

AFFARI GEN. SEZIONE DI GENOVA
07 MAG. 2012
- ARRIVO -

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBAN LAB
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
14 MAG 2012
PRESA IN CARICO

Al Sig. Sindaco del Comune di Genova

Oggetto : 1) Istanza per variazione della destinazione urbanistica di terreni in fregio a Via P. Berghini (San Fruttuoso) in adeguamento al progetto di " social housing " giudicato ammissibile dalla Commissione Esaminatrice.

2) Proposta di cedere al Comune di Genova alcuni lotti di terreno necessari all'ampliamento del centro di aggregazione del quartiere.

Il sottoscritto Prof. Davide Vallebona, nato a Genova il 24/05/1955 ed ivi residente in [redacted] le seguenti osservazioni, in relazione al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 7/12/11 n. 92.

1) Il sottoscritto è proprietario di terreni siti nel Comune di Genova, Municipio III Bassa Valbisagno, quartiere San Fruttuoso, in fregio alla Via P. Berghini, censiti alla partita 7982, foglio 41 mapp. 417,57,364, foglio 55 mapp. 1052, 13, 1079, meglio indicati nella planimetria che si allega.

Esaminando il Progetto Preliminare di P.U.C. ha potuto rilevare che per i terreni di sua proprietà prospicienti Via Berghini risultano classificati come Ambito de Territorio Urbano AR UR (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale) e costituiscono un cuneo che si inserisce nel circostante Ambito del Territorio Urbano AR UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale, allegato 1).

E' evidente l'irrazionalità di tale scelta pianificatoria.

I terreni di proprietà del sottoscritto prospicienti la Via P. Berghini hanno indubbiamente natura di ambito del territorio urbano e solo il corretto inserimento in AR UR consentirebbe la riqualificazione urbanistica dell'area e di tutta la zona circostante con vantaggio anche per gli abitanti del quartiere.

Si segnala che il sottoscritto nel 2010 (pratica depositata il 5/08/2010 protocollo n. 102413) aveva presentato, per le aree in questione, un progetto di sociali housing che era stato approvato (allegato 2) nel quale era ben evidenziato che la realizzazione di edifici residenziali e di strutture di interesse comune avrebbe consentito una concreta riqualificazione urbanistica della zona, anche mediante cessione gratuita di una parte delle aree di proprietà per la realizzazione di spazi ad uso del municipio.

In particolare si segnala che l'inserimento delle aree in fregio a Via Berghini in zona AR UR consentirebbe : la cessione dei mappali 417, 56 e 364 alla circoscrizione al fine di dotare di spazi all'aperto l'adiacente edificio di proprietà pubblica ora adibito a funzioni sociali; la creazione di tre passaggi pedonali tra i vari tornanti della Via P. Berghini, con conseguente realizzazione di un percorso pedonale diretto verso Via Berno e Via Donghi ; la cessione di aree prospicienti via Berghini per la realizzazione di posteggi pubblici.

La presente memoria si invia anche al Consiglio di Circoscrizione Bassa Valbisagno.

Si confida che le aree di proprietà del sottoscritto prospicienti Via P. Berghini vengano inserite in zona AR UR.

2) Il sottoscritto è anche proprietario dei terreni partita 7982 foglio 27 mappali 175, 176 (allegato 3).

Per tali terreni classificati in zona AC NI si osserva che sarebbe più utile la classificazione AR PR dove sarebbero consentiti piccoli insediamenti per un efficace presidio ambientale.

Si confida che tali mappali vengano inseriti nella zona AR PR.

Con osservanza

Genova, 05/05/2012

DAVIDE VALLEBONA

VIALE GARIBOLDI 74

T

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO IL 5 MAG. 2012
FASC. N° 73

796

- 9 MAG 2012

[redacted]

147085 Set. P.iceup. Arbaedstia

PROGRAMMA COMUNALE PER IL SOCIAL HOUSING. PROCEDURE
CONSEQUENTI ALL'ESAME DELLE PROPOSTE PERVENUTE A SEGUITO
DELL'INVITO PUBBLICO PRESENTATE DA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.
ADOZIONE DELLE VARIANTI AL P.U.C. AI SENSI DELL'ART. 44 L.R. N° 36/97 E
APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE CORRELATA AI SINGOLI
PROGETTI.

Su proposta del Sindaco e Assessore all'Urbanistica, Marta Vincenzi, di concerto con
l'Assessore alle Politiche della casa e Housing sociale, Bruno Pastorino

PREMESSO:

- che il Comune di Genova è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con
D.P.G.R.L. n. 44 del 10 marzo 2000;
- che la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed
integrazioni, disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di
livello regionale, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;
- che la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale e funzionale,
nell'ottica della concertazione degli atti fra gli Enti titolari, ai diversi livelli, del potere di
pianificazione territoriale;
- che, in particolare, nell'ambito del Capo III, della citata legge regionale, che disciplina
l'aggiornamento e la variazione e revisione del Piano Urbanistico Comunale, l'articolo 44
qualifica tassativamente le fattispecie ascrivibili al genere delle varianti al Piano;

PREMESSO inoltre:

- che sono presenti, particolarmente nelle aree metropolitane, tra cui quella genovese,
situazioni di grave disagio che riguardano categorie di cittadini a basso reddito o svantaggiate:
anziani, immigrati, disabili, donne che vivono da sole o con figli, giovani ecc;
- che è altresì evidente l'esigenza di far fronte all'emergenza abitativa espressa da categorie
sociali che hanno difficoltà economiche a reperire sul mercato gli alloggi o che per motivi di
lavoro o di studio sono indotte alla mobilità;
- che il rapporto fra le esigenze sociali nel settore abitativo ed il riassetto del territorio resta un
problema aperto, poiché se, da un lato, i risvolti del sociale sono molteplici e variamente
interrelati, dall'altro la realtà del settore abitativo è estremamente dinamica, condizionata
dalle risorse economiche disponibili e spesso non supportata da un corrispondente assetto
territoriale della rete dei servizi;
- che esiste anche un rilevante problema di qualità dell'abitare, prevalentemente determinato
dalla mancanza di attrezzature accessorie e, in particolare, dall'inadeguatezza funzionale degli
edifici;
- che l'interno degli alloggi, quasi sempre adattato dagli stessi residenti e, come dimostrano i
dati censuari, dotato delle attrezzature minime correnti, risulta spesso inadeguato alle norme
sopravvenute, incide in maniera sensibile sulla qualità della vita e determina una diffusa
esigenza di ricambio;

- che Genova dispone di pochissimi alloggi di piccolo taglio, che sono i più adatti in termini di funzionalità e in ragione del costo di acquisto e di gestione, alle famiglie mononucleari e quindi sia gli anziani, sia i numerosi "singles";
- che, in sintesi, vi è una scarsa disponibilità di alloggi corrispondenti per prezzo, caratteristiche qualitative, tipologia e dimensione alle attuali e/o nuove esigenze abitative;

CONSIDERATO:

- che il Comune di Genova, individuato dal Governo con delibera CIPE n° 87 del 13 novembre 2003 tra le città metropolitane a più alta tensione abitativa, in attuazione delle linee programmatiche approvate in Consiglio Comunale con la Delibera n° 88 del 25 settembre 2007, e in coerenza con la programmazione della Regione Liguria sulle politiche della casa, si è posto la finalità strategica di aumentare il patrimonio abitativo destinato alla locazione, permanente e a termine, prevedendo di agire su una serie di obiettivi d'interesse pubblico, coinvolgendo proprietà pubbliche e private;

DATO ATTO:

- che, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 768 del 21 dicembre 2007, è stato dato mandato alla Direzione Politiche della casa di curare apposito invito pubblico finalizzato a sollecitare soggetti pubblici e privati a manifestare la propria disponibilità e il proprio interesse a partecipare alla configurazione di detto piano-programma, segnalando allo scopo proprie possibili iniziative;

- che, con la stessa Deliberazione della Giunta Comunale n. 768/2007, sono stati indicati i sotto-elencati indirizzi e i criteri di individuazione della graduatoria tra le proposte, finalizzati a privilegiare:

- 1) l'offerta di locazione, con priorità alla locazione a canone moderato rispetto al canone concordato, attribuendo altresì maggior valore proporzionale alla più lunga durata della locazione proposta;
- 2) le proposte che offrono la maggior superficie e il maggior numero di alloggi di tipo sociale, rispetto al totale delle superfici utili previste;
- 3) il mix di proposte di tipo sociale, ottimizzando soluzioni e gestione di alloggi in locazione per popolazione con diverse caratteristiche reddituali (mix gestionale sui canoni), sociali e culturali;
- 4) gli interventi che non richiedono varianti urbanistiche, rispetto agli ambiti in cui sono previste, e secondariamente, quelli ricadenti in tessuto già urbanizzato o comportanti una riqualificazione urbana complessiva;
- 5) le proposte che contengono soluzioni sperimentali e con carattere di sostenibilità ambientale, per l'impiego di energie rinnovabili e di soluzioni tecnologiche e strutturali conservative e a basso impatto ambientale;
- 6) gli interventi che comportano l'impiego di minori o nulle risorse finanziarie pubbliche e che garantiscono comunque possibilità di equilibrio di bilancio all'interno del piano finanziario proposto;

- che, come esplicitamente espresso nel citato bando, le proposte di intervento dovevano essere prioritariamente indirizzate verso il recupero edilizio e/o urbanistico dell'esistente,

ovvero prevedere la nuova edificazione mediante sostituzione edilizia, preferibilmente in un contesto di riqualificazione urbanistica e sociale più ampio;

DATO ATTO altresì:

- che con Determinazione Dirigenziale n. 2007/132.0.0/50 del 28.12.2007 è stata approvata la pubblicazione di "Invito pubblico ai soggetti pubblici e privati proprietari e/o aventi la disponibilità di immobili a manifestare il proprio interesse a partecipare alla formulazione delle proposte operative da inserire in progetti speciali sull'emergenza abitativa e nella pianificazione comunale, concorrendo all'incremento dell'offerta di alloggi in locazione" (di seguito denominato "Invito pubblico");

- che, con la stessa Determinazione Dirigenziale, si rinviava a successivo provvedimento dirigenziale l'istituzione di un'apposita Commissione, composta dagli uffici comunali competenti, per esaminare le proposte pervenute, ai fini della loro selezione, e per determinare criteri più dettagliati di selezione, conformemente a quanto già individuato con deliberazione di Giunta Comunale n. 768/2007;

- che le proposte potevano riguardare le seguenti tipologie di offerta sociale di casa, indicate di seguito secondo la priorità sociale:

a) alloggi a carattere sociale per alloggiamento temporaneo o permanente, per popolazione in condizioni socio economiche di marcato disagio;

b) alloggi a canone moderato, nella forma della locazione permanente;

c) alloggi a canone moderato, nella forma della locazione a termine di durata variabile, a partire da un minimo di anni 15;

d) alloggi a canone concordato, di cui alla legge n. 431/98 così come individuato dalle associazioni delle proprietà edilizie e degli inquilini per un periodo minimo di 3 anni più 2 anni di proroga;

- che la partecipazione al piano-programma comunale da parte dei soggetti privati e pubblici poteva esprimersi in una o più delle forme seguenti, la cui elencazione era da intendersi a carattere esemplificativo e non esaustivo:

a) Intervento con agevolazioni procedurali e fiscali da parte dei soggetti proprietari o che hanno la disponibilità degli immobili oggetto delle proposte, per realizzare direttamente gli interventi proposti di edilizia residenziale sociale, facendosi carico della progettazione urbanistica ed edilizia e del relativo piano finanziario.

b) Intervento convenzionato da parte di soggetti che hanno la proprietà o la disponibilità degli immobili oggetto delle proposte, per realizzare direttamente gli interventi proposti di edilizia residenziale sociale, facendosi carico della progettazione urbanistico/edilizia e del relativo piano finanziario, ma richiedendo esplicitamente una compartecipazione pubblica all'investimento.

c) Intervento misto pubblico/privato su immobili o aree messi a disposizione del Comune di Genova da parte di proprietà private (tramite alienazione, comodato, etc.) da destinare agli interventi di edilizia residenziale sociale con definizione dei corrispettivi richiesti.

CONSIDERATO:

- che sono pervenute 34 proposte (elencate di seguito in base all'ordine cronologico di arrivo) la cui approvazione richiede iter amministrativi differenti:

- 1) Fondazione Bacigalupo – centro storico ;
- 2) Leonardo Durst – Via Berghini (S.Fruttuoso);
- 3) Cottonificio De Ferrari – Capolungo;
- 4) Parrocchia della Misericordia – Sestri Ponente;
- 5) Salati Armando – San Teodoro;
- 6) Immobiliare Collebello;
- 7) Geirato Sport – salita Pino Sottano;
- 8) Davide Vallebona – Via Berghini;
- 9) Famiglia Balbi – Via Carso;
- 10) Società Cosmo – Via Bologna;
- 11) Immobiliare Oregina, Via Paolo della Cella;
- 12) Immobiliare 3B – Voltri ;
- 13) Demofonte Srl – via di Creto;
- 14) Conservatorio Istituto suore Franzoniane – Via Cantore;
- 15) Frati minori Cappuccini - ex Conventi a Voltri, Quarto e Sestri;
- 16) Gambino Emilio – Val Torbella;
- 17) Finance srl – Nervi S. Ilario;
- 18) Ve-Cam – Piano di zona di Quarto zona B;
- 19) Picasso – valle del Branega - Pra;
- 20) Parrocchia SS. Annunziata del Chiappeto;
- 21) Proprietà Sanguineti – Pegli – Val Varenna;
- 22) Azienda Istituto Emanuele Brignole, Centro Storico;
- 23) Immobiliare Minetto, in Via Degola a Sampierdarena;
- 24) Soc. Mige di Salati, in Via Taranto S. Teodoro,;
- 25) ARTE: Bolzaneto portinerie Ospedale Pastorino
- 26) ARTE: Zona del Chiappeto - Borgoratti, Palazzo Belimbau;
- 27) ARTE: Centro Storico, Vico superiore del Ferro;
- 28) ARTE: Oregina area tra Via Maculano – Via P. della Cella;
- 29) ARTE: Rivarolo, via P. N. Cambiaso;
- 30) ARTE: Sampierdarena – “labirinto” Via Pietro Chiesa;
- 31) ARTE: S. Eusebio – Via Mermi;
- 32) ARTE: Villa Donghi, Salita superiore della Noce – S. Martino;
- 33) ARTE: Via Bainsizza – Sturla;
- 34) ARTE: Via Sant' Ambrogio - Voltri ex Hotel Trezzano.

- che, con Determinazione Dirigenziale n. 2008/132.0.0/36 dell'11.03/2008, modificata con Determinazione Dirigenziale n. 2008/132.0.0/44 del 31 marzo 2008, è stata approvata la costituzione di una commissione per la valutazione delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione dell'Invito pubblico di cui sopra;

PRESO ATTO

- che la Commissione ha giudicato le proposte sotto-elencate non procedibili, in quanto non risultate coerenti con gli obiettivi del Bando pubblico per la mancanza dei requisiti indicati al punto 4 dell'Invito pubblico:

proposta rubricata al n. 3) Cottonificio De Ferrari – Capolungo – Nervi ;
proposta rubricata al n. 5) Salati Armando - via Taranto – S. Teodoro;
proposta rubricata al n. 9) Famiglia Balbi – Via Carso ;
proposta rubricata al n. 10) Società Cosmo - Via Bologna;
proposta rubricata al n. 17) Finance srl – Nervi;
proposta rubricata al n. 18) Ve-Cam – Quarto;
proposta rubricata al n. 22) Azienda Istituto Emanuele Brignole – centro storico;
proposta rubricata al n. 23) Imm.re Minetto - Via Degola - Sampierdarena ;
proposta rubricata al n. 24) Soc. Mige-Salati- Via Asilo Garbarino– S. Teodoro;
proposta rubricata al n. 30) ARTE: Sampierdarena - Via Pietro Chiesa;
proposta rubricata al n. 31) ARTE: S.Eusebio - via Mermi;
proposta rubricata al n. 32) ARTE: Villa Donghi - Salita superiore della Noce;

- che la Commissione interdirezionale ha giudicato assentibili, ed inviabili alla Regione per la richiesta di contributo, i seguenti interventi, conformi al Piano Urbanistico Comunale vigente:

proposta rubricata al n. 1) Fondazione Bacigalupo – centro storico;
proposta rubricata al n. 14) Conservatorio Istituto Franzoniane – via Cantore;
proposta rubricata al n. 26) ARTE: palazzo Belimbau – zona Chiappeto;
proposta rubricata al n. 27) ARTE: vico Superiore del Ferro – Centro Storico;
proposta rubricata al n. 33) ARTE: via Sant’Ambrogio - Voltri;

- che in considerazione del fatto che è in fase di predisposizione la variante generale al P.U.C. del settore abitativo ai sensi dell’art. 26 delle legge regionale 38/2007, si ritiene opportuno rimandare la definizione dei tempi e delle modalità attuative di alcuni dei sottoelencati interventi presentati:

1) proposte riguardanti immobili facenti parte di aree vincolate dal P.U.C. ad Attività Produttive, assentibili, a giudizio della Commissione, a condizione del loro inserimento in un progetto di conversione e riqualificazione che comprenda tutte le proprietà già attualmente interessate dalla presenza di residenza o adiacenti al tessuto residenziale urbano:

proposta rubricata al n. 12) Immobiliare 3B a Voltri;
proposta rubricata al n. 21) Sanguineti in val Varenna;

2) proposte di “nuova costruzione” comportanti varianti al PUC, rinviate in coerenza con l’invito pubblico che favoriva gli interventi di ristrutturazione sul patrimonio:

proposta rubricata al n. 2) Durst, via Berghini;
proposta rubricata al n. 6) Immobiliare Collebello, via Mendozza;
proposta rubricata al n. 7) Geirato Sport s.r.l., sal. Pino Sottano;
proposta rubricata al n. 8) Vallebona, via Berghini;
proposta rubricata al n. 16) Gambino Emilio, val Torbella;
proposta rubricata al n. 19) Picasso, Pra via Fedelini;
proposta rubricata al n. 29) ARTE: via Negrotto Cambiaso;

3) proposta n° 28) A.R.T.E. area tra Via Maculano e Via Paolo della Cella, il cui progetto richiede anche un approfondito studio ambientale; la Commissione ha giudicato assentibile il progetto sotto il profilo dell’impatto ambientale;

CONSIDERATO

- che le restanti proposte comportanti varianti al P.U.C., a seguito del recepimento delle osservazioni e delle richieste di modifica formulate dalla apposita Commissione ai sensi del punto 9 dell'Invito pubblico, sono state ritenute ammissibili:

a) interventi sul patrimonio edilizio esistente

proposta rubricata al n. 4) Parrocchia della Misericordia Sestri Ponente;

proposta rubricata al n. 11) Immobiliare Oregina in Via Paolo della Cella;

proposta rubricata al n. 13) Demofonte s.r.l. – in via Creto;

proposta rubricata al n. 15) Frati Minori Cappuccini - di Voltri;

proposta rubricata al n. 20) Parrocchia S.S. Annunziata del Chiappeto;

proposta rubricata al n. 25) ARTE: Bolzaneto, ex portinerie Ospedale Pastorino;

b) intervento di nuova costruzione

proposta rubricata al n. 33) ARTE: via Bainsizza - Sturla;

- che tali proposte formulate prevedono la realizzazione di nuovi alloggi, all'interno di alcuni ambiti di riqualificazione, o in edifici esistenti, e limitati interventi di completamento, all'interno o a margine delle aree già urbanizzate, e consentono di raggiungere, almeno in parte, l'obiettivo strategico prefissato dalla Civica Amministrazione, attraverso la realizzazione di alloggi di qualità, la differenziazione dell'offerta immobiliare, la realizzazione di mini-alloggi che, rispondendo ad una specifica domanda crescente, rappresentino un volano per utilizzare al meglio anche la restante parte del patrimonio residenziale pubblico, un parziale soddisfacimento della domanda delle fasce più deboli;

- che è necessario inserire nel Piano Urbanistico Comunale le flessibilità normative necessarie, dando avvio alle relative procedure di variante al P.U.C. vigente;

RITENUTO pertanto opportuno:

- adottare le varianti urbanistiche connesse alle suddette proposte ammissibili, individuate con i numeri 4) Parrocchia della Misericordia Sestri Ponente – nel Municipio VI° Medio Ponente, 11) Immobiliare Oregina – nel Municipio I Centro Est, 15) Frati Minori Cappuccini di Voltri – nel Municipio VII Ponente, 20) Parrocchia S.S. Annunziata del Chiappeto – nel Municipio VIII Medio Levante, 25) ARTE: Bolzaneto, ex portinerie Ospedale Pastorino – nel Municipio V Val Polcevera, in quanto le stesse ricadono attualmente in aree definite dal vigente Piano Urbanistico Comunale in zona F (Servizi pubblici esistenti o di previsione) sottozona FF (servizi di quartiere a livello urbano o territoriale destinati ad istruzione, interesse comune, verde gioco e sport ed attrezzature pubbliche di interesse generale), o FFa - ambito soggetto a controllo ambientale;

- adottare inoltre la variante urbanistica per la proposta corrispondente al numero 13) Demofonte s.r.l. nel Municipio IV° Val Bisagno, che si pone in contrasto con le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.P.G.R. 10 marzo 2000 n. 44 – in quanto ricadente, in gran parte, in zona T (impianti tecnologici) e, in parte marginale, in sottozona BB (residenziale destinata a razionalizzazione) e sottozona BC (residenziali di completamento);

- adottare altresì la variante urbanistica per la proposta corrispondente al numero 33) ARTE: via Bainsizza nel Municipio IX° Levante, che pur essendo l'intervento proposto conforme alla

previsione cartografica del vigente P.U.C., necessita di una modifica dei contenuti della scheda riguardante il Distretto Aggregato 69A Fondovalle del torrente Sturla, Sub Settore 4 (residenza, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e connettivo urbano), consistente nell'eliminazione della riserva di alloggi prevista per le forze armate esistenti nell'ambito della caserma Gavoglio del Lagaccio, in quanto non più necessaria;

RITENUTO

- che, a seguito della verifica favorevole della Commissione interdirezionale appositamente istituita, le proposte di cui trattasi possiedono le necessarie coerenze con l'attuale normativa urbanistica, pur con l'attribuzione di nuove destinazioni, e pertanto possono essere tradotte, tramite le presenti varianti, in altrettante "norme speciali";

CONSIDERATO

- che il Municipio I Centro Est con delibera n.15 del 14 maggio 2009 ha espresso parere favorevole;

- che il Municipio IV Media Valbisagno con delibera n. 8 del 28 maggio 2009 ha espresso parere favorevole condizionato;

- che il Municipio V Valpolcevera con delibera n.8 del 21 maggio 2009 ha espresso parere favorevole;

- che il Municipio VI Medio Ponente con delibera n. 7 del 7 maggio 2009 ha espresso parere favorevole;

- che il Municipio VIII Medio Levante con delibera n. 16 del 26 maggio 2009 ha espresso parere favorevole condizionato;

- che il Municipio IX Levante con delibera n. 21 del 25 maggio 2009 ha espresso parere favorevole condizionato;

- che il Municipio VII Ponente con delibera n. 18 del 18 giugno 2009 ha espresso parere contrario motivato. "In particolare il Municipio rivendica di poter valutare un progetto dettagliato che possa al contempo risolvere i problemi di viabilità connessi all'ipotesi presentata e contestualmente preveda, senza escludere a priori, eventuali destinazioni d'uso consone all'alto valore architettonico, naturalistico e storico della Villa che meriterebbe la redazione di piani particolareggiati tesi al recupero e valorizzazione anche prevedendo eventuali punti di accoglienza. L'occasione di rivedere nel suo complesso le opere di restauro della villa e del tessuto urbano costituito dagli edifici a perimetro e dell'interno della Villa deve prevedere e contenere la riqualificazione complessiva dell'intera struttura".

- che la condizione posta dal Municipio Media Valbisagno di condividere la fase progettuale appare assentibile;

- che la condizione auspicata dal Municipio Medio Levante per affrontare il problema dell'accesso alla zona del mezzo pubblico è condivisibile e coerente con la scelte della Civica

Amministrazione di riordinare i flussi di traffico delle vie di accesso alla parte alta del quartiere;

- che le richieste del Municipio Levante riguardanti i parcheggi pubblici ed i collegamenti tra le vie Bainsizza e Brigata Salerno sono condivisibili e verranno sostenute dalla Civica Amministrazione in sede di progetto tenuto conto dell'equilibrio finanziario dell'intervento sovvenzionato;

- che in merito alla contrarietà espressa dal Municipio Ponente si rileva che l'articolato normativo proposto in variante al vigente PUC per l'area in questione consente, limitatamente alla porzione dell'ex convento, l'insediamento di funzioni residenziali e ricettive nella fattispecie di alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture turistiche. Pertanto non si esclude a priori, come richiesto dal Municipio, la possibilità di operare il recupero del complesso anche inserendo, interamente o in quota parte, attività ricettive o punti di accoglienza connessi all'alto valore architettonico naturalistico e storico della Villa. Peraltro, essendo il complesso soggetto a tutela monumentale ai sensi del T.U. n. 42/2004 da esercitare da parte della competente Soprintendenza, gli interventi edilizi devono obbligatoriamente garantire la complessiva riqualificazione architettonica e monumentale del bene, in oggi estremamente degradato e in parte allo stato di rudere. Inoltre si ribadisce che la proposta di variazione d'uso a fini residenziali e ricettivi riguarda solo la parte conventuale, mentre è fatto obbligo l'insediamento contestuale di funzioni a servizio nell'ex aula di culto, adeguatamente restaurata sul piano architettonico e destinata ad attività collettive da definire in accordo con il Municipio. Per quanto riguarda la soluzione ai problemi di viabilità connessi all'insediamento proposto, rilevandosi impercorribili ipotesi di nuova viabilità o collegamenti in galleria, si ritiene che la riduzione dei posti auto da 54 a 23 (rigorosamente pertinenziali) attenui fortemente l'impatto viabilistico sul sistema; sarà inoltre inserita nella convenzione attuativa una specifica clausola circa l'obbligo dell'operatore di farsi carico della sistemazione del tratto iniziale della via al Santuario delle Grazie (detta anche via delle catene) di accesso all'immobile prima della conclusione dei lavori e prima del rilascio dell'abitabilità del complesso. In relazione a quanto sopra esposto si ritiene condivisibile, e quindi accoglibile, la richiesta del Municipio di valutare l'intervento sull'immobile di proprietà privata nell'ambito di un programma urbanistico di valorizzazione complessiva dell'intera struttura, interna ed esterna alla Villa stessa, da approvarsi da parte della Giunta Comunale contestualmente al progetto edilizio oggetto di variante.

DATO ATTO

- che, in considerazione di quanto sopra espresso, in taluni casi, la variante cartografica e normativa prevederà la compresenza, in zona mista, di funzioni abitative e servizi; in altri casi, la variante specificherà il vincolo attuale del PUC, evidenziando la destinazione residenziale distinta da quella per servizi;

- che quanto rappresentato è descritto più precisamente nella relazione urbanistica illustrativa e negli stralci grafici, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- che la specifica norma speciale, finalizzata all'attuazione del programma comunale di social housing, è integrata e specificata dall'atto di impegno unilaterale sottoscritto dai proponenti e dalla convenzione urbanistica obbligatoria ai fini dell'attuazione dell'intervento;

RITENUTO infine:

- che le varianti al P.U.C. proposte sono riconducibili a quanto stabilito dall'art. 44 della legge regionale 36/97, comma 1 lettera a), in quanto i mutamenti urbanistici ad esse connessi sono riferiti alla modificazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi;
- che le varianti prefigurate risultano compatibili con la descrizione fondativa e non comportano sostanziali mutamenti degli obiettivi relativi al contesto interessato dalla variante, e sono comunque corredate di adeguata dimostrazione delle relative ragioni e della congruità complessiva;

CONSIDERATO

- che l'art. 39, comma 6, della L.R. 6 Giugno 2008, n° 16 dispone che, con apposito atto deliberativo, il Comune possa individuare "ulteriori casi di riduzione o di esonero dal pagamento del contributo di costruzione laddove, pur a fronte di un incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38, gli interventi di nuova costruzione, ovvero quelli sul patrimonio edilizio esistente siano funzionali al perseguimento di un prevalente interesse pubblico specificatamente individuato";

ACCERTATO il prevalente interesse pubblico perseguito tramite l'attuazione delle proposte appartenenti al Programma Comunale di Social Housing e, in particolare, di quelle proposte che comportano la ristrutturazione ed il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;

RITENUTO che, al fine di agevolare l'attuazione del Programma Comunale di Social Housing e incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia, assoggettati al pagamento della quota "oneri di urbanizzazione", possa essere applicata:

- l'esenzione dal pagamento della suddetta quota, agli alloggi destinati alla locazione;
- la riduzione al 30% della suddetta quota, agli alloggi destinati alla vendita convenzionata;

DATO ATTO che con Deliberazione della Giunta Comunale n° 182 in data 11/06/2009 sono stati approvati gli indirizzi per il finanziamento di interventi di social housing a valere sul Programma Quadriennale Regionale 2008/2011, nonché il Piano Programma per l'emergenza abitativa e l'elenco degli interventi per i quali viene richiesto il contributo regionale;

DATO ATTO altresì che del suddetto elenco di interventi, per i quali è stato richiesto il contributo regionale, fanno parte quattro delle proposte oggetto della presente deliberazione, in quanto necessitano dell'adozione di apposita variante urbanistica:

- proposta rubricata al n. 4) Parrocchia della Misericordia Sestri Ponente;
- proposta rubricata al n. 20) Parrocchia S.S. Annunziata del Chiappeto;
- proposta rubricata al n. 25) ARTE: Bolzaneto, ex portinerie Ospedale Pastorino;
- proposta rubricata al n. 33) ARTE: via Bainsizza - Sturla;

VISTA la legge regionale n° 38 del 20.11.2007 - Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo;

VISTA la legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 in data 10.3.2000 di approvazione della variante integrale al Piano Regolatore Generale con correlate modifiche del P.T.C.P. e del P.T.C. Area Centrale Ligure, attribuzione di valore ed effetti di P.U.C. e con effetto di integrale subdelega alla Civica Amministrazione delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistiche ambientali ex articolo 7 Legge 1497/1939;

VISTI i verbali della Commissione interdirezionale per i progetti di social housing del 2 Ottobre 2008 e del 16 Dicembre 2008;

VISTA la documentazione tecnica ed urbanistica redatta di concerto dalla Direzione Riqualificazione Urbana e Politiche della casa e del Lavoro e dalla Direzione Urban Lab – Sviluppo Urbanistico del Territorio, nonché la relazione urbanistica (all. 1), gli stralci cartografici (all. 2), normativi (all. 3), e la scheda relativa al Distretto Aggregato 69° (all. 4), la relazione esplicativa sui bilancio dei servizi (all. 5), allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale;

VISTO lo schema di convenzione (all. 6) e gli atti di impegno unilaterale (all. 7), allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

VISTO l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal responsabile del Servizio competente ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

PRESO ATTO che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex articolo 49 I comma D.lgs n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ex articolo 153, V comma D.lgs 267/2000;

LA GIUNTA PROPONE AL CONSIGLIO

1) di adottare, per i motivi espressi in narrativa e ivi richiamati, le varianti del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36, come rappresentato e specificato nella relazione urbanistica, nonché negli stralci cartografici e normativi allegati quale parte integrante del presente provvedimento, relativamente a:

- proposta rubricata al n. 4) Edificio abitativo nel complesso immobiliare di proprietà della Parrocchia della Misericordia Sestri Ponente, Piazza Virgo Potens, come risultante da documentazione catastale (Sezione C, Foglio 70, Mappali C (porzione), A, Foglio 65 Mappali 249, 250, 251);
- proposta rubricata al n. 11) Edificio ex cinema in Via Paolo della Cella, di proprietà della società Immobiliare Oregina, come risultante da documentazione catastale (Sezione GEC, Foglio 3, Mappali 213, 214);
- proposta rubricata al n. 13) Edificio ex ENEL in Via di Creto 15, di proprietà della Demofonte s.r.l. come risultante da documentazione catastale (Sezione 5, Foglio 33, Mappali 257, 258, 259, 260, 261, 609);

proposta rubricata al n. 15) Convento dei Frati Minori Cappuccini a Voltri, come risultante da documentazione catastale (Sezione VOL, Foglio 30, Mappale 285);

- proposta rubricata al n. 20) Parrocchia S.S. Annunziata del Chiappeto – via Minoretti 34, Seminario Arcivescovile di Genova, come risultante dalla documentazione catastale (Sezione GED, Fg. 46, mappali 120 e 297, subb. 1 e 3);

- proposta rubricata al n. 25) Edificio ex portinerie Ospedale Pastorino di proprietà dell'ARTE Genova a Bolzaneto, come risultante da documentazione catastale (Sezione BOL, Foglio 17, Mappale 25 sub. 2, Mappale 28 sub. 1, 4, 5, 6);

- proposta rubricata al n. 33) Aree ed edifici via Bainsizza a Sturla di proprietà di ARTE Genova, come risultante da documentazione catastale (Sezione SEZ 1, Foglio 79, Mappali 206-207-215-466-672-673-674);

2) di adottare, per i motivi esposti in narrativa le seguenti planimetrie a stralcio del PUC, con le relative specifiche:

- tavola n° 1 (Edificio abitativo nel complesso immobiliare di proprietà della Parrocchia della Misericordia Sestri Ponente, Piazza Virgo Potens);

- tavola n° 2 (Edificio ex cinema in Via Paolo della Cella);

- tavola n° 3 (Edificio ex ENEL in Via di Creto 15);

- tavola n° 4 (Convento dei Frati Minori Cappuccini a Voltri);

- tavola n° 5 (Parrocchia S.S. Annunziata del Chiappeto – via Minoretti 34);

- tavola n° 6 (Aree ed edifici via Bainsizza a Sturla di proprietà di ARTE Genova);

- Scheda di modifica della norma del Distretto Aggregato n. 69°, sub-settore 4, Fondovalle del torrente Sturla – Nuova viabilità di Borgoratti (Aree ed edifici via Bainsizza a Sturla di proprietà di ARTE Genova);

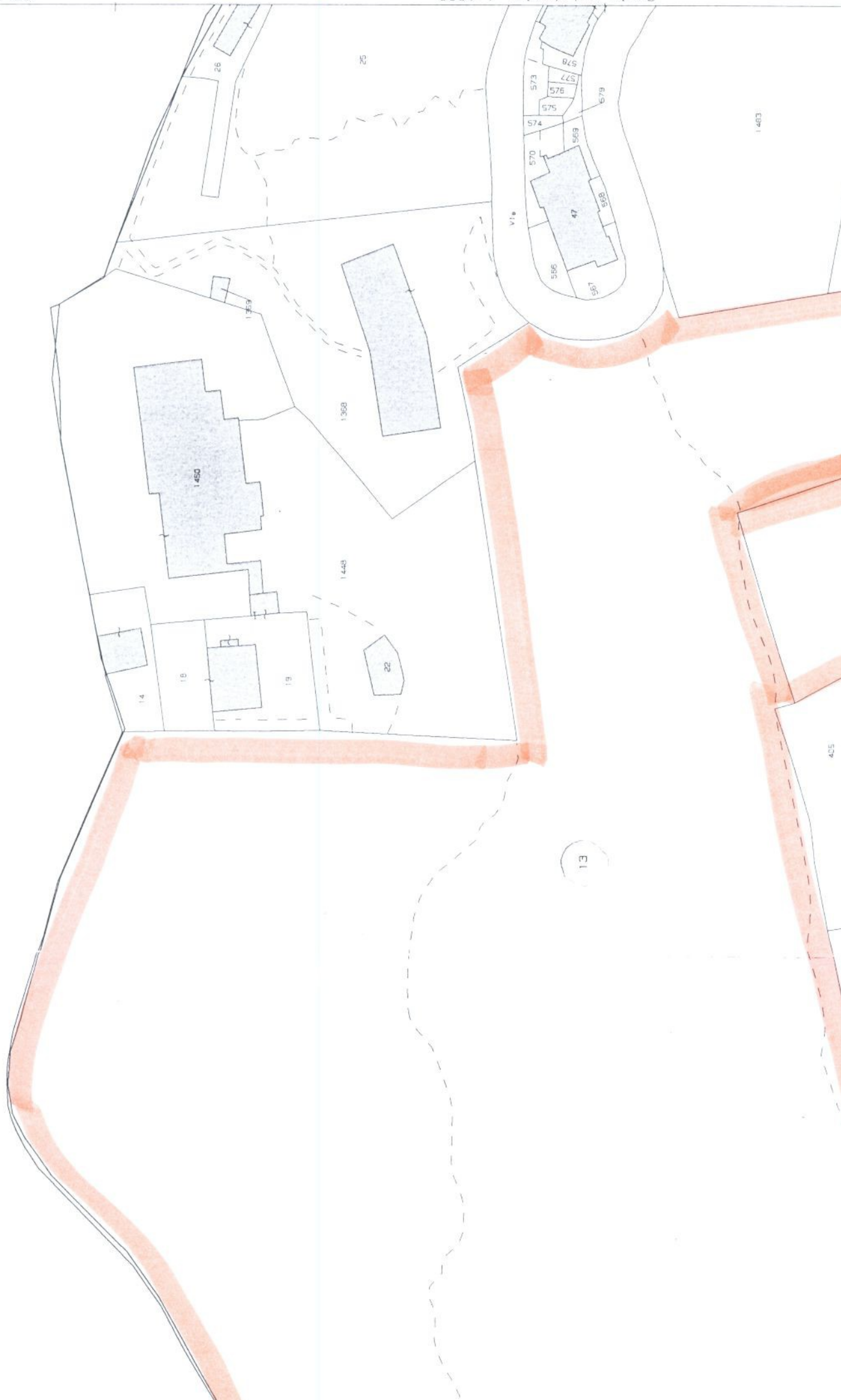
3) di approvare lo schema di convenzione urbanistica contenente le condizioni di attuazione degli interventi nonché gli atti di impegno unilaterale, parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

4) di dichiarare il prevalente interesse pubblico perseguito tramite l'attuazione delle proposte appartenenti al Programma Comunale di Social Housing e di approvare, conseguentemente, l'esenzione dal pagamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione per gli alloggi destinati alla locazione e la riduzione al 30% della suddetta quota, per gli alloggi destinati alla vendita convenzionata;

5) di dare mandato alla Direzione Urban Lab – Sviluppo Urbanistico del Territorio, per quanto concerne gli adempimenti derivanti dal presente provvedimento, secondo quanto prevede la legge urbanistica regionale n. 36/97 e successive modificazioni e integrazioni;

6) di dare mandato alla Direzione Riqualficazione Urbana e Politiche della Casa e del Lavoro per gli atti successivi e conseguenti, per quanto attiene al programma del social housing, con particolare riferimento alle procedure di ammissibilità al contributo regionale e ai conseguenti atti convenzionali d'impegno relativi ai canoni di locazione ed ai prezzi di vendita degli alloggi che si andranno a recuperare e/o a realizzare;

7) di rinviare a successivo provvedimento la determinazione e successiva ripartizione dell'incentivo del presente atto di pianificazione, di cui, di cui all'art.18 della legge 109/94 e s.m.i..



55-56-652-58-1377-1378

e: DR. ING. ELISA BOSCHI

Per Visura

28-Feb-2006 08:57
Prot. n. GE0055041/2006

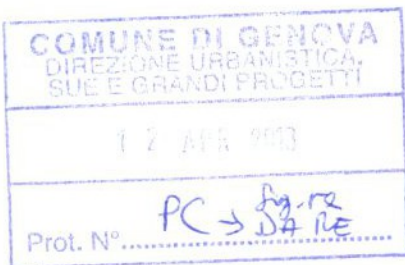
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri





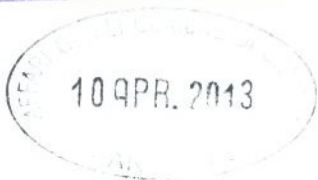
COME ALTRE 11/4/134

796/1



al Sindaco del Comune di Genova
Prof. Marco Doria
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

All'Assessore all'Urbanistica
Stefano Bernini
Via di Francia, 1
16154 GENOVA



→ al Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Arch. Silvia Capurro
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

118

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. - Integrazione: OSSERVAZIONE TARDIVA

Il sottoscritto Prof. Davide Vallebona



In qualità di **proprietario** degli immobili siti in *Genova Via Berghini (V. allegati cartografici)*,

1. N.C.T. sez. A, Foglio n. 55, Mappale n. 1052
2. N.C.T. sez. A, Foglio n. 55, Mappale n. 13
3. N.C.T. sez. A, Foglio n. 55, Mappale n. 1079
4. N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 57
5. N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 417
6. N.C.T. sez. A, Foglio n. 41, Mappale n. 364
7. N.C.T. sez. A, Foglio n. 27, Mappale n. 175
8. N.C.T. sez. A, Foglio n. 27, Mappale n. 176

Presenta la seguente osservazione integrativa al Progetto del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.
Tali osservazioni sono in numero di 2, allegate alla presente nota.¹

Luogo e data, Genova 04.04.13

Firma



¹ Ogni pagina dovrà essere siglata dal Proponente. Per ogni scheda relativa alle osservazioni deve essere riportato il numero dell'osservazione (che dovrà essere progressivo) riferito al numero totale delle osservazioni presentate dall'esponente con la presente nota (esempio 1 di 10, 2 di 10, ..., 10 di 10)

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATAVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORME DI CONGRUENZA
TITOLO ELABORATO	
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	
OGGETTO	Ambito di Riqualficazione del territorio di presidio ambientale (AR – PR)

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

Posto

che in data 7/12/11 con D.C.C. n. 92 l'A.C. ha adottato il nuovo P.U.C. del territorio comunale e **che in data 5.05.12 il sottoscritto, proprietario, ha presentato nei termini di legge osservazione al PUC adottato per i terreni in oggetto**

Visto

quanto previsto dal PUC adottato per i mappali elencati dal n. 1 al n. 4, ovvero:

Ambito di Riqualficazione del territorio di presidio ambientale (AR – PR)

AR-PR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	Residenza, artigianato minuto, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti di seguito indicati.
	Complementari	Esercizi di vicinato, connettivo urbano, servizi privati, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.
AR-PR-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.		
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione		
Sostituzione edilizia	Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.	
Nuova costruzione	<p>I.U.I. differenziato in ragione delle funzioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenza: 0,02 mq/mq, con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; la S.A. massima per ogni singolo intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq; - Artigianato minuto, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: 0,03 mq/mq, con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; all'interno dell'I.U.I. massimo ammesso è consentita anche la funzione residenziale nel limite di 0.01 mq/mq e comunque con S.A. non superiore a 200 mq. <p>Le funzioni complementari sono insediabili associate a quelle principali con I.U.I. aggiuntivo complessivo di 0,01 mq/mq fermi restando il lotto asservibile minimo e contiguo delle funzioni principali.</p> <p>Le funzioni complementari singolarmente ammesse possono anche essere insediate separatamente dalle funzioni principali, con I.U.I. di 0,01 mq/mq e lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; gli asservimenti sono riferiti alle singole funzioni complementari, essendo ammessa la composizione di più funzioni complementari da realizzare sullo stesso lotto di edificazione, ma con asservimenti separati di almeno 2.500 mq per ciascuna funzione complementare. Le porzioni di terreno asservito non contigue, possono essere poste ad una distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto di edificazione.</p> <p>La S.A. massima per ogni intervento edificatorio non può essere superiore a 800 mq.</p> <p>In aggiunta alla edificazione derivante dall'applicazione degli I.U.I. sopra indicati, al fine di favorire anche l'insediamento di aziende agricole connesse alle altre funzioni ammesse, è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente a quelle della 1° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualficazione delle aree di produzione agricola AR-PA.</p> <p>La nuova costruzione è consentita inoltre in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI</p>	

RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di attività agricole esistenti è ammesso l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.
I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.

Che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area in oggetto come TU (tessuto urbano)

Premesso

che in data 17.03.08, è stata presentata istanza d'inserimento nel programma di "social housing" bandito dal Comune di Genova con DD del 28.12.07 in attuazione delle previsioni del PUC vigente, e in data 05.08.10 tali propositi sono stati ulteriormente ribaditi mediante successive istanze, che le richieste prima citate hanno ottenuto parere favorevole dal Consiglio di Circostrizione della Bassa Valbisagno al quale erano stati sottoposte

Verificato

Che le aree hanno una superficie complessiva di oltre mq. 30.000 e risulta infrastrutturale in quanto accessibile da Via Berghini.

Che è considerata Tessuto Urbano (TU) dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente
Che quindi possiede caratteristiche idonee ad un insediamento di tipo residenziale a media densità abitativa, sia per l'esposizione favorevole, sia per l'accessibilità, sia per la vicinanza ai servizi esistenti.

Si domanda

di considerare la possibilità di realizzare un insediamento abitativo di "Edilizia Residenziale Sociale" - con caratteristiche di villaggio ecosostenibile sperimentale - mediante la realizzazione di unità quadrifamigliari a prezzi convenzionati, un parcheggio per autoveicoli alla base dell'insediamento, collegamenti pedonali o a cremagliera, con parametri urbanistici da definire in sede di convenzione da parte dell'A.C. modificando eventualmente la tipologia dell'ambito in AR UR (riqualificazione urbanistica-residenziale) .

Inoltre si segnala come l'inserimento delle aree in fregio a Via Berghini in zona AR UR consentirebbe la cessione dei mappali 417, 56 e 364 alla proprietà pubblica allo scopo di dotare la circoscrizione di spazi all'aperto adiacenti all'edificio di proprietà pubblica adibito a funzioni sociali-ricreative; la creazione di 3 passaggi pedonali per collegare alcuni tornanti di Via Berghini, la realizzazione di un percorso pedonale verso Via Berno e Via Donghi, la cessione alla mano pubblica di aree prospicienti Via Berghini per realizzare parcheggi veicolari pubblici.

Considerato

- che le motivazioni espresse vengono dallo scrivente ritenute tutt'ora valide e compatibili con le scelte generali del Piano Urbanistico Comunale e che con D.C.C. n. 12 del 28.02.13 il C.C. ha preso atto del parere favorevole della R.L. sulla Variante generale per il settore abitativo approvata con D.C.C. 67/2011
- che la legge n. 133/08 e il DPCM del 16.07.09 sostengono la necessità d'immobili collocati nella fascia di mercato intermedia tra l'edilizia pubblica e il libero mercato
- che il mese scorso la RL ha lanciato una manifestazione d'interesse rivolta agli operatori del settore per stimolare proposte di edilizia a regime agevolato

Si chiede

cortesemente a codesta Civica Amministrazione di riconsiderare le scelte assunte in sede di adozione del P.U.C. e di recepire nei suoi contenuti essenziali le richieste presentate.

ALLEGATI: Catastale 1/2000 - stralcio
PUC adottato - sc. 1/5000 - stralcio

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORME DI CONGRUENZA
TITOLO ELABORATO	
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	
OGGETTO	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO (AC – NI)

Mentre quanto previsto dal PUC adottato per i mappali elencati dal n. 7 al n. 8, ovvero:

AC-NI	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	
AC-NI-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	Agricoltura e allevamento nei limiti di seguito indicati.
	Complementari	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Limitatamente agli edifici esistenti: residenza, agriturismo, pubblici esercizi.
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.
AC-NI-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.		
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione		
Sostituzione edilizia	Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.	
Nuova costruzione	Consentita con le seguenti modalità: dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualficazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette. Per ottenere le superficie minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere costituito da porzioni di terreno non contigue, purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione; detto fondo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-NI; tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'Ambito di appartenenza.	
I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.		

Considerato

che le motivazioni espresse vengono dallo scrivente ritenute tutt'ora valide e compatibili con le scelte generali del Piano Urbanistico Comunale

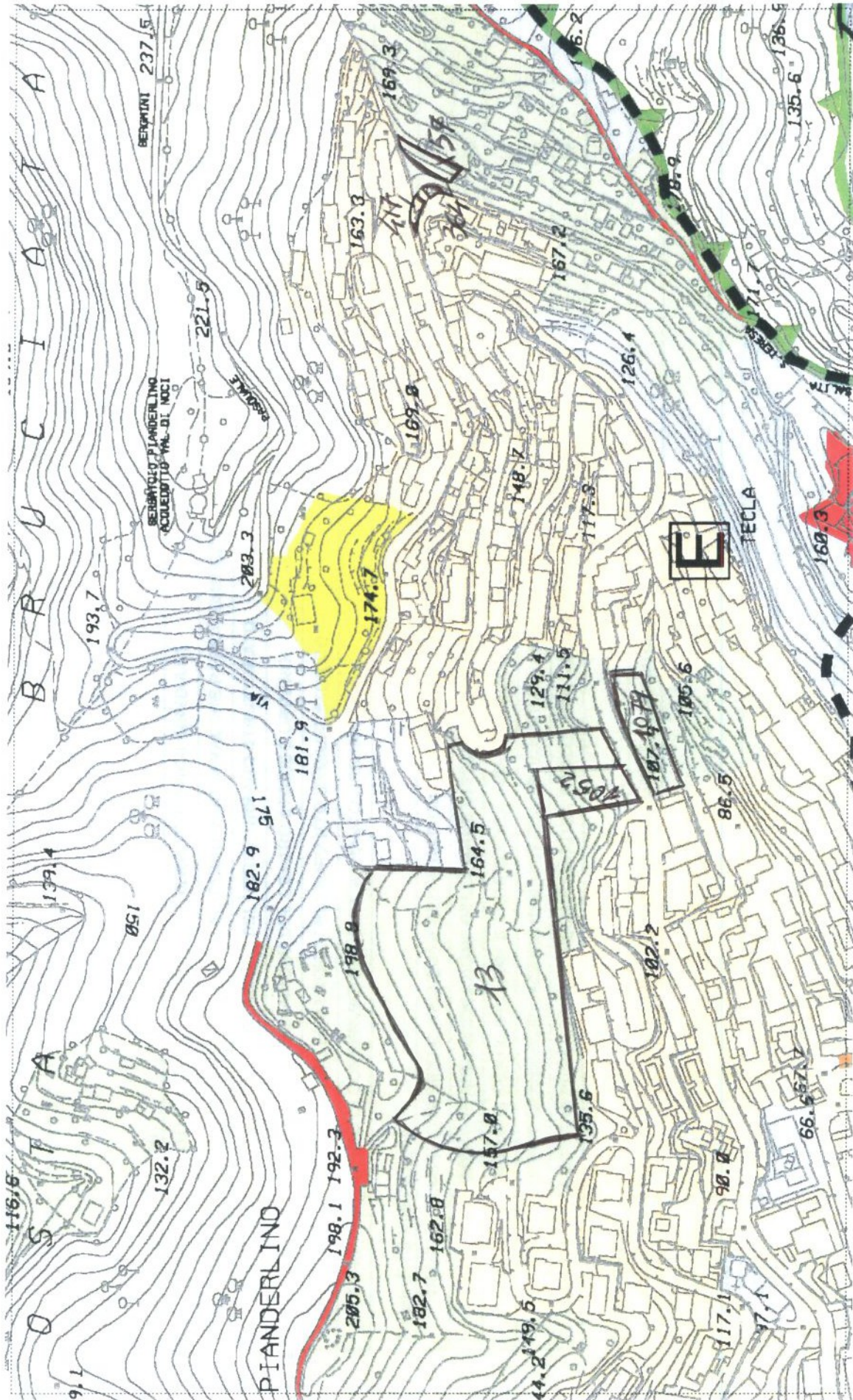
Si domanda

di modificare la tipologia dell'ambito in **Ambito di Riqualficazione del territorio di presidio ambientale (AR – PR) per consentire la presenza di modesti insediamenti a presidio del territorio.**

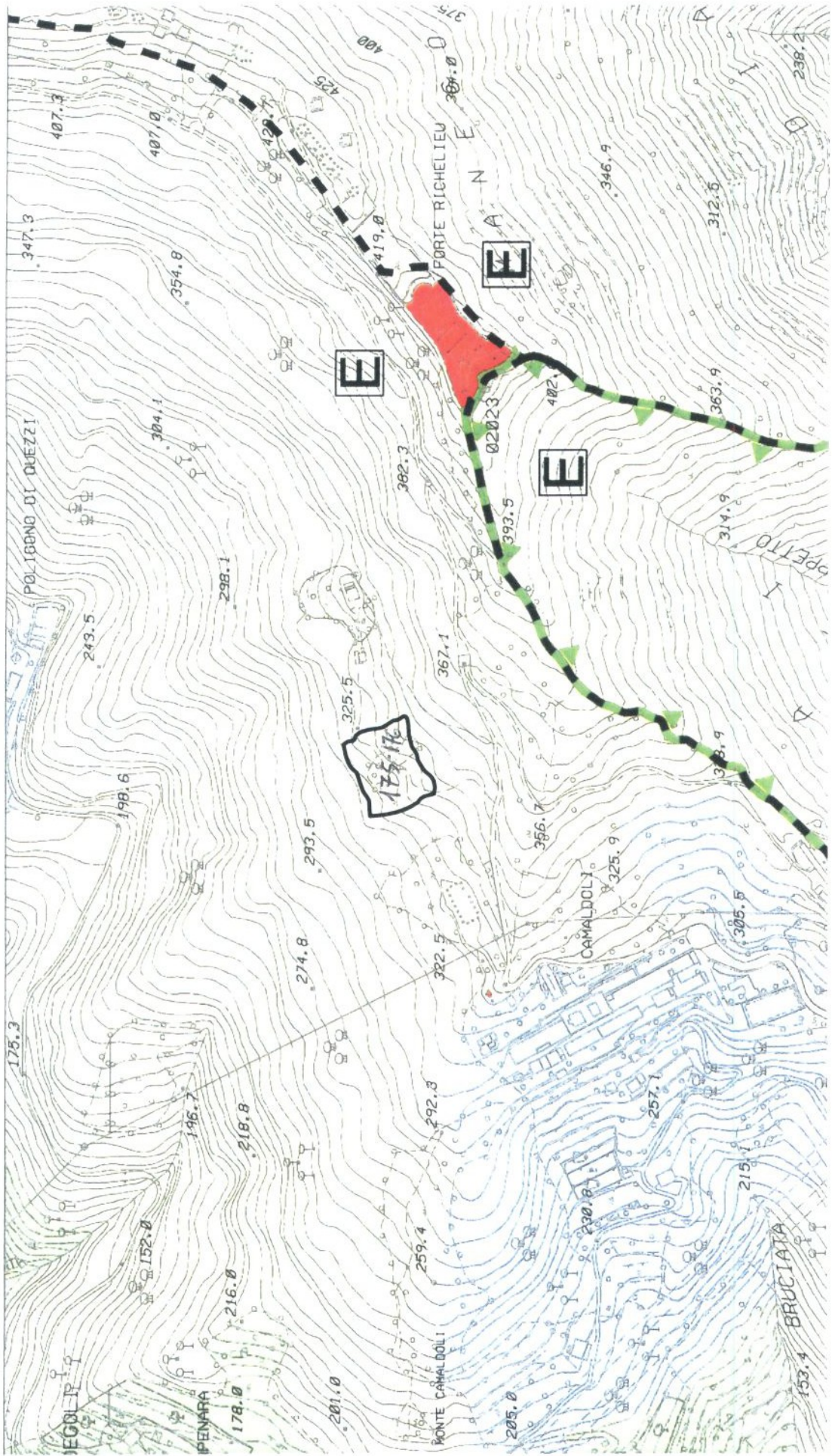
In attesa di un riscontro che si auspica positivo, si inviano distinti saluti.

ALLEGATI: Catastale 1/2000 - stralcio
PUC adottato - sc. 1/5000 - stralcio





PUC 2011
 ADOTTATO DAL C.C.
 DICEMBRE 2011



PUC ADOTTATO - AMBITO AC-NI