636

Alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi , 9
16124 GENOVA

04 MAG. 2012 - ARRIVO -

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 9 MAG. 2012
FASC. N° 73

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.

Il/La sottoscritto/a Simone Bortolai Nato [redacted] n qualità di proprietario del terreno sito in Genova Via delle Ginestre censito al N.C.E.U. Sez. 1 Fg. 19 Map. 42 presenta le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell' art. 38,comma 2,lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n.36 e smi. Tali osservazioni sono in numero di 1 ,allegate alla presente nota.

Luogo e data ,Genova 02/05/2012

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
0 8 MAG 2012
N° 144807 SERV. SINDACO
DIR. SVIL URB.
URBAN LAB

Firma
Simone BORTOLAI

Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO

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 5
4. Analisi della normativa di riferimento 6
5. Il Piano Urbanistico comunale 7
6. Vincoli urbanistici 9
7. La normativa sovra comunale 9
8. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edific del comparto 10
9. Conclusioni 11

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

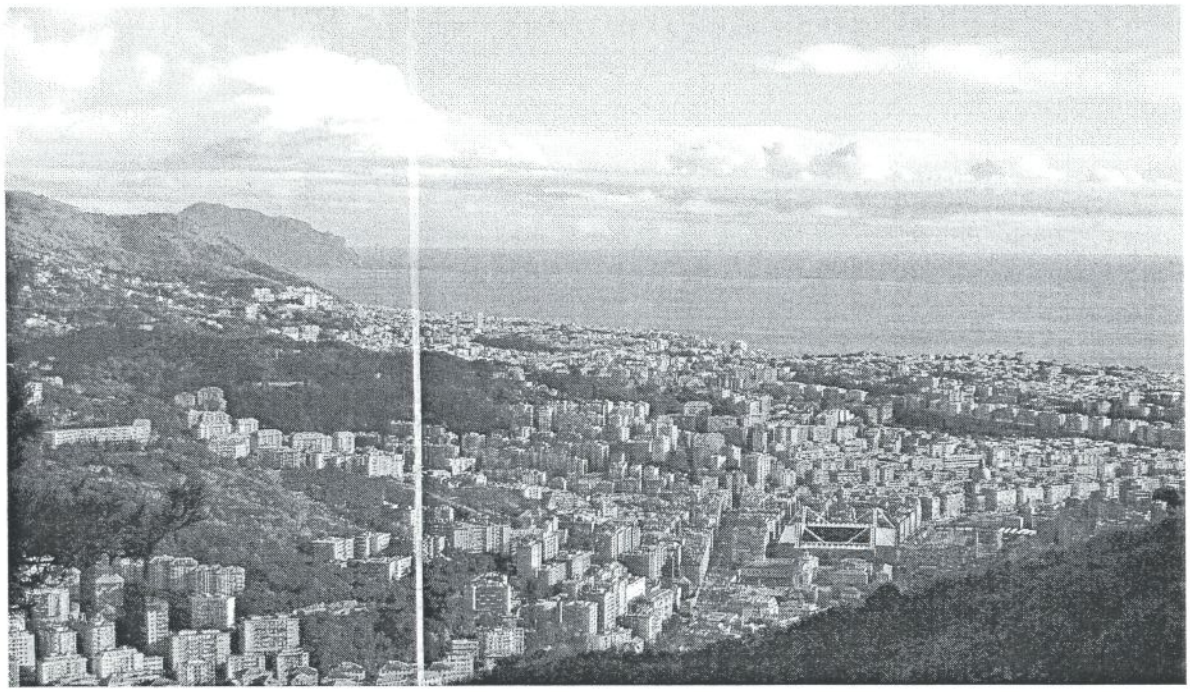
1. Premesse

Il sottoscritto geom. Giuseppe TIPALDO ha ricevuto l'incarico dalla Sig.Simone BORTOLAI, di redigere la presente relazione tecnica per il terreno sito in Genova, Via delle Ginestre censito al N.C.E.U Sez. 1 Fg. 19 Map. 42 (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 terreno è inserito nel quartiere di marassi in via Delle Ginestre.

Marassi è un quartiere di Genova nella bassa Val Bisagno, compreso tra i quartieri di Staglieno e Molassana a nord, San Martino e San Fruttuoso a sud, Castelletto a ovest e Valle Sturla a est.

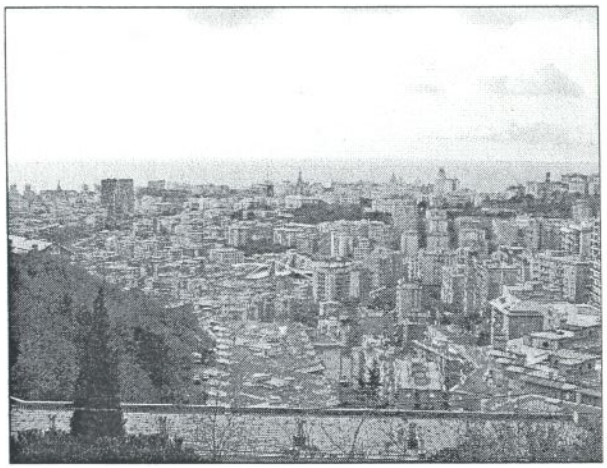


1. Veduta di Marassi dal forte Castellaccio

L'ex circoscrizione "Marassi-Quezzi" fa parte insieme al quartiere di San Fruttuoso del Municipio III Bassa Valbisagno e comprende le unità urbanistiche "Marassi", "Fereggiano", "Quezzi" e "Forte Quezzi", che insieme hanno una popolazione di circa 46.000 abitanti

Marassi è stato comune autonomo fino al 1873, quando insieme ad altri cinque comuni della bassa Val Bisagno fu inglobato nel comune di Genova. Dopo l'annessione alla città ha conosciuto un'impetuosa crescita urbanistica, trasformandosi in un quartiere residenziale popolare.

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



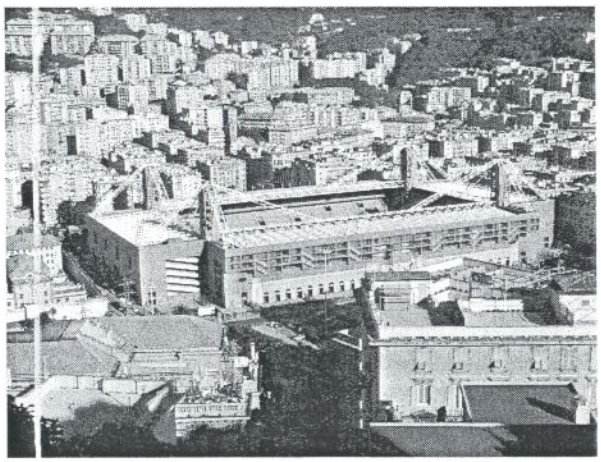
Il territorio dell'ex comune di Marassi si estende nella valle del torrente Fereggiano, fino alla sua confluenza nel Bisagno, ma comprende anche una piccola zona sulla sponda destra della Val Bisagno, l'antico Borgo Ponterotto.

Nella parte collinare della valle del Fereggiano collina sorge il nucleo storico di Quezzi (che, pur ben distinto da quello di Marassi, ha da sempre formato con questo un'unica entità amministrativa, prima il comune autonomo e poi la circoscrizione "Marassi-Quezzi" del comune di Genova) con gli antichi borghi di Pedegoli, Egoli, Finocchiara, Cima d'Egoli e Mottachiusura; sul crinale di queste colline si trovano alcune delle principali fortificazioni genovesi.

URBANISTICA

Lo sviluppo urbanistico del secolo XX ha portato a una forte espansione urbana attorno al primitivo nucleo storico, che era sorto intorno alla chiesa di Santa Margherita, arrivando a formare un'unica conurbazione con il con i confinanti quartieri di Staglieno, dove ha sede l'omonimo cimitero monumentale a nord e San Fruttuoso a sud.

Con l'espansione urbana successiva all'annessione al comune di Genova poco rimane degli antichi borghi e delle ville signorili (presenti, sia pure in misura minore rispetto ad altre zone limitrofe). Le tracce degli antichi insediamenti restano più leggibili nelle frazioni collinari di Pedegoli, Egoli, Cima d'Egoli, Molinetto e Finocchiara, peraltro anch'esse parzialmente soffocate da moderni caseggiati.



Nei decenni a cavallo tra il XIX e il XX secolo ebbe inizio il grande sviluppo urbanistico, con l'edificazione delle case popolari lungo la riva del Bisagno, in corrispondenza con dell'attuale corso Alessandro de Stefanis; la massiccia edificazione degli anni trenta e soprattutto nel secondo dopoguerra trasformarono definitivamente l'antico borgo rurale in un popoloso quartiere cittadino. Gli abitanti salirono a 10.000 nel 1900 (rispetto ai meno di 3.000 indicati dal Casalis nel 1841) per arrivare ai circa 42.000 attuali.

Con il nuovo inquadramento amministrativo nel quartiere furono dislocati il nuovo carcere giudiziario, entrato in funzione nel 1898 e il campo sportivo, costruito intorno al 1910 e che con i suoi successivi ampliamenti sarebbe divenuto l'attuale Stadio Luigi Ferraris.

Altri lavori di pubblica utilità riguardarono la viabilità, con l'apertura, verso la fine dell'Ottocento della strada carrabile per Quezzi e l'istituzione di un servizio di omnibus a cavalli fino all'attuale Largo Merlo. Tra il 1908 e il 1913 fu costruita la copertura della parte inferiore del torrente Fereggiano, da Largo A. Merlo fino allo sbocco nel Bisagno, in prossimità del ponte Serra. L'espansione edilizia del secondo dopoguerra lungo le rive del torrente ha finito però per creare situazioni di emergenza, per cui nel 2007 il Consiglio dei

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

ministri ha approvato e finanziato una serie di interventi per la messa in sicurezza idraulica del torrente; i lavori, comprendenti anche la demolizione di alcuni fabbricati e l'innalzamento degli argini, iniziati nel 2008, sono attualmente (novembre 2010) in corso di completamento.

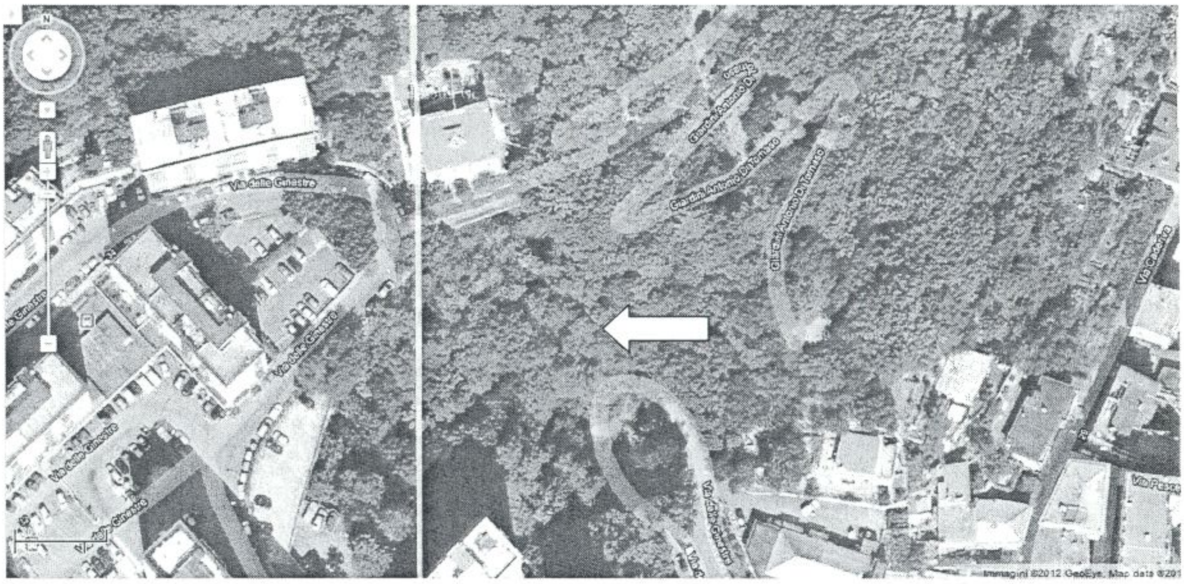
3. Breve descrizione del comparto immobiliare e del terreno annesso

Il terreno oggetto delle presenti osservazioni, è costituito da una porzione di territorio di forma irregolare che si sviluppa su diverse quote. Il terreno è uno "scampolo" derivante dall'urbanizzazione di Via delle Ginestre che attualmente costituisce un area appartenete alla struttura urbana, utile al completamento del tessuto urbano costituendo occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità ambientali e del verde urbano.

Il terreno non ha le caratteristiche per poter essere definito come territorio non insediato,come definito nella relazione descrittiva del P.U.C. in quanto radicato profondamente nel contesto urbano.

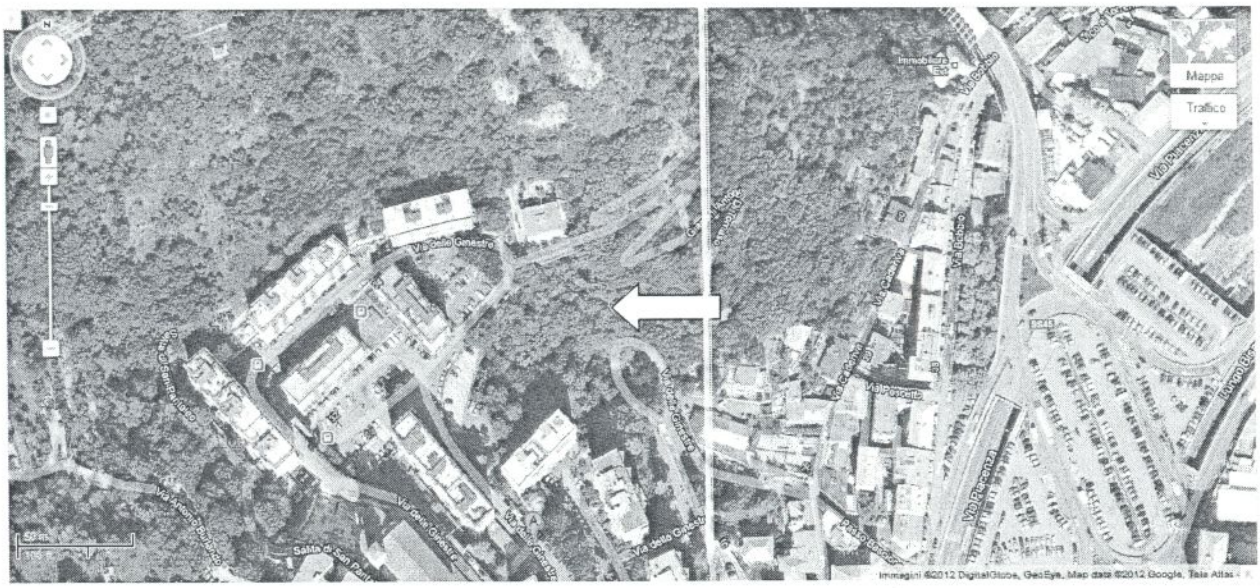
Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno sono omogenee ed all'intorno(vedi fotografia n. 1 - n. 2) .

FOTOGRAFIA N. 1



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. 2



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;

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

- 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

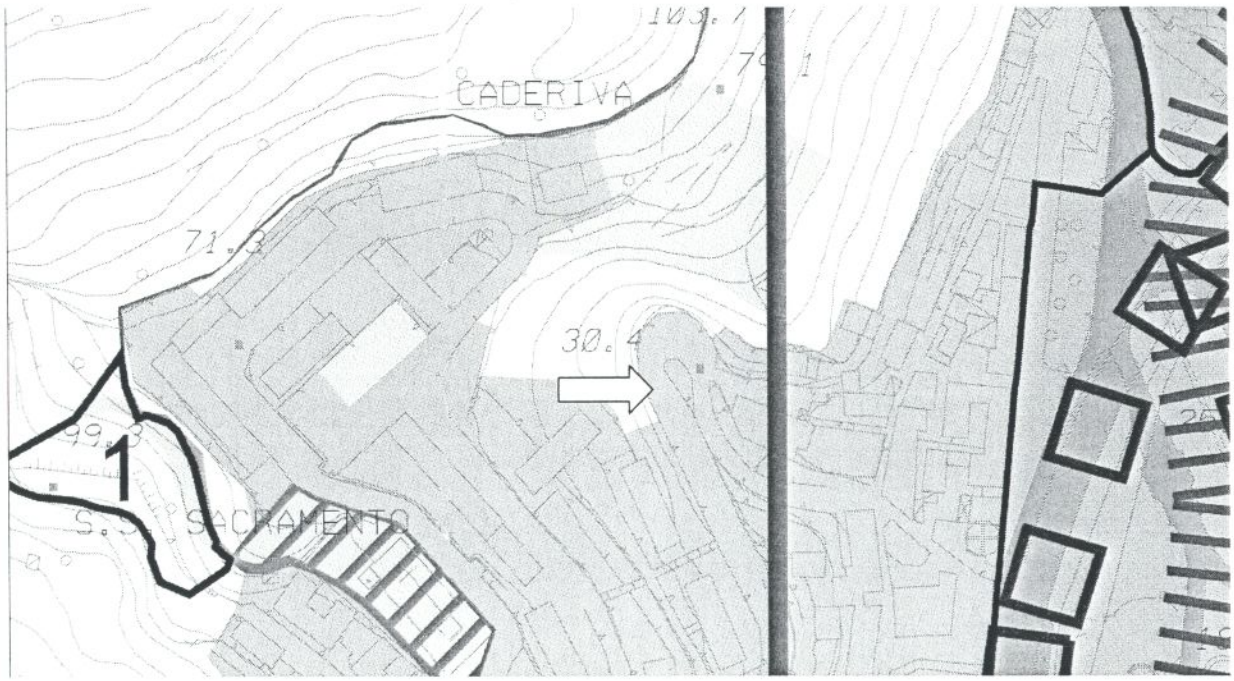
Il Piano Urbanistico Comunale di Genova (di seguito detto P.U.C.), adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011 nella tavola della cartografia del IV Municipio Media Val Bisagno inquadra il terreno in zona AC-NI (ambito di conservazione del territorio non insediato).

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.

Stralcio Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011

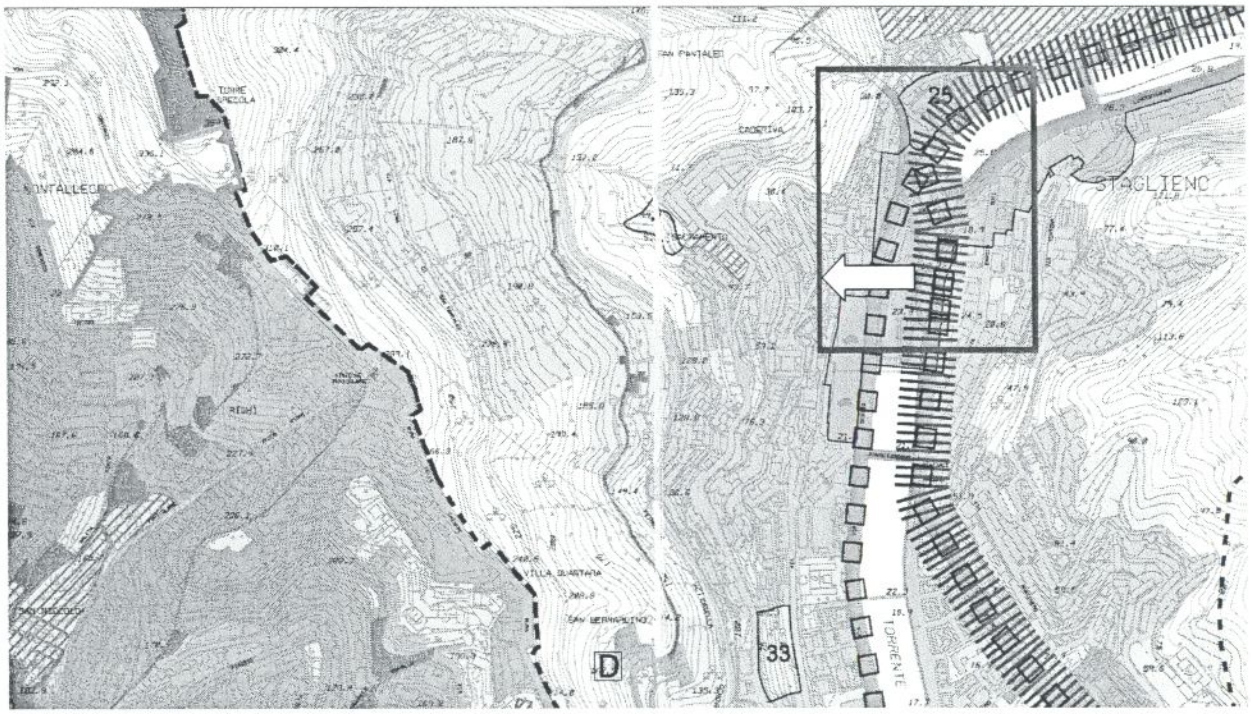


Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b
16146 Genova
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

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

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".

TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI

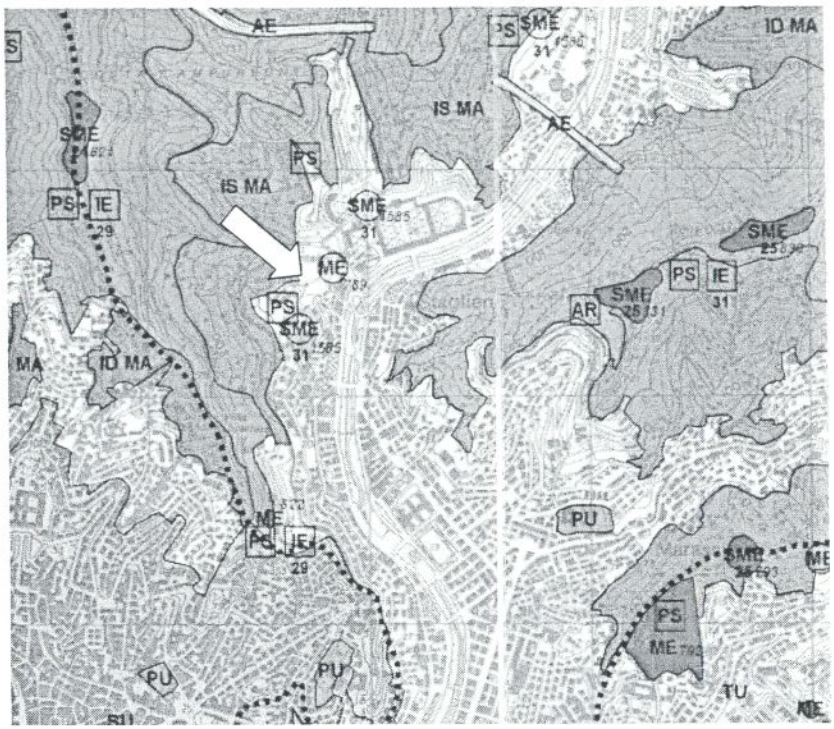
7. La normativa sovra comunale

L'altro strumento di pianificazione territoriale sovra comunale che deve essere esaminato contestualmente al P.U.C. è il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico 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 TU (Aree Urbane: tessuti urbani) Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce nell'insediamento diffuso uno stato di degrado e/o una scadente qualità paesistica che si ritengono superabili attraverso operazioni di radicale rinnovamento implicanti l'evoluzione verso una configurazione di tessuto urbano. L'obiettivo della disciplina è quello di conseguire livelli di migliore qualità ambientale e funzionale dell'insediamento rendendone possibili quelle radicali trasformazioni che si ritengono a tal fine necessarie. Sono pertanto consentite operazioni di trasformazione dei tessuto esistente, anche circoscritte, purché costituenti episodi organici e compiuti nell'evoluzione dell'insediamento diffuso verso una forma urbana più complessa e strutturata.

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



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

Le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali del terreno portano a definirlo come un area appartenete alla struttura urbana, utile al completamento del tessuto urbano costituendo occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità paesaggistica.

La forte connotazione del verde , sottende valori paesaggistici che contribuiscono a costituire l'immagine della città e assicurano il permanere delle risorse ambientali e del verde urbano.

Da quanto sopra si evince il terreno naturalmente ricade ,per sue caratteristiche,nella stessa zona di piano dell'intorno AR-UR di qualificazione urbanistica oltre che avere delle caratteristiche per essere considerato anche come verde urbano strutturato (AC-CS)

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

9. Conclusioni

Il terreno non ha le caratteristiche per poter essere definito come territorio non insediato(AC-NI) ,come definito nella relazione descrittiva del P.U.C. in quanto radicato profondamente nel contesto urbano.

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.

Queste caratteristiche oltre a quelle formali, strutturali e tipologiche nonché la funzione inserita il terreno e l'omogeneità di tutto questo al contesto, lasciano spazio all'ipotesi di variazione della sottozona che divenendo AR-UR, omologherebbe il terreno al contesto.

Si ritiene anche che potrebbe essere utile , in subordine a quanto sopra, al fine di uniformare il territorio all'ipotesi di variazione della sottozona in AC-CS.

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

Agenzia del Territorio - Ufficio di GENOVA - Direttore: DR. ING. ELISA BOSCHI

Per Visura

15-Gen-2007 14:26
Prot. n. 602012/2007

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: GENOVA/A
Foglio: 19