COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
17 MAR 2014
Prot. N° PC

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
13 MAR 2014
N° 75734 Min. Urbanistica

Come altre ore. 14/3/14 ll
Spe RS

997

118

Al Sindaco del Comune di Genova

Dott. Marco Doria

Al Direttore Urbanistica SUE e Grandi Progetti

Arch.Silvia Capurro

Via Garibaldi 9

16124 Genova

13 MAR. 2014
ARCHIVI GENERALI COMUNE DI GENOVA
ARCHIVIO

Oggetto :Osservazioni al PUC adottato

Richiesta di modifiche di destinazione di Piano

I sottoscritti

Tollot Marco [redacted] *proprietario per ½ cell. 3485190345*

Verardo Antonio nato a [redacted]

In qualità di proprietari delle unità immobiliari sotto indicate

sez. PEG f. 40 mapp. 73 sub. 43 z.c. 2 cat. D1 r.c. 455,00

relative ad immobile destinato ad attività artigianali con uffici

chiedono

*che la destinazione di piano attuale relative al proprio immobile definite **AC NI** venga cambiata in altra zona ove sia possible in cambio di destinazione d'uso e il recupero abitativo*

Questo al fine di poter al meglio utilizzare il proprio immobile e adeguarlo ad una destinazione più consona alla zona ,tenendo conto della depressione e crisi delle attività artigiane.

Quanto richiesto viene meglio motivato e illustrato nella relazione descrittiva allegata alla presente

.

Si resta in attesa di risposta e di ogni altro eventuale chiarimento.

Alla presente si allegano:

stralcio del vigente Puc

Stralcio del PUC adottato

Stalcio di mappa catastale

Documentazione fotografica della zona e dell'immobile

Planimetrie aereofotogrammetriche e relazione descrittiva

In fede

Genova _____

i sottoscritti

Marco Tollot

Verardo Antonio

Architetto
Marcella noli

Relazione illustrativa

allegata alla domanda di osservazioni al Puc preliminare adottato dal Comune di Genova

area :via Carpenara 21

L'edificio in esame nasce in origine come un edificio industriale,ex cartiera, in un borgo abitativo probabilmente abitato dagli stessi addetti al lavoro in fabbrica.
Nel tempo, l'economia è cambiata e l'edificio è stato utilizzato via via come sede di attività artigiane e uffici, in concomitanza con l'incremento abitativo di nuove case o di ristrutturazione di quelle esistenti. Il borgo detto 'chiesina'è anche dotato di un polo religioso, attorno al quale si sono aggregate tutte le unità abitative.
E' evidente quindi l'aspetto e le caratteristiche residenziali dell'abitato. La possibilità di poter completare la trasformazione abitativa anche del fabbricato ex produttivo, resta una naturale e logica conseguenza anche alla luce di evidenti riferimenti in atto, ovvero:

-la strada stretta e tortuosa, con un pesante gomito, mal si addice ad un traffico più intenso che ogni eventuale altra attività inserita aggraverebbe.

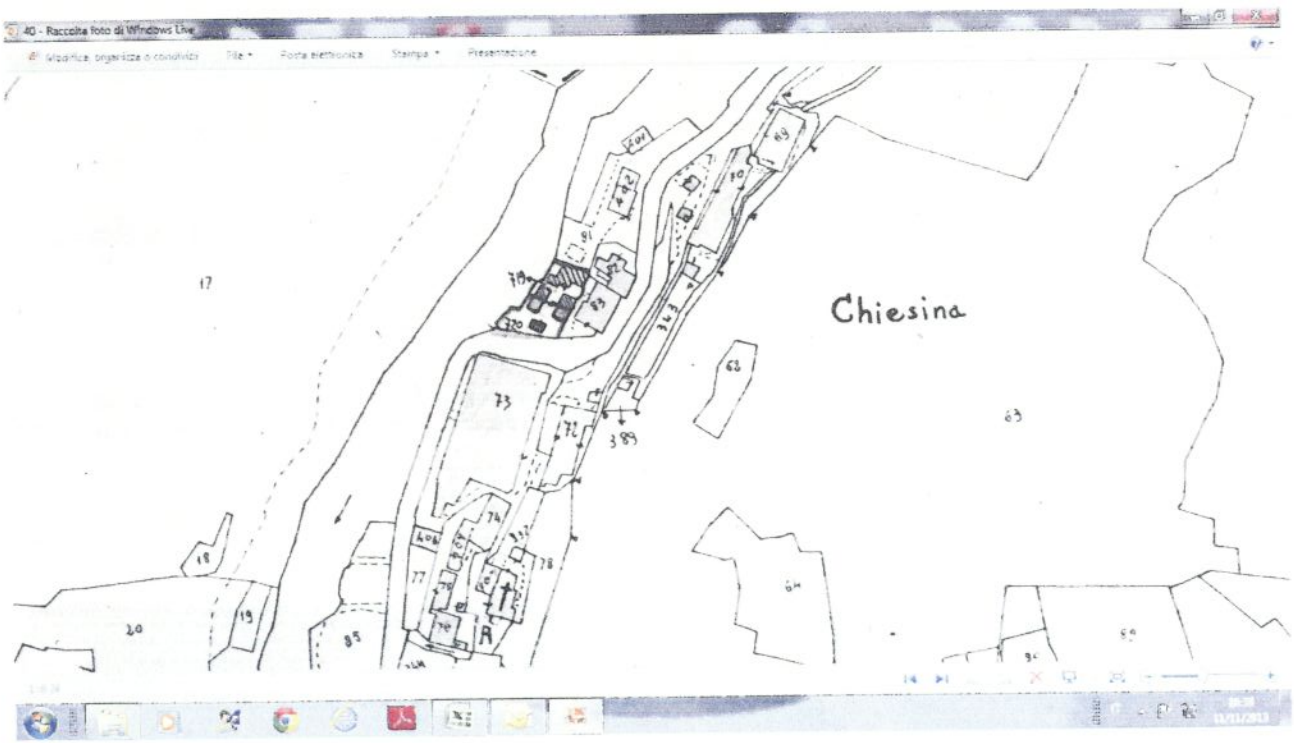
-L'edificio ex cartiera in esame mal si inserisce in un contesto di piccole e medie unità con tipologia modesta in forme e dimensioni.

-L'attività diversa dall'abitativo sarebbe inoltre sconsigliabile per interferenze incongrue sia sotto il profilo della rumorosità che per la sicurezza delle attuali abitazioni dalle attività eventualmente inserite.
La normativa odierna tende infatti a evitare una così stretta vicinanza.

-Si riflette inoltre sul fatto che attualmente la contrazione economica fa prevedere la possibile esclusione di ogni attività artigiana o di uffici in tale area così lontana dal centro urbano.
La normativa di mantenimento dell'attuale destinazione produrrebbe come conseguenza un degrado dell'edificio attuale per mancanza di utilizzo e manutenzione.

Analisi dello stato di fatto

Con la sottostante tabella sono state 'censite' le destinazioni d'uso attuali di tutti gli immobili che costituiscono in borgo di Chiesino e, da qui, si evidenzia l'assoluta prevalenza abitativa comprensiva delle sue pertinenze. Per maggior comprensione si individuano tali immobili anche nella mappa catastale sottostante.



Civico	riferimenti cat.			destinazione	quantità
numero	f	m	s		
11 13	40	76		abitazioni	3
		76			
14	40	719		abitazioni	1
		460			
15	40	403		abitazioni	2
		337		magazzini	1
16	40	82		abitazioni	1
		82			
18-22-28	40	83		abitazioni	3
		83		magazzini	1
20	40	964		magazzini	1
		964		autorimessa	1
21	40	73		abitazioni	10
		73		magazzini	5
				laboratori	5
23	40	74		abitazioni	7
		752			
24-26	40	402		abitazioni	3
		81			
31	40	70		abitazioni	4
		70		autorimesse	4
33	40	72		abitazioni	6
		72		autorimesse	4
35	40	69		abitazioni	5
		69			
				tot. unità immob.	**67**

tot. abitazioni	45
tot. magazzini	8
tot. autorimesse	9
tot. laboratori	5
tot. unità immobiliari	67

ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI
GENOVA Sez.C (PEGLI) F.40 Loc CHIESINO
Civ.20
1 Magazzino
1 Autorimessa
Civ.1
1 Abitazione
Civ.22-26
3 Abitazioni
Civ.35
5 Abitazioni
Civ.31
4 Abitazioni
4 Autorimesse
Civ.16
1 Abitazione
Civ.21
10 Abitazioni
5 Magazzini
3 Laboratori
Civ.33
6 Abitazioni
4 Autorimesse
Civ.18-22-26
3 Abitazioni
1 Magazzino
Civ.15
2 Abitazioni
1 Magazzino
Civ.23
1 Abitazioni
Civ.1-13
3 Laboratori

Osservazioni al PUC adottato

Con Deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'art.38 della Legge Urbanistica Regionale n°36/97, il Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale avviando così il percorso formale per giungere all'approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C..

Pianificazione governo del territorio (art.39 D.Lgs. 33/2013)

Richiesta di modifiche di destinazione di Piano

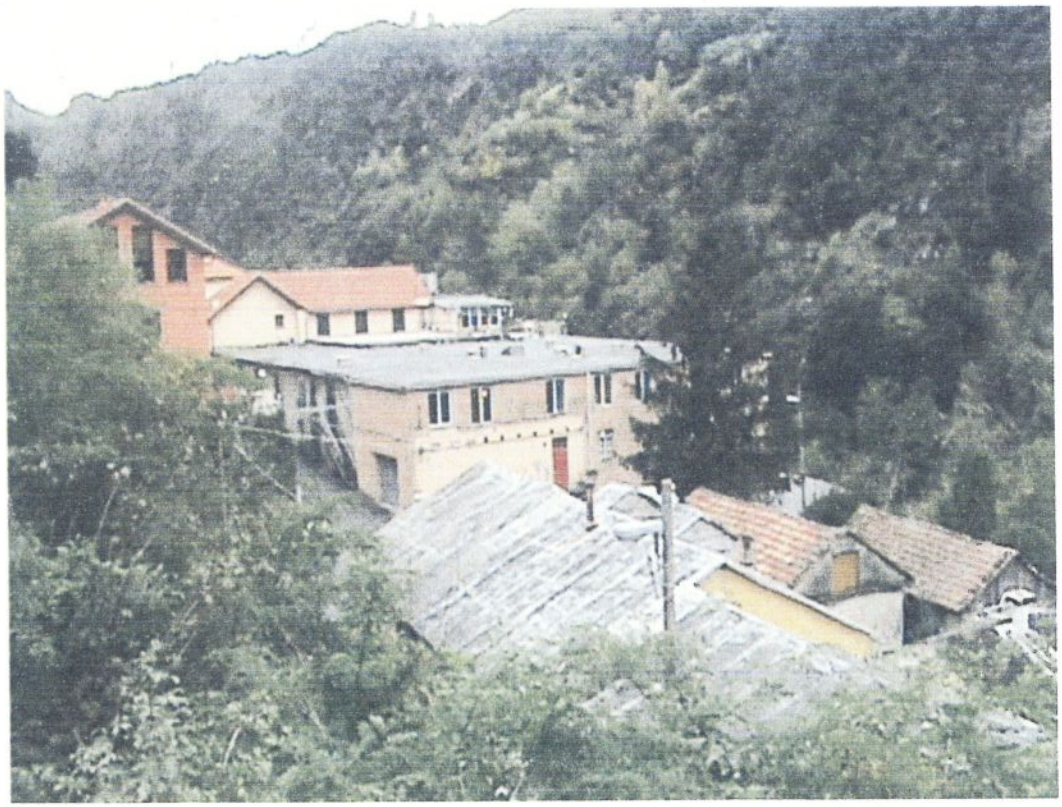
Si chiede che la destinazione di piano del nuovo PUC relative al proprio immobile definite AC NI venga cambiata in altra zona ove sia possible il recupero abitativo mediante cambio di destinazione.

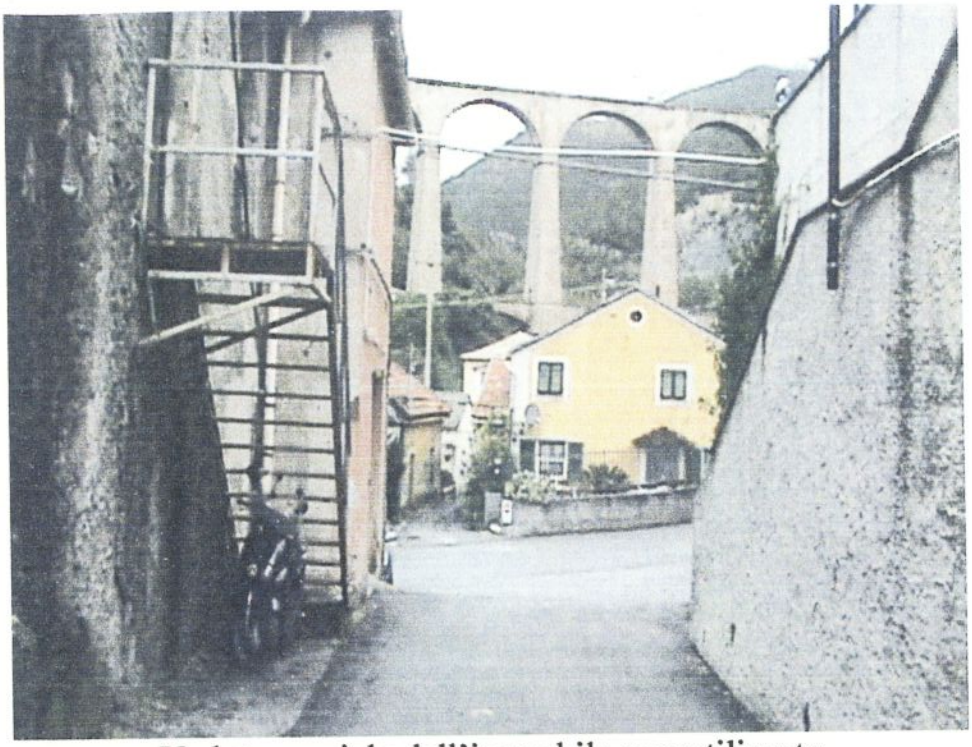
Questo al fine di poter al meglio utilizzare il proprio immobile e adeguarlo ad una destinazione più consona alla zona ,tenendo conto della depressione e crisi delle attività artigiane.

Alcuni scorci che illustrano meglio quanto sopra precisato

La strada di accesso al borgo

Vedute d'insieme e dell'immobile in esame

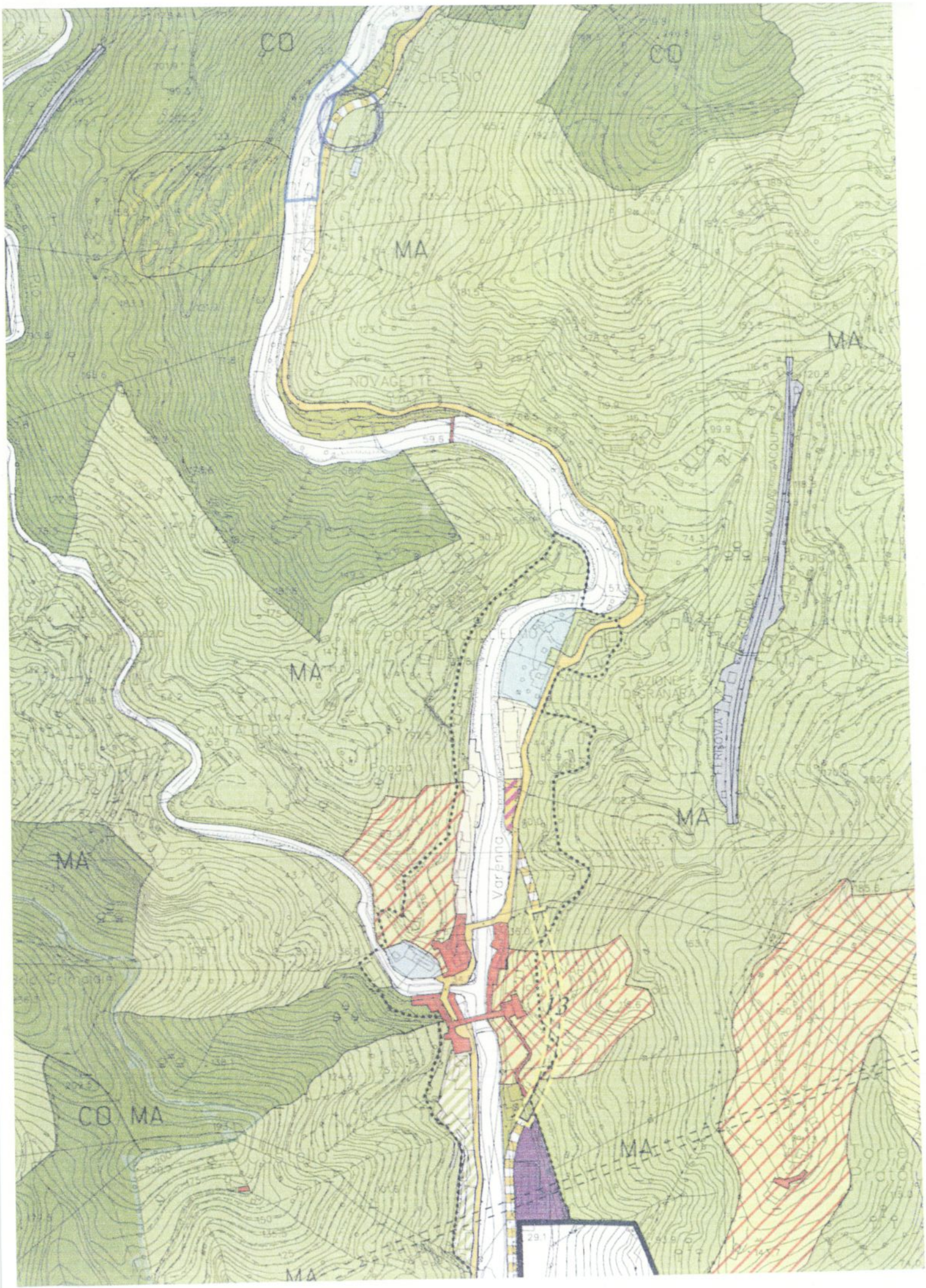




Veduta parziale dell'immobile non utilizzato

Il borgo con la chiesa

Le abitazioni esistenti attualmente occupate


CO
CO
CHIESINO
MA
MA
NOVAGETTE
PISTON
PONTE
MA
STAZIONE
DI GRANARA
FERROVIA
MA
MA
Varenna
CO MA
MA
MA