



ASP Emanuele Brignole
Azienda pubblica di Servizi alla Persona
Genova

754

Segreteria del Presidente
Tel: 010 2445204/215

Protocollo nr. 760/oc/PC
Genova, li 3/5/2012
Allegati c.d.t.

Prot. Gen.le N° 148627
del 10.5.2012 (sillo busta)

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

Alla 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

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

Archivio Protocollo Generale
Comune di Genova
Piazza Dante 10
16100 GENOVA

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 L.R. 36/97 e s.m.i.

Premesso che

- come già evidenziato a codesto Comune con nostra Prot.n. 1865 del 22/11/2011, l'ASP Emanuele Brignole ha l'esigenza, ai fini degli obiettivi e delle azioni di ristrutturazione finanziaria dell'Azienda, di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare;



► RSA Doria
Via Struppa, 150 - 16165 GE
TEL. 010 8084705 - FAX 010 8084713

► RSA Sestri Ponente
Viale Canepa, 21 - 16153 GE
TEL. 0106517558 - FAX 010 6148959



- a tal fine nel corso dei mesi scorsi, anche attraverso confronti con i competenti uffici di codesto Comune, sono state ipotizzate dalla nostra Azienda variazioni dell'attuale destinazione d'uso di alcuni terreni e compendi che tuttavia, nel preliminare di PUC adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011 non risultano completamente recepite, venendo così meno l'obiettivo di ottimizzazione della valorizzazione immobiliare degli stessi;
- a tale proposito ASP Brignole ha effettuato ulteriori valutazioni circa la ridefinizione urbanistica di alcuni compendi immobiliari facenti parte del proprio patrimonio immobiliare fermo restando il necessario e condiviso rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e di equilibrio urbanistico che il PUC persegue, definendo nuove proposte di variazione delle destinazioni ad oggi previste per i compendi stessi;
- le proposte di ridefinizione urbanistica tengono in debita considerazione anche la creazione di ambiti di interesse pubblico con destinazioni ad aree attrezzate a sport/tempo libero, aree per edilizia residenziale pubblica nonché ampie superfici da vincolare a verde pubblico e attività agricola;

tutto ciò premesso

La sottoscritta Paola Cermelli nata a Casal Cermelli (AL) il 27/3/1948, residente a Casal Cermelli (AL), via Roma, 69, tel 320 4298325 Indirizzo e-mail: info@emanuelebrignole.it

in qualità di Legale Rappresentante della ASP Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

presenta osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art.38, comma 2, lettera d), della L.R. 36/97 e s.m.i. adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011. Tali osservazioni sono in numero di 3, allegate alla presente nota.

Distinti saluti.

OSSERVAZIONE N. 1 DI 3

ELEMENTO DI PUC	Livello 3 Livello Locale di Municipio IV Assetto Urbanistico
TAVOLA	04_Livello 3\01_Assetto Urbanistico PUC 1000 M4
RIFERIMENTO CATASTALE	NCEU Sez. 1 Fg 21 map 12, 50, 51, 52
OGGETTO	Terreno di circa 16.300 mq in località Spagnoletta, Marassi.

Descrizione dell'osservazione – Modifica richiesta

L'area di circa 16.300 mq si trova lungo la sponda sinistra del torrente Bisagno, nel quartiere di Marassi, ubicato a monte di via Ricca tra il Piazzale Paul Valery (e la scuola che si affaccia su di esso) e una parte ineditata che si estende a monte, fino a lambire l'insediamento di edilizia residenziale pubblica di Forte Quezzi.

Il terreno è attualmente caratterizzata da un'area aperta, con vegetazione a prato e gerbido, con alcune alberature singole d'alto fusto.

Il Progetto preliminare di PUC identifica l'area quale area a servizi pubblici SIS-S, delimitata a levante da un ambito di riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR) e a ponente/nord da un ambito di conservazione del territorio non insediato (AC-NI).

SI RICHIEDE LA SEGUENTE MODIFICA

Inserimento di parte dell' area servizi pubblici nell'ambito AR-UR mediante lo spostamento della linea di demarcazione tra ambito AR-UR e zona a servizi verso ponente.

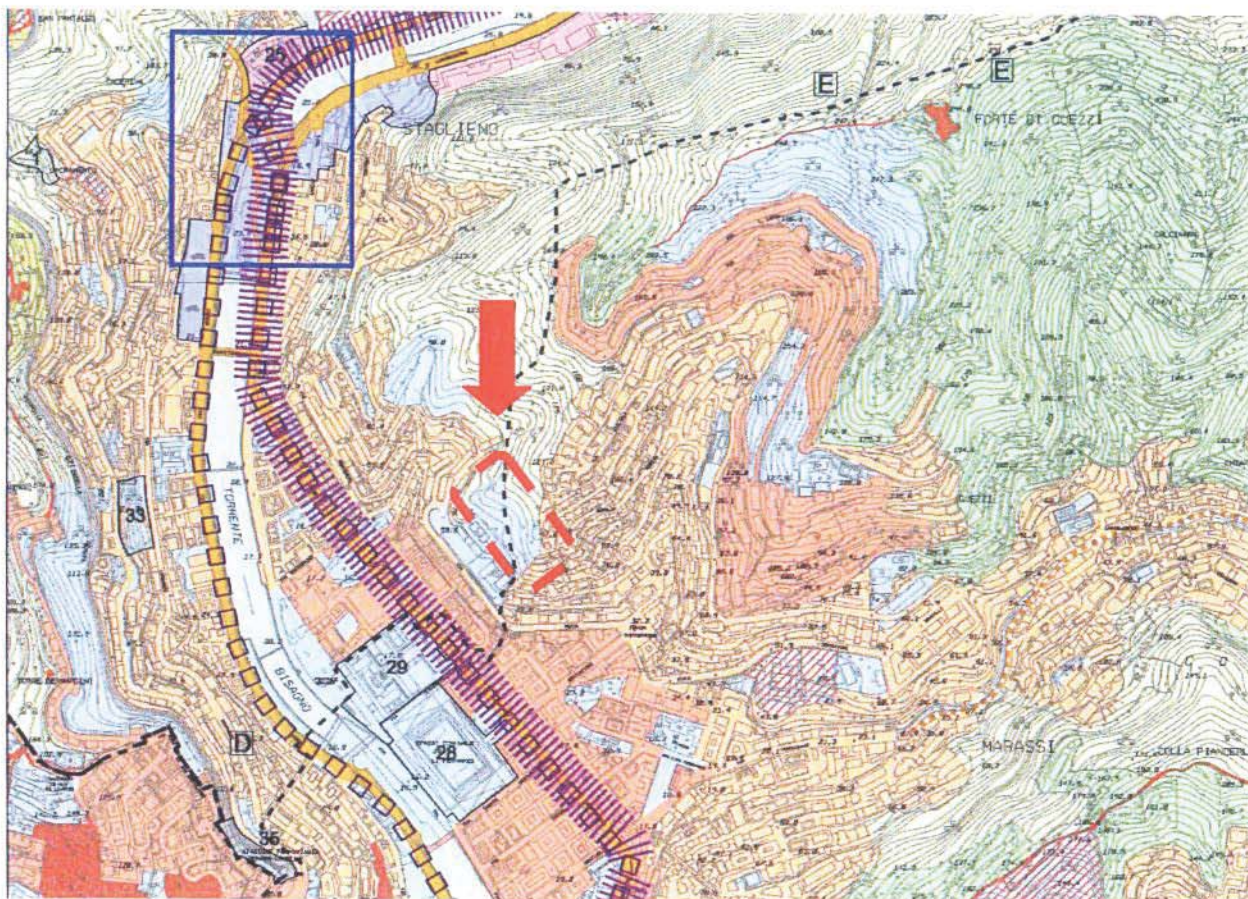
L'intervento potrà generare a favore del Comune un'area a servizi pubblici attrezzata a tempo libero e sport.

Si allega al riguardo planimetria.

Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011

Struttura del Piano – Livello 3 livello locale di Municipio

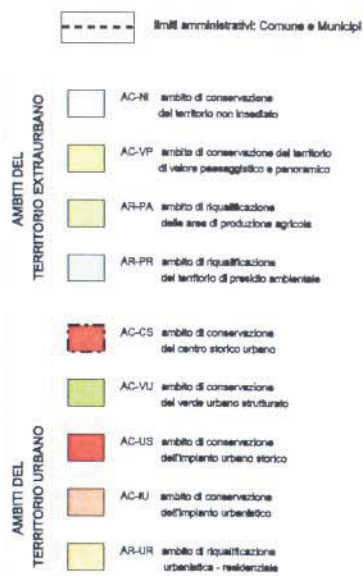
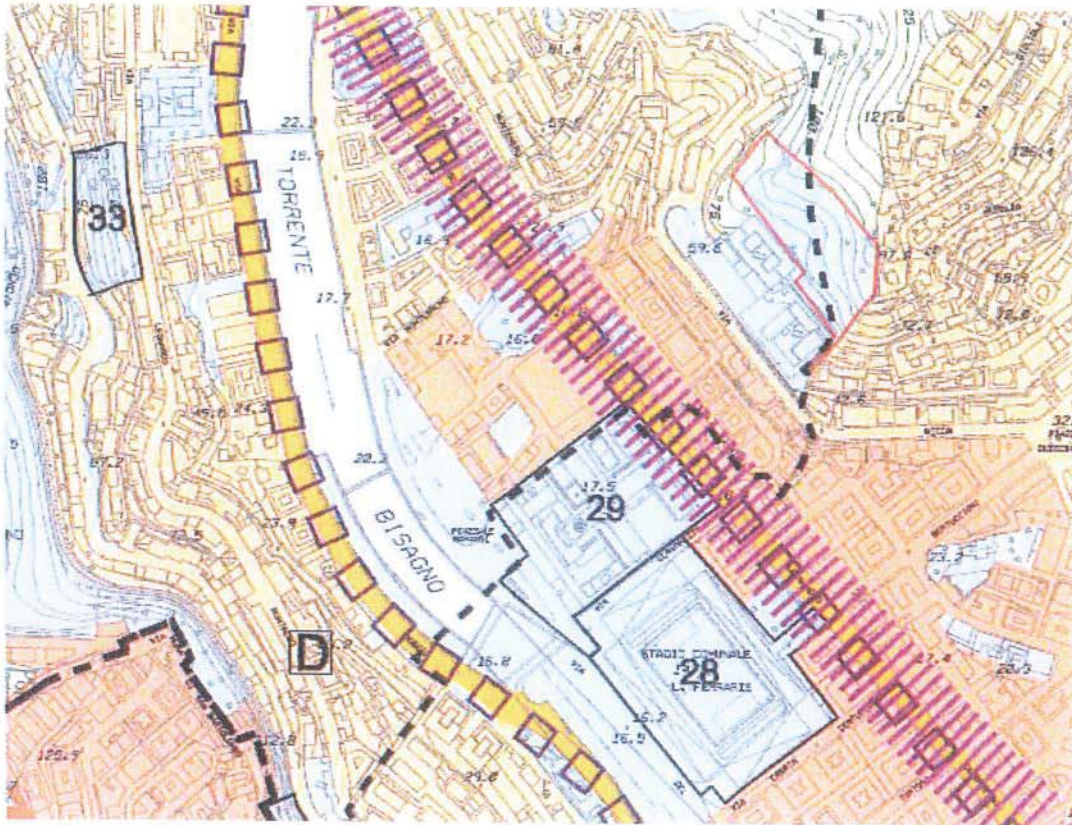
Municipio IV – località Spagnoletta – Area di proprietà ASP Brignole



Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011

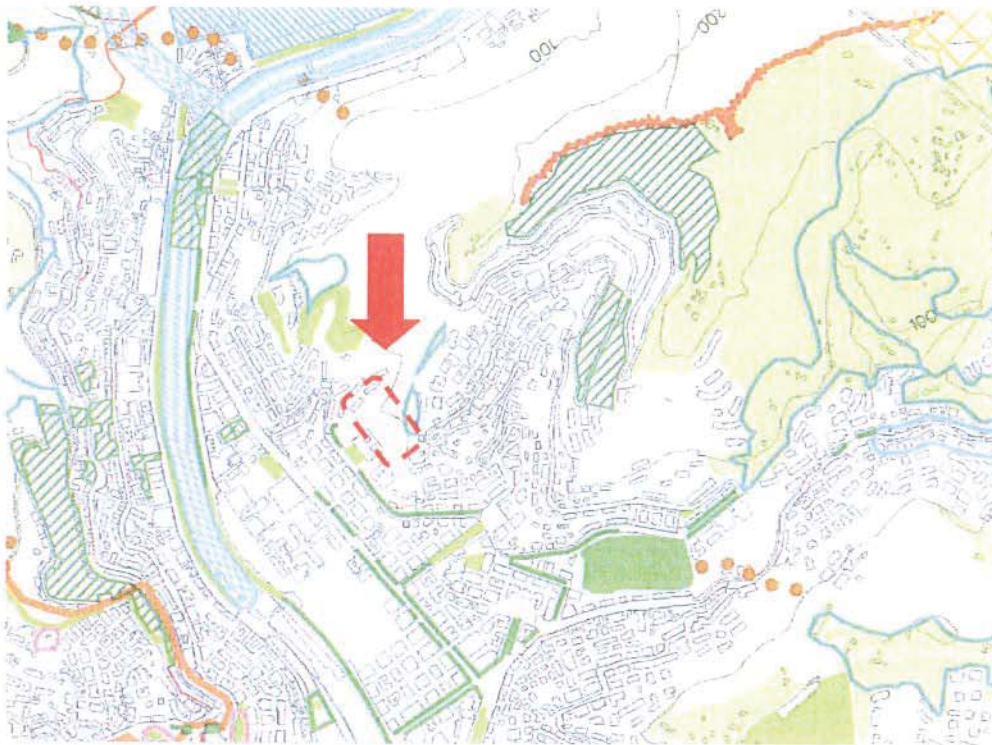
Struttura del Piano – Livello 3 livello locale di Municipio - Municipio IV

Tavola 3.4 assetto urbanistico Municipio IV media Val Bisagno

















Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011

Tavola 2.1 Sistema del verde



LEGENDA:

-  Confine Comunale
-  Territorio non insediato
-  Aree rurali libere periurbane
-  Territorio di valore paesaggistico e panoramico
-  Territori di cornice costiera (C del PTC provinciale)
-  Territori urbani con verde connotante (U del PTC provinciale)
-  Aree verdi strutturate storiche e/o soggette a vincolo
-  Aree verdi strutturate urbane e periurbane
-  Viali alberati esistenti
-  Verde di progetto (SIS-S)
-  Viali alberati di progetto
-  Manufatti storici del Sistema delle Fortificazioni Genovesi ed Acquedotto Storico
-  Parchi Urbani (PU del PTCP, PU del PTC e PP del Sistema dei Servizi Pubblici del PUC)
-  Aree ripariali di fruizione pubblica

Presentazione di osservazioni al Progetto Preliminare di PUC

Ipotesi Area Spagnoletta - Marassi



Ipotesi Ambito SIS-S

Ipotesi Ambito AR-UR

Area di proprietà ASP Brignole - località Spagnoletta

Planimetria catastale



OSSERVAZIONE N. 2 DI 3

ELEMENTO DI PUC	Livello 3 Livello Locale di Municipio V Assetto Urbanistico
TAVOLA	04_Livello 3\01_Assetto Urbanistico PUC 1000 M5
RIFERIMENTO CATASTALE	NCEU Sez. 4 Fg 26 map 216,224,619,622,1503,1504,1505,1506,1507, 1990,1991,1992,1994,1995
OGGETTO	Terreno di circa mq 29.000 in località Gabbia e Caneva a Rivarolo.

Descrizione dell'osservazione – Modifica richiesta

L'ambito, ubicata in Val Polcevera sopra il quartiere di Rivarolo, è caratterizzato da un'area aperta, con vegetazione ad arbusto, con significative alberature d'alto fusto.

Le aree circostanti hanno carattere di territorio aperto misto ad area urbana, con morfologia e tipologia edilizia diversa, che vede la prevalenza di edifici a blocco, con altezze variabili anche molto alte negli edifici retrostanti del Quartiere CIGE.

Il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ha individuato l'area quale servizio pubblico territoriale e di quartiere SIS-S (tavola Servizi n.27 – Servizio di interesse comune esistente n.5088), confinante con un ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA.

SI RICHIEDE LA SEGUENTE MODIFICA

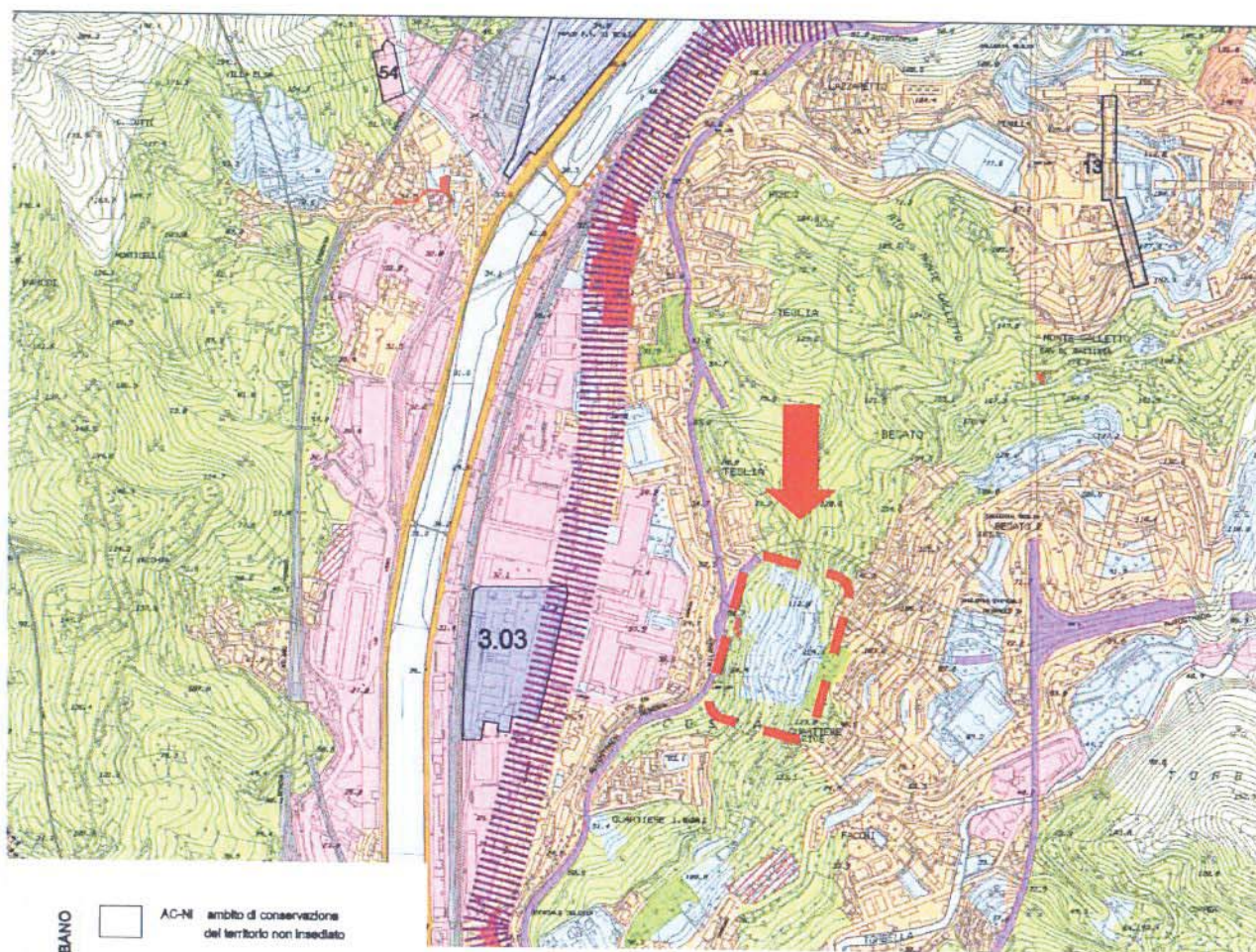
Realizzazione nell'area di interventi di edilizia residenziale pubblica, individuando l'area quale superficie da riservare all'edilizia residenziale sociale ai sensi della LR 36/1997, così come modificata dalla LR 38/2007, con possibilità edificatoria di quota di edilizia residenziale libera.










L'area potrà essere soggetta a normativa speciale che regolamenti la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica e la quota parte di edilizia residenziale libera.

Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.92 del 7/12/2011

Struttura del Piano – Livello 3 livello locale di Municipio

Municipio V – località Gabbia e Caneva – Area di proprietà ASP Brignole



- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| AMBITI DEL
TERRITORIO EXTRAURBANO |  | AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato |
| |  | AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico |
| |  | AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola |
| |  | AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale |
| AMBITI DEL
TERRITORIO URBANO |  | AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano |
| |  | AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato |
| |  | AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico |
| |  | AC-UU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico |
| |  | AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale |

Area di proprietà ASP Brignole - località Gabbia e Caneva

Planimetria catastale



OSSERVAZIONE N. 3 DI 3

ELEMENTO DI PUC DISTRETTI	Municipio I Distretti di trasformazione locale 3.07 Valletta S.Nicola
TITOLO ELABORATO	01_Volumi\04_Distretti Norme di congruenza\09_distretti_parte3
PARAGRAFO	Distretto Valletta San Nicola – Trasformazione Locale – Municipio I centro est – n.° 3.07
OGGETTO	Valletta S. Nicola, terreno di circa 25.000 mq nel quartiere S.Nicola.

Descrizione dell'osservazione – Modifica richiesta

L'area risulta inserita nel Distretto 3.07 di trasformazione locale Valletta S.Nicola e risulta disciplinata dalla relativa scheda, di seguito allegata.

SI RICHIEDE LA SEGUENTE MODIFICA

Vedi scheda di proposta allegata. Sono evidenziate in colore magenta le modifiche rispetto alla Scheda attuale.

DISTRETTO: Valletta San Nicola

Trasformazione Locale

MUNICIPIO: I Centro Est

3.07



SCALA 1 : 5000

DISTRETTO: Valletta San Nicola

Trasformazione Locale

MUNICIPIO: I Centro Est

3.07



SCALA 1 : 5000

N. 3.07	DISTRETTO	Speciale di concertazione				
		Trasformazione urbana				
		Trasformazione locale		Valletta S.Nicola	Municipio: I Centro Est	
		Trasformazione in attuazione o in corso di formazione				
QUADRO PROGRAMMATICO						
1	Piani sovraordinati	P.T.R.	Coerente con l'obiettivo di "rilancio dei capoluoghi".			
		P.T.P.	Coerente con la Missione di Pianificazione Ambito 1.3 Genova. Corrisponde all'area verde strutturata di cui alla Scheda 1.3_S_14 "Vivaio Istituto Brignole" del Sistema del Verde provinciale. Compreso nel territorio urbano con verde "connotante" (U) di cui alla Scheda 1.3_U_02 "Castelletto" del Sistema del Verde.			
		P.T.C.P.	Assetto insediativo SU.			
		Piani di bacino	Ambito 14.			
2	Piani di settore	Piano della costa	-			
		P.R.P.	-			
		Altri	-			
		3 Aree e immobili tutelati per legge: -				
4 L.R. 38/1998		Non soggetto alle procedure di valutazione ambientale.				
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE						
1	Obiettivo della trasformazione	Realizzazione di un nuovo polo per attività agricole e florovivaistiche in grado di garantire il rispetto dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, e riorganizzazione complessiva dell'area da attrezzare a verde con riduzione delle superfici impermeabili e implementazione delle alberature di alto fusto.				
2	Superficie territoriale	25.359 mq.				
3	Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in 2 settori.				
4	Funzioni ammesse	Settore 1	Principali	Attività agricole, Servizi privati, Parcheggi privati esclusivamente interrati.		
			Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.		
		Settore 2	Principali	Residenza limitatamente agli edifici esistenti.		
			Complementari	Attività agricole, Servizi privati, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.		
5	Modalità di attuazione	Progetto Convenzionato per ogni singolo settore.				
6	Modalità di intervento	Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.				
7	Parametri urbanistici	I.U.I.	Settori	Base	Massimo	
			1	S.A. esistente.	S.A. esistente incrementata del 20%.	
			2	S.A. esistente.	S.A. esistente incrementata del 20%.	
		I.M.D.	-			
		Rapporto di copertura	Da determinarsi in sede di Progetto Convenzionato.			
		Altezza	-			
8	Dotazione di servizi e infrastrutture	Prescrizioni particolari	-			
8	Dotazione di servizi e infrastrutture	Obbligatorie	Realizzazione del verde, nel quale siano conservate e valorizzate le serre, e dei percorsi pubblici pedonali di attraversamento dell'area.			
		Aggiuntive	Nel limite di I.U.I. massimo previsto sarà ammessa una quantità di S.A. commisurata agli spazi e ai servizi pubblici ceduti gratuitamente e/o realizzati in misura superiore alle dotazioni minime indicate dal P.U.C. in base alle funzioni da insediare, da determinarsi in sede di P.U.O..			
9	Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati. Riduzione delle superfici impermeabilizzate e integrazione delle alberature di alto fusto in coerenza con le indicazioni della Disciplina dell'Area 1.3_S_14 del P.T.C. provinciale.				

10	Disciplina paesistica di livello puntuale	I parcheggi interrati devono avere copertura sistemata a verde pubblico, liberamente fruibile, in continuità con le aree verdi naturali. I percorsi carrabili interni devono essere limitati ai tratti indispensabili, avere fondo naturale e carreggiata non superiore a m. 2,50 di larghezza.	
11	Flessibilità	Funzioni	-
		Modalità di intervento	-
		Parametri urbanistici	-
		Disciplina paesistica	-
12	Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia per le funzioni ammesse.
		Aree libere	Interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli assetti previsti.
		Infrastrutture	Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.

Distretto 3.07 - Proposta di modifica

N. 3.07	DISTRETTO	Speciale di concertazione			
		Trasformazione urbana			
		Trasformazione locale	Valletta S.Nicola	Municipalità Centro Est	
		Trasformazione in attuazione o in corso di trasformazione			
QUADRO PROGRAMMATICO					
1	Piani sovraordinati	P.T.R.	Coerente con l'obiettivo di "rilancio dei capoluoghi"		
		P.T.P.	Coerente con la Missione di Pianificazione Ambito 13 Genova. Corrispondente all'area verde strutturate di cui alla Scheda 1.3_S_14 "Vivaio Istituto Brignole" del Sistema del Verde provinciale. Compreso nel territorio urbano con verde "connotante" (U) di cui alla Scheda 1.3_U_02 "castelletto" del Sistema del Verde.		
		P.T.C.P.	Assetto insediativo SU.		
		Piano di bacino	Ambito 14.		
2	Piani di settore	Piano della costa	-		
		P.R.F.	-		
		Altri	-		
3	Aree e immobili tutelati per legge: -				
4	L.R. 38/1998 Non soggetto alle procedure di valutazione ambientale.				
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
1	Obiettivo della trasformazione	Realizzazione di un nuovo polo per attività agricole e ricreative in grado di garantire il rispetto dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica; realizzazione di un nuovo polo di servizi per lo sport e/o attività socio assistenziali; localizzazione di funzioni urbane e residenziali; riorganizzazione complessiva delle aree libere esterne da attrezzare a verde con limitazione delle superfici impermeabili e implementazione delle alberature di alto fusto.			
2	Superficie territoriale	25.359 mq			
3	Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in 2 settori. Settore 1 (15.359 mq), Settore 2 (10.290 mq)			
4	Funzioni ammesse	Settore 1	Principali	Attività agricole, Servizi per lo sport e/o attività socio assistenziali (S.A. max per polo sportivo: 1.000mq), Servizi privati, Parcheggi privati esclusivamente interrati (S.A. max per parcheggi: 4.500mq).	
			Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.	
		Settore 2	Principali	Residenza (S.A. max: 2.000mq)	
			Complementari	Attività agricole, Servizi privati, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.	
5	Modalità di attuazione	Progetto Convenzionato per ogni singolo settore.			
6	Modalità di intervento	Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.			
7	Parametri urbanistici	I.U.I.	Settori	Base	Massimo
			1	/	I.U.I. 0,4 mq/mq
		2	S.A. esistente	I.U.I. 0,25 mq/mq	
		I.M.D.	-		
	Rapporto di copertura	Da determinarsi in sede di Progetto Convenzionato.			
	Altezza	-			
	Prescrizioni particolari	I pubblici esercizi sono ammessi esclusivamente all'interno delle strutture preesistenti e, se di nuova costruzione, a supporto degli impianti sportivo/socio assistenziali all'interno degli edifici stessi			
8	Dotazioni di servizi e infrastrutture	Obbligatorie: Realizzazione del verde, nel quale siano conservate e valorizzate le serre, di aree e percorsi pubblici pedonali di attraversamento dell'area.	Aggiuntive: Nel limite di I.U.I. massimo previsto sarà ammessa una quantità di S.A. commisurata agli spazi e ai servizi pubblici ceduti gratuitamente e/o realizzati in misura superiore alle dotazioni minime indicate dal P.U.C. in base alle funzioni da insediare, da determinarsi in sede di P.U.O.		
9	Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati. Limitazione delle superfici impermeabilizzate e integrazione delle alberature di alto fusto in coerenza con le indicazioni della Disciplina dell'Area 1.3_S_14 del P.T.C. provinciale.			
10	Disciplina paesistica di livello puntuale	Le nuove costruzioni devono essere progettate e realizzate seguendo la conformazione morfologica del terreno. Gli edifici e i parcheggi interrati devono avere copertura sistemata a verde pubblico, liberamente fruibile, in continuità con le aree verdi naturali. I percorsi carrabili interni devono essere limitati ai tratti indispensabili, avere fondo naturale e carreggiata non superiore a m. 2,50 di larghezza.			
11	Flessibilità	Funzioni	Ove dimostrata necessaria e funzionale al limitrofo polo universitario è consentita la realizzazione di una residenza per studenti a gestione unitaria da dimensionarsi in base alle esigenze e comunque progettata e realizzata integrata e aderente alla morfologia del terreno. La S.A. dovrà essere determinata in sede di Progetto Convenzionato o titolo edilizio idoneo.		
		Modalità di intervento	-		
		Parametri urbanistici	-		
		Disciplina paesistica	-		
12	Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia per le funzioni ammesse.		
		Aree libere	Interventi di sistemazione superficiale delle aree, anche di carattere temporaneo, che non compromettano gli assetti previsti.		
		Infrastrutture	Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.		