

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 25.04.2012
FASC. N. 73



MR. 21.
Al Comune di Genova
Via di Francia, 1
16149 Genova

OGGETTO: Osservazione Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 92 del 07/12/2011 URBAN LAB

Il sottoscritto Fra Carlo Comini nato a [redacted]

[redacted] in qualità di procuratore dell'Ente ecclesiastico Provincia Liguria Piemontese dei Frati Minori Conventuali con sede a in Genova Via Albaro, 33 proprietario degli immobili siti in Piazza Leopardi, 3

dato atto che il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 92 del 07/12/2011, che ai sensi della normativa vigente chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni entro il **23 aprile 2012** compreso;

PRESENTA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) PER IL COMPLESSO IMMOBILIARE IN PIAZZA LEOPARDI

MODIFICHE CARTOGRAFICHE PROPOSTE (come precisato nella relazione allegata)

La densità abitativa dell'ambito analizzato è equilibrata, 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 consentono il rapido collegamento con il centro della città ma anche con il litorale e la passeggiata a mare. Le caratteristiche, oltre a quelle formali, strutturali e tipologiche, in considerazione anche del progetto del luglio 1956, le funzioni inserite nel comparto e l'omogeneità di tutto questo al contesto, portano l'Ente a proporre variazione dell'ambito che divenendo AC-IU, omologherebbe il comparto edilizio al contesto.

Il trasferimento in corso della scuola Barrili Paganini rafforza ancor di più questa esigenza poiché, nonostante il plesso sia erroneamente inserito nel bilancio degli standard del nuovo Piano, lo spostamento era già stato stabilito ben prima dell'entrata in vigore del Progetto Preliminare del P.U.C.; la funzione pubblica può essere pertanto considerata ampiamente dismessa. Trattandosi poi di trasferimento della funzione pubblica in altro contesto, ai fini del bilancio degli standard, la variazione d'ambito che si propone non ha alcuna influenza sui medesimi.

bonanzinga & associati

Genova, via Atto Vannucci 1/9 - cap 16128 - tel. +39 010.590248 fax +39 010.585728
Milano, via Senato 26 - cap 20121 - tel. +39 02.36557519 - fax +39 02.92877474
www.bonanzinga.it info@bonanzinga.it

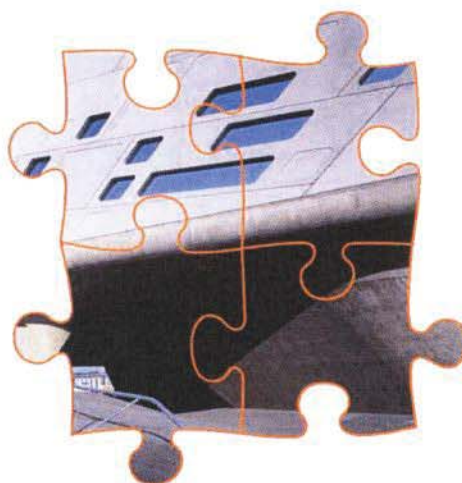
Comune di Genova (GE)

Complesso immobiliare in p.zza Leopardi

Osservazioni al

Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale

agg. 19/04/2010



relazione **tecnica**

Sommario

1.	Premesse	3
2.	Inquadramento territoriale generale	3
3.	Breve descrizione del comparto immobiliare	4
4.	Analisi della normativa di riferimento	5
5.	Il Piano Urbanistico Comunale 2000.....	6
6.	Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova	7
7.	Vincoli urbanistici	8
8.	La normativa sovra comunale	9
9.	Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici del comparto.....	10
10.	Modifiche cartografiche proposte	10
11.	Conclusioni	11

1. Premesse

I sottoscritti geom. Matteo Bonanzinga e arch. Carola Pareschi hanno ricevuto l'incarico di redigere la presente analisi urbanistica per il comparto immobiliare sito in Genova, in prossimità di p.zza Leopardi, che esamini la normativa urbanistica vigente e supporti le osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale per l'area in trattamento.

2. Inquadramento territoriale generale

Il complesso immobiliare è inserito nel Municipio VIII Medio Levante che oggi include parte dell'antico Comune di San Francesco d'Albaro, in passato il più classico dei luoghi di villeggiatura per i genovesi, annesso alla città con la costituzione della Grande Genova; oggi è considerato un quartiere residenziale fra più esclusivi della città.

Nel dettaglio la proprietà è posta ai margini di p.zza Leopardi (chiamata sino al 1873 Santa Maria del Prato in riferimento alla chiesa romanica che ancora si trova in fondo alla piazza), fra via Parini e via Albaro, che è la prosecuzione di via Francesco Pozzo arrivando dal centro della città, alle spalle del campo sportivo e della chiesa di San Francesco d'Albaro, la cui costruzione avvenne nel XIV secolo.

Nelle immediate vicinanze sono presenti anche altre importanti testimonianze storiche: la chiesa romanica di Santa Maria del Prato, l'abbazia di San Giuliano risalente al X secolo, la chiesa dei Santi Nazario e Sauro anch'essa del XIV secolo oltre alle importanti ville storiche fra le quali spicca Villa Saluzzo Bombrini, detta *Il Paradiso*, oggi casa privata sotto tutela del Fondo per l'Ambiente Italiano.

Servizi pubblici, infrastrutture di base e attività commerciali delle più varie categorie merceologiche si trovano nelle vie e piazze circostanti, come ovvio maggiormente concentrate in via Albaro, in quanto collegamento principale fra il centro città e il levante. Nel quartiere sono insediate anche alcune Facoltà dell'Università di Genova.

E' particolarmente agevole il collegamento con il litorale e con la passeggiata di c.so Italia, ove sono ubicati gli stabilimenti balneari; da p.zza Leopardi si può giungere sino al mare percorrendo la via Zara.

3. Breve descrizione del comparto immobiliare

Il comparto immobiliare è costituito da più edifici che insistono su una porzione di territorio di forma pressoché regolare; d'angolo rispetto a piazza Leopardi e a via Nicolò Oderico. Edificato negli anni cinquanta su di un terreno pervenuto di proprietà della proponente tramite una donazione, il complesso comprende tre edifici distinti. Il fabbricato principale, di civile abitazione è sviluppato per cinque piani fuori terra destinati ad abitazione primaria sin dalla costruzione, e il piano seminterrato e terreno che ospita il Cinema Ritz d'Essai (locale di pubblico spettacolo ai sensi dell'art. 37bis¹ delle N.d.A. e connettivo urbano ai sensi dell'art. 12.5.2 delle Norme Generali del P.U.C: 2011²) e dei piani primo e parte del secondo che ospitavano la Scuola secondaria di 1° grado Barrili Paganini oggi in corso di trasferimento.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono piuttosto tipiche per destinazione e per distribuzione; l'edificio infatti presenta un androne condominiale che porta sino al vano scala centrale che conduce sino all'ultimo piano. Esse discendono dalla soluzione progettuale approvata con Ordinanza del Sindaco n. 1725 del 11 luglio 1956 con cui si autorizzava la costruzione di un edificio residenziale per tutti i piani in elevato, con un teatro posto al piano seminterrato.

Le funzioni insediate sono rimaste pressoché invariate sino all'introduzione della funzione scolastica in epoca recente.

Sono parte del complesso anche due corpi di fabbrica di dimensioni più contenute che hanno accesso da via Nicolò Oderico e nei quali trovano posto una rivendita di serramenti esterni (connettivo urbano in quanto attività artigianale di contenute dimensioni, compatibile con la residenza ai sensi dell'art. art. 43.4.6d³ delle N.d.A, artigianato minuto ai sensi dell'art. 12.7.1 delle Norme Generali del P.U.C: 2011) e una piccola palestra (servizio privato ai sensi dell'art. 43.4.2a⁴ delle N.d.A., connettivo urbano ai sensi dell'art. 12.5.2 delle Norme Generali del P.U.C: 2011). Entrambe gli edifici sono di forma regolare e sviluppati per un singolo piano, con copertura a due falde inclinate.

¹ Estratto dalle Norme di Attuazione del P.U.C. - "Si definiscono locali di pubblico spettacolo esistenti i cinema e i teatri comprensivi degli spazi commerciali accessori e integrativi."

² Estratto dalle Norme Generali del P.U.C. 2011: "Connettivo di servizio: attività di servizio alla persona e all'impresa: Pubblici esercizi: attività di ristorazione e di somministrazione, edicole, rivendite di generi di monopolio e farmacie, locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, locali da gioco, sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili."

³ Estratto dalle Norme di Attuazione del P.U.C. - "Comprende le funzioni minute di servizio alla persona e all'impresa proprie del tessuto urbano, quali studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie di noleggio, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza. Comprende le attività artigianali e industriali compatibili con la residenza, di contenute dimensioni e con emissioni in atmosfera nulle o poco significative ai sensi del D.P.R. 25.7.1991 all. 1, con esclusione delle voci 8, 16, 17, 18, 22 e 25, con scarichi produttivi ammessi in fognatura e senza rischi di incidenti rilevanti a norma del D.P.R. 175/1988."

⁴ Estratto dalle Norme di Attuazione del P.U.C. - "Comprendono le stesse funzioni dei servizi pubblici, ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica e non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici."

Oltre agli edifici anzidetti trovano spazio le aree sterne che per la maggior parte sono occupate da un campo sportivo scoperto, delimitato, privato e con accesso riservato (servizio privato – art. 43.4.2a delle N.d.A.).

Dati catastali di riferimento.

Dati identificativi				Dati di Classamento				Indirizzo
Sez.	F	N°	Sub	Z.C.	Cat.	Class.	.Cons	
GEB	67	34		1	C/4	4	227	p.za Leopardi, 13 r
GEB	67	36		1	C/3	6	57	via N. Oderico
GEB	67	209	1	1	C/4	4	365	p.za Leopardi, 3
GEB	67	209	2	1	C/4	4	192	p.za Leopardi, 3
GEB	67	209	3	1	A/3	5	4,5	p.za Leopardi 3/1
GEB	67	209	4	1	A/3	5	5,5	p.za Leopardi, 3/2
GEB	67	209	5	1	A/3	5	4,5	p.za Leopardi 3/2
GEB	67	209	6	1	A/3	5	7,5	p.za Leopardi, 3/3
GEB	67	209	7	1	A/3	5	5,5	p.za Leopardi 3
GEB	67	209	8	1	A/3	5	5,5	p.za Leopardi, 3/4
GEB	67	209	9	1	A/3	5	4	p.za Leopardi 3/5
GEB	67	209	10	1	A/3	5	6,5	p.za Leopardi 3/6
GEB	67	209	11	1	A/3	5	5,5	p.za Leopardi 3/7

Calcolo della Superficie Agibile

Indirizzo	Consistenze			
	<i>A -serv. pubb.</i>	<i>B -conn. urb.</i>	<i>C -residenza</i>	<i>D- artigiano</i>
p.za Leopardi, 3	510,23	478,68	577,71	
p.za Leopardi, 13 r		281,95		
via N. Oderico				57,46
totali	510,23	821,65	577,71	

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, lo strumento più importante che lo scorso anno ha subito più modifiche anche con l'adozione del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale che è stato adeguato nelle norme tecniche d'attuazione, oggi chiamate Norme di Conformità, modificato parte della zonizzazione e nel quale sono stati inseriti nuovi ambiti speciali di tutela.

Le norme e i regolamenti che sono assunti dalla presente sono:

- Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato nel 2000 con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 in versione Testo Coordinato con la Variante al P.U.C. inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. e il correlativo aggiornamento delle Norme Generali del Piano di cui alle D.C.C. n. 85/2009 e D.C.C. n. 73/2010;

- Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 07/12/2011;
- 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 e successive modifiche e integrazioni;
- 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 2000

Il Piano Urbanistico Comunale di Genova (di seguito detto P.U.C.), approvato nel 2000 con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 non può prescindere dalla Variante al P.U.C. nella versione di testo adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009.

Il P.U.C. nella tavola 44 della cartografia inquadra l'area in zona F, sottozona FF (servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale), ambito a.

Nella sottozona FF la funzione caratterizzante è quella dei servizi pubblici, sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- Parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marginali;
- Residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi;
- Limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso;
- Locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio principale;
- Parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante.

Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni le quali, solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienicosanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti cambia nel caso in cui si stia intervenendo su edifici compatibili piuttosto che su edifici incompatibili⁵; per questi ultimi sono ammesse la manutenzione ordinaria, le opere interne che non cambino il numero delle unità immobiliari per mezzo di frazionamenti o accorpamenti, e la manutenzione straordinaria.

Il frazionamento e l'accorpamento sono consentiti solo per l'introduzione o il mantenimento di servizi compatibili senza l'obbligo di recuperare parcheggi pertinenziali, anche solo su parte dell'edificio. Il

⁵ L'edificio principale deve intendersi incompatibile per la destinazione d'uso residenziale prevalente che pare insediata, salvo migliore e più precise indagini che dovranno essere condotte in loco, anche per mezzo di rilievi e restituzioni cartacee, con l'ausilio della documentazione edilizia storica, avviando anche una campagna conoscitiva presso l'archivio progetti del Comune di Genova. Il P.U.C. definisce incompatibile l'edificio le cui caratteristiche architettoniche ed edilizie tipologiche formali e strutturali risultino non architettonicamente adattabili confacenti e conformabili a funzioni ammesse nella singola zona ovvero tali da differire radicalmente da quelle presenti nel contesto.

cambio d'uso, anche se di sola parte del fabbricato è consentito solo per l'introduzione delle funzioni ammesse⁶, senza l'obbligo di recuperare parcheggi pertinenziali.

Anche l'incremento superficario è consentito nei limiti delle esigenze funzionali del servizio ammissibile, senza obbligo di recuperare i parcheggi pertinenziali. Oltre gli interventi descritti in precedenza è consentita la demolizione e ricostruzione limitatamente di edifici compatibili destinati alle funzioni ammesse.

La nuova costruzione è consentita, limitatamente alla realizzazione di: servizi pubblici realizzati da parte di soggetti istituzionalmente competenti, dimensionati sulle esigenze funzionali del servizio, senza limitazione dimensionale; servizi di uso pubblico con I.U.I. = 0,5 mq/mq; parcheggi privati interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici e di uso pubblico.

Trattandosi d'ambito speciale e specificatamente normato all'art. FF9.1 gli interventi ammessi dovranno conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS⁷ in cui per gli edifici esistenti gli interventi devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi e devono comportare l'utilizzo di materiali e tecnologie tradizionali o compatibili con essi. Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostruiti nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti.

Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti. La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti, è consentita solo per i servizi o per strutture di carattere leggero, atte a sostituire edifici costruiti con materiali impropri e, comunque, a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante e di ricucitura del contesto.

I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno.

6. Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova

Le funzioni insediate presso il comparto in trattamento sono elencate nella tabella *Calcolo della Superficie Agibile*, da essa si evince la predominanza di funzioni non ammesse dalla normativa adottata; il rapporto fra la S.A. con funzione di Servizi pubblici per l'istruzione e le funzioni complementari, in senso letterale, è infatti è abbondantemente a favore di queste ultime.

⁶Residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi, limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso, locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio principale.

Estratto dalle Norme di Attuazione del P.U.C. all'art. 43.4.1a: "I servizi pubblici, comprendenti quelli computati al fine della determinazione degli standard urbanistici, sono indicati di seguito, con mero valore esemplificativo, raggruppati nelle categorie di riferimento, richiamate dal D.M. 2.4.68: istruzione: scuole materne, scuole dell'obbligo, biblioteche, attrezzature sportive di uso scolastico, anche parziale, collegi, convitti; interesse comune: asili nido, centri e residenze assistenziali, servizi sociali e sanitari, alloggi protetti, pubbliche assistenze, uffici pubblici e caserme minori, sedi di associazioni, mercati comunali, teatri pubblici, chiese, istituti religiosi, luoghi di culto, campi attrezzati, attrezzature sportive connesse, anche ad uso parziale; verde pubblico: giardini e parchi pubblici, impianti sportivi, aree per il gioco e maneggi; istruzione superiore: scuole medie superiori, scuole professionali, scuole diverse, attrezzature sportive connesse, collegi convitti; assistenza sanitaria: ospedali, cliniche e ambulatori convenzionati, centri assistenziali e sanitari principali; parco urbano: aree a parco, naturali e attrezzate, attrezzature sportive, attrezzature balneari; altri servizi: cimiteri, uffici pubblici e caserme centrali, sedi universitarie."

⁷ Struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico.

Nell'elenco del Bilancio degli standard urbanistici del piano al n. 8041 ancora si legge la scuola secondaria di 1° grado, con superficie indicata che comunque non corrisponde alle consistenze utilizzate dal plesso⁸, nonostante sia in corso di dimissione poiché pronta al trasferimento in una nuova sede⁹. Il riferimento al servizio pubblico insediato, errato per le considerazioni anzidette, è presente anche alla tavola 44 del Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S.

Registrando ancora tale funzione pubblica il Progetto Preliminare di P.U.C. alla tavola 3.8 del Municipio VIII inquadra l'edificio nell'Ambito SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici, per il quale nelle Norme di Conformità dagli articoli SIS-S-1 in avanti sono disciplinate le funzioni ammesse, gli interventi edilizi, le norme progettuali, ecc. Per l'Ambito di interesse sono ammesse le seguenti funzioni principali: servizi pubblici, parcheggi pubblici. Alle quali si sommano le funzioni complementari¹⁰: connettivo urbano, esercizi di vicinato.

All'art. SIS-S-2 sono contenute le "Prescrizioni particolari" che per gli immobili o porzioni di essi esistenti che possono essere resi indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, potranno essere ammesse le funzioni principali e complementari corrispondenti a quelle dell'ambito di conservazione prevalente al contorno, nel caso d'interesse quelle dell'ambito AC-IU¹¹.

Inoltre laddove vi sia la dimissione alla data di adozione del P.U.C. (07/12/2012) del servizio pubblico, le funzioni complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'Ambito AC-IU.

Per l'ambito di interesse sugli edifici compatibili sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

L'art. SIS-S 6 inoltre consente la ristrutturazione edilizia per gli edifici in cui vi sia una funzione pubblica sottodimensionata rispetto alla quella totale; in questo caso sono consentite anche funzioni ammesse negli ambiti di conservazione/riqualificazione prevalenti al contorno destinando il 50% della S.A. computata ai fini dei calcoli di verifica degli standard urbanistici del Piano ad edilizia residenziale sociale (E.R.S.).

7. Vincoli urbanistici

Nel corso dello studio della cartografia tecnica di riferimento, che è a completamento del Piano Urbanistico Comunale, non sono emersi vincoli; l'area pare non rientrare nell'elenco delle aree tutelate per

⁸ La Superficie Agibile della porzione di edificio con funzione di pubblica istruzione corrispondeva a 510,23mq rilevati dallo scrivente nel corso del 2011.

⁹ Con nota prot. n° 237466 del 21 luglio 2011 il Comune di Genova Direzione Patrimonio e Sport comunicava all' Ente proprietario di aver individuato una sede alternativa per la ricollocazione della struttura scolastica e di aver già predisposto il progetto della ristrutturazione.

Con ulteriore nota n. PG/2011/40125 del 06/02/2012 il Comune di Genova Direzione Patrimonio e Sport, in risposta ad una precedente lettera dell' Ente proprietario dell'immobile comunica che sono in corso di ultimazione i lavori occorrenti all'adattamento della nuova sede per il plesso scolastico. La funzione deve pertanto essere intesa già dismessa all'entrata in vigore del Progetto Preliminare di P.U.C.

¹⁰ Art. 11 delle Norme Generali del Nuovo P.U.C. "Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole discipline degli Ambiti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzabile."

¹¹ Art. AC-IU-1 - Funzioni principali ammesse - Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.

legge ai sensi dell'art. 142¹² del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

8. 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 SU (Aree Urbane: strutture urbane qualificate) che sono assoggettate al regime normativo di mantenimento in quanto ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana. *"L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano"*.

¹² Art- 142 - Aree tutelate per legge

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

9. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici del comparto

Le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio attualmente presenti portano a definire il comparto quale agglomerato di edifici a carattere civile in ragione dei propri aspetti tipologici e architettonici anzidetti ma soprattutto dei caratteri funzionali. Gli elementi formali che determinano l'immagine esterna dell'edificio principale, decisamente dominante rispetto al contesto immediatamente circostante, per materiali e disposizione delle bucatina rafforzano ancor di più la percezione della funzione abitativa; inoltre le strutture portanti e gli elementi strutturali fondamentali sono caratteristici dell'edilizia residenziale dell'immediato dopoguerra, campione molto frequente nell'ambito di interesse. Atteso l'art. 34 delle N.d.A. del P.U.C. 2000 in ragione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, gli stessi non sono confacenti o conformabili alle funzioni ammesse nella singola zona ma non *"differiscono radicalmente da quelle preesistenti nel contesto"*.

D'altronde l'Ordinanza del Sindaco n. 1725/1956 e le planimetrie di progetto ad essa collegate lasciano spazio a poche interpretazioni. L'edificio presenta caratteristiche tipologiche, formali e strutturali tipiche delle costruzioni ad residenziali perché è stato progettato e costruito proprio con lo scopo di introdurre la funzione abitativa in tutti i livelli fuori terra.

A supporto di tale considerazione è opportuno ampliare l'ambito di studio anche alle vie più prossime; leggendo la cartografia di riferimento è chiaro il principio assunto nel corso della formazione della stessa. Sono presenti le sottozone FFa e FF, oggi anche SIS-S, per le aree in cui si trovano edifici di culto, grandi spazi dedicati alle attività sportive, servizi pubblici in genere ma sono anche diffuse sottozone caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali come la BB-CE oppure la BA, oggi anche AC-IU. Le aree in cui insistono edifici destinati alla residenza e comunque adibiti alla permanenza di persone, sono proprio queste ultime.

La sottozona FFa, ovvero SIS-S, comprende il comparto immobiliare anche se le caratteristiche formali, tipologiche e strutturali degli edifici che vi sono inclusi sono omogenee a quelli del contesto circostante, cioè i fabbricati compresi nelle sottozone BB-CE e BA, ovvero AC-IU.

10. Modifiche cartografiche proposte

La densità abitativa dell'ambito analizzato è equilibrata, 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 consentono il rapido collegamento con il centro della città ma anche con il litorale e la passeggiata a mare. Le caratteristiche, oltre a quelle formali, strutturali e tipologiche, in considerazione anche del progetto del luglio 1956, le funzioni inserite nel comparto e l'omogeneità di tutto questo al contesto, portano l'Ente a proporre variazione dell'ambito che divenendo AC-IU, omologherebbe il comparto edilizio al contesto.

Il trasferimento in corso della scuola Barrili Paganini rafforza ancor di più questa esigenza poiché, nonostante il plesso sia erroneamente inserito nel bilancio degli standard del nuovo Piano, lo spostamento era già stato stabilito ben prima dell'entrata in vigore del Progetto Preliminare del P.U.C.¹³; la funzione pubblica può essere pertanto considerata ampiamente dismessa. Trattandosi poi di trasferimento della funzione pubblica in altro contesto, ai fini del bilancio degli standard, la variazione d'ambito che si propone non ha alcuna influenza sui medesimi.

¹³ Vedi note precedenti e lettere del Comune di Genova prott. 237466/2011 e PG/2011/40125 del 06/02/2012 allegata alla presente.

L'ambito AC-IU che si suggerisce in sostituzione del SIS-S è sicuramente quello più frequente nelle immediate circostanze e più confacente alle funzioni realmente insediate oltre che alle caratteristiche tipologiche e formali del complesso immobiliare.

Pertanto in considerazione della dismissione della funzione pubblica alla data del 07/12/2011 si chiede che l'intero comparto immobiliare in argomento, attualmente inquadrato in ambito SIS-S alla tav. 3.8 del Municipio VIII nel Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale, sia inquadrato nell'ambito AC-IU, il più frequente al contorno.

11. Conclusioni

Spinto dall'idea della partecipazione dei cittadini ai processi di trasformazione promossa dall'Amministrazione comunale, l'Ente proprietario ha avviato un dialogo con l'Urban Lab già nel novembre 2010¹⁴ proponendo la variazione della sottozona d'interesse per il Nuovo Piano Urbanistico Comunale allora in corso di elaborazione. La presente analisi urbanistica è da intendersi quale integrazione e completamento della relazione che nel 2010 accompagnava la proposta dell'Ente, inoltre comprende ulteriori approfondimenti utili alla comprensione delle ragioni che indotto l'Ente proprietario e gli scriventi a ritenere ampiamente accoglibili le modifiche cartografiche proposte.

arch. Carola Pareschi



geom. Matteo Bonanzinga



Allegati:

- documentazione fotografica,
- stralci cartografici,
- lettere del Comune di Genova prott. 237466/2011 e PG/2011/40125 del 06/02/2012,
- richiesta di variazione della sottozona del P.U.C. protocollata il 30/11/2010 presso il Comune di Genova,
- Ordinanza del Sindaco e planimetrie del 1956.
- tavola 1/1 con planimetria generale e punti di vista fotografici,

¹⁴ Vi allegata richiesta di variazione della sottozona del P.U.C. protocollata il 30/11/2010 presso il Comune di Genova.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



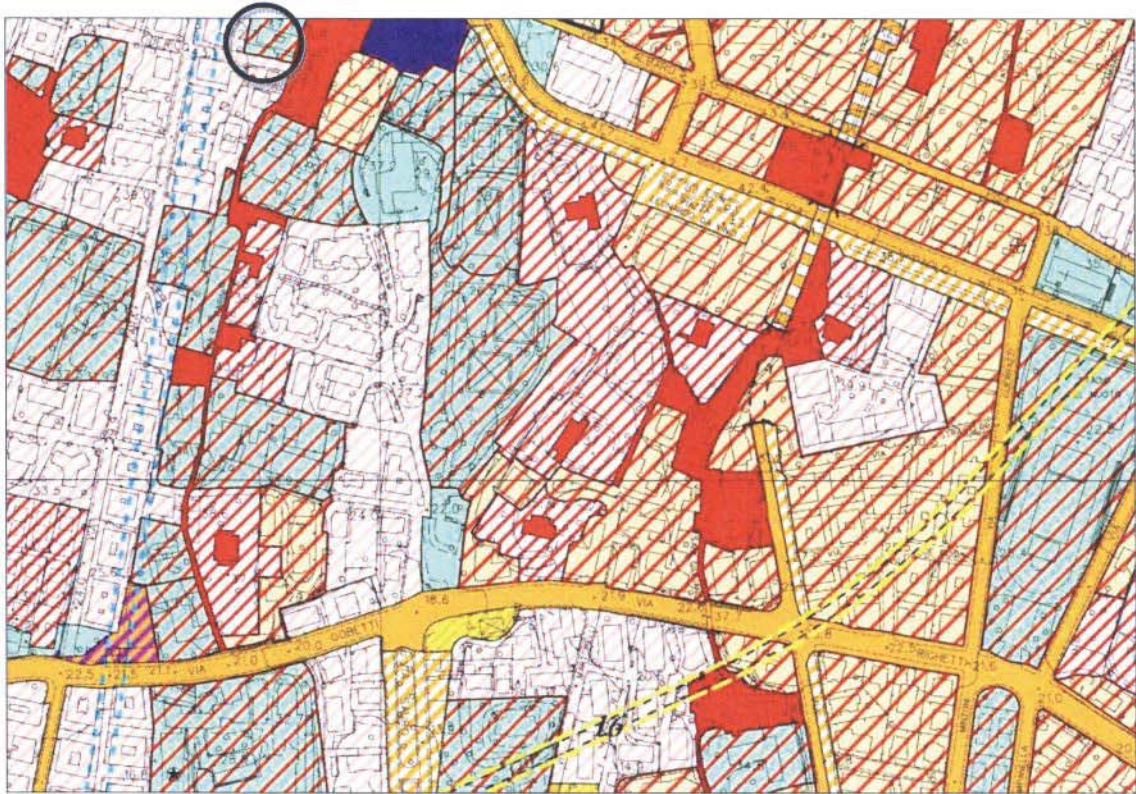
Foto 6



Foto 7

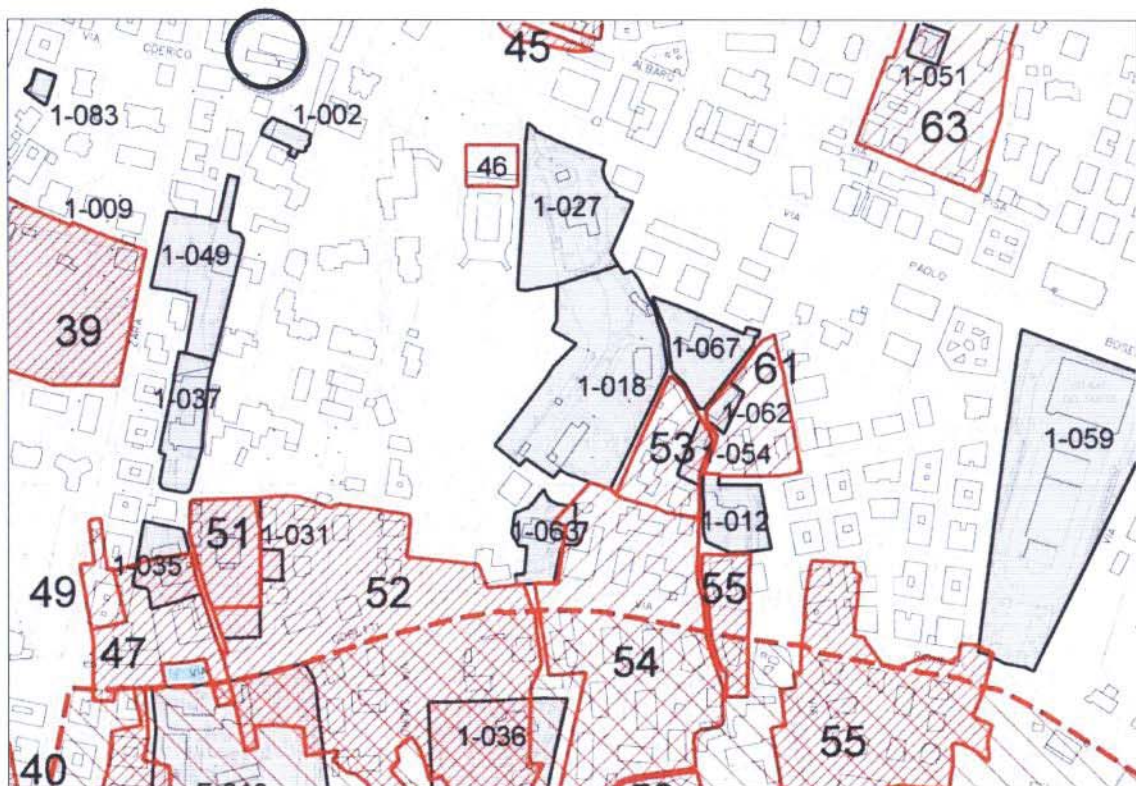


Foto 8



Stralcio del PUC 2000 come aggiornato dalla D.C.C. n. 85/2009 e D.C.C. n. 73/2010

Tav. 44 - zona FFa (scala 1:5000)



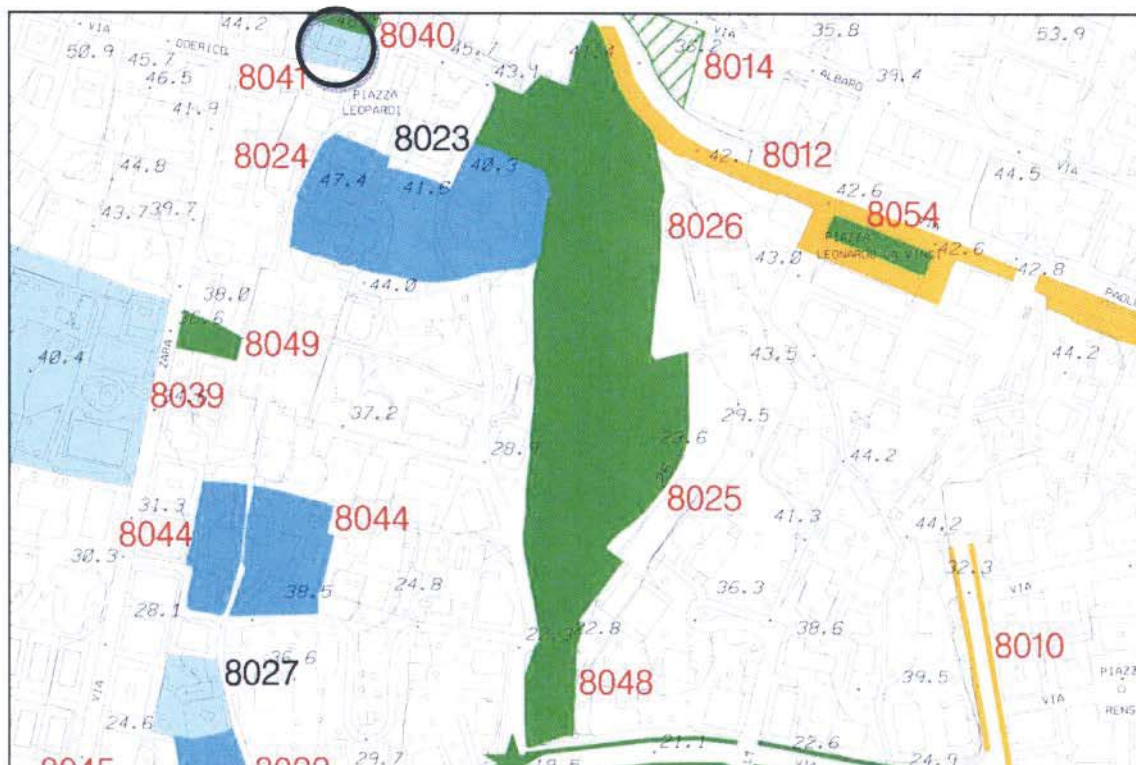
Stralcio del Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela

Tavola 44 (scala 1:5000)



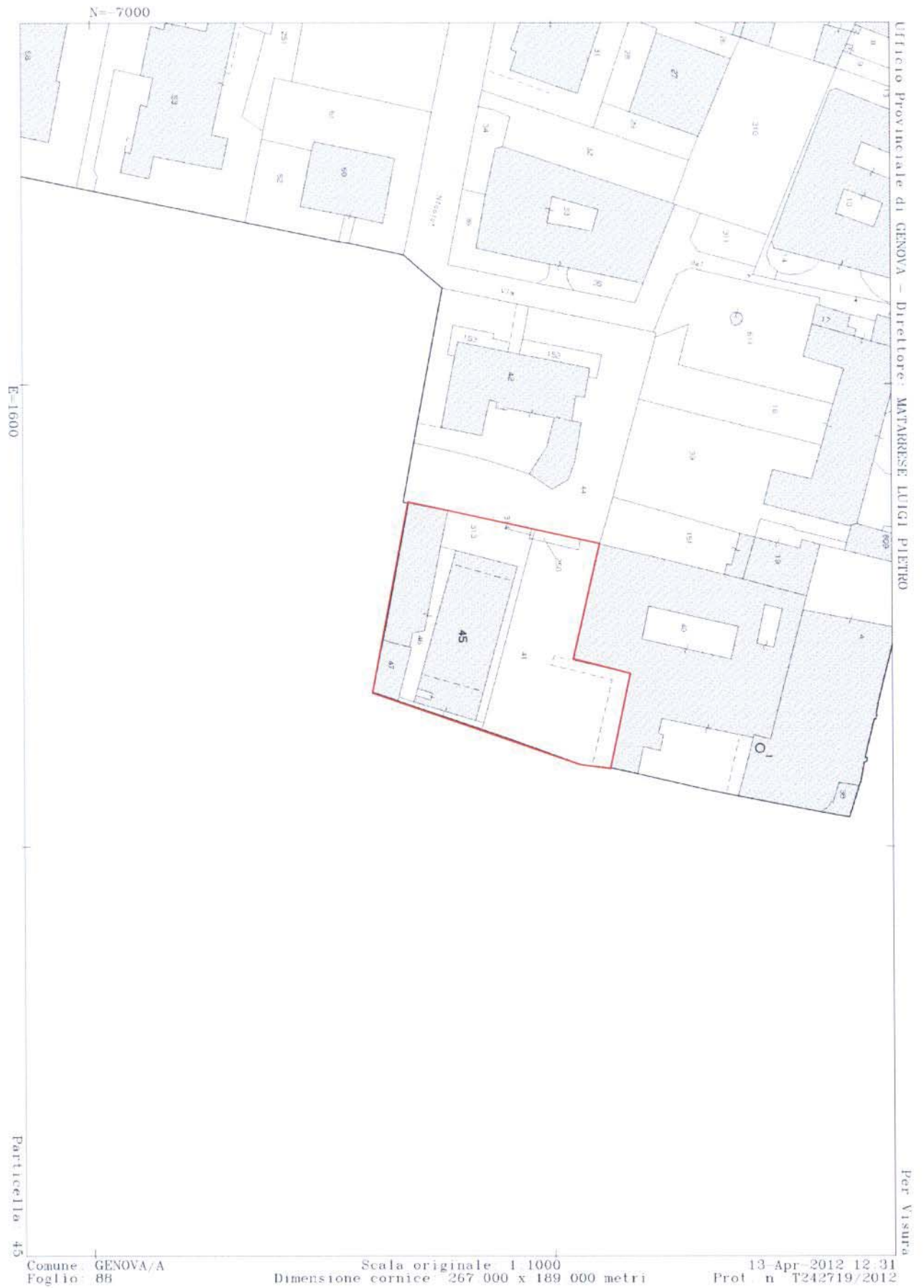
Progetto Preliminare del P. U. C. di Genova adottato con D.C.C. n° 92 del 07/12/2011

Tavola 3.8 – zona SIS-S (scala 1:10000)



Progetto Preliminare del P. U. C. di Genova adottato con D.C.C. n° 92 del 07/12/2011

Tavola SERV.44 –servizi di istruzione esistente (scala 1:5000)



Estratto di mappa - Foglio 88 Mapp. 41, 45, 46, 47, 250, 313, 314.



COMUNE DI GENOVA

Funzionario dell'Ufficio: Dott. Massimo Prato
Funzionario Referente: Lisetta D' Aloia

prot.n *237466*
del *21 LUG 2011*
classificazione: 2005/ IV / 9 / 1.19

Oggetto: Locali in Piazza Leopardi civ. 3 -1 in conduzione civica ad uso scuola secondarai 1 grado "Barrili Paganini".

Alla Provincia Ligure Piemontese
Fratelli Minori Conventuali
dott. R. Baratella
Via Orto Botanico civ.11
35123 PADOVA

p.c All'Assessore alle Politiche
Educativa
Dott. P.Veardo

Alla Direzione Politiche Educative
Ufficio di Supporto al Funzionamento
Scolastico

LORO SEDE

Questa Direzione - preso atto della impossibilità di codesta proprietà di concedere l'utilizzo dei locali in oggetto, oltre la scadenza contrattuale del 31.7.2011, per poter eseguire interventi ormai indifferibili nell'immobile in questione - ha individuato una idonea sistemazione alternativa al plesso scolastico in questione.

Si informa che la logistica di tale ricollocazione nella sede individuata riveste carattere di assoluta priorità e che è già stato predisposto il progetto per la ristrutturazione dei locali.

Sarà cura della scrivente Direzione informarVi non appena sarà possibile riconsegnare a codesta proprietà i locali in argomento.

Distinti saluti.


IL DIRETTORE
(dott. arch Roberto Tedeschi)


IL DIRIGENTE
(dott.ssa Simona Lottici)



COMUNE DI GENOVA

Funzionario dell'Ufficio: Dott. Massimo Prato

Funzionario Referente: Lisetta D'Aloia

prot.N. PG/2012/4025

del 06 FEB, 2012

classificazione: 2005/IV/9/1.19

Oggetto: Locali in Piazza Leopardi civ. 3 -1 ad uso scuola secondaria 1 grado "Barrili Paganini".

Alla Provincia Ligure-Piemontese
Fratelli Minori Conventuali
dott. R. Baratella
Via Orto Botanico civ.11
35123 PADOVA

In riscontro alla Vostra nota del 24.1.2012, anticipata via e-mail, si comunica che il Settore Manutenzioni Programmate ed Adeguamenti Normativi di questa Direzione sta procedendo all'esecuzione dei lavori di adattamento della nuova sede individuata per tale plesso scolastico.

Considerati i tempi necessari sia per la fine lavori che per l'ottenimento della certificazione necessaria (collaudo, prevenzione incendi, ecc) il rilascio dei locali in oggetto non potrà avvenire prima della fine dell'anno scolastico in corso.

Si ringrazia per la collaborazione prestata e che vorrete ancora prestare, e si porgono distinti saluti.

IL DIRETTORE
(dott. arch. Roberto Tedeschi)

IL DIRIGENTE
(dott.ssa Simona Lottici)

Direzione Patrimonio Demanio e Sport
Settore Amministrativo e Demanio

Ufficio Assegnazione e Gestione Patrimonio non Abitativo e Fitti Passivi
16149 Genova - Via di Francia, 1 - Tel. 010 5573550-73484

Fax 0105577154-

Genova, 30 novembre 2010

Al Comune di Genova
Territorio, sviluppo urbanistico ed
economico
Urban Lab: sviluppo urbanistico del
territorio
Via Di Francia, 1
16149 – Genova

c.a. Arch. Pierpaolo Tomiolo



Oggetto: richiesta di variazione della sottozona del P.U.C. – comparto immobiliare sito in Genova, Piazza Leopardi.

Il sottoscritto fra Carlo Comini nato il 07.08.1946 a Busto Arsizio (VA), residente a Padova in Piazza del Santo civ. 11, in qualità di procuratore dell'Ente ecclesiastico Provincia Ligure Piemontese dei Frati Minori Conventuali con sede in Genova Via Albaro, 33, proprietario degli immobili siti in Genova, Piazza Leopardi civ. 3

CHIEDE

la variazione della sottozona FFa, evidenziata nella allegata cartografia, del Piano Urbanistico Comunale poiché il complesso è inserito all'interno di una sottozona ad essa non confacente o conformabile per le funzioni ammesse. Inoltre il medesimo, per le sue caratteristiche tipologiche, formali e strutturali è omogeneo agli edifici del contesto circostante inseriti nelle sottozone BB-CE e BA. Si sottolinea infine che da parte della privata proponente non c'è la volontà di inserire nuove funzioni compatibili con l'attuale zonizzazione.

In fede,

il procuratore
Fra Carlo Comini

Allegati:

- fotocopia del documento di identità di Fra Carlo Comini;
- estratto della cartografia toponomastica;
- estratto della carta catastale;
- relazione tecnica con documentazione fotografica e cartografie di riferimento.



ESTRATTO DAI VERBALI DELLE ORDINANZE DEL SINDACO

Data 17 Luglio 1956 N. 1729

OGGETTO: APPROVAZIONE DI PROGETTO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA IN EXERCISE INSERIBILE IN PIAZZALE

Visto il progetto presentato addi 14 dicembre 1955, da padre Romano de Pietra, V. Ferruccio della Chiesa di S. Francesco d'Albero firmato dall'architetto D. Batta, relativo alla costruzione di una palazzina pr in Piazzale Leopardi;

Visto il progetto di variante presentato in data 21 maggio 1956;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, Direttore del Reparto Comunale d'Igiene e Sanità in data 23 maggio 1956, alle condizioni sottoprecisate alla lettera e);

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 23 maggio 1956;

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in data 29 maggio 1956;

Visto l'art. 221 del R.U. della Legge Sanitaria, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265;

Visto l'art. 151 del R.U. della Legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. 4 febbraio 1915 n° 148;

Per quanto di sua competenza, salvi ed improrogabili restando gli eventuali diritti dei terzi;

a p p r o v a

il progetto sopraindicato secondo la variante presentata in data 21 maggio 1956 alle condizioni seguenti:

a) i lavori siano iniziati entro un anno dalla data della presente ordinanza e proseguiti ininterrottamente sotto pena di revoca dell'ordinanza stessa;

b) sia prontamente notificata alla Ripartizione Ispettorato Edilizio l'avvenuta ultimazione dei lavori;

c) non venga abitata il fabbricato costruito prima aver prima ottenuto il decreto di abitabilità (art. 72 del vigente regolamento di Igiene Edilizia);

d) siano osservate le condizioni poste dal Comando dei Vigili del Fuoco con foglio n° ... in data 29 maggio 1956;

e) tutti gli ambienti del sottotetto abbiano larghezza regolamentare.

Copia del presente progetto approvato dovrà essere tenuta in cantiere.

IL SEGRETARIO GENERALE RESPONSABILE G. Badano

VISTO ALLA SECRETARIA

IL SINDACO V. Tortusio

Del. 10/8

Planimetria generale
Stato attuale

Scala 1:200



Autore della scala grafica e stato attuale: Studio MBBN
Autore della scala grafica e stato attuale: Studio MBBN

267

bonanzinga&associati
via Bonanzinga 11 - 00197 Roma - Tel. 06 49480333 - Fax 06 49480334

Osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale
Localizzazione dell'intervento: Genova Piazza Leopoldi

Richiedente:
Prov. Liguria Piemontese dei Riti minori
80617010207

Il progettista:
Studio MBBN Bonanzinga
Autore e Collega di Genova della Provincia di Genova con l'incarico 3047
Arch. Cecilia Parigioli
Autore e Collega di Genova della Provincia di Genova con l'incarico 473329

Contenuto della tavola:

Planimetria generale
stato attuale

Numero della tavola:

01

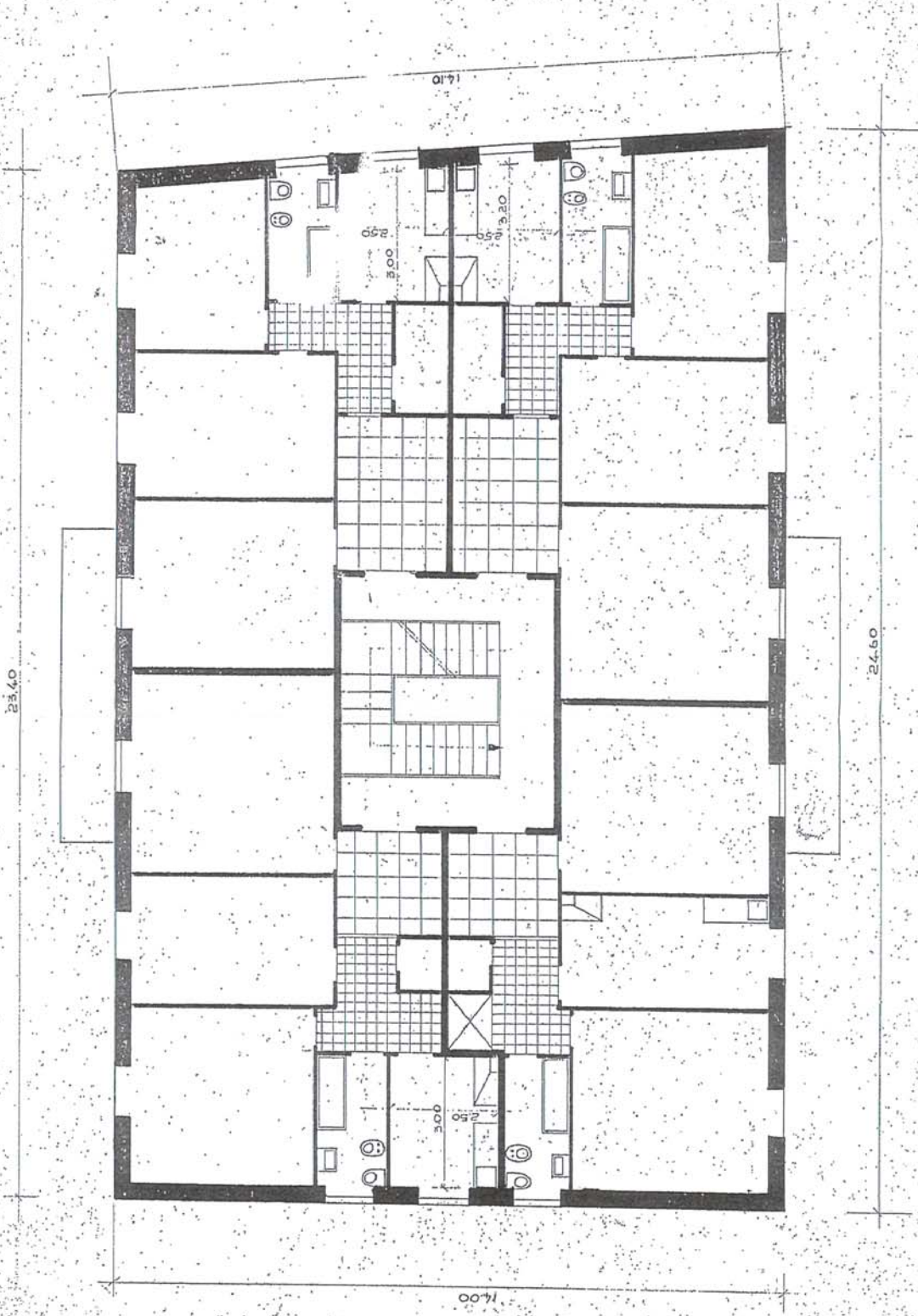
Data: 18/04/2012
Tipo di intervento: ARCHITETTONICO
Scala grafica: 1:200
Scala grafica: 1:200

Autore della scala grafica e stato attuale: Studio MBBN
Autore della scala grafica e stato attuale: Studio MBBN



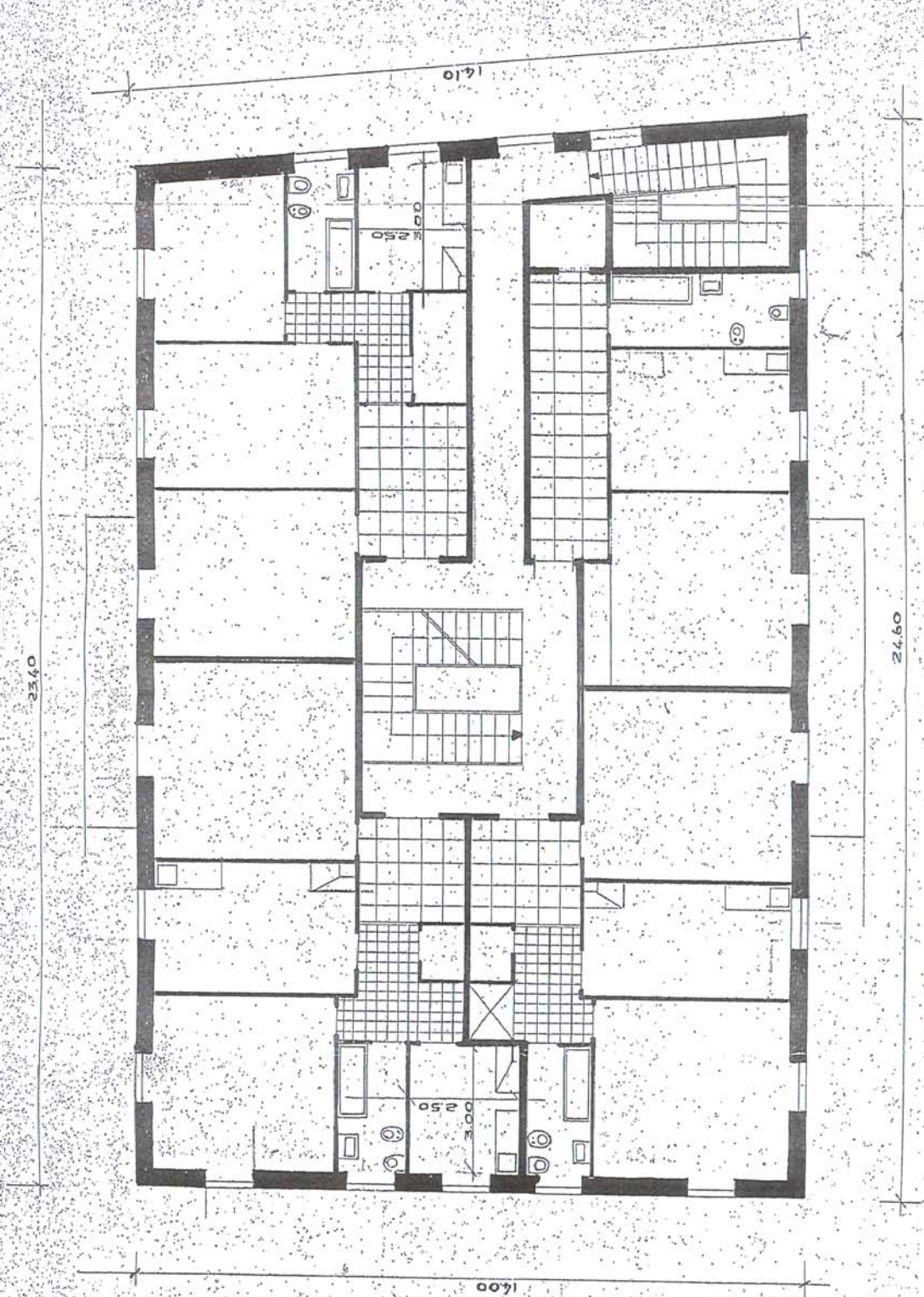
Descrizione	Quantità	Unità	Costo unitario	Costo totale

PIANTA PIANO CORRENTE



8077 ARCH.
710 - 10

PIANTA PIANO PRIMO



DOTT. ARCH. DANIELE BARTI
N. 710-28

1:100