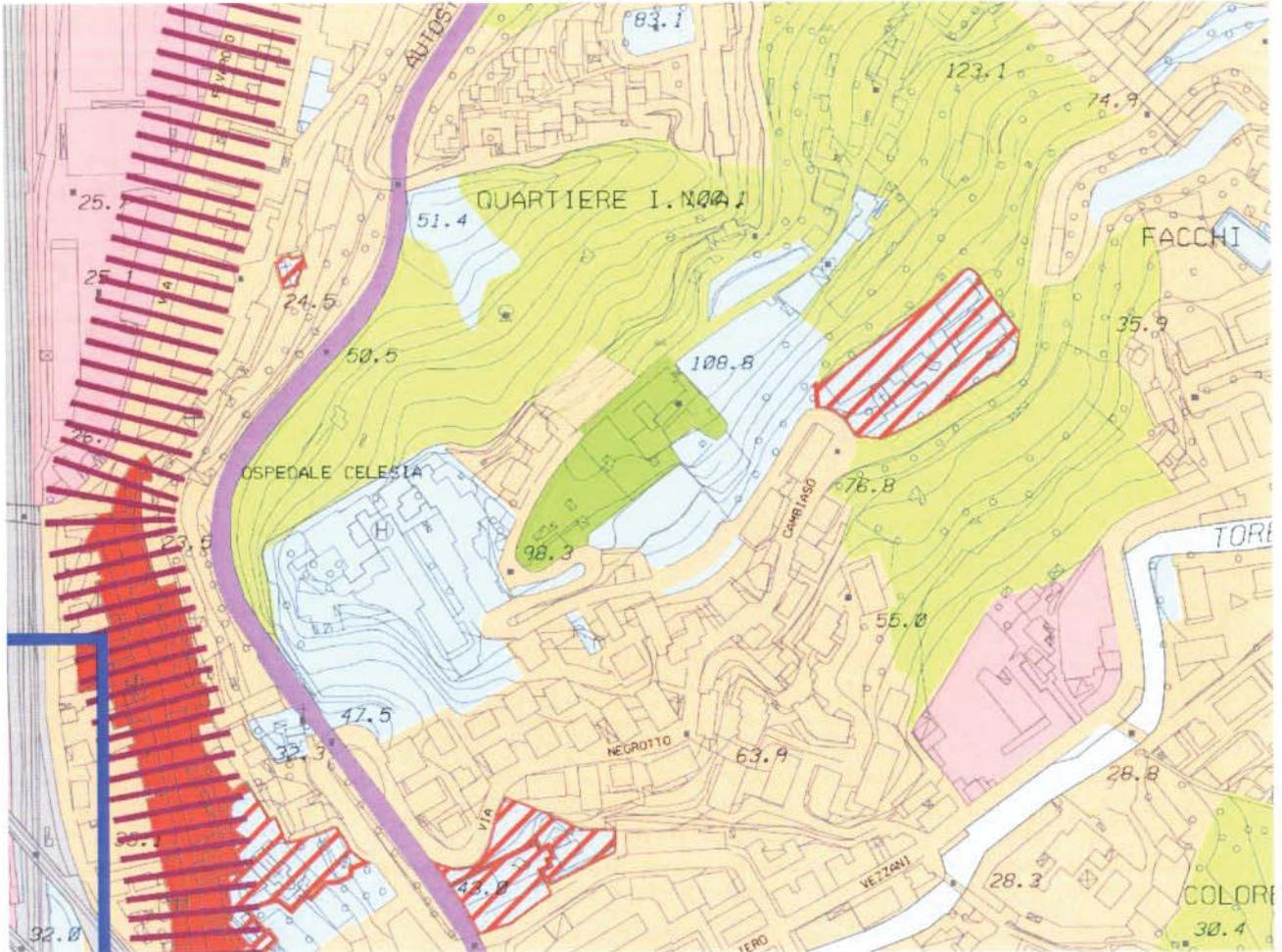
Inoltre, essendo l'area carrabilmente accessibile e sostanzialmente pianeggiante in prossimità dell'insediamento esistente, un nuovo intervento non comporterebbe una significativa alterazione dei luoghi dovuta a notevoli opere di urbanizzazione e/o opere accessorie propedeutiche all'intervento, quali rilevanti scavi e strutture di consolidamento.

L'intervento ipotizzato sarebbe comunque di ridotte dimensioni, per un totale indicativo di quattro/sei unità residenziali, avente tipologia architettonica tradizionale, sviluppato su due piani ed un eventuale livello seminterrato, oltre ai prescritti posti auto pertinenziali.

Un nuovo insediamento residenziale, esclusivamente di E.R.S., non ammissibile dal P.U.C. adottato, potrebbe realizzarsi, ad esempio, estendendo di almeno mq 1.500 (lotto minimo previsto per la nuova costruzione) l'adiacente ambito AR-UR ad una porzione dell'area pubblica in oggetto.

MODIFICA RICHIESTA

In considerazione di quanto sopra esposto, si chiede di estendere di almeno mq 1.500 l'adiacente ambito AR-UR ad una porzione dell'area pubblica in oggetto (Cartografia Livello 3).



OSSERVAZIONE N° 8 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO ASSETTO URBANISTICO VINCOLI GEOMORFOLOGICI E IDRAULICI ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE	ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	3.1
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	Municipio I Centro Est Terreno di mq 8.580 compreso tra via Maculano, via al Castellaccio e Via Paolo della Cella Catasto T.: sez A, foglio 13, mapp 73
OGGETTO	AMBITO DEL TERRITORIO URBANO AC-IU: INTRODUZIONE DI UN NUOVO AMBITO CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

A seguito del bando invito pubblico del Comune di Genova di cui alla D.G.C. n. 768/2007, A.R.T.E. ha presentato tra le altre una proposta d'intervento di iniziativa privata in un'area di sua proprietà sita in via Maculano/via Paolo della Cella finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale e box seminterrati.

L'intervento prevedeva inizialmente la realizzazione di 3 palazzine, unitamente ad una struttura per 150 parcheggi seminterrati, per un totale di 48 alloggi, di cui 16 pubblici da locare a canone moderato e 32 privati da porre in vendita, garantendo quindi un mix sociale degli abitanti insediabili.

L'intervento, a seguito delle indicazioni della Direzione Politiche della Casa del Comune di Genova, è stato ridimensionato al fine di raggiungere un migliore equilibrio fra l'offerta di alloggi pubblici e l'offerta di quelli "privati" convenzionati. Pertanto la proposta è stata ridimensionata a 2 edifici di 16 alloggi ciascuno con relativi posti auto o box pertinenziali, oltre ad un parcheggio seminterrato per 100 box auto. Attraverso questa operazione, A.R.T.E., a fronte della cessione della sua area all'operatore privato, avrebbe ottenuto la proprietà di un edificio di 16 alloggi da destinarsi ad ERS e relativi posti auto pertinenziali. L'operatore privato avrebbe messo in vendita i box auto ed il secondo edificio, quest'ultimo a prezzi convenzionati.

La citata Direzione Politiche della Casa ha comunque segnalato la necessità di una procedura di variante al P.U.C. 2000 in quanto l'area in oggetto era vincolata a Servizi (FFa). Il nuovo P.U.C. adottato ne ha modificato la destinazione, prevedendo un ambito (AC-IU) che non consente comunque la realizzazione dell'intervento residenziale proposto.

Appare pertanto evidente che quest'ultima indicazione pianificatoria prevista comporti un mancato incremento del patrimonio residenziale pubblico, realizzabile senza impegno di fondi, in quanto il nuovo edificio, completato in tutte le sue parti e comprensivo di parcheggi pertinenziali, entrerebbe nella disponibilità pubblica a seguito della permuta con un'area ad oggi praticamente infruttifera e/o sottoutilizzata.

OSSERVAZIONE N° 9 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO ASSETTO URBANISTICO VINCOLI GEOMORFOLOGICI E IDRAULICI ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE	ASSETTO URBANISTICO
TAVOLA	3.3
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	Municipio III Bassa Val Bisagno Terreno di mq. 750 ca. a Quezzi in fregio a via Robino Catasto T.: sez A, foglio 21, mapp 640
OGGETTO	AMBITO DEL TERRITORIO URBANO AR-UR: INTRODUZIONE DI UN NUOVO AMBITO CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

A.R.T.E., in data 02/08/2011, con nota prot. n. 5709, ha trasmesso al Sindaco del Comune di Genova *una proposta organica di valorizzazione delle aree e degli edifici di sua proprietà, con l'intendimento di poter realizzare su aree pubbliche alcuni importanti interventi di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) e di poter recuperare, al medesimo scopo, edifici che appaiono oggi abbandonati o tristemente rappresentativi di un degrado urbano ... nell'ambito di un potenziamento del patrimonio pubblico e quindi nell'auspicabile incremento d'offerta di alloggi "popolari", tra cui figurava un'area sita in via Robino.*

In ragione di un cronico fabbisogno a livello comunale di nuovi alloggi da destinare ad edilizia sociale ed in considerazione del fatto che tale area è di proprietà pubblica, sarebbe auspicabile, al fine di contribuire, anche se parzialmente, alla risposta del citato fabbisogno, poter realizzare un intervento di E.R.S. ad oggi non attuabile date le ridotte dimensioni del lotto asservibile.

Da un esame del tessuto urbano, si potrebbe ipotizzare la realizzazione di un edificio avente la stessa tipologia di quelli circostanti, da intendersi come sutura del tessuto e completamento del fronte stradale, con un massimo di cinque livelli fuori terra.

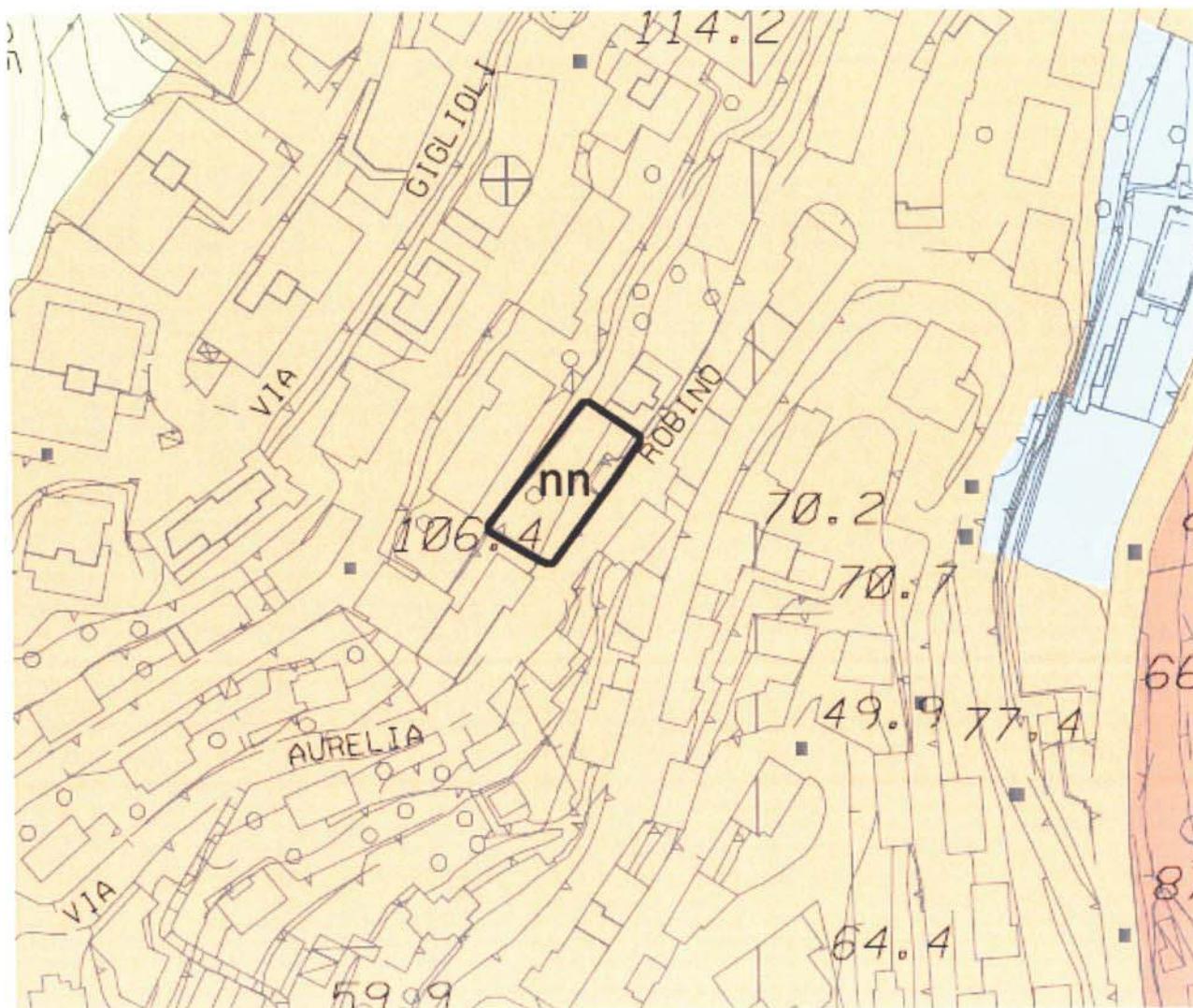
Appare pertanto evidente che l'indicazione pianificatoria prevista dal P.U.C. adottato comporti un mancato incremento del patrimonio residenziale pubblico, al contrario, l'ipotizzato nuovo edificio, comprensivo di parcheggi pertinenziali, entrerebbe nella disponibilità pubblica a seguito della variazione normativa che si richiede con la presente e che ottimizzerebbe al meglio un'area pubblica ad oggi praticamente infruttifera.

L'insediamento residenziale proposto potrebbe realizzarsi, ad esempio, introducendo un nuovo Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale.

MODIFICA RICHIESTA

In considerazione di quanto sopra esposto, si chiede la possibilità di realizzare un edificio con la stessa tipologia degli edifici circostanti, a sutura del tessuto urbano ed a completamento del fronte stradale, avente un massimo di cinque livelli fuori terra.

A tal fine si ipotizza l'introduzione di un nuovo Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale che consenta "di realizzare edilizia residenziale da destinarsi a ERS, con relativi parcheggi pertinenziali" (Norma di Conformità e Cartografia Livello 3)



OSSERVAZIONE N° 10 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO ASSETTO URBANISTICO VINCOLI GEOMORFOLOGICI E IDRAULICI ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE	LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE
TAVOLA	37
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO E CATASTALE	Municipio II - Centro Ovest Torre medioevale detta "del Labirinto" a Sampierdarena Catasto T.: sez D, foglio 46, mapp 305
OGGETTO	INSERIMENTO DELLA TORRE DETTA "DEL LABIRINTO" QUALE "ELEMENTO STORICO-ARTISTICO"

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

Si rileva che, nel LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE, non viene segnalata la presenza della torre medievale detta "del Labirinto", a Sampierdarena, con accesso da Via Pietro Chiesa, a differenza di quanto riportato sulla cartografia del P.U.C. 2000, nella quale risultava classificata come Struttura Urbana Storica (AS).

Ciò in relazione anche all' Osservazione n. 11/11 trasmessa da A.R.T.E. contestualmente alla presente e relativa alla valorizzazione dell'isolato denominato "Labirinto" e dell'area circostante Villa Pallavicino - Giardino.

MODIFICA RICHIESTA

Pertanto si richiede di inserire nella tavola 37 del LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE la torre medievale detta "del Labirinto" a Sampierdarena quale ELEMENTO STORICO-ARTISTICO.



OSSERVAZIONE N° 11 DI 11 PRESENTATA DA A.R.T.E. GENOVA

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA	NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA
TITOLO ELABORATO	NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	DISTRETTI SPECIALI DI CONCERTAZIONE E DI TRASFORMAZIONE Distretti di Trasformazione Locale N. 3.XX – “Labirinto” di Sampierdarena Municipio II - Centro Ovest
OGGETTO	INTRODUZIONE DI UN NUOVO DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE LOCALE A SAMPIERDARENA RELATIVO ALL'ISOLATO DENOMINATO “LABIRINTO” ED ALL'AREA CIRCOSTANTE VILLA PALLAVICINO - GARDINO

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**OSSERVAZIONE**

A seguito del bando invito pubblico del Comune di Genova di cui alla D.G.C. n. 768/2007, A.R.T.E. ha presentato, tra le altre, una proposta d'intervento di iniziativa pubblica in un'area parzialmente di sua proprietà sita nell'isolato denominato “Labirinto” a Genova Sampierdarena, finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale.

La proposta presentata, che interessava anche immobili del Comune conferiti ad A.S.Ter., è stata in seguito accantonata in quanto ritenuta non pienamente rispondente al bando. A.R.T.E. ha quindi elaborato una nuova proposta, incentrata sulla riqualificazione complessiva dell'intero isolato, alleggerendo volumetricamente l'insediamento residenziale e valorizzando al massimo la torre medievale ivi presente, ricucendo al contempo il tessuto urbano circostante ed i fronti stradali di via Pietro Chiesa e Piazza Nicolò Barabino.

Obiettivo della nuova proposta è sia la riqualificazione dell'isolato che l'interazione dello stesso con l'adiacente centro direzionale, tramite la sutura del tessuto urbano e l'inclusione della villa cinquecentesca.

All'interno dell'isolato, pertanto, si prevedono le seguenti azioni:

- demolizione del capannone comunale
- demolizione della piccola costruzione residenziale in fregio a via Pietro Chiesa
- demolizione del fabbricato di proprietà A.R.T.E. alla base della torre medievale
- eventuale demolizione dell'edificio residenziale di medie dimensioni posto nelle vicinanze del parcheggio di via Fiamme Gialle al fine di valorizzare la torre migliorandone la percezione visiva e la fruibilità pedonale d'accesso, in quanto ad oggi quest'ultimo è limitato all'archivolto privato del civ. 17 di via Pietro Chiesa

- ristrutturazione della torre medievale detta "del Labirinto", di proprietà A.R.T.E.
- creazione di una piazza interna che agevoli l'aggregazione sociale al fine di "attirare" utenti e fruitori dall'intorno tramite spazi verdi, bar/dehors e attività commerciali
- chiusura del fronte stradale su via Pietro Chiesa, con un varco/portale residenziale, di accesso alla nuova corte interna, anche per l'eventuale rialloggiamento dei residenti nell'edificio di medie dimensioni posto nelle vicinanze del parcheggio di via Fiamme Gialle di cui si prevede la demolizione
- creazione di un secondo varco/portale residenziale di accesso alla nuova corte da piazza Nicolò Barabino
- riorganizzazione dei percorsi pedonali "Labirinto"/Villa Pallavicino - Giardino

All'esterno dell'isolato si prevedono le seguenti azioni:

- creazione di un viale alberato lungo via Pietro Chiesa
- valorizzazione di Villa Pallavicino - Giardino tramite risistemazione a verde articolato del parterre antistante e creazione di un filtro arboreo verso la viabilità circostante

MODIFICA RICHIESTA

In considerazione di quanto sopra esposto e dell'Osservazione n. 10/11 trasmessa da A.R.T.E. contestualmente alla presente e relativa all'inserimento della torre medievale detta "del Labirinto" quale "elemento storico-artistico" nella tavola 37 del LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE, si chiede di introdurre un nuovo Distretto di Trasformazione Locale a Sampierdarena, N. 3.XX diviso in 2 settori, il primo inerente l'isolato denominato "Labirinto" ed il secondo comprendente Villa Pallavicino – Giardino ed il suo intorno, entrambi con relativa e specifica normativa attuativa. La proposta riguarda l'elaborazione di uno specifico P.U.O. d'iniziativa pubblica (Comune di Genova e A.R.T.E.).

In Allegato, schemi grafici del Distretto proposto

DISTRETTO "Labirinto" di Sampierdarena
Trasformazione Locale
MUNICIPIO Il Centro Ovest

3.XX



DISTRETTO "Labirinto" di Sampierdarena
Trasformazione Locale
MUNICIPIO Il Centro - Ovest

3.XX

