

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE: Si prevede la riqualificazione dell'area compresa tra Piazzale Resasco, via Bobbio, lo svincolo autostradale e via Piacenza, la conferma delle attività produttive e commerciali esistenti e lo sviluppo di attività analoghe, comunque artigianali, commerciali, o uffici, mentre viene confermata la funzione residenziale che sarà concentrata nel lotto costituito dagli edifici in linea ottocenteschi su via Bobbio, di cui è previsto il mantenimento e l'eventuale completamento dello stesso.

L'intervento, da attuarsi per fasi, è necessariamente subordinato alla demolizione di tutta l'edificazione, in parte precaria, esistente. Nell'area a monte di via Bobbio è previsto il mantenimento dell'edilizia esistente con prevalente destinazione abitativa ed il potenziamento della viabilità per l'accesso alla zona del Veilino.

PERIMETRO E SETTORI: Settore unico
(con riferimento alla planimetria)

FUNZIONE CARATTERIZZANTE: Attività strettamente legate ai servizi cimiteriali, purché eseguite nell'assoluto rispetto della normativa, e tenendo conto delle esistenti funzioni residenziali.

FUNZIONI AMMESSE: Residenza, limitatamente alle aree poste in fregio a via Bobbio
Servizi pubblici
Parcheggi pubblici
Viabilità secondaria
Servizi speciali, purché compatibili sotto il profilo ambientale
Industria e artigianato, con limiti dimensionali, purché compatibili con il contesto urbano e sotto il profilo ambientale
Esercizi di vicinato
Esposizione di merci
Pubblici esercizi
Connettivo urbano
Uffici
Parcheggi privati

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Riorganizzazione e riqualificazione delle attività esistenti, secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica dell'area, allegato parte integrante della normativa.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.

Rispetto della normativa del Piano di Bacino del Torrente Bisagno.

Divieto di riassetto nella fascia fluviale.

Il progetto dovrà formare un isolato omogeneo, in sintonia con la presenza del complesso monumentale del Cimitero di Staglieno, garantendone l'attuale emergenza visiva rispetto all'intorno, come indicato nello Schema di Organizzazione Urbanistica

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi previsti sono subordinati al permesso di costruire convenzionato come definito dall'art. 49 della L.R. 36/97, in conformità allo Schema di Organizzazione Urbanistica dell'area, sia per quanto riguarda l'aspetto planivolumetrico, sia per quanto riguarda la tipologia e la scelta dei materiali, al fine di garantire l'omogeneità dell'intervento, nonostante l'esecuzione avvenga per fasi successive e da parte di differenti soggetti attuatori.

NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente in coerenza con lo Schema di Organizzazione Urbanistica dell'area.

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La trasformazione dell' area risponde alle necessità derivate dalla progressiva evoluzione delle attività insediate, prevalentemente connesse alla presenza del servizio cimiteriale; la funzione residenziale è concentrata sull'asse di Via Bobbio.

Il progetto può essere realizzato per fasi; nell'intero ambito sono stati individuati 7 lotti (Tavola 1) ai quali è stata attribuita una edificabilità massima, calcolata rendendo compatibili le esigenze delle attività insediabili con la necessità di armonizzare i nuovi volumi nel rispetto di un disegno organico e unitario .

I progetti delle nuove costruzioni devono essere sviluppati all'interno del perimetro di ogni singolo lotto, fatte salve le flessibilità di seguito specificate.

Nello schema di organizzazione dei lotti sono previsti, trattati con apposita simbologia, opportuni spazi che devono rimanere liberi da edificazioni, oltre al livello della quota stradale, e che devono essere sistemati e mantenuti a carico dei frontisti.

L'altezza massima consentita, ferme restando le prescrizioni di cui al successivo paragrafo relativo alle distanze dagli edifici esistenti, è pari a 12 metri alla gronda (valore medio che dovrà tenere conto dei dislivelli del terreno), corrispondente a tre piani fuori terra, per tutti i corpi di fabbrica con esclusione dei volumi più bassi (1 piano fuori terra) posti in fregio a via Piacenza e piazzale Resasco, compresi nei settori 2 e 3, e del corpo d'angolo (2 piani fuori terra) fra piazzale Resasco e via Bobbio da realizzare in continuità con i preesistenti edifici della via Bobbio.

La superficie agibile, come definita all'articolo 17 delle Norme d'Attuazione del P.U.C., è stata stimata come valore di riferimento per ciascun lotto in ragione di un rapporto percentuale (85%) della superficie coperta moltiplicata per il numero dei piani completamente fuori terra sviluppabili all'interno delle volumetrie previste e sono elencate nella tabella di seguito riportata.

lotto	Superficie coperta mq.	Superficie agibile mq.
1	547	1.395
2	670	1.139
3	880	1.720
4	300	765
5	296	755
6	659	1.681
7	207	373
Totale		7.828

Opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale

E' prevista l'intera sistemazione del marciapiede e la piantumazione di lecci, protetti alla radice da griglie di ghisa, lungo via Piacenza, gli interventi saranno posti a carico, a scomputo oneri, dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5.

A carico dei lotti 3, 6 e 7, in quota parte, è previsto l'obbligo di eseguire un filtro verde, formato da alberi di adeguata dimensione (preferibilmente tigli), a mitigazione della visibilità dei nuovi edifici da via Bobbio, individuati schematicamente nell'apposita planimetria (Tavola 2).

Criteria Costruttivi

La struttura per la realizzazione degli edifici produttivo/commerciali deve essere idonea a supportare forti carichi e ampie luci dei solai, funzionali alle attività produttive insediabili, con tamponamenti delle pareti perimetrali in muratura in laterizio o blocchetti di calcestruzzo, da finire ad intonaco.

In sintonia con l'immagine tradizionale che si vuole dare al complesso, è prevista per tutti i nuovi edifici compresi nell'ambito l'adozione di soluzioni architettoniche e finiture stilisticamente coerenti, ritenendo irrinunciabili i seguenti criteri, pur nel rispetto delle specifiche norme regolamentari:

- zoccolo in ardesia dei fronti su strada o su spazi pubblici;
- paramento a bugnato dei primi due piani fuori terra degli edifici;
- cornici, fasce marcapiano e cornicione trattati con omogeneità stilistica;
- pluviali e canali di gronda in rame;
- coperture piane, pavimentate con materiale grigio ardesia;
- le coloriture delle parti ad intonaco dovranno essere preventivamente concordate con i competenti Uffici Comunali;
- gli infissi, in considerazione della rilevanza delle bucatore nel trattamento proposto per le facciate, dovranno essere laccati di colore scuro ed avere dimensioni estremamente contenute in rapporto alla superficie vetrata, mentre le bucatore stesse saranno prive di imposte.

Allineamento dei fronti

Deve essere data importanza alla continuità progettuale, movimentando i volumi per adeguarsi all'intorno esistente, in particolare alla presenza del Cimitero monumentale. In prossimità di Piazzale Resasco, quindi, l'edificazione si abbassa di quota sul fronte strada, per agevolare la visuale, come indicato negli schemi grafici allegati.

Distanze dagli edifici esistenti

Deve essere garantita la distanza minima di 10 metri dai fronti finestrati degli edifici posti lungo Via Bobbio e deve essere previsto un filtro verde, di forma e dimensioni compatibili con le necessità dell'intervento, tra la zona a destinazione residenziale e la zona produttiva/ commerciale.

I nuovi edifici dei settori 2, 3 e 6 che si pongono ad una distanza minima di 10 m. dal retro degli edifici posti su via Bobbio devono avere un'altezza di gronda pari a quella degli edifici esistenti, salvo poter raggiungere l'altezza massima consentita di 12 m. arretrando l'ultimo piano di almeno 3 m. rispetto al filo dell'edificio stesso. Per gli edifici posti a distanze superiori a 13 m. dagli edifici esistenti è consentito raggiungere l'altezza massima di 12 m. alla gronda.

Prescrizioni e indicazioni particolari

La destinazione produttiva e commerciale può portare alla necessità di avere all'interno ampie luci strutturali e, per motivi economici e di velocità di esecuzione, all'uso di strutture prefabbricate. Ciononostante la presenza nelle vicinanze del complesso monumentale del Cimitero di Staglieno, richiedono la realizzazione di forme architettoniche tradizionali, che non provochino un forte contrasto con l'esistente, pur denunciando chiaramente l'uso e l'epoca di costruzione.

Si propongono quindi dei fronti, che scandiscono ordinatamente le campate strutturali, dividendole in sottomoduli. La struttura potrà essere prefabbricata, ma l'aspetto delle facciate si riferirà all'architettura tradizionale. Per non frammentare troppo la facciata in elevazione, è opportuno creare un basamento, che

comprende due piani strutturali, anche per consentire, la possibilità di realizzare due o tre piani, potendo successivamente introdurre un nuovo solaio, senza alterare la continuità dei fronti. La campata ad un solo piano, lungo Via Piacenza e lungo Piazzale Resasco, dovrà mantenere la continuità del basamento, pur essendo di un solo piano.

Reti infrastrutturali e flussi di traffico

Deve essere garantito il riallineamento dell' edificazione lungo Via Piacenza e Lungo Piazzale Resasco. Mentre lungo Piazzale Resasco l'arretramento è determinato dalla necessità di mantenere, secondo quanto previsto dal Piano di Bacino del Torrente Bisagno, la distanza di 10 metri dal Rio Veilino, lungo Via Piacenza il riallineamento, che si estende anche alla zona antistante il cimitero, è da analizzare in fase esecutiva in funzione dell' eventuale necessità di favorire l'accesso allo svincolo autostradale, anche tenendo conto della possibilità di inserimento di corsie in sede protetta del trasporto pubblico.

Per favorire i flussi di traffico, si individua anche la necessità di creare un unico accesso all'interno del nuovo complesso, lungo il percorso trasversale di collegamento di Via Piacenza con Via Bobbio, per non creare motivi di intasamento lungo la corsia di accesso allo svincolo autostradale.

Norme di flessibilità

Il perimetro dei lotti può eventualmente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini di proprietà o per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, in caso di attuazione congiunta di più lotti e per escludere porzioni che non risultino utili all'attuazione del progetto, a condizione che ciò non configga con gli obiettivi della riqualificazione stessa.

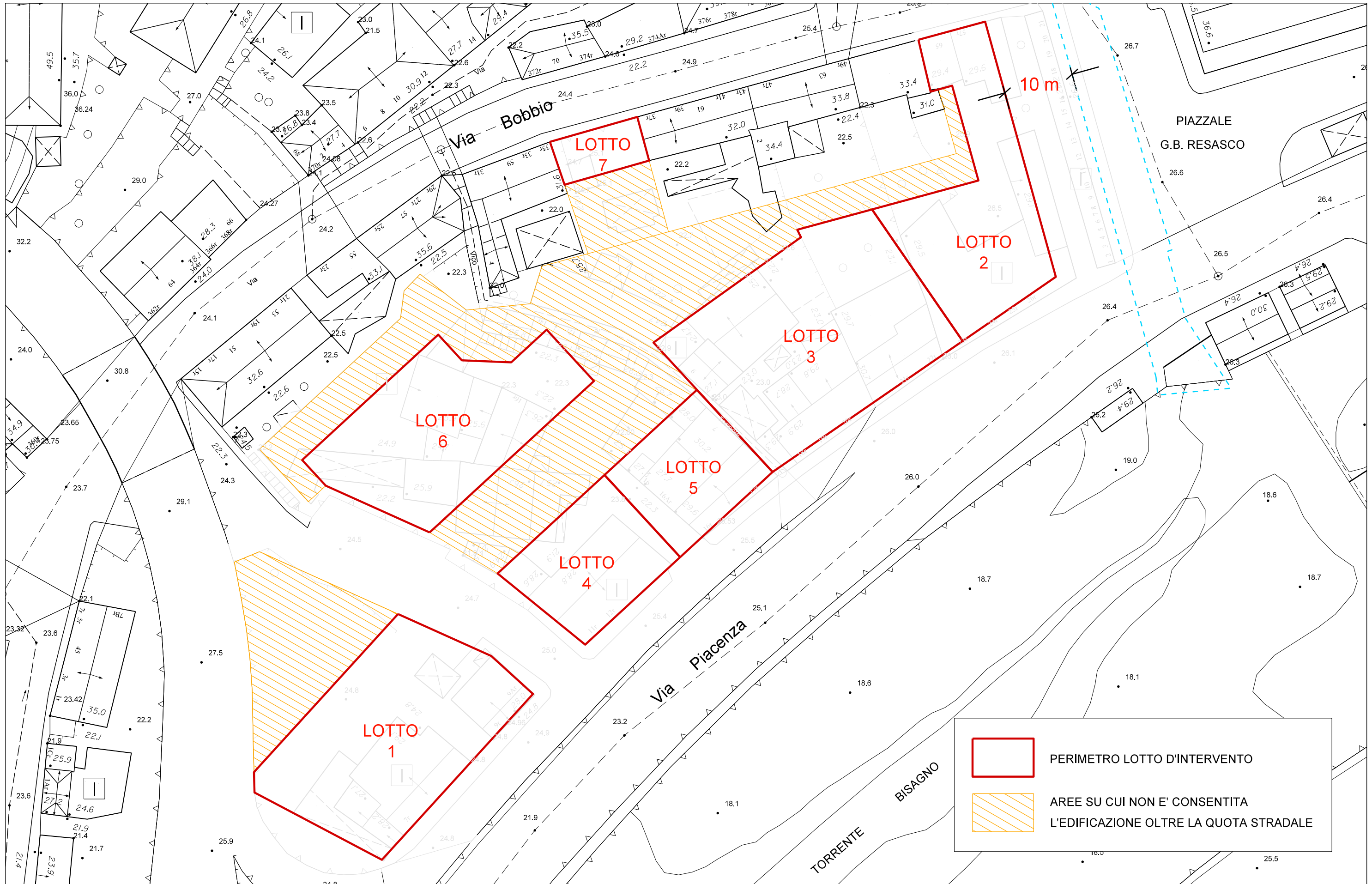
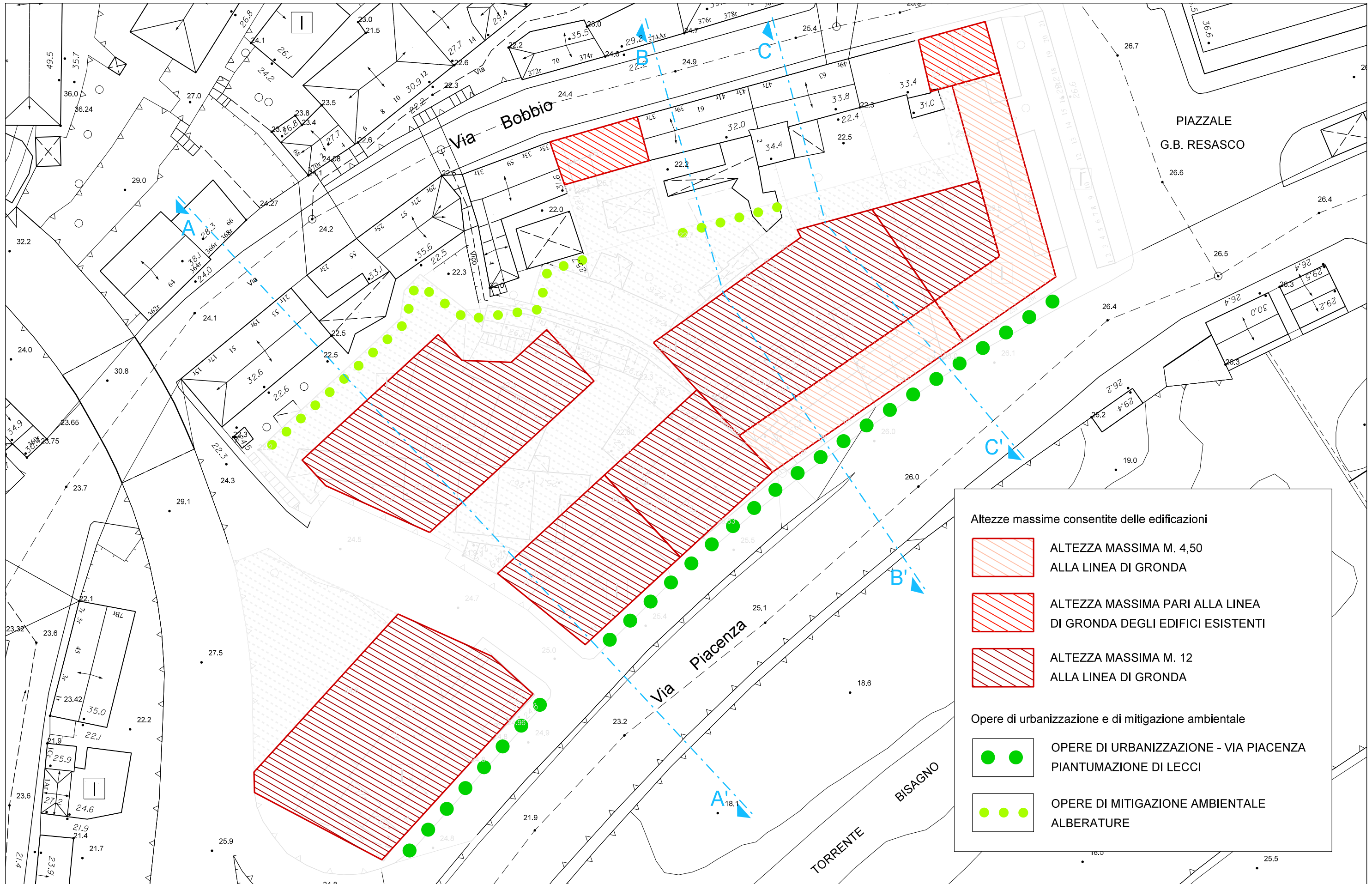
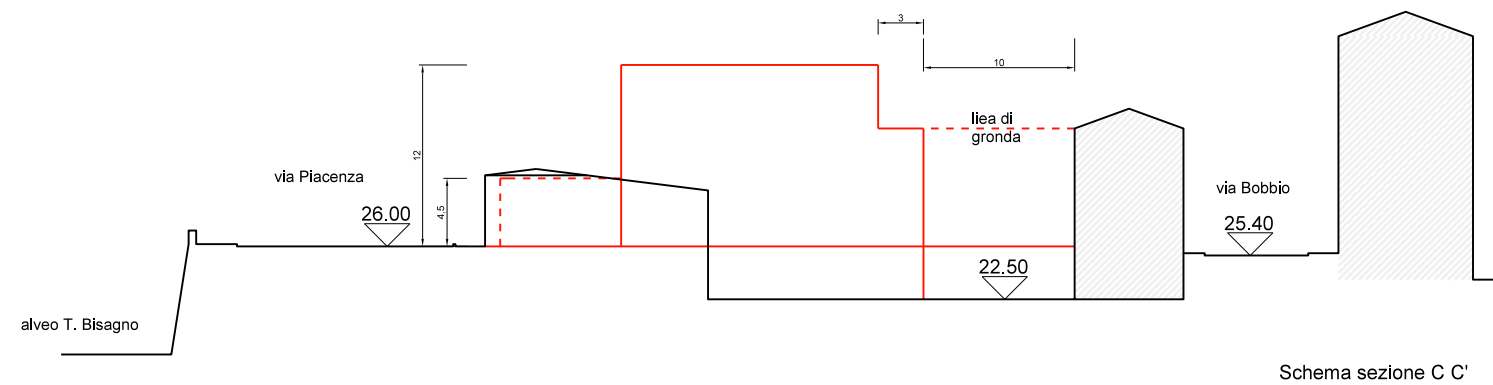
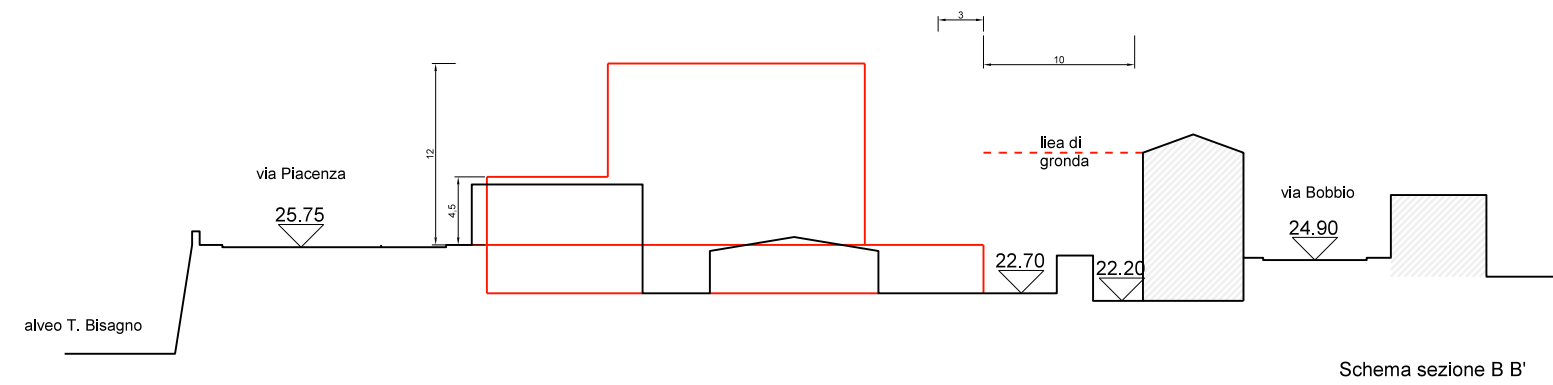
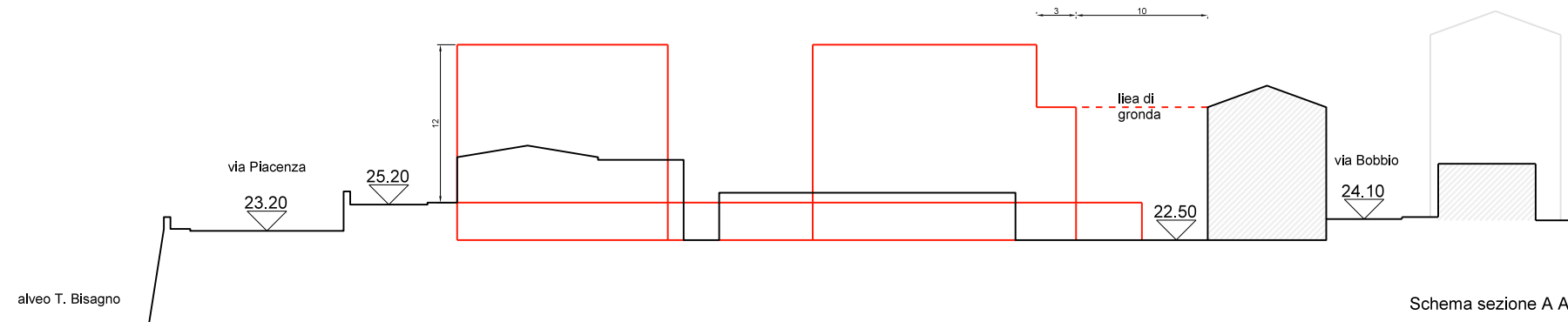
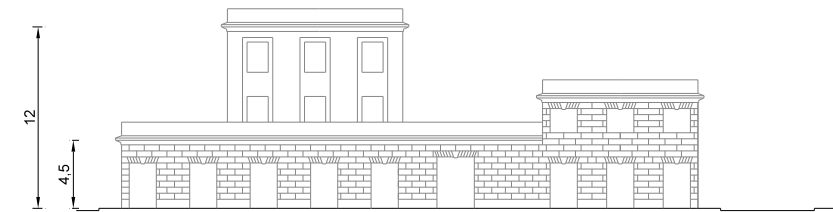


Tavola 2: Individuazione planoaltimetrica dei lotti, delle opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale

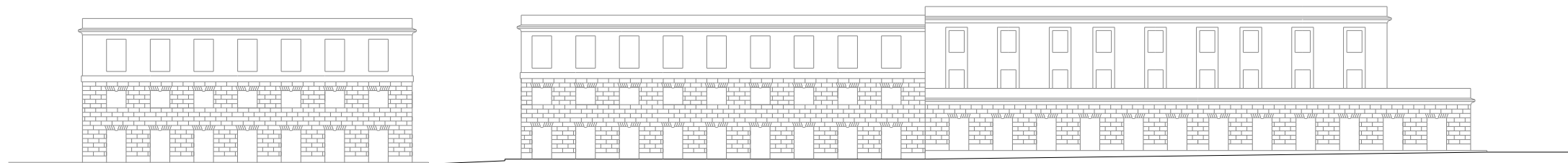


Altezze massime consentite delle edificazioni	
	ALTEZZA MASSIMA M. 4,50 ALLA LINEA DI GRONDA
	ALTEZZA MASSIMA PARI ALLA LINEA DI GRONDA DEGLI EDIFICI ESISTENTI
	ALTEZZA MASSIMA M. 12 ALLA LINEA DI GRONDA
Opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale	
	OPERE DI URBANIZZAZIONE - VIA PIACENZA PIANTUMAZIONE DI LECCI
	OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ALBERATURE

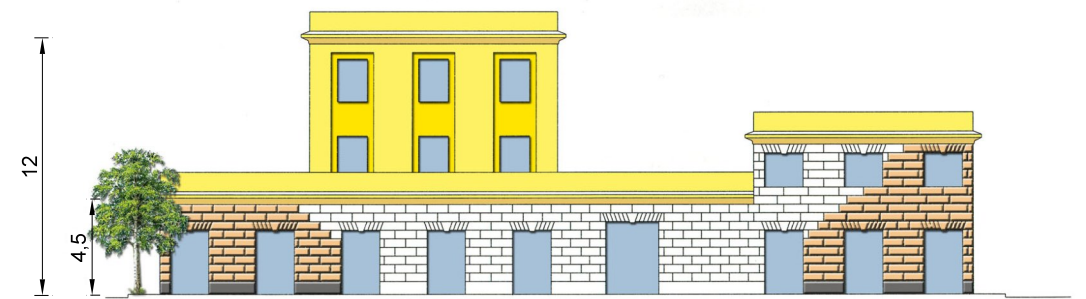




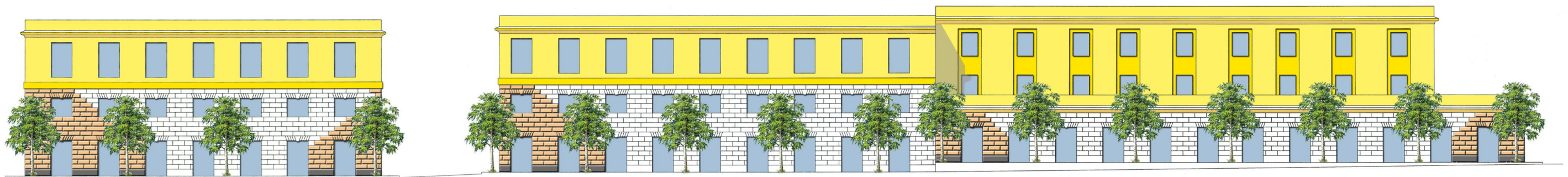
Profilo su Piazzale Resasco



Profilo su Via Piacenza



Profilo su Piazzale Resasco



Profilo su Via Piacenza