

COMUNE DI GENOVA  
PROTOCOLLO GENERALE  
08 MAG 2012

144677 SIMBACO  
DIM. SUL URB.  
URBAN LAB.

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

AFFIDU GENOVA  
04 MAG. 2012  
ARRIVO

al Direttore  
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Ing. Paolo Tizzoni  
Via di Francia, 1  
16154 GENOVA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
REMONDINI ALBERTO 9 MAG. 2012  
73

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 REMONDINI Alberto Pietro

[Redacted area]

in qualità di

rappresentante legale della CASA DELLA COMPAGNIA DI GESU' DENOMINATA ISTITUTO ARECCO

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.

Genova, 04/05/2012

Firma

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

## DESCRIZIONE DELL'OSSERVANZA – MODIFICA RICHIESTA

(ES. si richiede che l'elaborato grafico/capitolato/paragrafo... venga modificato come segue:

.....);

si vedano gli allegati:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- relazione tecnica del Geom. G. Tiplido.

Qualora l'osservanza non riguardasse aspetti generali o normativi, l'osservanza dovrà prevenire corredata da adeguata cartografia con evidenziato l'ambito considerato opportunamente delimitato e con tutti i riferimenti necessari (toponomastica, eventuali dati catastali e l'astratto di mappa recante gli estremi dell'assetto proprietario, documentazione fotografica e ogni ulteriore elemento utile alla corretta individuazione dell'oggetto dalle medesima).

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**  
**(art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto Alberto Pietro Remondini

domiciliato, nella sua qualità di legale rappresentante della CASA DELLA COMPAGNIA DI GESU' DENOMINATA ISTITUTO ARECCO (per brevità citata in seguito con "Istituto Arecco") con sede in Genova, Via della Crocetta n. 3, C.F. 00564010106, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, in caso di dichiarazioni non veritiere, di cui all'art. 75 dello stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

- che l'immobile identificato all'indirizzo Piazza dello Zerbino 5 rosso è di proprietà dell'Ente Istituto Arecco (vedi allegato n. 1)
- che detto immobile è stato edificato dall'Ente Istituto Arecco con pratica edilizia n. 1009 del 1952 e variante n. 82653 del 1953 come si evince dallo stralcio Toponomastico del Comune di Genova (vedi allegato n. 2) e dalla testimonianza dell'inizio lavori apparsa sul bollettino interno dell'istituto nell'anno 1953 (vedi allegato n. 3), dove in particolare in una fotografia (allegato n. 4) si evidenzia l'inizio degli scavi prospicienti a via Bartolomeo Arecco;
- che l'immobile costituisce un corpo a sé stante e separato dal resto dell'edificio il quale è sempre stato utilizzato per fini scolastici, prima dall'ente Istituto Arecco e poi dal Liceo statale Leonardo Da Vinci, dopo l'alienazione avvenuta a favore della Provincia di Genova nell'anno 2001;
- che detto immobile non è mai stato utilizzato in uso diretto per fini scolastici propri dell'ente Istituto Arecco, ma è sempre stato locato dalla fine della sua costruzione alla società Rotonda Storero come Autorimessa per commercio auto e annessi servizi di officina e parcheggio: vedi copia contratto 1986 (allegato n. 5) e richiesta CPI del 1979 (allegato n. 7);
- che i proventi derivanti dalla locazione per attività commerciale (testimoniata anche dal pagamento della ICI al Comune di Genova) sono stati destinati a sostegno delle opere culturali della Compagnia di Gesù

(Gesuiti) e, dal momento della chiusura dell'attività scolastica dell'Istituto Arecco, sono devoluti a supporto della Fondazione san Marcellino, opera della Compagnia di Gesù per il sostegno ai percorsi di riabilitazione delle Persone senza dimora a Genova.

Allegata:

- allegato 1: catasto immobiliare
- allegato 2: toponomastica con inizio lavori
- allegato 3: estratto bollettino interno
- allegato 4: foto inizio lavori
- allegato 5: contratto Storero
- allegato 6: CPI prevenzione incendi
- allegato 7: copia carta d'identità del dichiarante.

Luogo, data



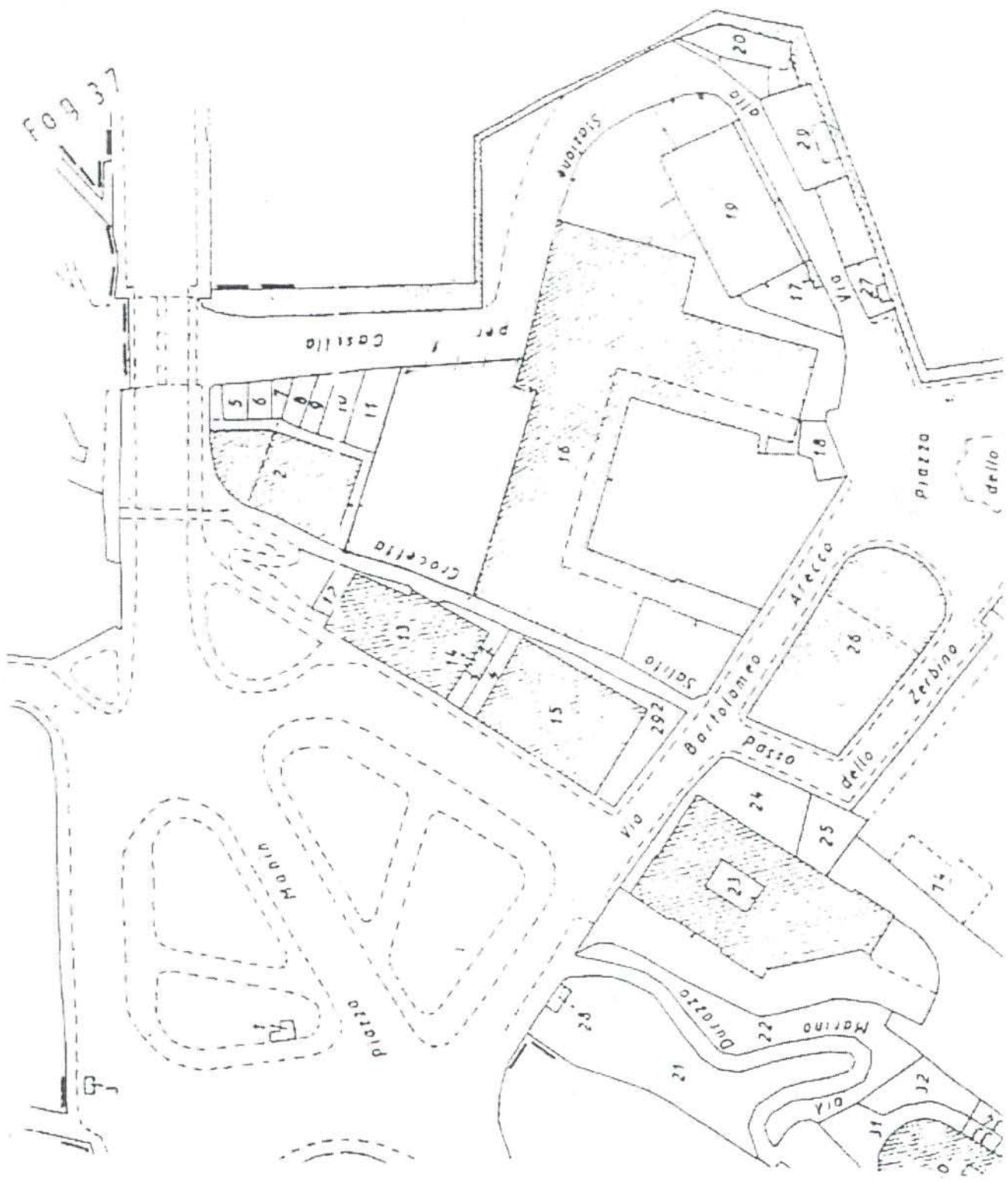
---

(Alberto REMONDINI)

9<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> 1<sup>a</sup>

F 0 9 1 0 3 6

F 0 9 1 0 3 6



<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: ISTITUTO ARECCO DELLA COMP. DI GESU' DELLA PROVINCIA TORINESE</b>	
	<b>Fabbricati siti nel comune di GENOVA ( Codice: D969) Provincia di GENOVA</b>	
<b>Soggetto individuato</b>	<b>ISTITUTO ARECCO DELLA COMP. DI GESU' DELLA PROVINCIA TORINESE</b>	

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA (Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Data ult. revisione
1	GEC	18	10	2	1		C/6	1	1871 m <sup>2</sup>	Euro 6.184,25 L. 11.974,400	Dati derivanti da VIA BARTOLOMEO ARECCO n. 5R piano T. 1. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/12/1991 n. 11058 1/1991 in attu. dal 27/12/1991 SENZA MODIFICA DI CLASSAMENTO	
2	AREA	10	19	3	1		C/3	1	2.200	Euro 1.007,00 L. 1.950,000	144774 DEL LO ZERBINO n. 5 piano T. 1. VARIAZIONE del 18/05/2001 n. 4834 1/2001 in attu. dal 18/05/2001 (protocollo n. 151444) DUPLICATO - VAR	Approvazione

**Immobile 2:** Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale:** vani 6 m<sup>2</sup> 1871 Rendita: Euro 7.191,34



356-95E

STAZIONE

10/05/92  
B. P.

10/05/92  
B. P.

10/05/92

90-1

82653  
10009

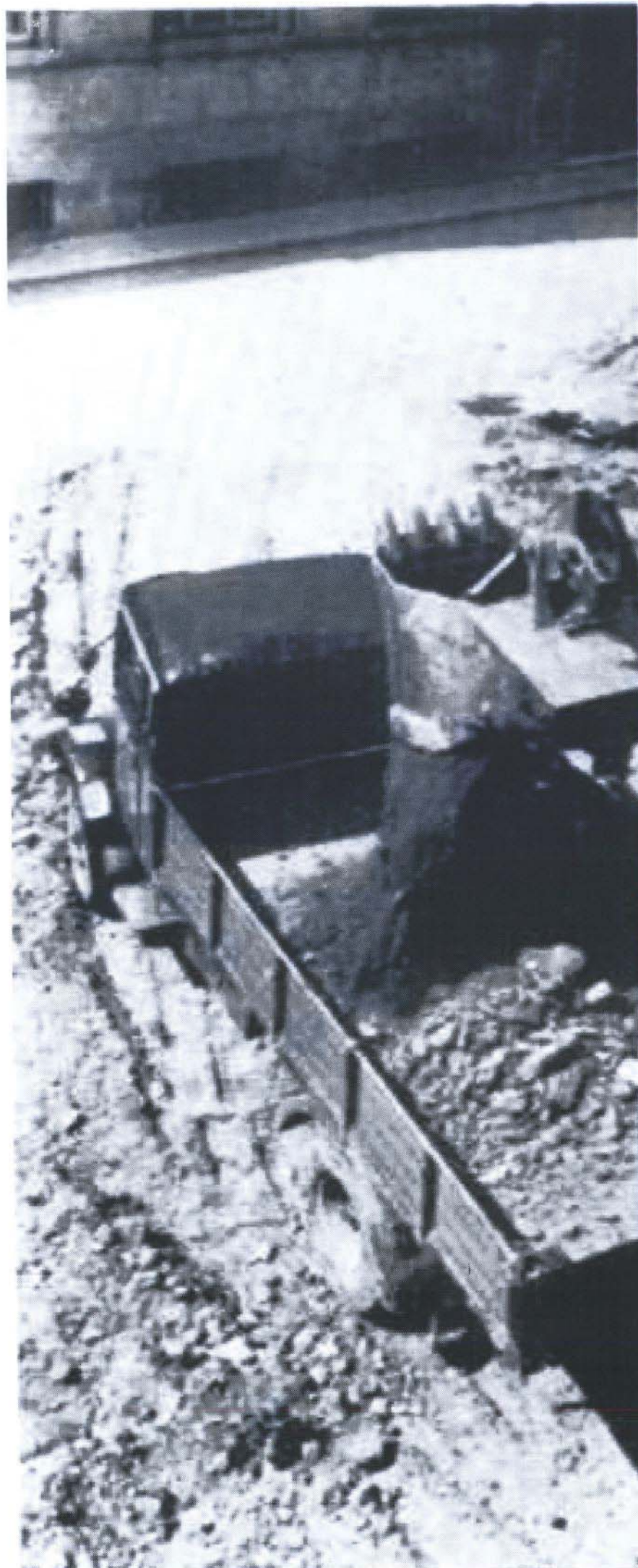
181-39  
62-781  
22901

VIA B. MARCUCO

VIA B. MARCUCO

VIA B. PASSO

42-1905





5



CONTRATTO DI LOCAZIONE

T r a

L'ISTITUTO ARECCO In persona del suo legale rappre-  
sentante pro tempore, via B. Arecco n.2 Genova,  
cod.fisc. 00564010106 (Locatore)

la ROTONDA STORERO S.p.A. IN persona del suo legale  
rappresentante, con sede in Genova, viale Brigate  
Partigiane n.52 r Genova, cod.Fisc. 01114050105  
(Conduttrice)

Si stipula e si conviene quanto segue:

1) L'ISTITUTO ARECCO concede in locazione alla  
ROTONDA STORERO S.p.A. che accetta, i locali siti  
in piazza Zerbino n.5, escluso l'appartamento edi-  
ficato ad abitazione del custode.

Tale locali vengono locati nello stato di fatto in  
cui attualmente si trovano ben noti al conduttore.

Le parti si danno atto che l'impianto elettrico,  
e di lavaggio oltre alle altre attrezzature ineren-  
ti all'attività, sono di proprietà della ROTONDA  
STORERO.

2) Viene concesso al conduttore di destinare i lo-  
cali ad uso esclusive di Commercio Auto con gli  
annessi servizi di assistenza officina e posteggio  
e distributore carburante.

3) Il canone annuo viene concordemente pattuito ed

*[Handwritten signature]*  
P. Antonio Ambrosini

*[Handwritten scribbles]*

R 284  
16/13/79

MODULARIO  
V. F. - 101



F. 6

Prot. n. 5876/77/7683/PI/TR



COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI GENOVA

# CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

Visti i DD.PP.RR. 27-4-1955, n. 547 e 26-5-1959, n. 689; le leggi 27-12-1941, n. 1570; 13-5-1961, n. 469 e 26-7-1965, n. 966; il D.M. 27-9-1965; la legge 13-7-1966, n. 615; il D.P.R. 22-12-1970, n. 1391;

Vista la relazione di visita effettuata in data 2/2/1979;

## SI RILASCI A

alla S. p. A. ROTONDA STORERO

(cognome e nome o ragione sociale)

il presente CERTIFICATO che ha validità fino a 2/2/1980

Azienda, industria o deposito (1): autorimessa pubblica e off

sit. nel Comune di GENOVA frazione

Via P.zza dello Zerbino n° 5

Sostanze che presentano pericolo d'incendio o scoppio (2):

Impianti o apparecchiature pericolosi (3):

Automezzi: n. 117. - Motomezzi: n.

Limitazioni e condizioni di esercizio: 1) ricaricare gli estintori a schiuma.

### Mezzi di estinzione incendi:

- 1) Impianti fissi impianto automatico di estinzione a pioggia n° 3 bocche da incendio ca mm.45.
- 2) Mezzi portatili n° 18 estintori a schiuma.

Il titolare del presente certificato ha l'obbligo di non variare alcuna delle condizioni in cui trovasi l'esercizio nei riguardi della prevenzione incendi senza autorizzazione di questo Comando.

N.B. - Il presente certificato dovrà essere rinnovato alla suindicata scadenza del 2/2/1980

Genova li 19/2/1979



IL COMANDANTE  
*Carlo Beretta*

(1) - (2) - (3): vedi note a tergo

TR

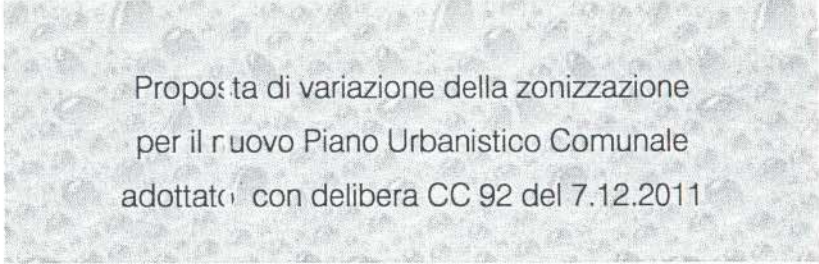
Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO

Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b

16146 Genova

Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343

e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it



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 .....	7
5.	Il Piano Urbanistico comunale.....	8
6.	Vincoli urbanistici .....	9
7.	La normativa sovra comunale .....	10
8.	Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici del comparto.....	11
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 dal Alberto Pietro Remondini, nella sua qualità di legale rappresentante della CASA DELLA COMPAGNIA DI GESU' DENOMINATA ISTITUTO ARECCO (per brevità citata in seguito con "Istituto Arecco"), di redigere la presente relazione tecnica per il per il comparto immobiliare sito in Genova, Piazza dello Zerbino civ. 5r censito al N.C.E.U Sez. GEC Fg. 18 Map. 10 sub. 2 (vedi estratto di mappa N.C.E.U. ALL. 1 dichiarazione sostitutiva), 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 Castelletto in piazza Dello Zerbino.

Castelletto è un quartiere residenziale situato sulle alture che sovrastano il centro storico di Genova, compreso tra i quartieri Prè, Maddalena, Portoria e San Vincenzo a sud, Oregina a ovest e tre quartieri della Val Bisagno (San Fruttuoso, Marassi e Staglieno) a est.



#### 1. Panorama sul centro storico dal belvedere Montaldo

Il territorio dell'ex circoscrizione di Castelletto si estende nella zona collinare alle spalle del centro storico di Genova, occupando la parte alta delle vallette di tre piccoli rivi, oggi tombinati, che scorrono sotto le vie del quartiere (il rio Carbonara, il rio Sant'Anna e il rio Torbido). La massiccia urbanizzazione di quest'area, rimasta per secoli all'esterno delle mura cittadine ed inglobata nella cerchia difensiva solo nel Seicento con la costruzione delle Mura Nuove, risale alla seconda metà dell'Ottocento. La delimitazione del quartiere verso il centro cittadino segue quello che fu il percorso delle mura trecentesche, comprendendo tutta la zona a monte di corso Dogali, corso Carbonara, piazza del Portello, piazza Corvetto e via Serra. Verso la Val Bisagno la delimitazione è costituita dal lato orientale delle seicentesche mura nuove, dalle mura dello Zerbino fino al Forte Castellaccio. L'asse di salita S. Barnaba e via Castellaccio divide Castelletto dal quartiere di Oregina.

Il principale asse di attraversamento è rappresentato dai viali alberati della "circonvallazione a monte", mentre le vie più importanti che consentono di raggiungere il quartiere dalle altre zone della città sono via Montaldo (da Marassi), Corso Montegrappa (da S. Fruttuoso), via Assarotti (da Piazza Corvetto, nel quartiere di Portoria), via Brignole-De Ferrari (da Piazza della Nunziata), Salita della Provvidenza e via

## Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO

Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b

16146 Genova

Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343

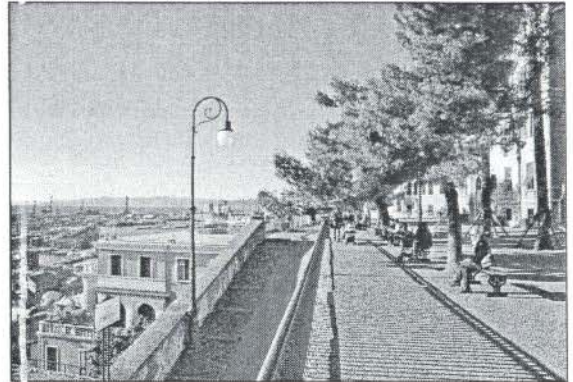
e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

Sant'Ugo (dalla zona della stazione Principe). Altre vie di accesso di minore importanza sono via Palestro (da piazza Corvetto) e via Caffaro (da piazza del Portello).

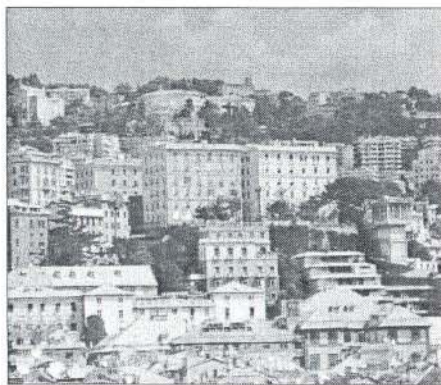
Il quartiere è frequentato dai turisti per le viste panoramiche che offre da sulla città, in particolare dal belvedere Luigi Montaldo e dall'altura del Righi, poco sotto al Forte Castellaccio, raggiungibile con la funicolare, inaugurata nel 1897.

### URBANISTICA

Già fra la fine del XVI e l'inizio del XVII secolo era stata proposta una lottizzazione dell'area compresa tra l'attuale piazza Corvetto e la fortezza di Castelletto, prevedendo la costruzione, all'esterno della cinta muraria cinquecentesca, di "poco meno di quaranta palazzi, tutti principali, tutti posti tra loro in squadra, tutti con giardini con acqua corrente, con sole, con vista et prospettive mirabili."



La proposta non ebbe a quel tempo alcun seguito, e solo due secoli dopo, con il "Piano di ampliamento delle abitazioni" predisposto nel 1825 da Carlo Barabino fu pianificata un'espansione collinare residenziale, poi realizzata intorno alla metà del secolo, con l'edificazione dei primi caseggiati lungo le nuove vie Assarotti, Palestro e Caffaro.



corso Dogali.

L'urbanizzazione della zona proseguì nei decenni successivi; negli anni ottanta dell'Ottocento, l'amministrazione municipale guidata dal sindaco Andrea Podestà fece realizzare la circonvallazione a monte, la serie di viali in quota che collegano tra loro le varie vie di risalita dal centro cittadino. Nell'ultimo decennio del secolo per migliorare l'accesso ai nuovi quartieri residenziali furono realizzate le due funicolari di Sant'Anna e del Righi, nel 1909 entrò in funzione il primo ascensore pubblico da piazza del Portello al belvedere Montaldo (denominato Castelletto Levante), a cui seguirono nei decenni successivi quelli di Castelletto Ponente e di

### 3. Breve descrizione del comparto immobiliare

L'immobile analizzato è costituito da un edificio che insiste su una porzione di territorio di forma pressoché regolare, su Piazza de lo Zerbino. Edificato nell'anno 1952 in virtù della concessione edilizia n. 1009 del 1952 e della variante n. 82653 del 1953 (vedi allegato n. 2 dichiarazione sostitutiva) su di un terreno che era il cortile interno dell'Istituto ARECCO (vedi allegato n. 3 dichiarazione sostitutiva).

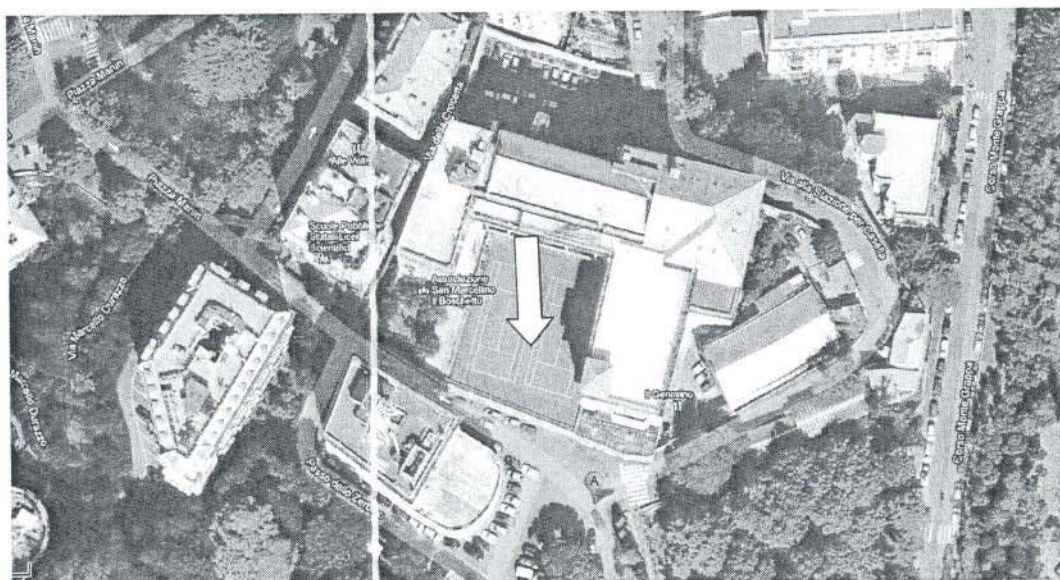
Detto immobile, che si sviluppa su due livelli, costituisce un corpo a sé stante e separato dal resto dell'edificio il quale è sempre stato utilizzato per fini scolastici, prima dall'ente Istituto Arecco e poi dal Liceo statale Leonardo Da Vinci, dopo l'alienazione avvenuta a favore della Provincia di Genova nell'anno 2001.

L'immobile è sempre stato locato da fine della sua costruzione alla società Rotonda Storero come Autorimessa per commercio auto e annessi servizi di officina e parcheggio: vedi copia contratto 1986 (allegato n. 5 dichiarazione sostitutiva) e richiesta CPI del 1979 (allegato n. dichiarazione sostitutiva 7)

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono piuttosto tipiche per destinazione e per distribuzione; l'edificio infatti tutte le caratteristiche del locale commerciale. 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.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile sono omogenee all'intorno (vedi fotografia n. 1 - n. 2-n.3-n.4).

FOTOGRAFIA N. 1



Studio Tecnico Geom. G. TIPALDO

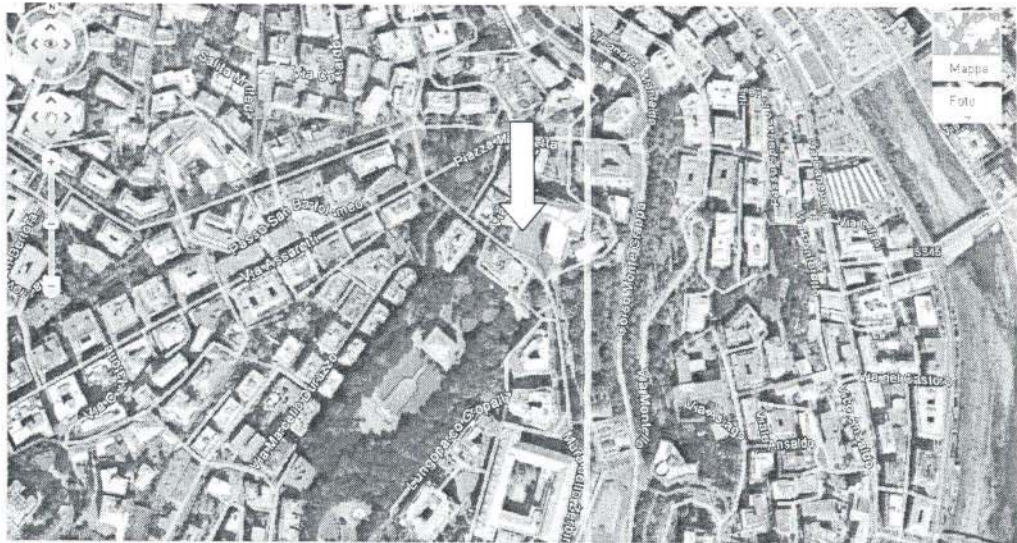
Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. b

16146 Genova

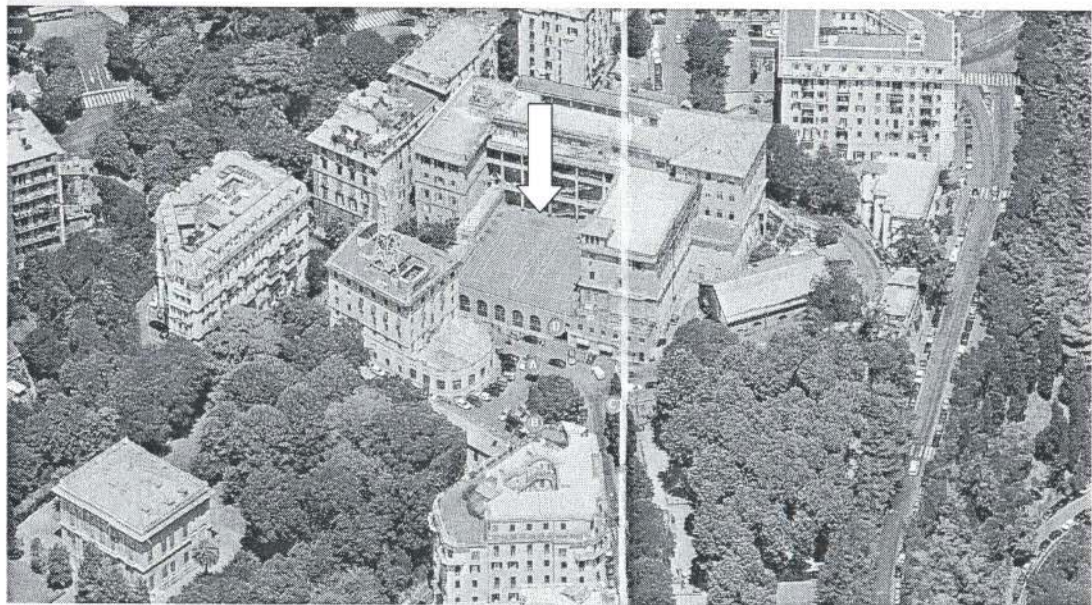
Tel./Fax 010-5299649 Fax 010-8596343

e-mail:tipaldogiuseppe@libero.it

FOTOGRAFIA N. 2



FOTOGRAFIA N. 3





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. 4



#### 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. 4411 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

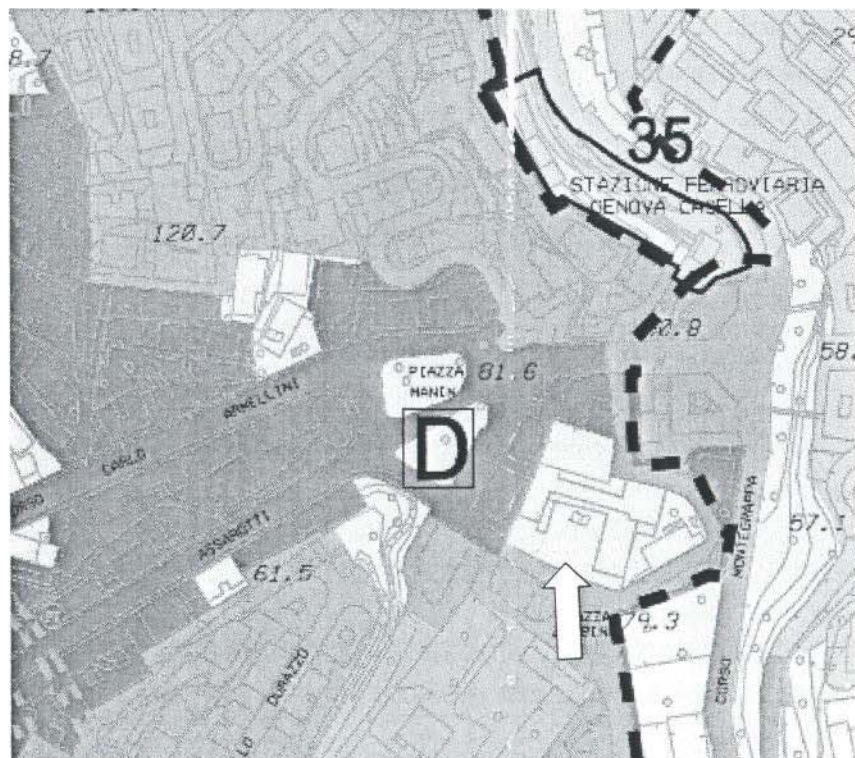
Il Piano Urbanistico Comunale di Genova (di seguito detto P.U.C.), adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011 nella tavola della cartografia del I Centro Est inquadra il terreno in zona SIS-S (SERVIZI PUBBLICI).




Nella zona SIS-S la funzione caratterizzante è quella dei Servizi pubblici, parcheggi pubblici esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso con le limitazioni previste dalla disciplina di settore per l'ambito di riqualificazione o di conservazione prevalente al contorno.

Parcheggi privati Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

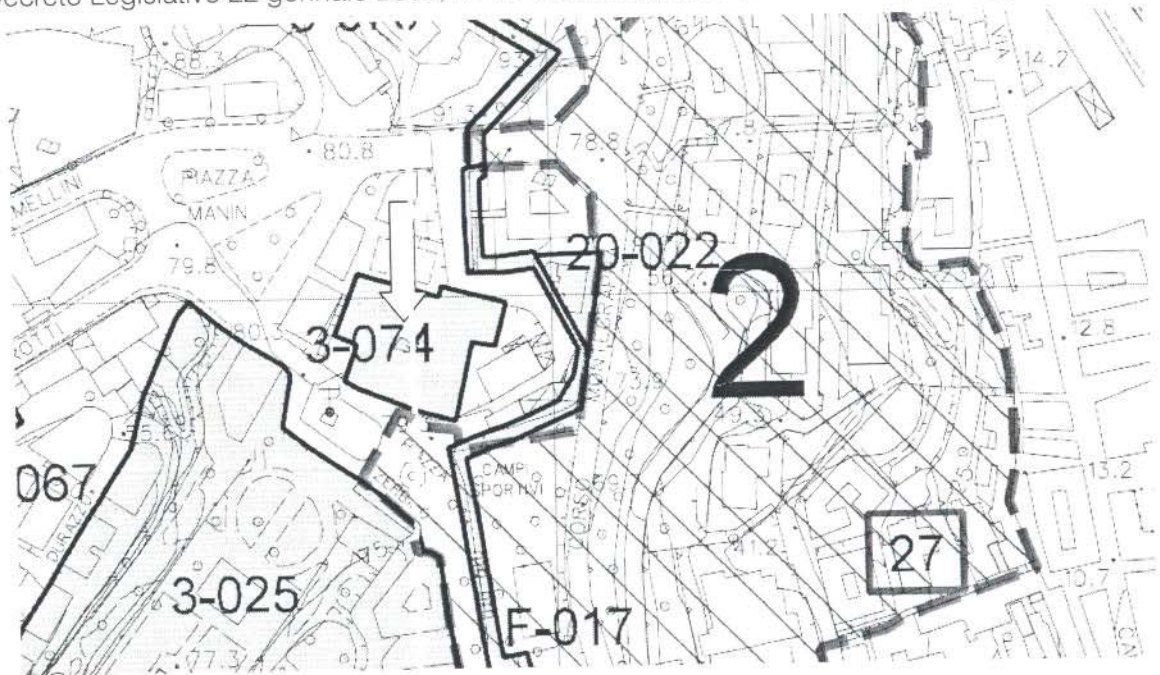
*Stralcio Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011*








<b>SERVIZI PUBBLICI</b>		servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
		servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
		parchi urbani e regionali

### 6. Vincoli urbanistici

Nel corso dello studio della cartografia tecnica di riferimento, che è a completamento del Piano Urbanistico Comunale, l'area non 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".



**BENI CULTURALI D.Lgs. 42/2004, art. 10 (L. 364/1909 L. 1089/1939 D.Lgs. 490/1999)**

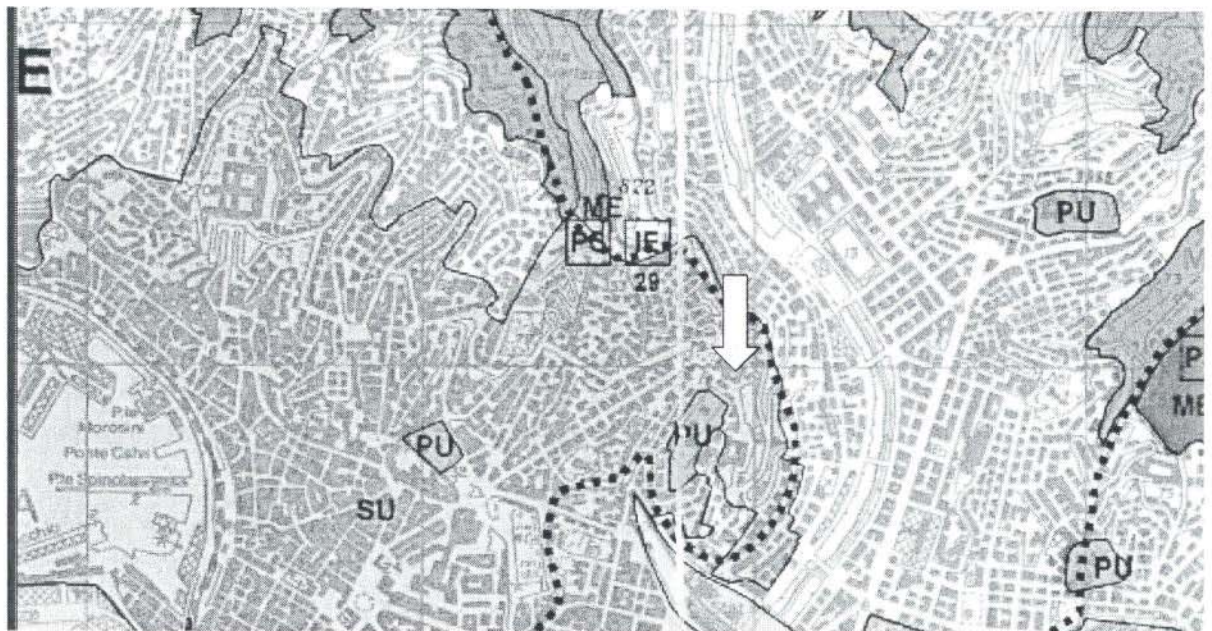
ZONE SOPRINTENDENZA:					
1 ALBARO	6 MADDALENA	11 PEGLI	16 QUARTO	21 S. MARTINO	26 VALLE STURIA
2 BOLZANETO	7 MARASSI	12 PONTEDECIMO	17 QUINTO	22 S. TEODORO	27 VOLTRI
3 CASTILLETTO	8 MOLASSANA	13 PORTOFINO	18 RIVAROLO	23 S. ESTEVE	28 STAGLIENO
4 CORNIGLIANO	9 MOLO	14 PRA	19 SAMPIERDARENA	24 STREPPA	E FORTEICAZIONI
5 FOCE	10 NERVI	15 REPI	20 S. FRUTTUOSO	25 STURIA	
n-00n	ZONA SOPRINTENDENZA	n-00n	MONUMENTO NUMERO		
	LIMITE AREA VINCOLATA DI INTERESSE ARTISTICO-STORICO		LIMITE AREA DI RISPETTO art. 21, L.1089-1939		
	ELEMENTO SINGOLO O PARTI VINCOLATE DI EDIFICIO			VINCOLO ARCHEOLOGICO	

## 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 SU (Aree Urbane: strutture urbane qualificate) *Le strutture urbane qualificate* sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di 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.

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

Le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio attualmente insediato portano a definire lo stesso come edificio a carattere commerciale in ragione dei propri caratteri tipologici e architettonici anzidetti ma soprattutto dei caratteri funzionali per le destinazioni che sono insediate. Gli elementi formali che determinano l'immagine esterna dell'edificio principale, decisamente dominante rispetto al contesto immediatamente circostante, per materiali e disposizione delle bucatore rafforzano ancor di più la percezione della funzione commerciale da sempre insediata.

A supporto di tale considerazione è opportuno ampliare l'ambito di studio anche alle vie più prossime che ricadono totalmente in ambito AC-IU ; leggendo la cartografia di riferimento è chiaro il principio assunto nel corso della formazione della stessa. Sono presenti gli ambiti SIS-S per le aree in cui si trovano edifici di culto, grandi spazi dedicati alle attività sportive, servizi pubblici in genere. Le aree in cui insistono edifici in prevalenza destinati a residenza e comunque adibiti alla permanenza di persone, sono incluse in ambito AC-IU.

L'ambito i SIS-S comprende il comparto immobiliare dove è inserito l'immobile oggetto della presente anche se le caratteristiche formali, tipologiche e strutturali dell'edificio sono omogenee a quelli del contesto circostante, cioè i fabbricati compresi nelle sottozone AC-IU.

### 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. 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 ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU, omologherebbe l'immobile 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