

121

off. Colombo/Bronchi  
Puci / S. Stefano 16/06/15



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA,  
SUE E GRANDI PROGETTI

16 GIU 2015

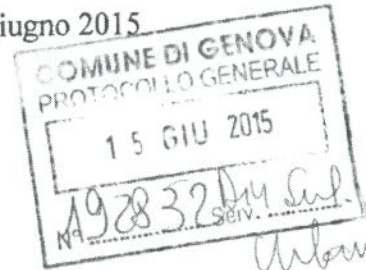


Prot. N°

PC

STUDIO LEGALE DAMONTE

Genova, 12 giugno 2015



Al Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10  
16121 Genova

PROTOCOLLO A MANO

Alla Città Metropolitana di Genova  
Piazz.le Mazzini, 2  
16100 Genova

RACCOMANDATA A/R

Alla Regione Liguria  
Piazza De Ferrari, 1  
16121 Genova

RACCOMANDATA A/R

**OSSERVAZIONI EX ART. 38, C. 2, LETT. D) L.R. N. 36/1997 E S.M.I.  
AL PROGETTO DEFINITIVO DI PUC DI GENOVA ADOTTATO CON  
D.C.C. 4/3/2015 n. 8**

di PONS s.r.l. (Partita IVA - C.F. 01140270107), in persona del legale rappresentante Bruno Pons [redacted], con sede legale a Genova C.A.P. 16146 in Via Funtanin 1 (+39) 010 3773231, E-mail: pons@pons.it, assistita per il presente atto dall'avv. Roberto Damonte, con studio in Genova, Via Corsica n. 10/4, presso il cui studio elegge domicilio,

**premessò che**

Avv. ROBERTO DAMONTE - [redacted] - P.I.: 03292840109  
Via Corsica, 10/4 - 16128 GENOVA Tel. 010/570.14.14 - Fax 010/54.13.55  
[segreteria@studiodamonte.it](mailto:segreteria@studiodamonte.it) - [www.studiodamonte.it](http://www.studiodamonte.it)

- Pons s.r.l. svolge dal 1969 attività di vendita, noleggio e riparazione camper e caravan in un compendio di circa 3.165 mq, sito nel Comune di Genova, Via Funtanin 1 (NCT foglio 5, mappale 2205, sub 1-4), che ha in affitto dalla Società Turismo Vacanze Campeggio snc di Bruno Pons;
- nel sito, posto in prossimità del cavalcavia dell'uscita Autostradale di Genova Nervi, sono presenti alcuni manufatti prefabbricati all'interno dei quali la Società ha collocato gli uffici, il negozio e l'officina, per una superficie totale di ca 170 mq;
- al fine di adeguare le lavorazioni e gli impianti alle normative vigenti e di offrire alla Clientela servizi più efficienti e avanzati, la Società ha da tempo programmato una serie di interventi di riordino e di riqualificazione dell'ambito, con demolizione e sostituzione delle strutture e degli spazi di lavoro già esistenti in sito, riuscendo fino ad oggi a realizzare soltanto l'allestimento di un'area (la prima in ambito cittadino) adibita a *camper service* (autorizzata con perm. costr. n. 177/2008), divenuta ben presto un punto di riferimento fondamentale per i turisti in visita alla città di Genova con veicoli ricreazionali;
- il disegno di riqualificazione, anche alla luce delle oggettive prospettive di crescita e sviluppo della società, ha respiro ben più ampio, avendo ad oggetto il riordino e l'ampliamento degli spazi commerciali, amministrativi ed artigianali esistenti, nonché il recupero di spazi più adeguati per la sosta e la riparazione dei camper;

#### **considerato che**

- il P.U.C. vigente, approvato con DPGR 10/3/2000 n. 44, confermato con DGR 5/11/2010 n. 1304, ricomprendeva l'area all'interno della ZONA FP – Servizi, nella quale, oltre alla funzione caratterizzante - parcheggio pubblico -, comparivano le sole funzioni di viabilità secondaria, parcheggi privati in sottosuolo, servizi pubblici, singoli esercizi di vicinato, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare funzionalmente connessi al parcheggio e alla sua gestione;
- con deliberazione C.C. 7/12/2011 n. 92 è stato adottato il progetto preliminare del nuovo PUC che ha ricompreso l'area all'interno della zona AR-UR\_Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale;
- con le Norme di Conformità è stata introdotta la possibilità di insediare nell'ambito tra le funzioni principali, oltre alla residenza e alle strutture ricettive-alberghiere, i servizi privati, il connettivo urbano, gli uffici, l'artigianato minuto, gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore e tra le funzioni complementari i depositi (di cui all'Art. 12 punto 8.3 delle Norme Generali) e le attività produttive e artigianali (di cui all'art. 12, punto 7.3 lettera a) delle Norme Generali), ad esclusione della logistica;
- le Norme di Conformità hanno ammesso nell'ambito interventi di nuova costruzione, previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, con l'applicazione di un indice di utilizzazione insediativa pari allo 0,50 mq/mq con lotto minimo asservibile di almeno 1.500 mq;

- alla luce della nuova normativa urbanistica adottata, l'esponente ha affinato e perfezionato di concerto con il Settore Urbanistica del Comune di Genova un progetto di riqualificazione dell'area, a firma dell'Arch. Marco Careno, presentato in data 8/5/2014, finalizzato all'attivazione del procedimento unico di conferenza dei servizi ex art. 10, c. 3, della L.R. 10/2012 e s.m.i. per l'approvazione di una "variante di allineamento" del P.U.C. vigente al Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011;

- il progetto contemplava un ampio spazio ad uso officina per la riparazione dei mezzi e la realizzazione di uffici e spazi di rappresentanza, concentrando tutte le attività commerciali, amministrative, contabili all'interno di un unico edificio, in un'ottica di contenimento dei costi e di riqualificazione ambientale e paesistica dell'area;

- preso atto dell'inderogabilità dei limiti di inedificabilità imposti ex art. 9 c. 1 della L. 729/1961 dalla vicinanza con l'autostrada (ribaditi da Autostrade per l'Italia con nota 25/8/2014), nonché delle distanze dalle strade e dai confini di proprietà imposte dal PUC, il progetto è stato modificato e ripresentato in Comune nel gennaio 2015;

- il progetto, così ridefinito, ha previsto la concentrazione delle nuove volumetrie (superficie coperta pari a circa 940 mq per una superficie asservita di 2.400 mq) all'estremità sud del lotto e ha lasciato libera da interventi edilizi la restante parte, destinandola alla sosta dei mezzi;

#### **rilevato che**

- con deliberazione 4/3/2015 n. 8 il Consiglio Comunale ha adottato il progetto definitivo di PUC apportando tra l'altro delle modifiche alle norme di conformità per l'ambito urbanistico di riferimento (AR-UR);

- in particolare, per gli ambiti AR-UR è stato ridotto il numero delle destinazioni d'uso ammesse, dalle quali è stato escluso l'artigianato minuto, e il numero delle funzioni complementari, che sono state limitate ai soli depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme Generali (*Piccoli magazzini ad uso privato non carrabili e non funzionali ad attività commerciali o artigianali*);

- la modifica ha inoltre subordinato la possibilità della costruzione di nuovi volumi al recupero di S.A. derivante da interventi di demolizione anticipati (secondo quanto previsto dall'art. 10 delle Norme Generali), ammettendo la nuova costruzione senza acquisizione preventiva di S.A. per i soli edifici destinati ad attività ricettive-alberghiere e per gli edifici a servizi ad uso pubblico;

#### **ritenuto che**

- le richiamate modifiche non solo rendono inattuabile il progetto di riqualificazione presentato da Pons S.r.l. per il sito di Via Funtanin, vanificando così il lavoro già svolto, ma precludono di fatto la riqualificazione dell'area produttiva che diventa ammissibile soltanto in relazione alle funzioni residenziali o alberghiere, ad oggi inesistenti, e commerciali;

- segnatamente, le nuove norme da un lato non contemplano, tra le funzioni espressamente ammesse per gli ambiti AR-UR, tutte le attività attualmente svolte nell'area da Pons S.r.l. e oggetto del programma di riordino e di riqualificazione sopradescritto (da attuare anche mediante interventi di nuova costruzione e

sostituzione edilizia) e, dall'altro lato, introducendo l'obbligo di acquisizione preventiva della S.A. necessaria alla realizzazione dell'intervento, determinano un considerevole aggravio finanziario che ne compromette di fatto la sostenibilità economica;

- in ogni caso, e più in generale, le nuove norme di conformità adottate con il progetto definitivo di PUC risultano del tutto incoerenti rispetto alle caratteristiche dell'ambito, ricompreso tra Corso Europa e la rampa di accesso al Casello Autostradale di Genova Nervi e perciò connotato dalla preminenza di infrastrutture fortemente impattanti sull'area, che poco hanno a che vedere con un ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Tanto premesso, considerato, rilevato e ritenuto

### **si insta**

affinché Codesta Spettabile Civica Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto definitivo di P.U.C. ed in accoglimento delle suesposte argomentazioni, voglia modificare le Norme di Conformità degli ambiti AR-UR nel senso di ricomprendere l'area all'interno dell'ambito urbanistico AR-PU "*Ambiti di riqualificazione produttivo – urbano*", realizzando così una zonizzazione più congruente con gli attuali utilizzi del compendio rispetto a quella proposta dal Progetto Definitivo di PUC, fondamentalmente rivolta ad ambiti a prevalente destinazione residenziale.

**In subordine**, per l'ipotesi in cui le proposte di modifica di cui al precedente capoverso dovessero risultare inaccoglibili e/o incompatibili con gli attuali indirizzi di politica urbanistica, si insta affinché Codesta Spettabile Civica Amministrazione voglia reintrodurre le destinazioni d'uso ammesse dal Progetto Preliminare di PUC approvato nel 2011, con particolare riferimento all'artigianato minuto, prevedendo inoltre la possibilità per le attività commerciali/produttive già presenti negli ambiti AR-RU di procedere ad interventi di nuova edificazione tramite l'applicazione di un I.U.I. pari allo 0,50 mq/mq con un lotto minimo asservibile non superiore ai 2.000 mq, così come previsto per la realizzazione delle strutture ricettive - alberghiere e dei nuovi edifici per servizi di uso pubblico.

Si insta, in conclusione, per la previsione di una disciplina urbanistica (e, in particolare, delle relative destinazioni d'uso ammesse) compatibile con il disegno di riqualificazione dell'area Pons di cui al progetto preliminare presentato in Comune nel gennaio 2015 (e qui allegato).

L'accoglimento delle presenti osservazioni, con la conseguenti modifiche delle specifiche previsioni di PUC, renderebbe la nuova disciplina d'ambito coerente con gli obiettivi di sostegno alle imprese prefissati dalla Civica Amministrazione (vd. punto A2 del Documento degli Obiettivi, *Promozione di un sistema produttivo innovativo e diversificato e sostenibile, valorizzazione della città come meta turistica*).

In effetti l'attuazione del progetto di riqualificazione condurrà nel breve periodo ad una crescita dell'attività (con una previsione di incremento del personale da 9 a 15

adetti) e sul lungo termine, anche in forza dei nuovi spazi utilizzabili, ad un ulteriore sviluppo dovuto all'attivazione di servizi innovativi.

Sotto altro profilo l'accoglimento delle presenti osservazioni, con la modifica del PUC, appare coerente anche con gli obiettivi di valorizzazione della Città come meta turistica (che è uno dei tre poli di sviluppo individuati dal documento obiettivi): l'offerta di spazi di sosta e servizi all'avanguardia per caravan, che costituisce un *unicum* nel settore a livello metropolitano, rappresenta un'indubbia attrattiva per i veicoli ricreazionali contribuendo perciò alla fruibilità turistica e alla promozione della Città.

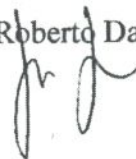
Si prega di inviare il presente atto ai competenti uffici per l'accoglimento delle richieste sopra argomentate.

Con osservanza.

per PONS S.r.l.  
il r. Bruno Pons



Avv. Roberto Damonte



INQUADRAMENTO

- inquadramento territoriale
- documentazione fotografica
- documentazione urbanistica
- situazione catastale

STATO DI FATTO

- planimetria generale f.s.
- sezione; prospetti sc 1:200

PROGETTO

- planimetria generale f.s.
- piante livelli +51,50; +56,80; +60,60 sc 1:200
- sezioni; prospetto sc 1:200
- dati di progetto
- superfici e aree a standard

progettisti:

villani carenzo building workshop  
arch. villa. rel. e arch. marco carenzo associati - p. via d'isabelloni 7  
via perucchè 101 - 01122 perugia - tel. 075 336626 - info@vbw.it

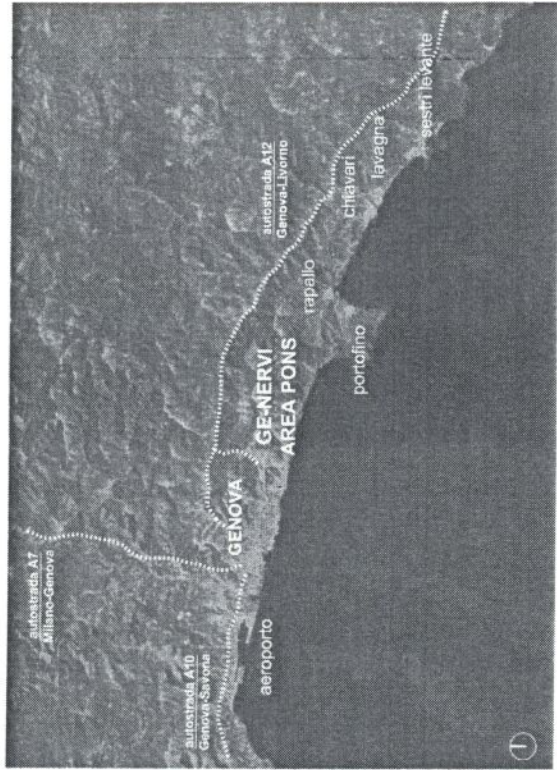
committente:

POMS s.r.l.  
Via Furlanini 1/3, 16148 Genova  
tel. 010237323 - 0103991769

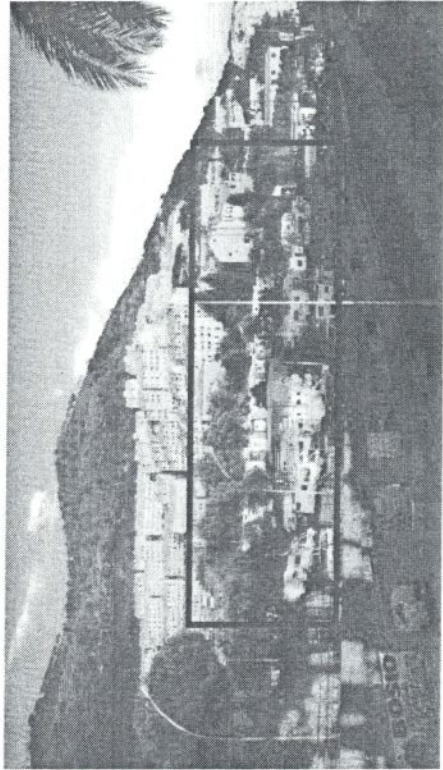
PROGETTO PRELIMINARE DI RIQUALIFICAZIONE AREA PONS

data:

dicembre 2014



inquadramento territoriale



panoramica area oggetto di intervento

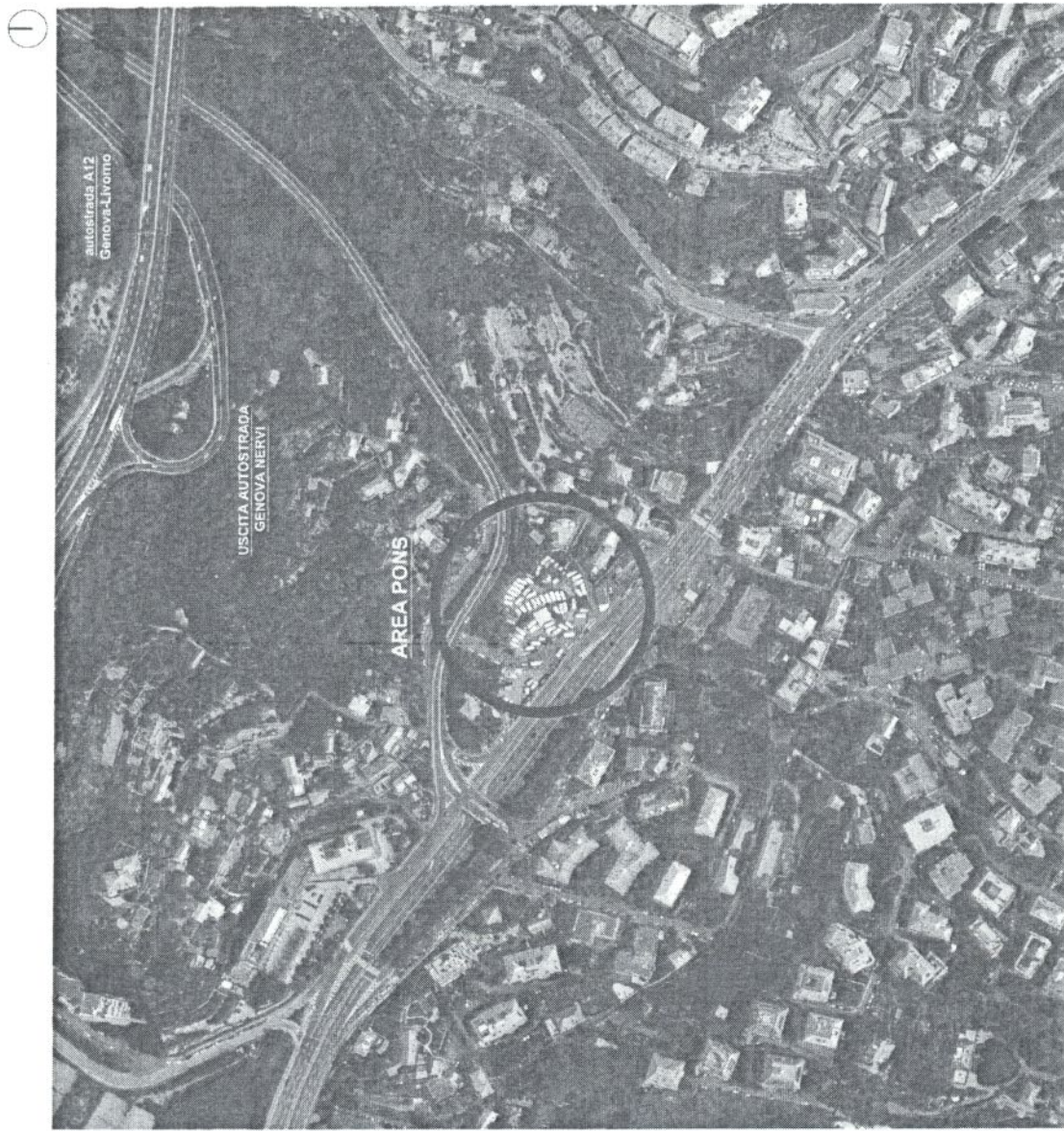


foto aerea dell'area oggetto di intervento

# INQUADRAMENTO

oggetto:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

pagina n.:

01

scala:

data:

dicembre 2014

committente:

**POMS s.r.l.**  
 Via Fontanini 1/3, 16148 Genova  
 tel. 010.3773231, 010.3591789

progettisti:

**villani carenzo building workshop**  
 viale mariti allani 4, 10128, corso cavour 100/101, 01101543630/367  
 viale portofino 330, 16122 Genova, tel. 010.5398336, mail: info@vcbw.it

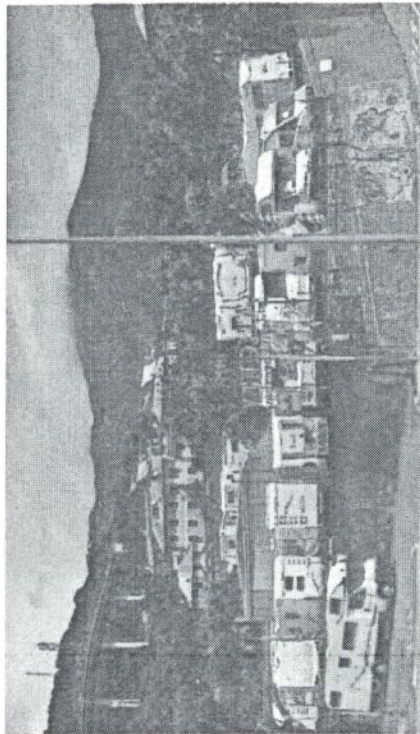


foto 01

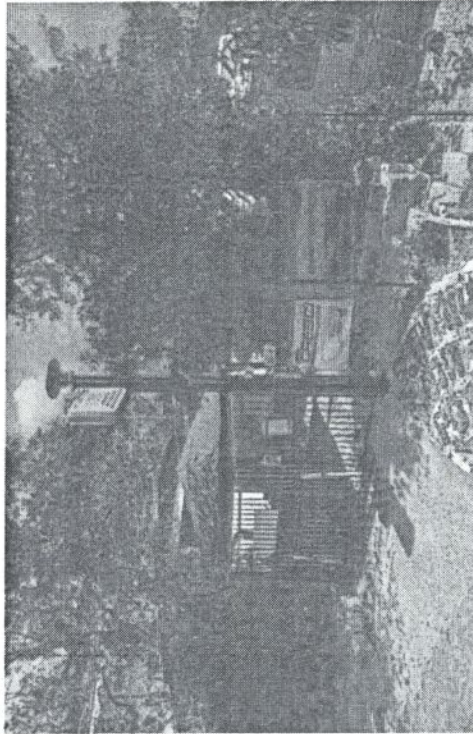


foto 02

■ ■ ■ area di intervento      ↙ n° cono ottico

progettisti:

villani carenzo building workshop  
 arch. mattia villani & arch. marco carenzo associati P. IVA 01540900297  
 via Bascorova 333-15132 Genova tel 010 8196336 mail: info@vbw.it

committente:

PONS s.r.l.  
 Via Fontanini 1/3, 16148 Genova  
 tel. 010/373231\_010/3991788

INQUADRAMENTO

oggetto:

INQUADRAMENTO  
 FOTOGRAFICO

pagina n.:

02

scala:

data:

dicembre 2014



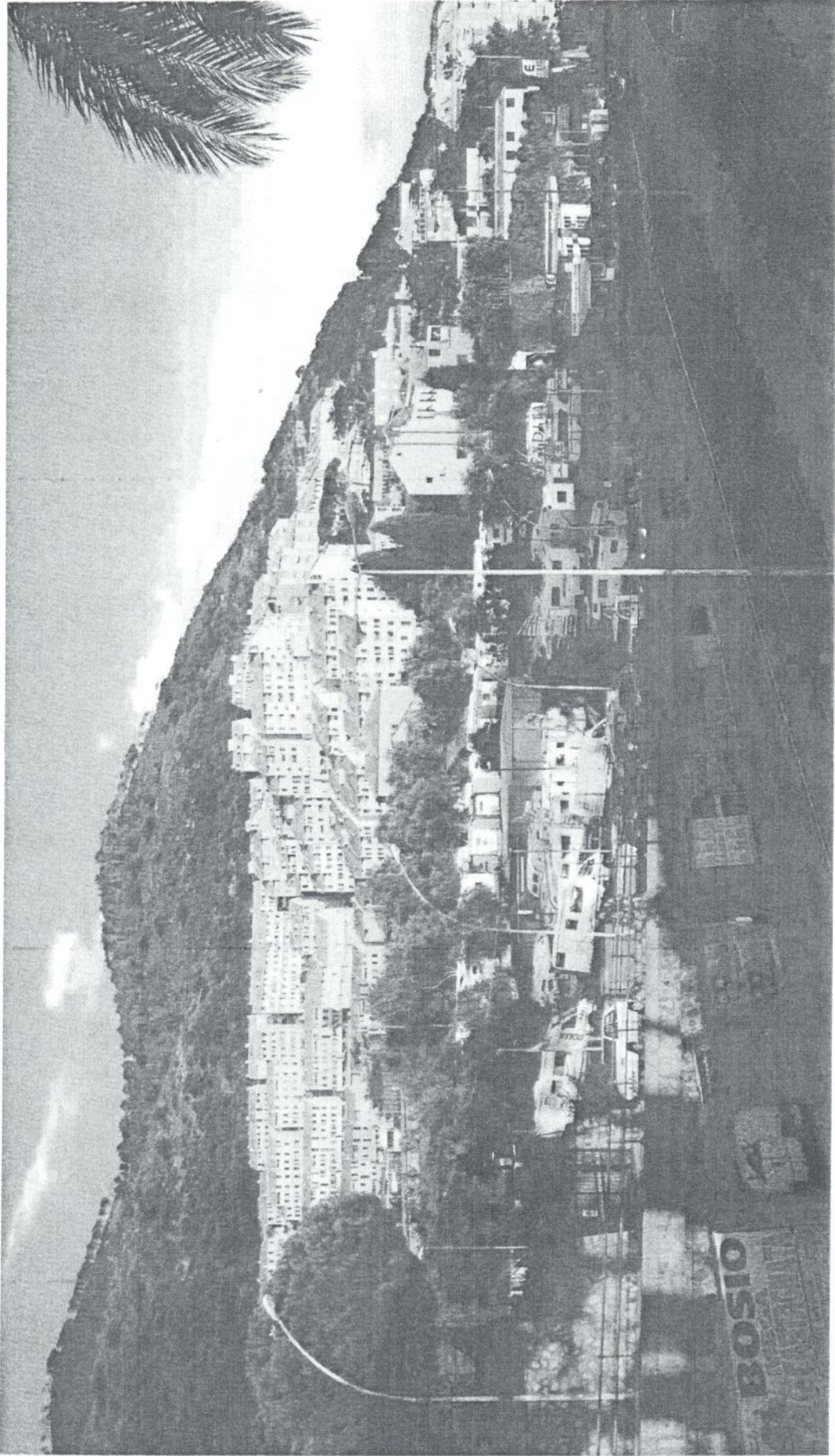


foto 03\_ area di intervento dal cavalcavia sopra Corso Europa

progettisti:

villani carenzo building workshop  
arch. maria elena & arch. marco carenzo associati P. IVA 0154502097  
via perichera 303 - 16132 Genova Tel. 010.8368336 web: info@vbw.it

committente:

PONS s.r.l.  
Via Fontanini 1/3, 16148 Genova  
Tel. 010/3773231\_010-3931788

## INQUADRAMENTO

oggetto:

INQUADRAMENTO  
FOTOGRAFICO

pagina n.:

03

scala:

data:

dicembre 2014



**P. U. C. VIGENTE**  
piano urbanistico comunale

sc 1:5000

 zona FP\_servizi parcheggio pubblico

Funzioni ammesse

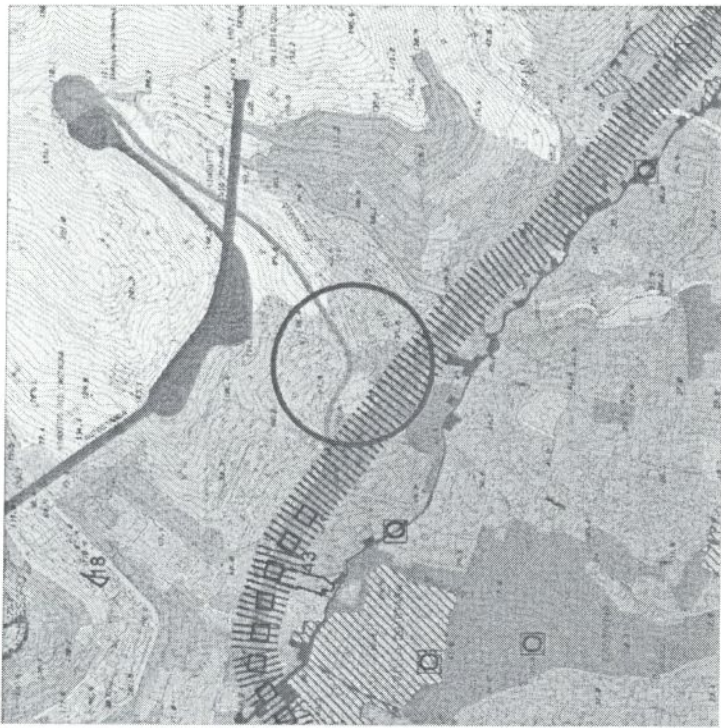
1. Nella sottozona FP la funzione caratterizzante è il parcheggio pubblico
  2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
    - viabilità secondaria
    - parcheggi privati in sottosuolo contestualmente alla realizzazione del parcheggio pubblico di dimensione almeno pari a quella dell'area
    - servizi pubblici purché marginali rispetto all'intervento
    - singoli esercizi di vicinato, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, funzionalmente connessi al parcheggio e alla sua gestione.
  3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni
- Le funzioni vietate, solo se in attività o regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico sanitario mediante interventi di risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti

progettisti:  
villani carenzo building workshop  
arch. mattia villani & arch. marco carenzo associati P. IVA 01542800287  
via particellera 333 - 16122 Genova tel. 010 8196336 mail: info@bcw.it

committente:  
**PONS s.r.l.** 16148 Genova  
Via Fontanin 1/3  
tel. 0102373231\_0103991789

**INQUADRAMENTO**

oggetto:  
DOC. URBANISTICA  
P.U.C. VIGENTE



**P.U.C. ADOTTATO (D.C.C. n.92/2011)**  
piano urbanistico comunale

zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica -residenziale

sc 1:10000

**NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C.**

**AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE**

**AR-UR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso**

Funzioni ammesse

Principali: Residenzia, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.  
Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, 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, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te".

**AR-UR-2**

**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**

Consentita per realizzare:

- a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali;
  - b) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali;
  - c) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, anche con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali;
  - d) nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500;
  - l'U.U. base 0,50 mq/mq specificatamente attribuito al lotto di intervento;
  - l'U.U. di cui sopra può essere incrementato fino a conseguire l'U.U. massimo di 1,00 mq/mq, esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali, con possibilità di essere realizzato senza recupero di S.A. a condizione che almeno il 50% della S.A. realizzata oltre l'U.U. base sia destinata a locazione a canone moderato per almeno 15 anni;
  - e) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP;
  - f) in applicazione della disciplina dell'AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'.
- Per le strutture ricettive alberghiere consentite per realizzare:
- a) ampliamento volumetrico, comportante l'incremento della S.A. esistente eccedente il 20% anche tramite la sopraelevazione di un solo piano;
  - b) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, anche con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
  - c) nuovi edifici in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 3.000;
  - l'U.U. massimo 0,50 mq/mq specificatamente attribuito al lotto di intervento.
- Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:
- rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto;
  - spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;
  - l'altezza dei nuovi edifici è determinata tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante.

**Cessione di aree per standard** Spazi pubblici, nella misura minima stabilita dall'art. 7(\*) delle Norme generali in relazione alle funzioni insediata, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.

**Modalità di attuazione** Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione;

**P.U.C.** per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

**Flessibilità** La sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tal senso espresse dal competente Municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare.

**Interventi di sistemazione degli spazi liberi**

Sistemazione superficiale delle aree Consentita per realizzare parcheggi a raso.

La sistemazione superficiale di spazi liberi tra gli edifici deve prevedere pavimentazioni drenanti con essenze verdi messe a dimora in piena terra.

**AR-UR-3 Disciplina delle distanze**

I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici annessi;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

**AR-UR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.**

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionale; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici  
I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificio far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.

**art. 7(\*) Norme generali del P.U.C.**

**Urbanizzazioni**

1. Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi.

La quantità di tali aree è da corrispondersi, salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti e nelle schede dei Distretti, in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità di seguito descritte:

a) Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- distribuzione al dettaglio con esclusione degli Esercizi di Vicinato: 80% della S.A.;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
- residenza: 40% della S.A.

progettisti:

villani careno building workshop

via pacinotti 330-15122 milano tel 02 8393336 fax 02 8393336

committo:

POWS s.r.l.  
Via Furber 1/3, 16148 Genova  
tel. 010.5773231\_010.3961766

**INQUADRAMENTO**

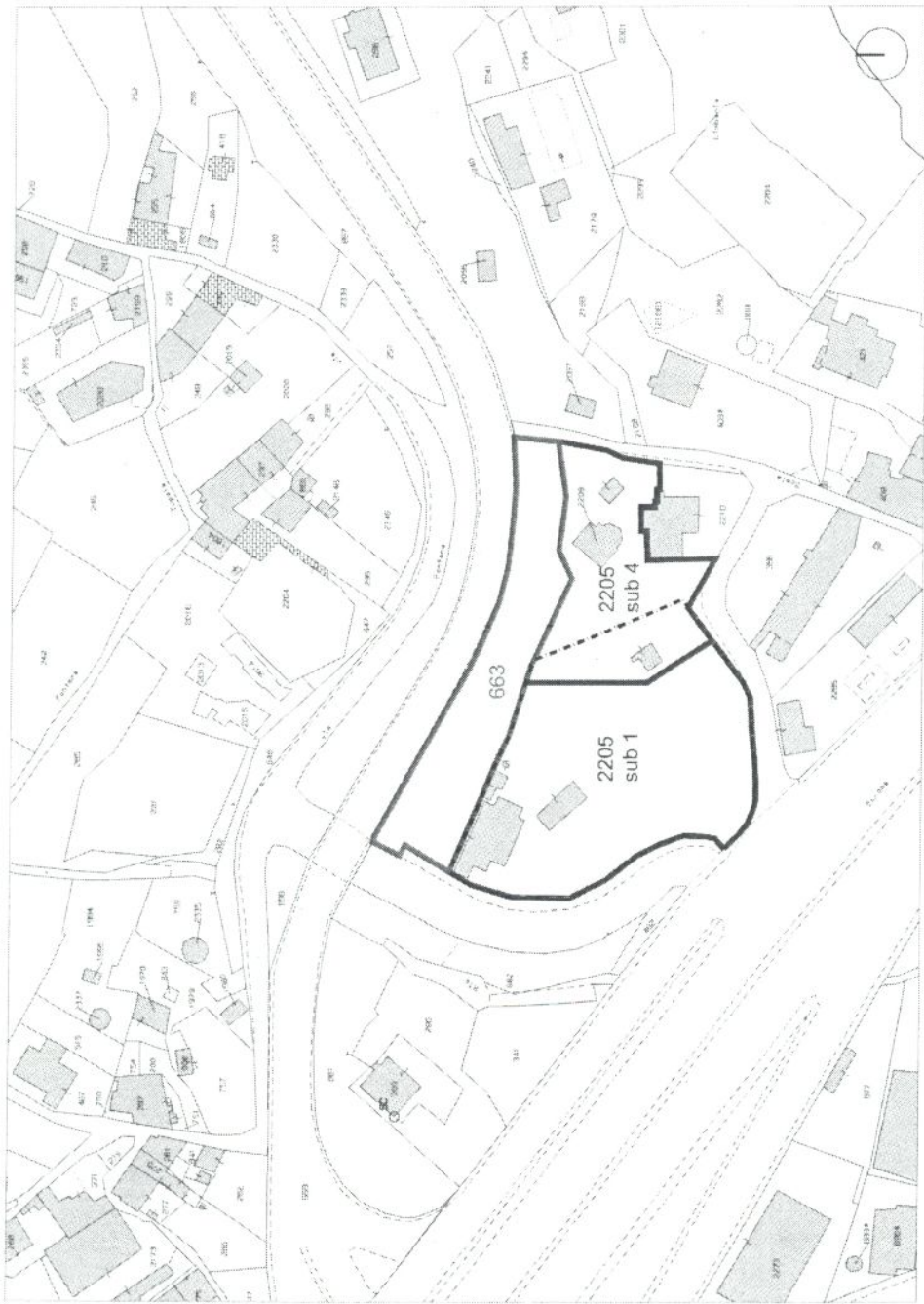
oggetto:

DOC. URBANISTICA  
P.U.C. ADOTTATO (D.C.C. n.92/11)

pagina n.:

05

SCALE: 1:10.000  
data: dicembre 2014



**PLANIMETRIA catastale**

Sc 1:1000

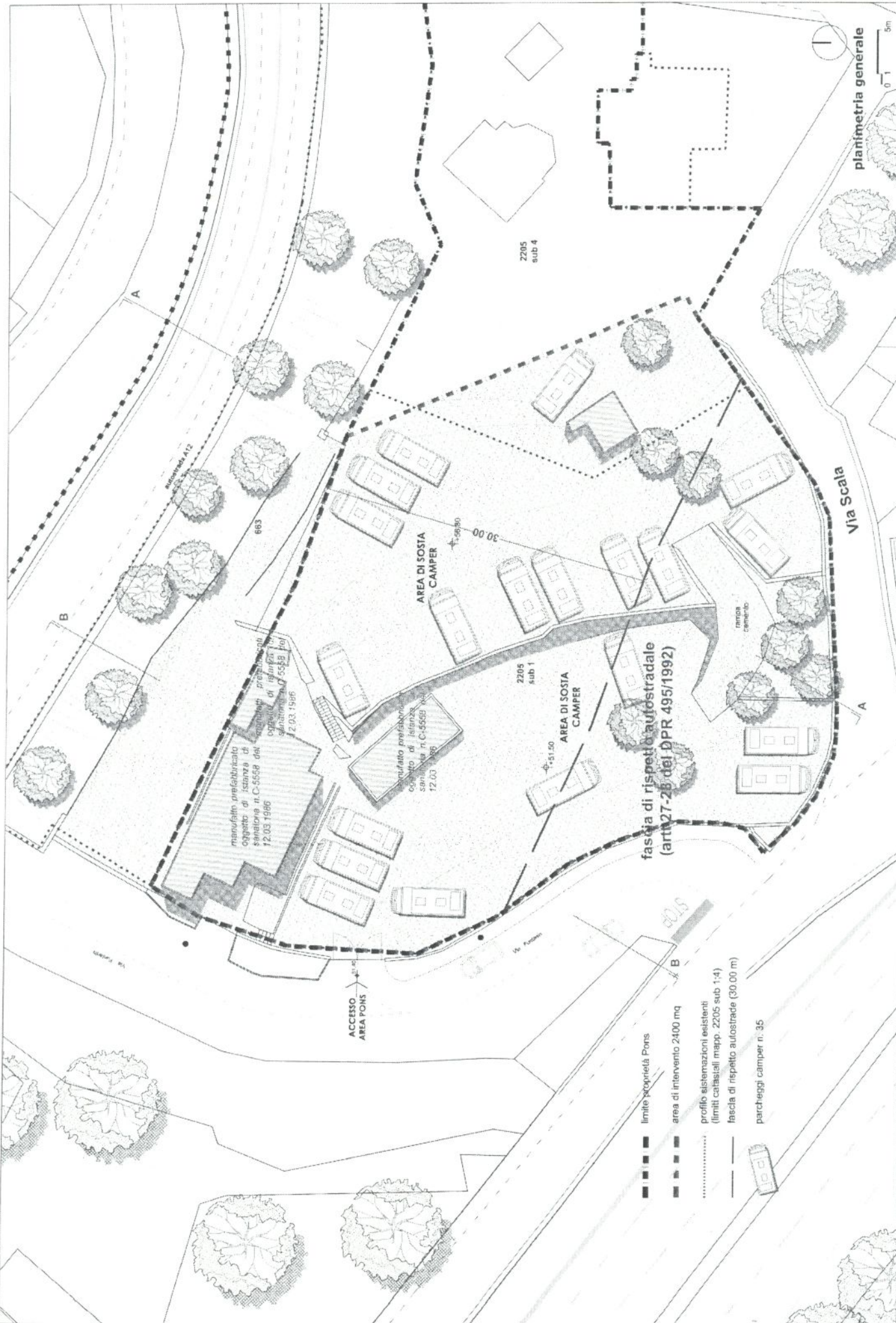
Area oggetto di intervento  
2400 mq circa  
(> 1500 mq lotto minimo assensibile per nuove costruzioni)

Foglio 5  
Mapp. 2205 sub 1;  
Mapp. 2205 sub 4  
proprietà **TURISMO VACANZE CAMPEGGIO SNC di Bruno Pons e C.**  
3165 mq circa

Foglio 5  
Mapp. 663  
proprietà **AUTOSTRADE**  
1400 mq circa

progettista: <b>villani carenzo building workshop</b> <small>archit. villaia allina &amp; arch. marco carenzo associati p. via p. 1510600001          via pascheria 3, 353-16-22 genova tel 010-8358336 mail: info@vcbw.it</small>	committente: <b>PONS s.r.l.</b> <small>Via Fontanini 1/3, 16148 Genova          tel. 010/3773231_010/3951788</small>	oggetto: <b>SITUAZIONE CATASTALE</b>	pagina n.: <b>06</b> scala: <b>1:1000</b> data: <b>dicembre 2014</b>
--	--	---	--

**INQUADRAMENTO**



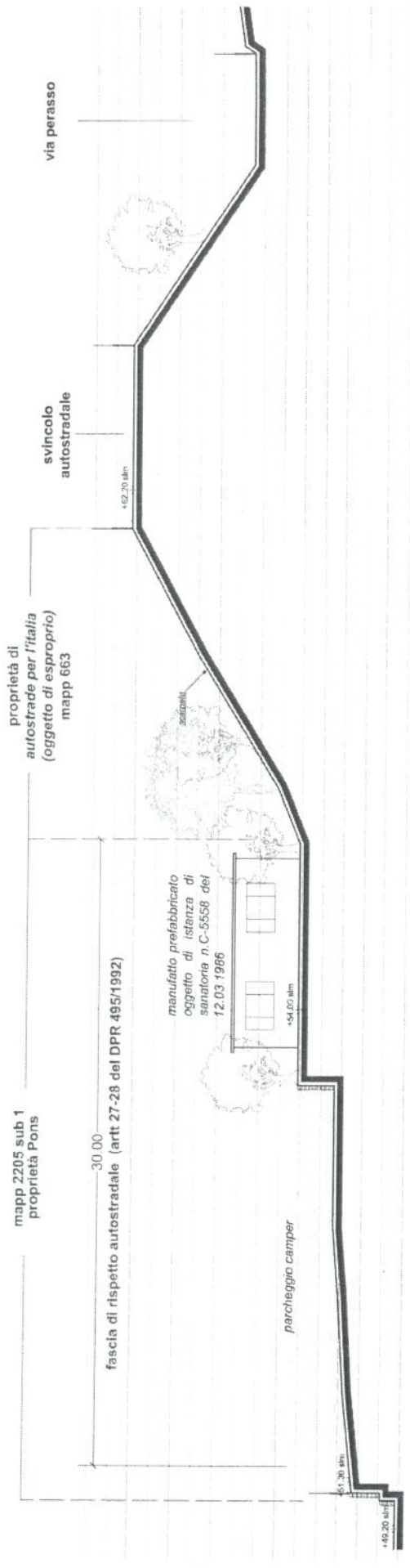
- — — — — limite proprietà Pons
- — — — — area di intervento 2400 mq
- — — — — profilo sistemazioni esistenti (limiti catastali mappa. 2205 sub 1:4)
- — — — — fascia di rispetto autostrada (30.00 m)
- — — — — parcheggi camper n. 35

progettisti:  
**villani carenzo building workshop**  
 via. villa villa & art. marco carenzo architetto p. via di scacozzano  
 via. peschiera 3/01 - 48122 garofa - tel. 051/8393338 - mail: info@vcb.it

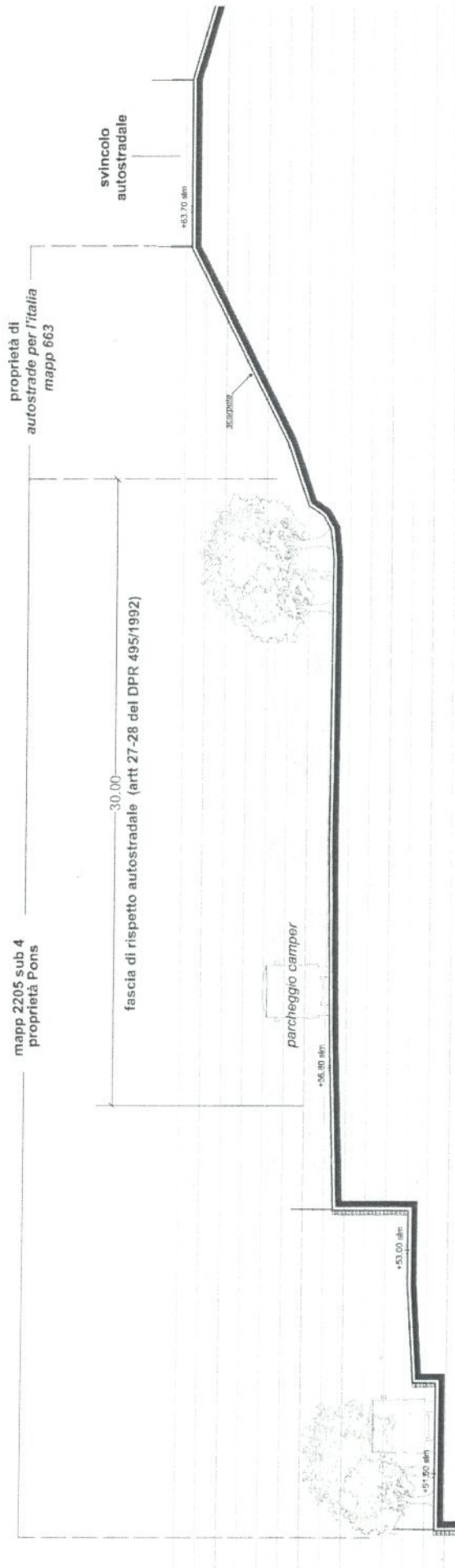
committente:  
**PONS s.r.l.**  
 Via Furlanini 1/3 - 46148 Capovilla  
 tel. 010/2773231 - 010/2891789

STATO DI FATTO

oggetto: PLANIMETRIA GENERALE  
 pagina n.: 07  
 scala: F.5.  
 data: dicembre 2014

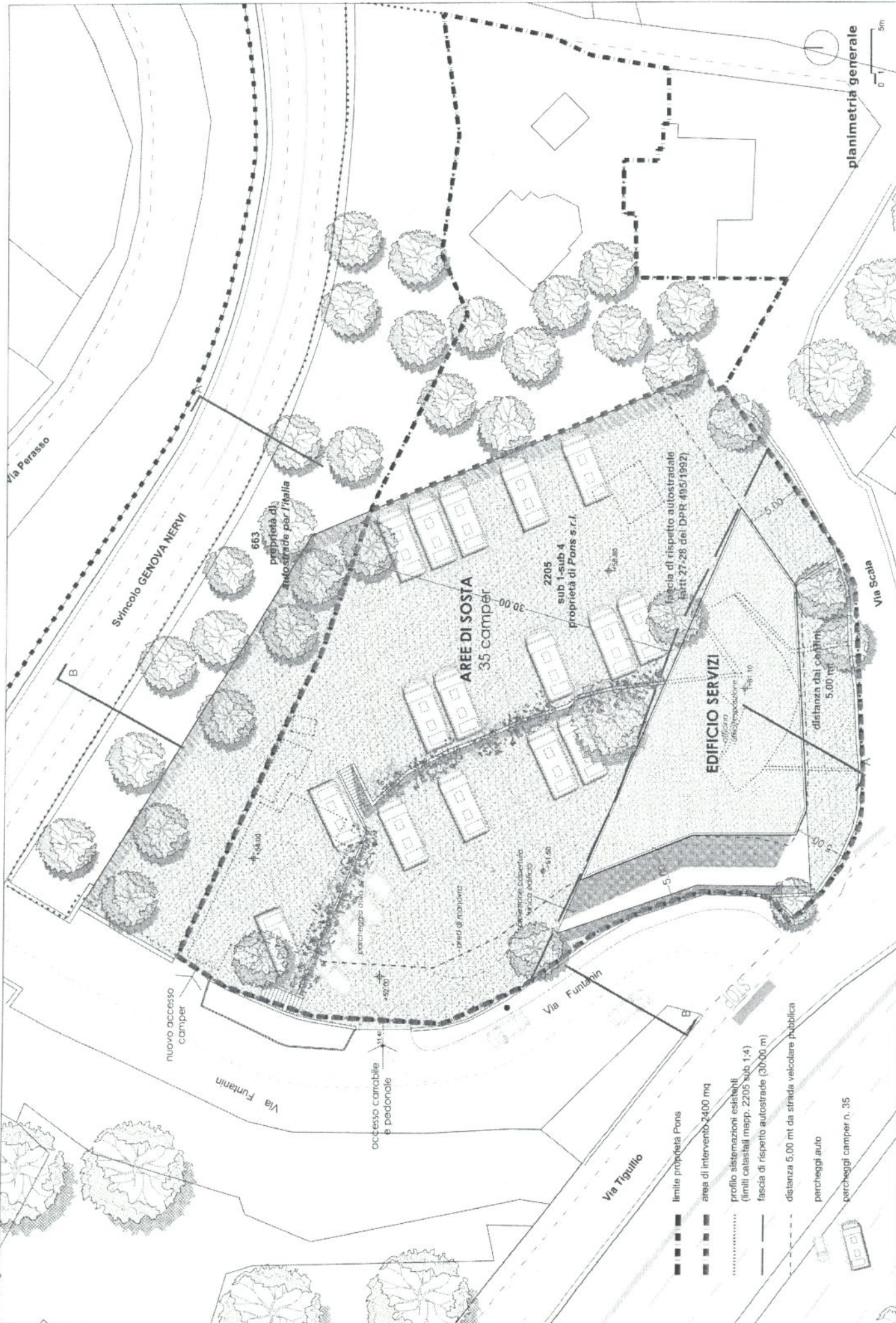


**sezione BB**  
SC 1:200



**sezione AA**  
SC 1:200

**STATO DI FATTO**



planimetria generale

Via Pergasso

Svincolo GENOVA NERVI

Via Funtanin

Via Tigliullo

Via Scala

663 proprietà di proprietà di autostrade per l'Italia

2205 sub 4-sub 4 proprietà di Pons s.r.l.

fascia di rispetto autostradale (artt. 27-28 del DPR 495/1992)

EDIFICIO SERVIZI officina officina riparazione

distanze dai centri 5,00 m

nuovo accesso camper

accesso carrabile e pedonale

area di manovra

parcheggio auto

parcheggi camper n. 35

- limite proprietà Pons
- area di intervento 2400 mq
- ..... profilo sistemazioni esterne (limiti catastali mapp. 2205 sub 1:4)
- fascia di rispetto autostrade (30,00 m)
- - - distanza 5,00 mt da strada veicolare pubblica
- percheggi auto
- percheggi camper n. 35

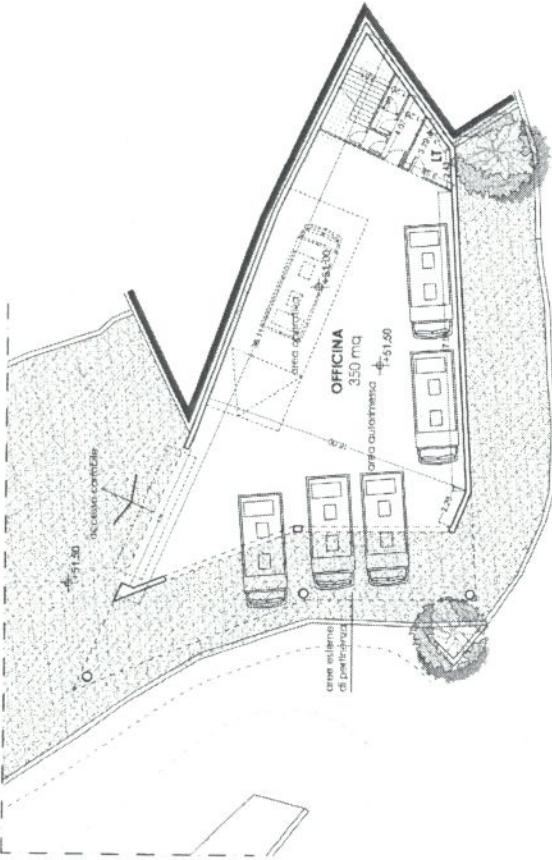
pagina n.: 09  
 scala:  
 F.S.  
 data:  
 dicembre 2014

oggetto:  
 PLANIMETRIA GENERALE

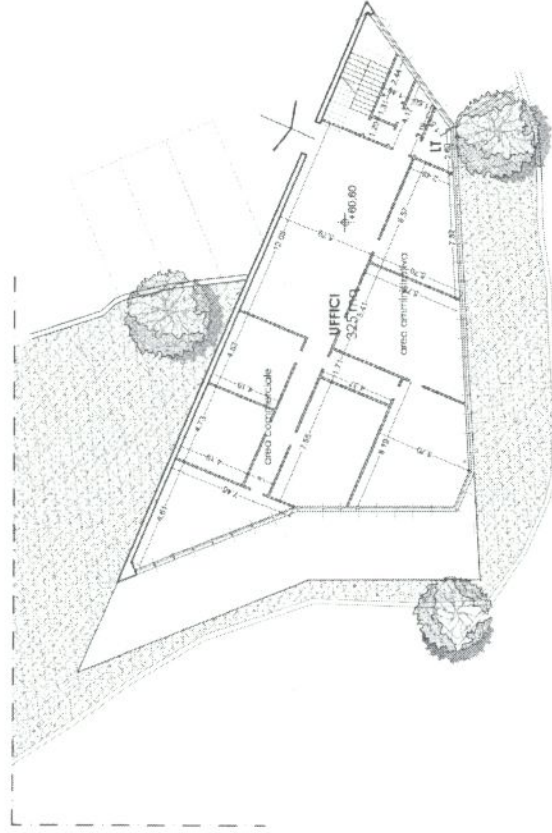
# PROGETTO

progettisti:  
 villani carenzo building workshop  
 arch. villa carenzo & arch. nicola carenzo associati  
 via Funtanin 10, 10128 Savigliano (CN)  
 tel. 011/3773231 - 011/3991788  
 mail: info@vbw.it

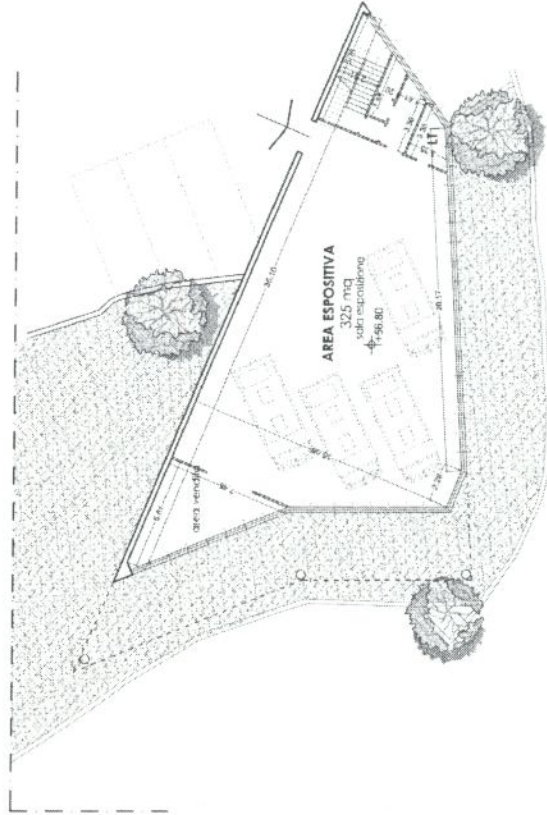
committente:  
 PONS s.r.l.  
 Via Funtanin 10, 10128 Savigliano (CN)  
 tel. 011/3773231 - 011/3991788



pianta livello PT (+51.50)



pianta livello 1P (+60.60)



pianta livello 2P (+56.80)

**EDIFICIO SERVIZI**

piano terra (livello 51,50)	OFFICINA	330 mq
piano primo (livello 56,80)	AREA ESPOSITIVA/VENDITA	305 mq
piano secondo (livello 60,60)	AREA ESPOSITIVA/VENDITA	305 mq
		<b>940 mq</b>



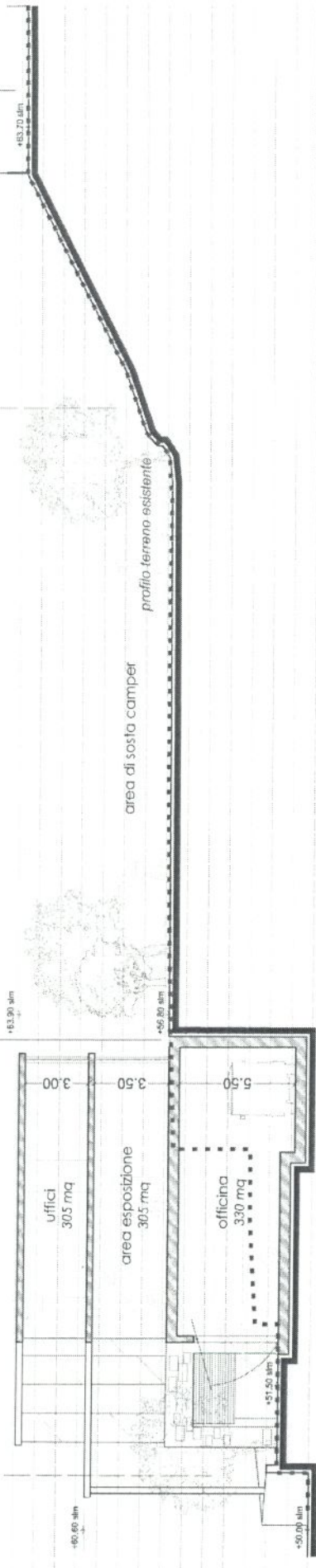
PROPRIETA' PONS S.R.L.  
mapp 2205 sub 1-4

PROPRIETA' AUTOSTRADE  
mapp 663

fascia di rispetto autostradale (artt 27-28 del DPR 495/1992)

30,00

svincolo autostradale



sezione AA  
SC 1:200

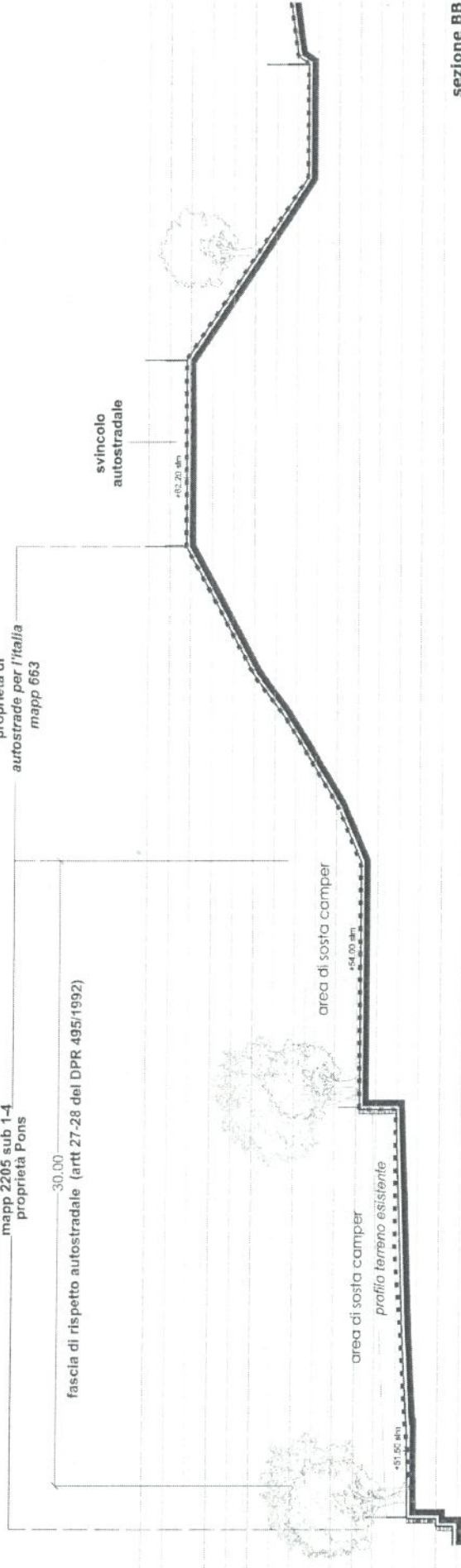
mapp 2205 sub 1-4  
proprietà Pons

proprietà di  
autostrade per l'Italia  
mapp 663

fascia di rispetto autostradale (artt 27-28 del DPR 495/1992)

30,00

svincolo autostradale



sezione BB  
SC 1:200

Progettisti:  
villani carenzo building workshop  
via marcia, 4/a, 10122 torino, corso casale, 10124 torino  
via perichiani, 333 - 10122 torino tel. 011 83980300 - mail: info@villani

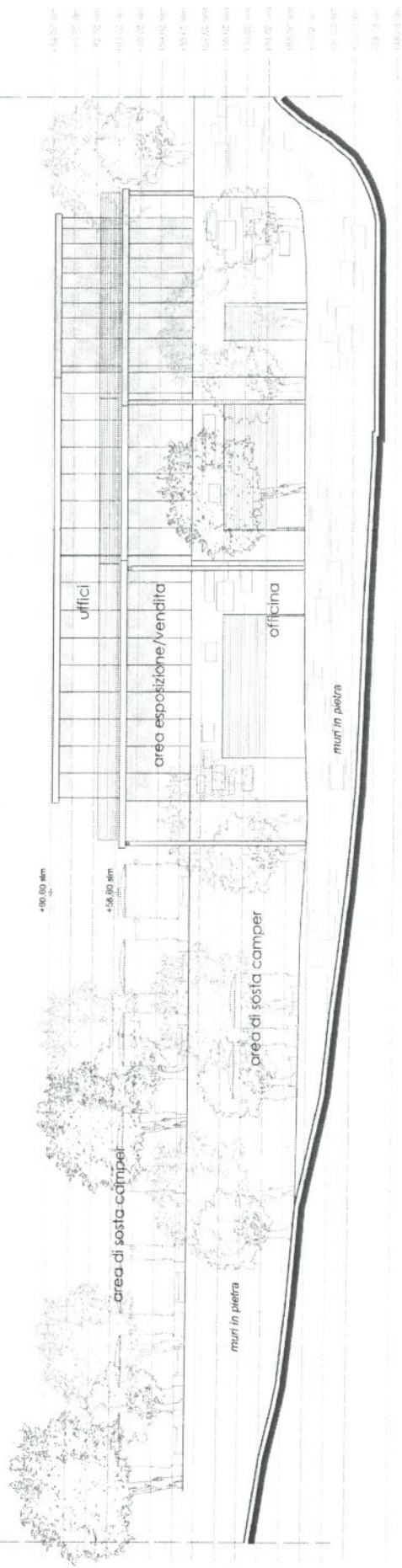
committente:  
PONS s.r.l. / P. 18148 Genova  
Via F.lli Rossini, 10122 Torino  
Tel. 011 2712323 - 011 2991780

oggetto:  
SEZIONI

pagina n.: 11  
scala: 1:200  
data: dicembre 2014

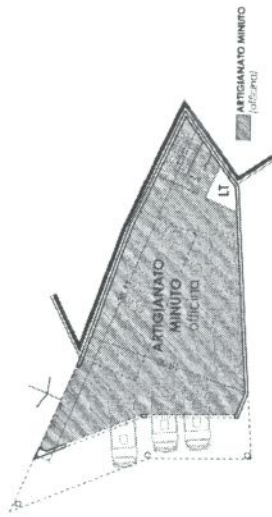
PROGETTO

PROPRIETA' PONS S.R.L.  
mapp. 2205 sub 1-4

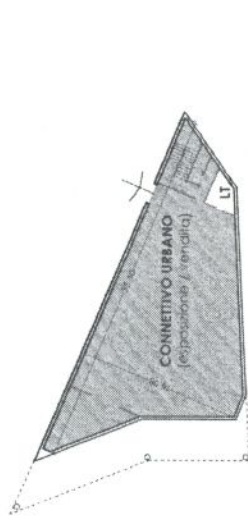


prospetto generale  
SC 1:00

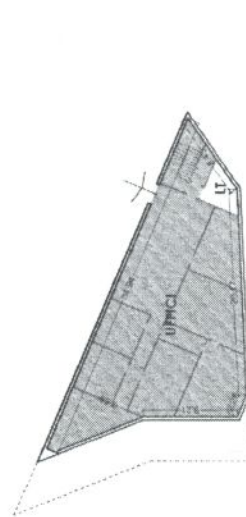
**FUNZIONI**



pianta livello PT (+51.50)

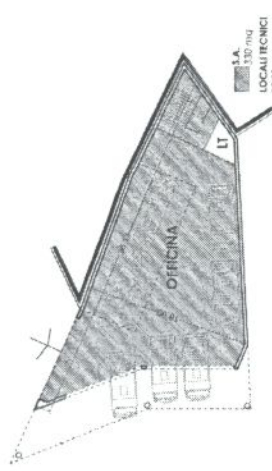


pianta livello 1P (+56.80)

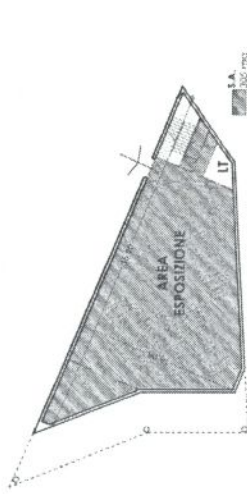


pianta livello 2P (+60.60)

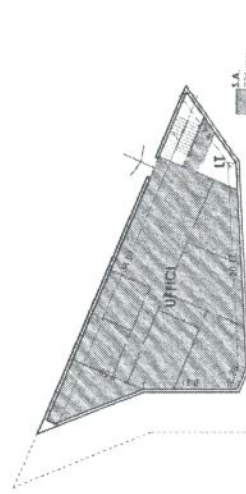
**SUPERFICIE AGIBILE**



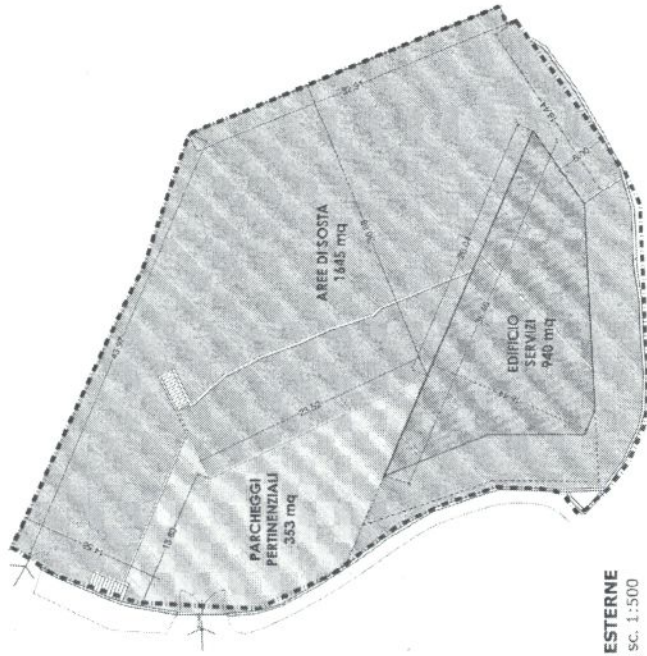
pianta livello PT (+51.50)



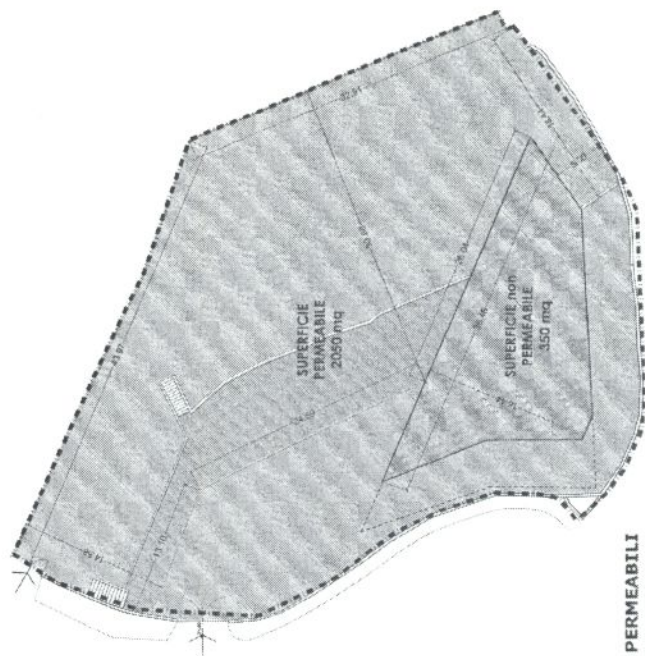
pianta livello 1P (+56.80)



pianta livello 2P (+60.60)



**AREE ESTERNE**  
layout sc. 1:500



**AREE PERMEABILI**  
layout sc. 1:500

**DATI INTERVENTO**

PARAMETRI URBANISTICI	P.U.C. ADOTTATO	PROGETTO
AMBITO	AR-UR riqualificazione urbanistica-residenziale	Riqualificazione area
FUNZIONI AMMESSE	Residenza, strutture ricettive, servizi privati, connettivo urbano, parcheggi, uffici, artigianato minuto...	Uffici, artigianato minuto (officina), connettivo urbano (sala esposizione vendita)
INTERVENTI AMMESSI	Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica	Nuova costruzione
LOTTO MINIMO ASSERVIBILE	1.500 mq	2.400 mq
INDICE UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA I.U.I.	0,5 mq/mq	0,5 mq/mq
SUPERFICIE AGIBILE max	—	940 mq
SUPERFICIE AGIBILE a progetto	—	940 mq < 1200 mq
SUPERFICI SPAZI ESTERNI	—	353 mq <i>park pertinenziali</i> 1645 mq <i>area di sosta</i>
PARCHEGGI PERTINENZIALI	329 mq (ogni 100 mq di S.A. 35 mq di parcheggi pertinenziali)	353 mq > 329 mq
AREE A STANDARD (Spazio pubblico e parcheggi pubblici in cessione) <i>art.7 comma 1</i> <i>Norme generali P.U.C. adottato</i>	uffici e connettivo urbano 40% della S.A. (810 mq)  artigianato 10% del lotto asservito a fronte di 330 mq di officina (660 mq)	244 mq  66 mq
LIMITI E DISTANZE	<i>area totale da cedere a standard</i>  1,50 m dai confini di proprietà 5,00 m da strade veicolari	310 mq* <i>(*) si provvederà alla monetizzazione</i>  5,00 m dai confini di proprietà 5,00 m da strade veicolari
RAPPORTO PERMEABILITA' <i>art.14 comma 5 Norme generali P.U.C. adottato</i>	gli interventi devono garantire un Rapporto di permeabilità del 30%	68%* >>30%  <i>(*) tipo permeabile 100 mq / su. fondare 200 mq</i>
MODALITA DI ATTUAZIONE	Permesso di costruire convenzionato	Permesso di costruire convenzionato

**PROGETTO**

**VERIFICA SUPERFICI**  
L.R. 16/2008

**SUPERFICIE AGIBILE= 940 mq**

**ART. 67 L.R. 16/2008**

Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di soletto, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisioni fra unità immobiliari o interni ad esse.

**PARCHEGGI PERTINENZIALI= 353 mq**

**ART. 19 L.R. 16/2008**

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 67 e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

35 mq di parcheggi pertinenziali ogni 940 mq di S.A. (9.40x35 mq) 329 mq << 353 mq

**(\*) AREE DA NON CONTEGGIARE COME SUPERFICIE AGIBILE= 50 mq**

**ART. 67 comma 2 L.R. 16/2008**

- 1) Non sono da ricomprendersi nella S.A.:
  - a) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
  - b) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;

**AREE A STANDARD**  
(Spazio pubblico e parcheggi pubblici in cessione)

art. 7 comma 1  
Norme generali P.U.C. adottato

**CALCOLO AREE DA DESTINARE o VINCOLARE AD USO PUBBLICO**

S.A. destinata ad uffici e connettivo urbano	610 mq
lotto asservito per artigianato minuto a fronte di 330 mq di officina	66 mq

**art. 7(\*) Norme generali del P.U.C. adottato**  
**Urbanizzazioni**

1. Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi. La quantità di tali aree è da corrispondersi, salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti e nelle schede dei Distretti, in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità di seguito descritte:
- a) Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:
    - strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
    - uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: **40% della S.A.**;
    - distribuzione al dettaglio con esclusione degli Esercizi di Vicinato: 80% della S.A.;
  - Industria, **artigianato**, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: **10% del lotto asservito**;
  - residenza: 40% della S.A.

<b>uffici e connettivo urbano:</b> 40% Superficie Agibile	40% di 610 mq	244 mq	<b>TOTALE</b> <b>314 mq*</b>
<b>artigianato:</b> 10% del lotto asservito	10% di 660 mq	66 mq	

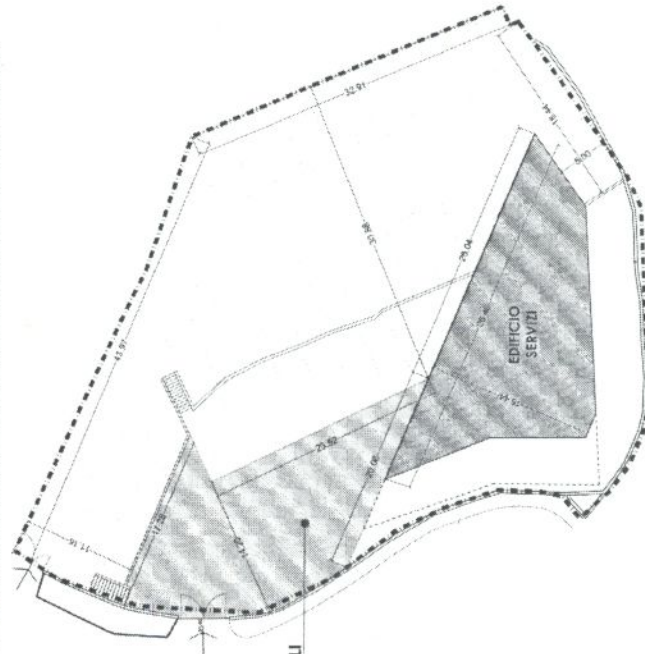
(\*) cifra per la quale si provvederà a monetizzazione (art.9 Norme generali del PUC)

**Art. 9) - Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici**

Il ricorso alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti può avvenire previa dimostrazione, nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, per effetto della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- limitata accessibilità alle aree;
- intervento in posizione marginale;
- verde o parcheggi previsti di dimensione esigua/poco significativa;
- verde o parcheggi previsti con caratteristiche tali da generare problemi di gestione e di sicurezza degli spazi urbani;
- verde o parcheggi di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva.

Presso atto dei presupposti, come accertati e valutati in fase istruttoria, può essere approvato nelle forme previste dalle vigenti normative il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard. In tal caso, gli obblighi relativi alla monetizzazione vengono assunti dal soggetto attuatore dell'intervento mediante Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente registrato e trascritto ai sensi di legge prima del rilascio del titolo abilitativo.



**PARCHEGGI PERTINENZIALI**



**layout superfici**  
sc 1:500

progettisti:

villani carenzo building workshop  
via ... 10148 Genova  
tel. ... fax ...

commititante:

POMS s.r.l.  
Via ... 10148 Genova  
tel. ... fax ...

**PROGETTO**

oggetto:

SUPERFICI E  
AREE A STANDARD

pagina n.:

15

data:

dicembre 2014

scala:

1:500