635

04 MAG. 2012 ARRIVO

04 MAG. 2012 ARRIVO

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
08 MAG 2012
144798 SERV. SINDACO
DIR. SVIL. URB. URBAN LAB.

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 09 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 del Settore Urban Lab e Pianificazione
in Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De mari
16126 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 LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N.36 e s.m.i.

La sottoscritta Valentina ANTIGA Nata [redacted] Via [redacted]ga.it in qualità di proprietario del terreno e dell'immobile sito in Genova Via Montelungo censito al N.C.E.U Sez. 5 Fg. 46 Map. 648 presenta le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell' art. 38,comma 2,lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n.36 e smi. Tali osservazioni sono in numero di1,allegate alla presente nota.

Luogo e data ,Genova 02/05/2012

Firma
Valentina ANTIGA

I dati contenuti nella presente istanza sono sottoposti alle regole stabilite, a tutela della riservatezza ,dalla legge 675/96 e smi. e saranno utilizzati unicamente ai fini dello svolgimento dell'iter della pratica per la quale l'istanza è stata inoltrata

3

Proposta di variazione della zonizzazione
per il nuovo Piano Urbanistico Comunale
adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

Sommario

1. Premesse 3
2. Inquadramento territoriale generale 3
3. Breve descrizione del comparto immobiliare 3
4. Analisi della normativa di riferimento 6
5. Il Piano Urbanistico comunale 6
6. Vincoli urbanistici 10
7. La normativa sovra comunale 10
8. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici del comparto 12
9. Conclusioni 12

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

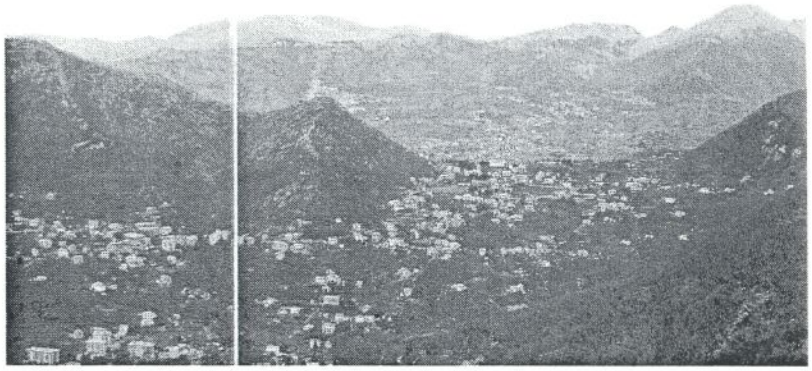
1. Premesse

Il sottoscritto geom. Giuseppe TIPALDO ha ricevuto l'incarico dalla Sig.ra Valentina Antiga, in rappresentanza delle società Antiga ed in proprio, di redigere la presente relazione tecnica per l'immobile sito in Genova, Via Montelungo n. 2 censito al N.C.E.U Sez. 5 Fg. 46 Map. 648 (vedi estratto di mappa N.C.E.U. ALL. 1) , che analizza la normativa urbanistica vigente, che sia il supporto di motivazione per la variazione della zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale per l'area occupata dal comparto. Le argomentazioni che seguono sono finalizzate alla comprensione del quadro di riferimento territoriale a sostegno della proposta.

2. Inquadramento territoriale generale

Il complesso immobiliare è inserito nel quartiere di Bavari in via Montelungo.

Bavari (comune autonomo fino al 1926, quando insieme ad altri 19 comuni fu accorpato al comune di Genova), è una delle unità urbanistiche che formano il Municipio IX Levante ed ha una popolazione di circa 1073 abitanti



1. Panorama di Bavari

Il paese si trova sul crinale tra la Valle Sturla e la Val Bisagno a 315 m slm; è raggiungibile dai quartieri di Borgoratti e San Desiderio a sud, Sant'Eusebio ad ovest e Struppa a nord. Proprio per il fatto di trovarsi al crocevia di numerose vie di collegamento tra la costa e l'entroterra, ha rappresentato per secoli il valico più importante per chi, provenendo dal levante genovese, si recava in Val Bisagno, Val Polcevera, Valle Scrivia o Val Trebbia.

L'abitato sorge in bella posizione sul valico detto Sella di Bavari ed è formato da un nucleo centrale intorno alla chiesa di San Giorgio con varie appendici di case sparse lungo le diverse vie che qui convergono: in direzione di Fontanegli per l'itinerario diretto verso l'alta Val Bisagno e la Val Trebbia, in direzione di Montelungo verso Sant'Eusebio e Molassana, in direzione di San Desiderio verso Sturla e il levante genovese e infine lungo le ripide creuze che scendono a Struppa.

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

Nel quartiere si trovano due campi di calcio: quello storico, intitolato a "Ferdinando Taviani" (padre del politico Paolo Emilio Taviani) ed un altro di recente costruzione, in località Piani di Ferretto.

3. Breve descrizione del comparto immobiliare e del terreno annesso

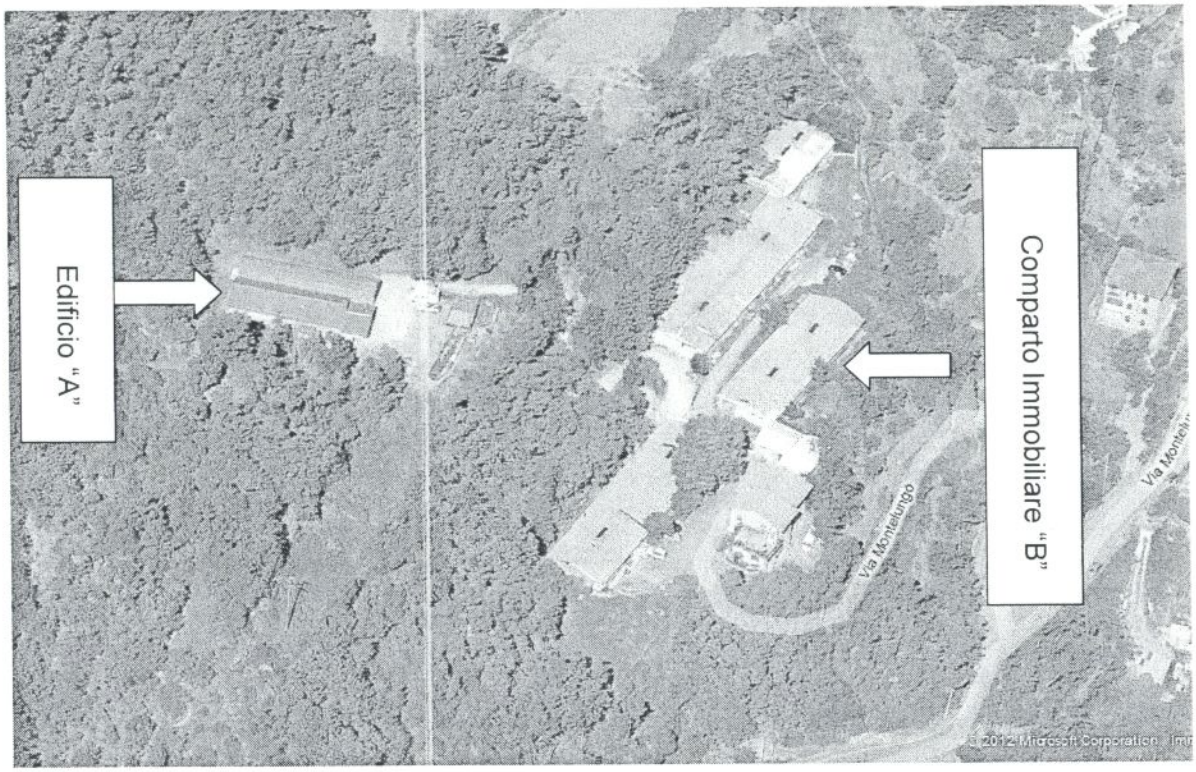
Il comparto immobiliare nel quale è inserito l'immobile oggetto delle presenti osservazioni, è costituito da più edifici che insistono su una porzione di territorio di forma irregolare che si sviluppa su diverse quote. Edificato negli anni sessanta su di un terreno acquistato dai Sig.ri Antiga, il complesso comprende cinque edifici distinti. Il tre fabbricati più quello oggetto di osservazione sono costituiti da capannoni ad uso dell'azienda avicola , mentre il quinto edificio è adibito ad uffici dell'azienda ed abitazione dei Sig.ri Antiga.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno e dei fabbricati sono omogenee ed uguali per destinazione e per distribuzione.(vedi fotografia n. 1 - n. 2) Dalle planimetrie d'impianto, che vengono confermate anche dalle visure catastali storiche, sono invariate sino ad oggi, da esse si può determinare la composizione la suddivisione interna (vedi allegato n. 2).

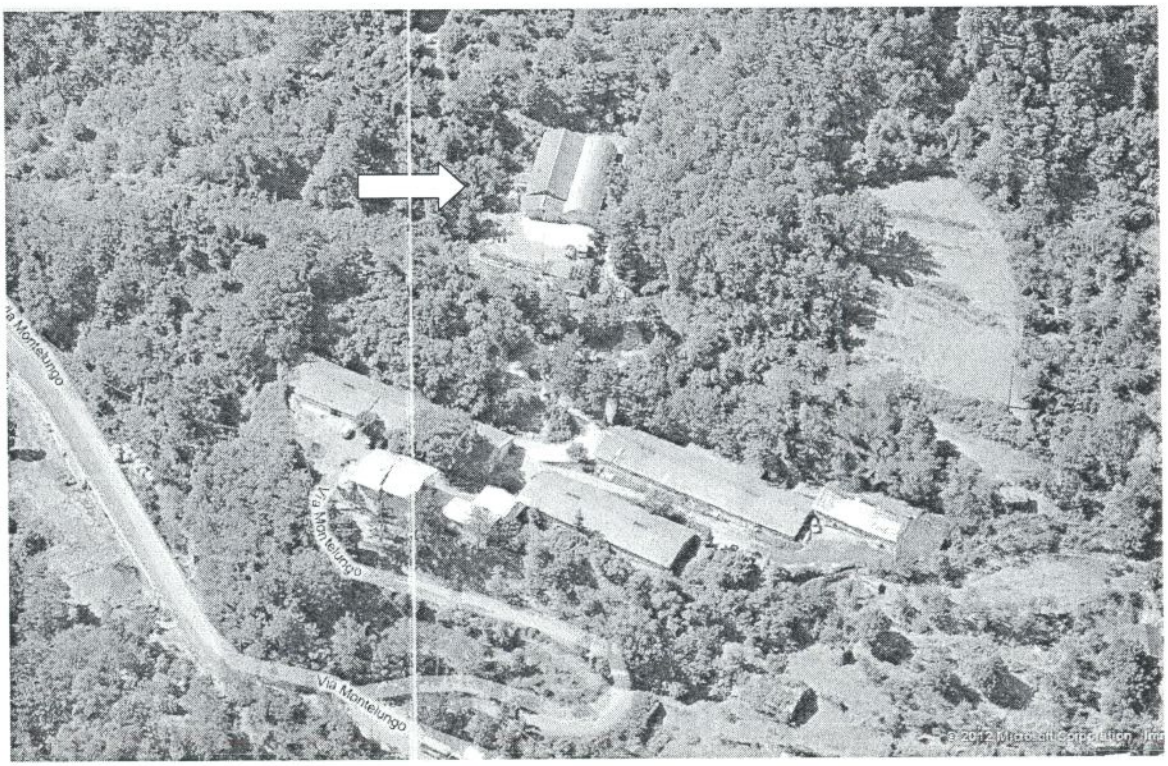
Oltre agli edifici anzidetti trovano spazio le aree esterne che per la maggior parte costituiscono la viabilità interna al complesso e piazzali per la manovra dei mezzi.

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

FOTOGRAFIA N. 1



FOTOGRAFIA N. 2



Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

4. Analisi della normativa di riferimento

Le normative di riferimento che influiscono sull'attività edilizia che eccede la manutenzione straordinaria sono di tipo comunale e sovra comunale; particolare attenzione sarà dedicata all'analisi del Piano Urbanistico Comunale, adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011 che ha modificato parte della zonizzazione e inserito nuovi ambiti speciali di tutela.

Le norme che sono assunte dalla presente sono sinteticamente elencate in appresso:

- Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato nel 2000 con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44Il Piano Urbanistico Comunale *(nato a seguito della Legge Urbanistica del 1997 della Regione Liguria che ha ridefinito lo strumento urbanistico comunale, sostituendo il P.R.G.)*;
- Variante al P.U.C. inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed il correlativo aggiornamento delle Norme Generali del Piano (testo adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009 - attualmente disponibile);
- Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria;
- Variante al Piano Territoriale di Coordinamento adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 32 del 12/05/2010;
- Legge Regionale n° 16 del 6/06/2008;
- Legge Regionale n° 05 del 5/04/2012
- Decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 06/06/2001, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 67 del 27 luglio 2010 entrato in vigore il 19 agosto 2010.

5. Il Piano Urbanistico comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Genova (di seguito detto P.U.C.), adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011 nella tavola della cartografia del IV Municipio Media Val Bisagno inquadra l'edificio e l'area di pertinenza oggetto della presente osservazione (fotografia n. 1 immobile "A") in zona AC-NI (ambito di conservazione del territorio non insediato).

Nella zona AC-NI la funzione caratterizzante é quella dell'agricoltura e dell'allevamento, sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Limitate agli edifici esistenti residenza,agriturismo, pubblici esercizi ;

Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

Il resto del comparto immobiliare (fotografia n. 1 comparto immobiliare "B"), dove è inserito l'immobile oggetto della presente e del quale ne è parte integrante e funzionale, ricade in zona AR-PR (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale)

Nella zona AR-PR la funzione caratterizzante residenza,artigianato minuto,agricoltura e allevamento,strutture ricettive alberghiera e all'aria aperta,agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- Esercizi di vicinato;
- Connettivo urbano escluse le sale da gioco ;
- Servizi privati;
- Attività produttivi ed artigianali come normate dal P.U.C. ;

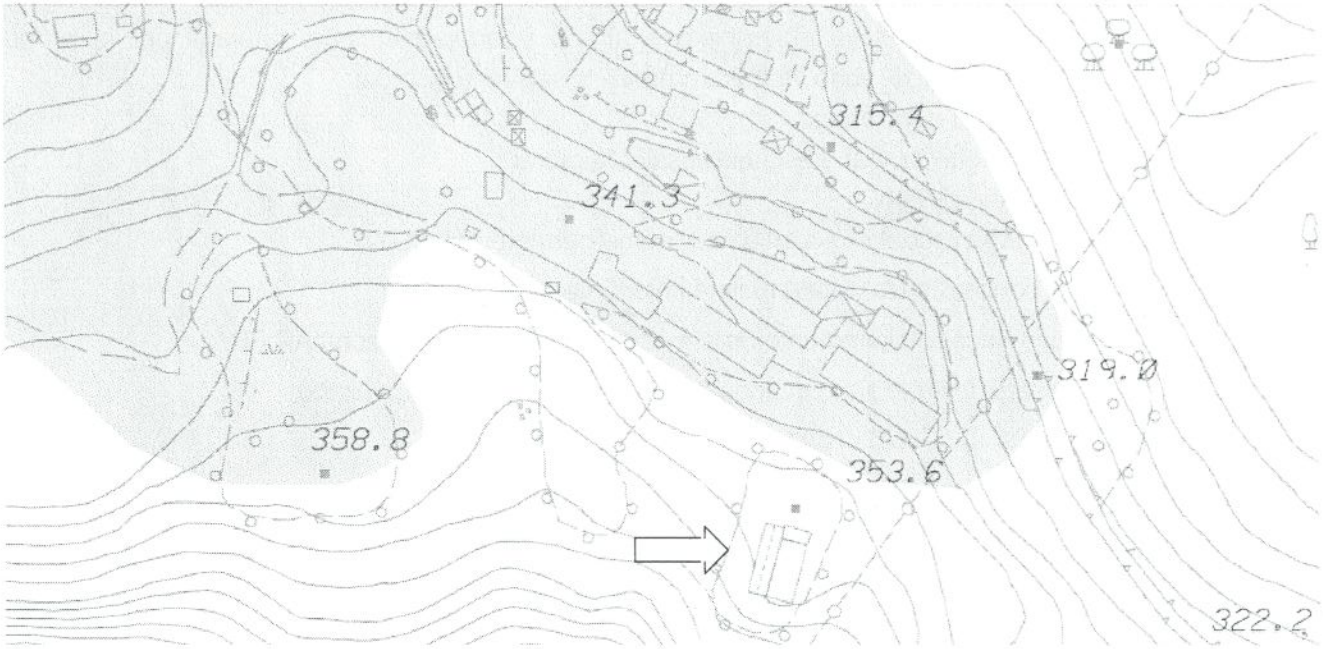
Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Il comparto ricade pienamente nelle funzioni caratterizzanti la zona AR-PR.

Tutta le aree limitrofe sono in zona AR-PR (vedi stralcio PUC vallata)

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

Stralcio Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011

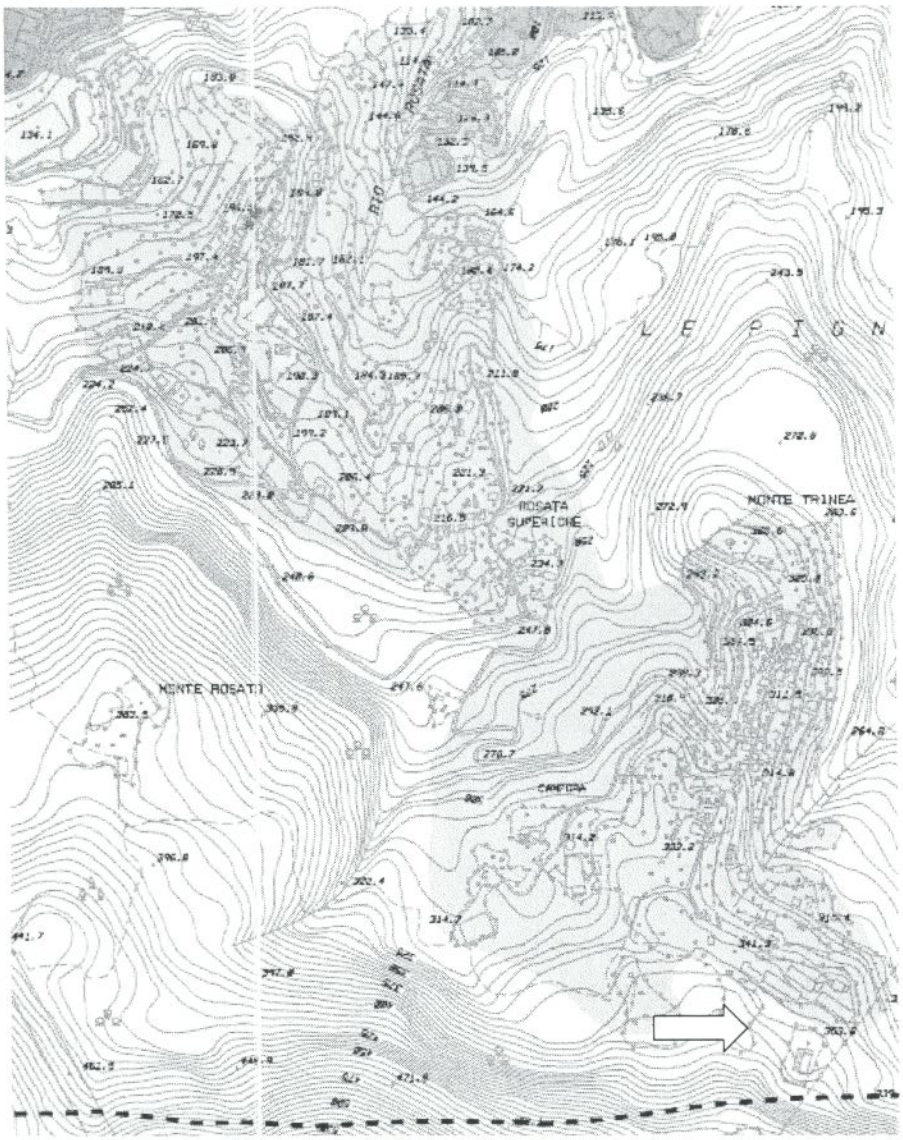


AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

- 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

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

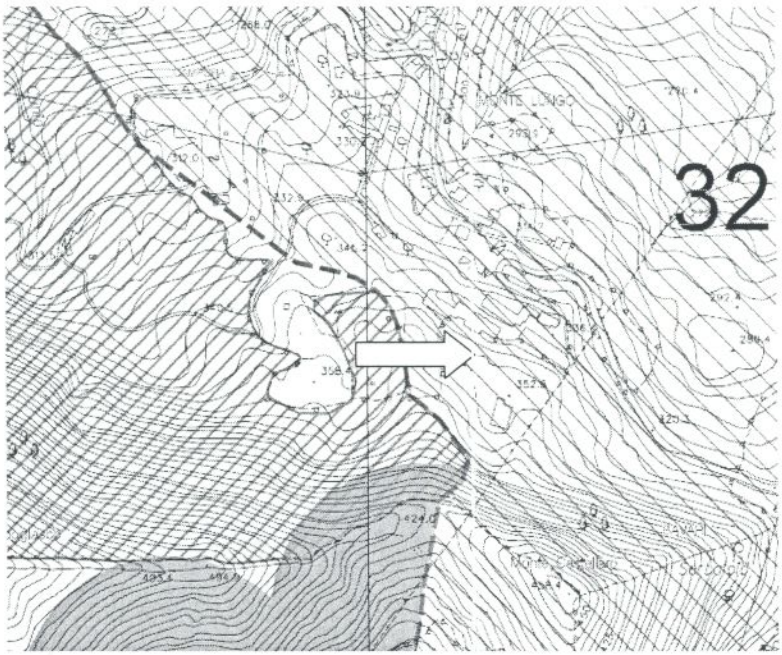
Vista d'insieme vallata Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011



Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

6. Vincoli urbanistici

Nel corso dello studio della cartografia tecnica di riferimento, che è a completamento del Piano Urbanistico Comunale, l'area pare rientrare nell'elenco delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".



LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D'INSIEME)

7. La normativa sovra comunale

L'altro strumento di pianificazione territoriale sovra comunale che deve essere esaminato contestualmente al P.U.C. è il Piano Territoriale di Coordinamento Paesitico approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 6 del 26/02/1990 che rappresenta il quadro delle compatibilità paesistico-ambientali nel cui ambito gli atti di pianificazione territoriale introducono le prescrizioni di loro competenza estese all'intero territorio regionale. "*Il Piano registra lo stato attuale del territorio e in relazione a questo individua le compatibilità paesistico-ambientali degli interventi formulando indicazioni e prescrizioni articolate ai livelli territoriale e locale, riferite distintamente agli assetti insediativo, geomorfologico e vegetazionale.*"

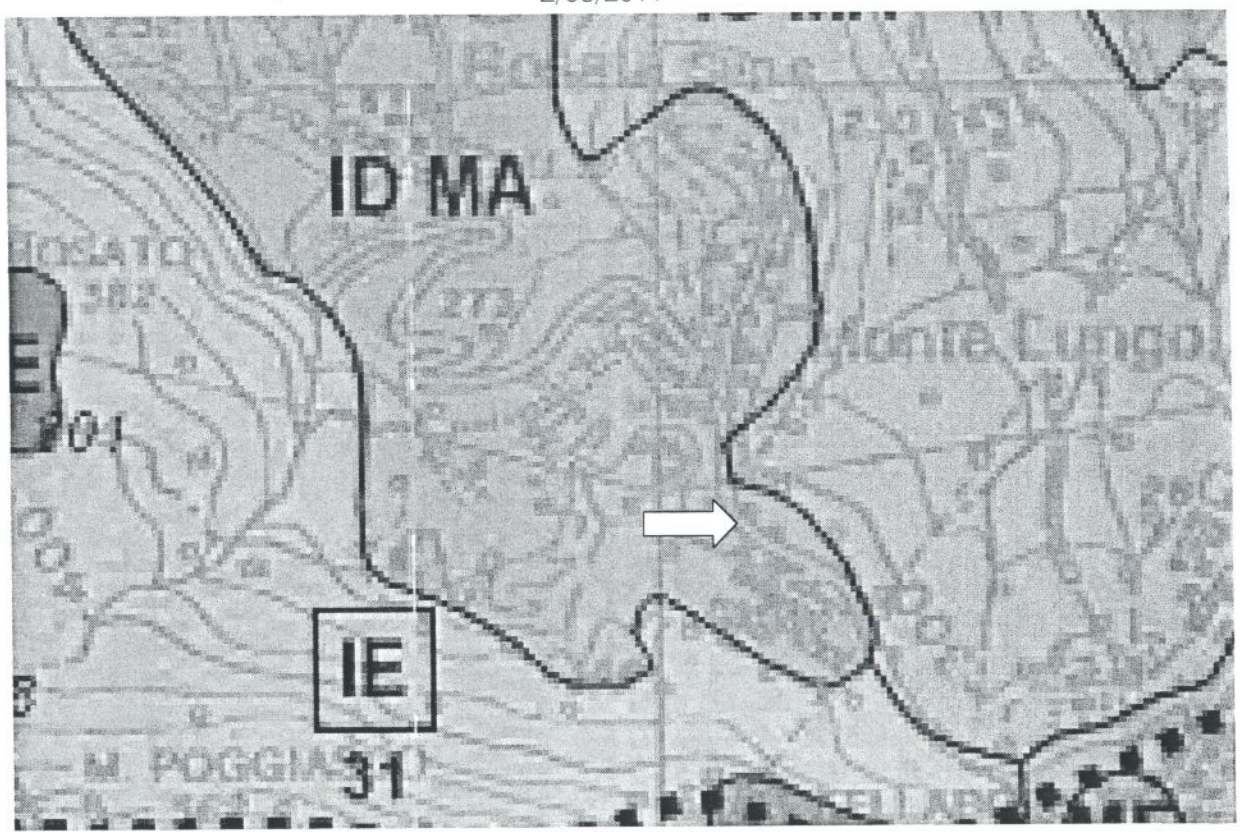
Il P.T.C.P. inquadra l'edificio oggetto dell'analisi in zona ID-MA (Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO) Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Stralcio Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico adottato la delibera n.18 del 2/08/2011



Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

8. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici del comparto,del terreno annesso

Le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio oggetto della presente sono uguali a quelle del resto del comparto in quando il complesso dei capannoni agricoli è stato realizzato nello stesso periodo.

Il resto del comparto immobiliare dove è inserito l'immobile oggetto della presente e del quale ne è parte integrante e funzionale, ricade in zona AR-PR (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

Tutti gli immobili hanno le stesse strutture costruttive e funzionali.

Da quanto sopra si evince che tutti gli immobili del complesso hanno le caratteristiche funzionali previste dalla zona AR-PR.

9. Conclusioni

La densità abitativa dell'ambito analizzato è equilibrata e la conformazione territoriale e la qualità urbana, in rapporto ad altri contesti, è consolidata e di buona forma, questo anche grazie alle principali direttrici che consento il rapido collegamento con la ValBisagno e con il centro della città. Queste caratteristiche oltre a quelle formali, strutturali e tipologiche nonché la funzione inserita nel comparto e l'omogeneità di tutto questo al contesto, lasciano spazio all'ipotesi di variazione della sottozona che divenendo AR-PR, omologherebbe il complesso al contesto.

Spinta dall'idea della partecipazione dei cittadini ai processi di trasformazione promossa dall'Amministrazione comunale, la proprietà ha voluto avviare un dialogo con l'Urban Lab che porti ad una proposta di variazione della sottozona d'interesse per il nuovo Piano Urbanistico Comunale in corso di elaborazione; il dialogo è preceduto dalla presente analisi urbanistica che vuole portare all'attenzione degli uffici i principi assunti per la proposta.

geom. Giuseppe TIPALDO

N=-3000
E=5700
Ufficio Provinciale di GENOVA - Direttore: MATARRESE LUIGI PIETRO
Per Visura
Particella: 439
Comune: GENOVA/E
Foglio: 46
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
14-Lug-2011 9:42
Prot. n. T54745/2011