

637

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



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

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO E 9 MAG. 2012  
FASC. N° 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 sottoscritto Carozzo Aldo Nato  di ValPolcevera n.28 in qualità di proprietario del terreno sito in Genova Via san Biagio di ValPlocevera censito al N.C.E.U NCEU Sez. 4 Fg 6 Map. 278-279-357 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.

Il sottoscritto Carozzo Aldo chiede che le comunicazioni o documentazione inerte le presenti osservazioni sia inviata alla studio de geom. Giuseppe Tipaldo Via G. Torti n. 26 int. 4 sc. B 16146 Genova Tel/fax 010-5299649 e-mail: tipaldogiuseppe@libero.it e-mail certificata: giuseppe.tipaldo@geopec.it

Luogo e data ,Genova 03/05/2012



Firma  
Aldo Carozzo

144824 .. SINDACO MIN. SUL ULB  
URBAN LAB

**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**

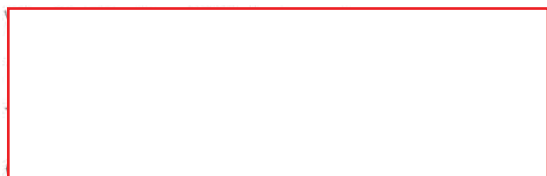


Proposta di variazione della zonizzazione  
per il nuovo Piano Urbanistico Comunale  
adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011



## Sommario

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



## 1. Premesse

Il sottoscritto geom. Giuseppe TIPALDO ha ricevuto l'incarico dalla Sig.Aldo CAROZZO, di redigere la presente relazione tecnica per il terreno sito in Genova, Via San Biagio di ValPolcevera censito al N.C.E.U NCEU Sez. 4 Fg 6 Map. 278-279-357 (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 Eolzaneto in Via San Biagio di ValPolcevera

San Biagio (in genovese San Giaxo (pron. "San Giaju", con la "j" francese), fino al 1926 frazione del comune di San Quirico, è una località in collina formata da case sparse sulla costa che divide il corso principale del Polcevera dalla valle del suo subaffluente Rio San Biagio.

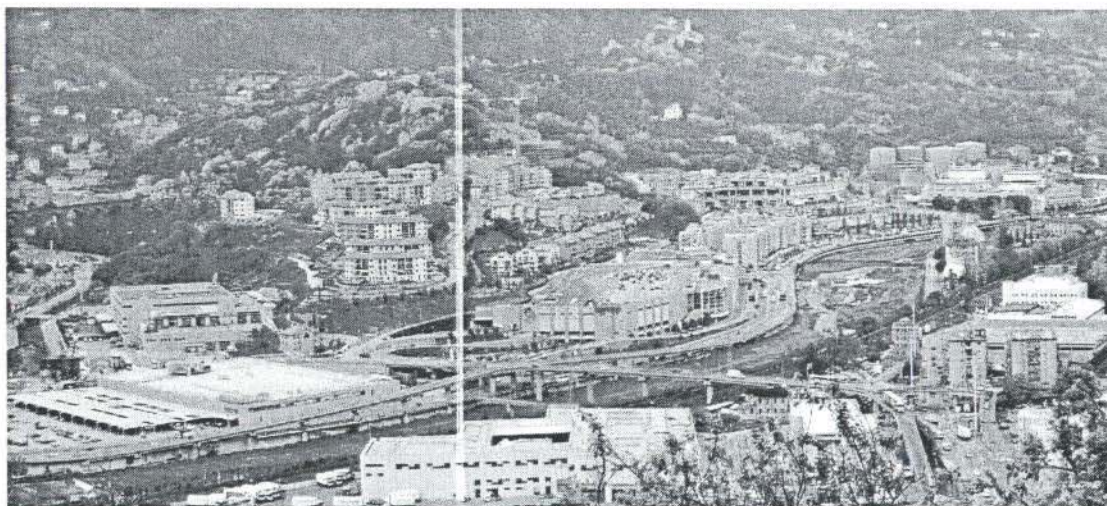


Figura Veduta Del Quartiere Di San Biagio di Valpolcevera

Il paesino, più antico di San Quirico per la sua posizione dominante in tempi remoti fu un posto di osservazione a difesa da possibili invasioni lungo le strade che dai valichi della zona di Praglia portavano in Val Polcevera. A testimonianza dell'importanza strategica del sito, negli anni 1746-1747, durante la Guerra di successione austriaca, che tanti danni e lutti causò in Valpolcevera, gli Austriaci che avevano posto l'assedio a Genova vi insediarono una loro postazione.

La cappella della villa Durazzo-Cataldi

Dagli anni quaranta fino al 1988 il versante della collina tra San Biagio e Morigallo fu occupato dalla raffineria ERG, i cui impianti e depositi presero il posto di orti, frutteti e ville, creando non pochi problemi di carattere ambientale e determinando anche la scomparsa dei borghi di Romairone e Cà di Sette, che si trovavano ai piedi della collina di San Biagio, sulla sponda destra del Polcevera, di fronte a Morigallo.



g.m.tipaldogiuseppe@libero.it

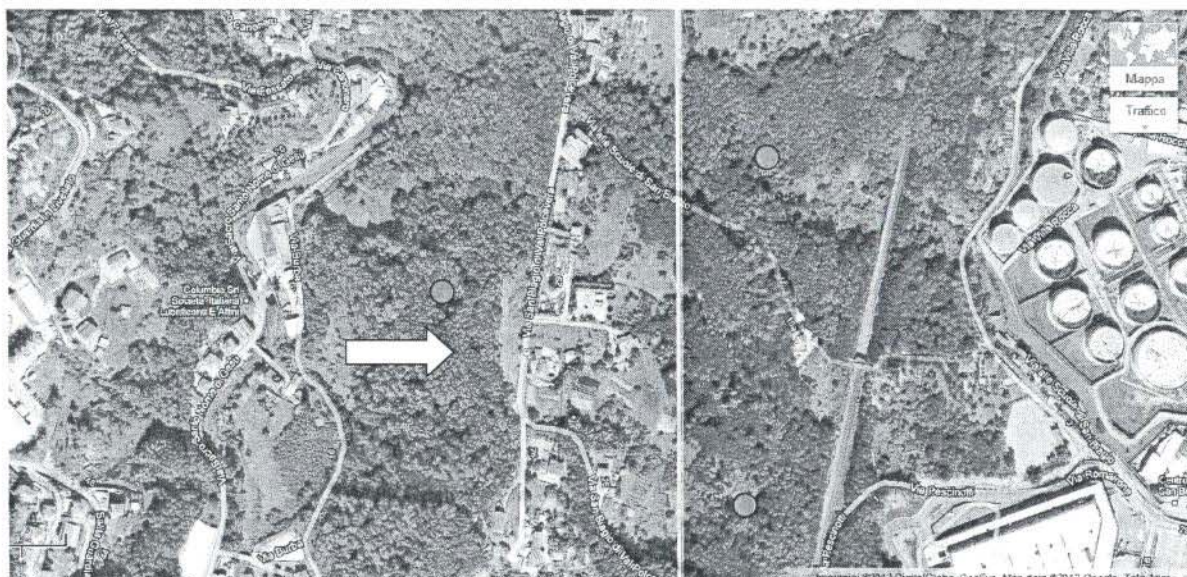
### 3. Breve descrizione del terreno

Il terreno oggetto delle presenti osservazioni, è costituito da una porzione di territorio di forma irregolare che si sviluppa su diverse quote. Il terreno si sviluppa parallelamente a Via San Biagio di Valpolcevere. Costituisce un'area appartenente alla struttura extra-urbana, inserita in un contesto agricolo strutturato con percorsi interessati dalla presenza di insediamenti stabili. Il terreno oggetto della presente relazione rappresenta un territorio da presidiare e riqualificare già dotato di accessibilità carrabile.

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 attraversato dalla strada Via Burba, da due strade interpoderali, da un gasdotto e da due elettrodotti e quindi è radicato profondamente nel contesto urbano.

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

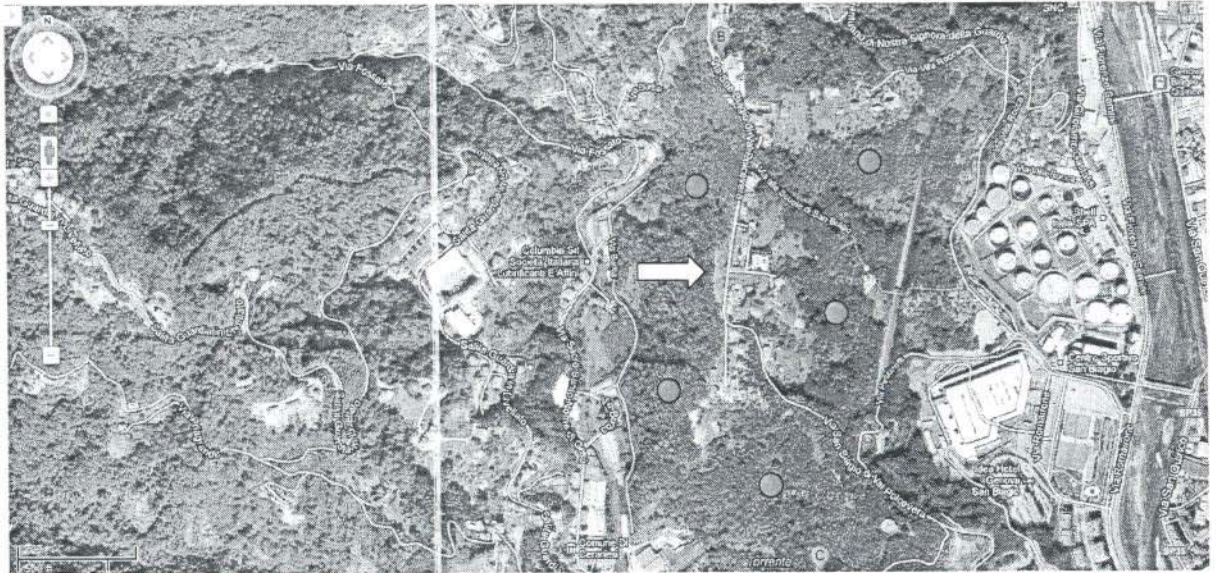
FOTOGRAFIA N. 1



- zone del territorio con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche



FOTOGRAFIA N. 2 VISTA DELLA VALLATA



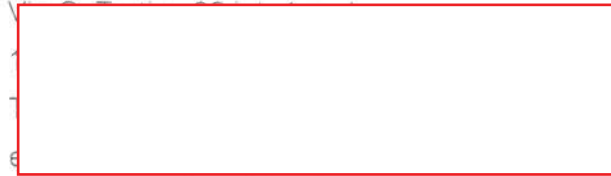
- zone del territorio con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche

#### 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;
- 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

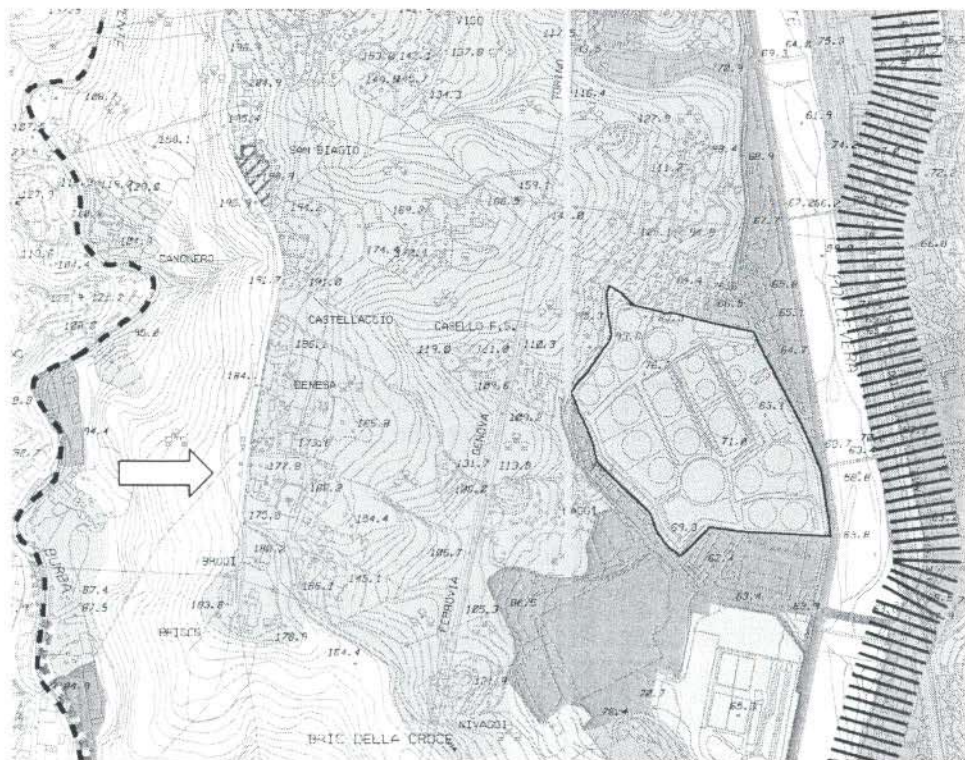
Il Piano Urbanistico Comunale di Genova (di seguito detto P.U.C.), adottato con delibera CC 92 del 7.12.2011 nella tavola della cartografia del IV Municipio Media Val Bisagno inquadra il terreno in zona AC-NI (ambito di conservazione del territorio non insediato).

Nella zona AC-NI la funzione caratterizzante è 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*

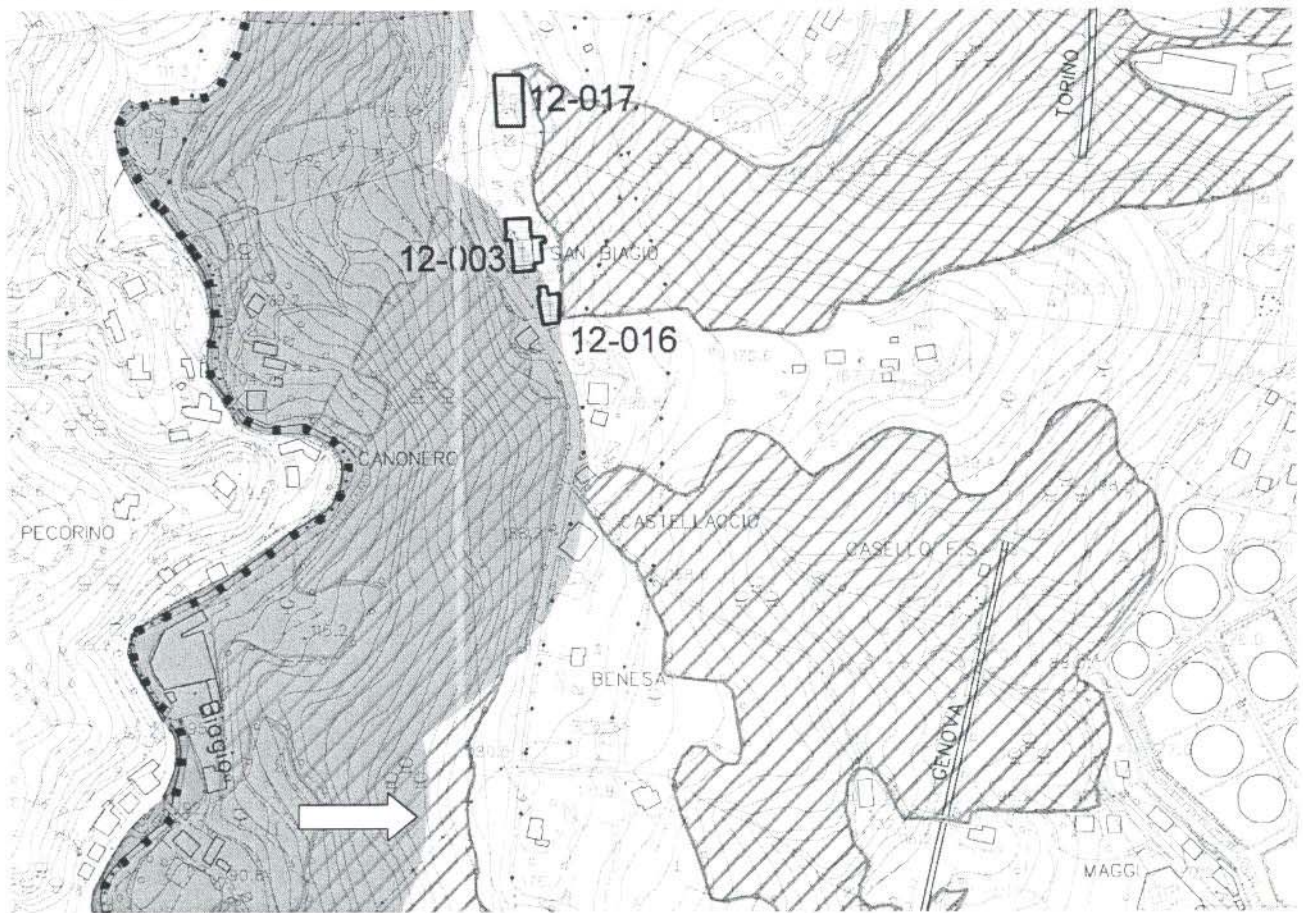




AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
		AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

### 6. Vincoli urbanistici




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







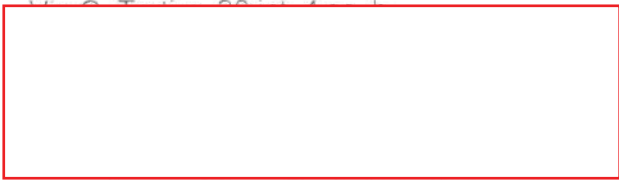
**AREE TUTELE PER LEGGE D.Lgs. 42/2004, art. 142 (L.431/1985 D.Lgs.490/1999)**

	FASCIA DI 300 METRI DALLA LINEA DI COSTA
	CORSI D'ACQUA E RELATIVI SPONDE E PIEDI DEGLI ARGINI PER UNA FASCIA DI 150 METRI
	TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI

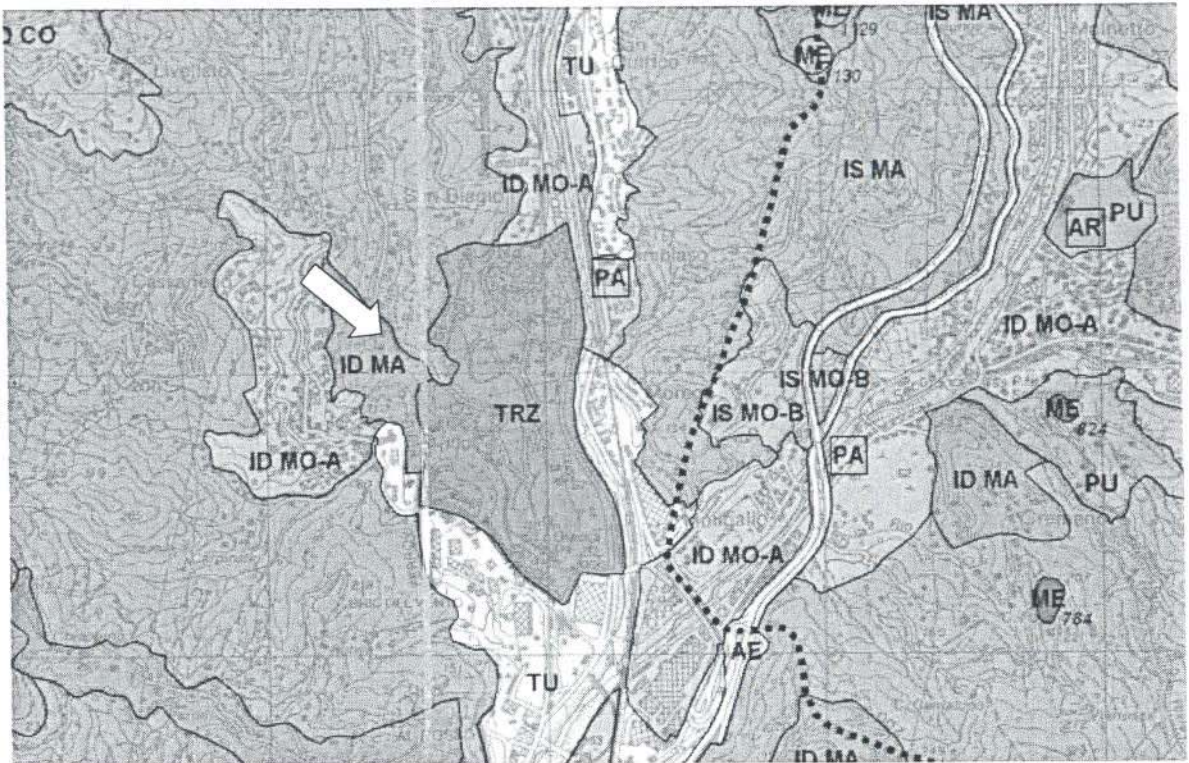
### 7. La normativa sovra comunale

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 il terreno oggetto dell'analisi in zona ID-MA (Insediamenti Diffusi - Regime normativo di mantenimento) Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.



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



COMPONENTI		Area non insediata	Insediamento sparso	Insediamento diffuso	Nucleo isolato	Area urbana	Attrezzature imposte	Manufatti emergenti e sistemi
		ANI	IS	II I	NI	AU	AI	ME
CONSERVAZIONE	CE	ANI CE	IS CE	II I CE	NI CE	PU		ME CE
MANTENIMENTO	MA	ANI MA	IS MA III I IS MA CPA IS MA	II I MA	NI MA	BU JU	AI MA	

### 8. Caratteristiche tipologiche, terreno

Le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali del terreno portano a definirlo come un area appartenente alla struttura extra-urbana insediata.

Il terreno è fortemente urbanizzato in quanto attraversato dalla strada pubblica Via Burba, da due strade interpoderali, da un gasdotto e da due elettrodotti che lo portano ad essere radicato profondamente nel contesto extra-urbano.

Da quanto sopra si evince il terreno naturalmente ricade, per sue caratteristiche, nella stessa zona di piano dell'intorno AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio.



#### 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 il terreno e l'omogeneità di tutto questo al contesto, lasciano spazio all'ipotesi di variazione della sottozona che divenendo AR-PA, omologherebbe il terreno 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



