COMUNE DI CAMPO LIGURE

Città Metropolitana di Genova

VARIANTE IN ZONA RE-C1 e ZONA VA DI P.R.G.
Da Zona RE-C1 e VA a Zona AP, LOCALITÀ "CARPENETA".

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Soggetto Attuatore:
IL CASTAGNETO IMMOBILIARE s.r.l. in liquidazione
Sede Legale Via Trento 4/2-16013 CAMPO LIGURE(GE)
Tel.010/921136 – C.F.03505080105

Aprile 2023

Progettista:
Architetto Roberto Boccone
Via Olivieri 22/A – 16010 – Rossiglione (Genova)
Ordine degli Architetti p. p. c. della Provincia di Genova n° 2741
tel. 010/924142 – cell. 333/4227777
email posta@studioboccone.191.it - PEC roberto.boccone@archiworldpec.it - P.IVA 03859330106

La presente relazione si riferisce alla variante per la zona RE-C1 e la zona VA del P.R.G. in località “Carpeneta”; il P.R.G. approvato con D.P.R.G. num. 318 del 09/10/1998, ha visto in precedenza una variante del P.R.G. in tale zona per riclassificazione zone residenziali RE-B2i di completamento e in parte RE-C1 di nuovo impianto in zona agricolo-produttiva AP, la variante è vigente dal 08/03/2018 come da D.C.C. n°11 del 08/03/2018.
La nuova variante oggetto della presente estende la classificazione in zona agricolo-produttiva AP anche alla restante parte (zona RE-C1 e zona VA) localizzata nelle porzioni delle particelle 137 e 599 N.C.T. del Foglio 13 e del mappale 51 N.C.T. (solo in zona VA) del Foglio 12.

Sono parte del progetto i seguenti elaborati:
A) La presente Relazione Illustrativa
B) Relazione Ambientale
C) Lo stralcio P.R.G. della nuova zonizzazione su mappa Catastale (Vigente e di Variante)
D) Lo stralcio P.R.G. della nuova zonizzazione su C.T.R. (Vigente e di Variante)

Si esclude la redazione di una nuova tavola degli asservimenti, in quanto non necessaria per il passaggio alla nuova zonizzazione e all’esclusivo regime edificatorio e/o degli interventi già ammessi dalla zona AP.

La variante prevede la retrocessione della zona RE-C1 asservita del vigente PRG, in zona AP e indicata nelle tavole e figura allegate alla presente, con trasformazione da area edificabile ad area agricola produttiva (zona AP), oltre al passaggio in zona AP della piccola porzione di zona VA della particella 599 e dell’intera particella 51 attualmente in zona VA; con aumento dell’area agricolo produttiva e confermando le attuali caratteristiche del sito, ovvero venendo meno l’attitudine edificatoria dell’area, fatte salve le caratteristiche edificatorie determinate dall’appartenenza alla zona AP proposta in variante.

- Richiedenti e identificazione catastale

Le superfici in zona RE-C1 e in parte in zona VA "Carpeneta – Isolagiugno" del vigente P.R.G. sono di proprietà e nella piena disponibilità della società "IL CASTAGNETO IMMOBILIARE s.r.l. in liquidazione", con Sede Legale in Via Trento 4/2-16013 Campo Ligure (GE), P.IVA C.F.03505080105, con Rappresentante Legale Dott. Giorgio Conte, nato a Genova il 30/03/1958 e residente a Genova in Viale Modugno n.29 ,
C.F. CNTGRG 58C30D969D, in qualità di liquidatore e legale rappresentante
della "Il Castagneto Immobiliare S.r.l in liquidazione".

Per quanto riguarda la particella 51 del Foglio 12 (in zona VA) si allega dichiarazione della Sig.ra Pastorino Rosa, nata a Campo Ligure il 01/10/1921 e residente a Campo Ligure (GE) in Via Del Giardino 5/2, in qualità di comproprietaria della porzione di terreno (fondo intercluso) identificato al N.C.T al Fg 12 mappale 51 del Comune di Campo Ligure (GE), la quale dichiara e garantisce di aver avuto, unitamente ai suoi danti causa, il possesso pieno, continuato ed ininterrotto della porzione di terreno soprindicata per oltre venti anni sino ad oggi, riservandosi per se e/o futuri acquirenti ogni più ampia facoltà di dar corso al procedimento giudiziale che accerti l'intervenuta usucapione.
Alla presente si allega anche delega da parte della Sig.ra Pastorino Rosa al Soggetto Attuatore per la presentazione della Variante e delega alla presentazione di documentazione firmata digitalmente dal soggetto attuatore.

Le aree sono attualmente individuate al N.C.T. del Comune di Campo Ligure come segue:
- Zona RE-C1: foglio 13, particelle 137 (in parte) e 599 (in parte).
- Zona VA: foglio 13, particella 599 (in parte) e foglio 12, particella 51.

Come riportato nello stralcio della mappa catastale VAX e cartografia P.R.G. tavola num. 5Z (zonizzazione mappa catastale) come da precedente aggiornamento come da D.C.C. n°11 del 08/03/2018.

Stralcio Catastale (VAX con foglio 12 limitrofo) – Foglio 13 e Foglio 12 aggiornato (alcune particelle hanno cambiato numerazione rispetto a quelle indicate nel PRG originario – restano validi i confini delle aree)



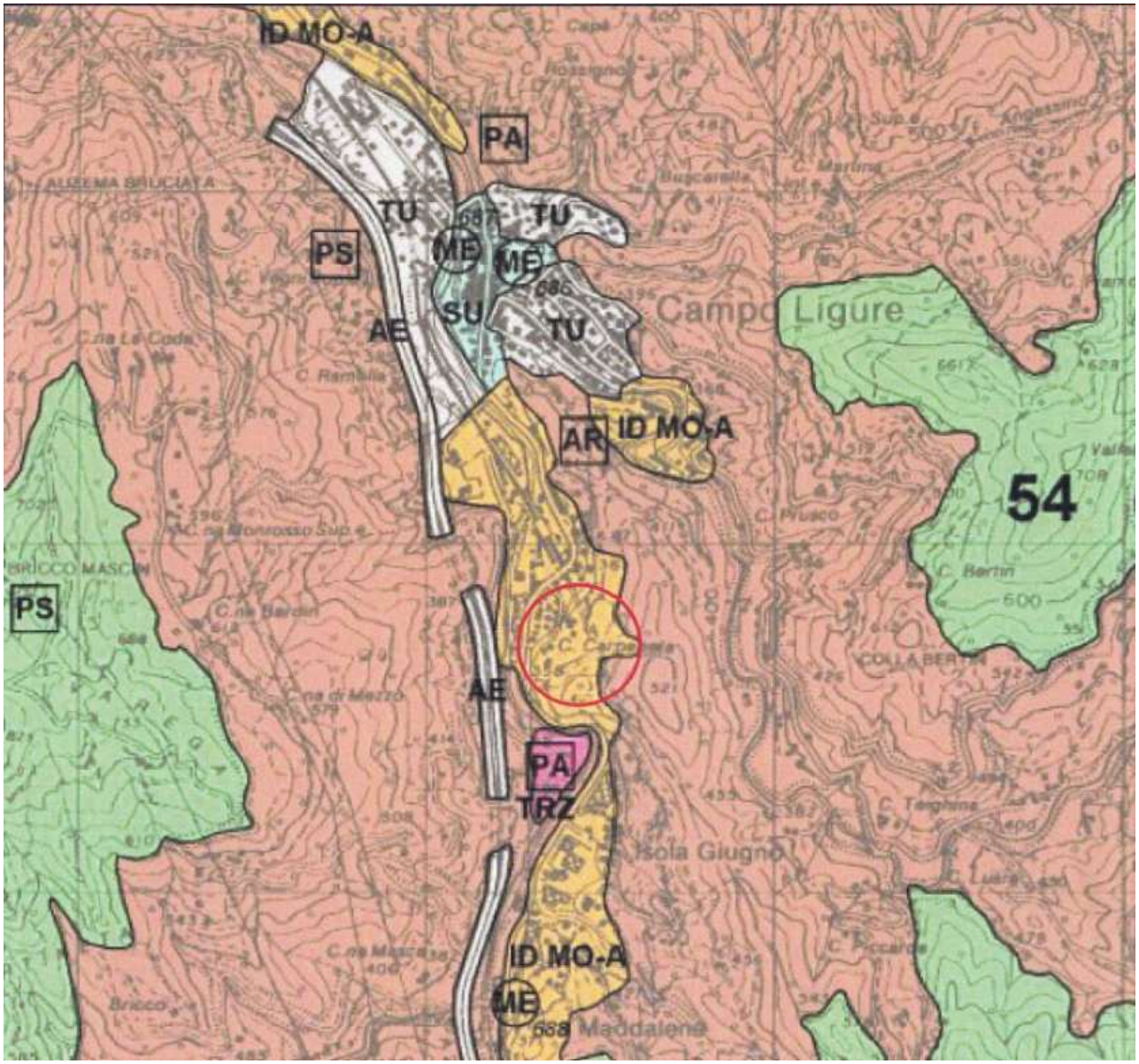
Pianificazione Territoriale, normativa e vincoli.

Assetto Insediativo: le aree RE-C1 e VA, oggetto della retrocessione in zona AP (agricolo produttiva), appartengono al regime normativo (zonizzazione) Insediamenti Diffusi Regime normativo di modificabilità di tipo A art. 46 **(ID-MO-A)** del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico PTCP, con una limitata porzione nella zonizzazione **(IS-MA)** Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di mantenimento.
Come indicato nella Relazione Ambientale, tali regimi sono perfettamente idonei al passaggio alla zona P.R.G. Agricolo Produttiva, in quanto più consona a quanto indicato nelle N.T.A. del P.T.C.P; pertanto la variante di progetto è ammessa dalle previsioni del P.T.C.P.

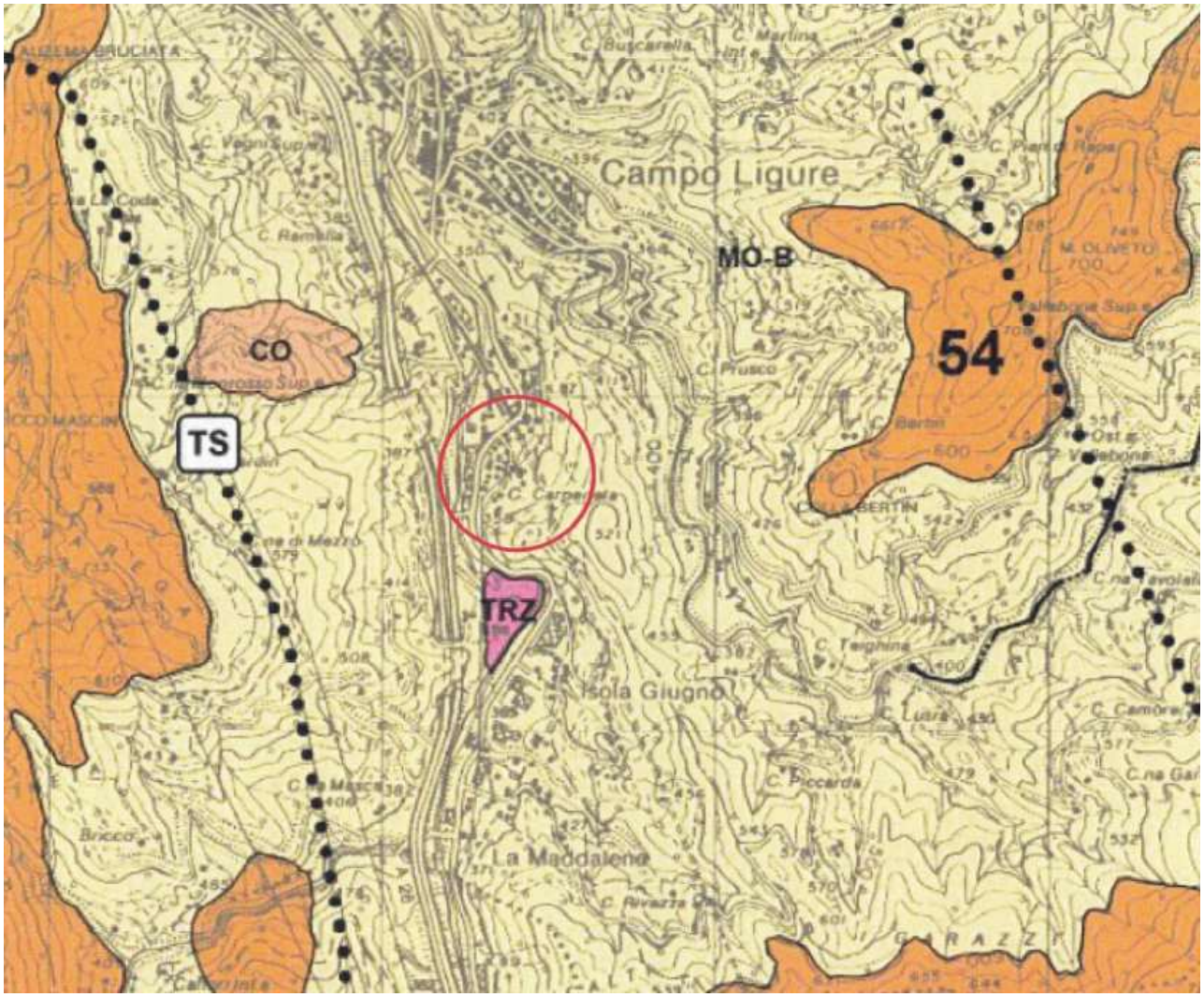
Assetto Geomorfologico: per quanto riguarda l'area interessata è inclusa nel regime normativo MO-B, di modificabilità di tipo B, come da art. 67 delle N.T.A.

Assetto Vegetazionale: per quanto riguarda l'area interessata è inclusa mella componente Colture Agricole – Impianti Sparsi in Serre – in regime normativo di Mantenimento.

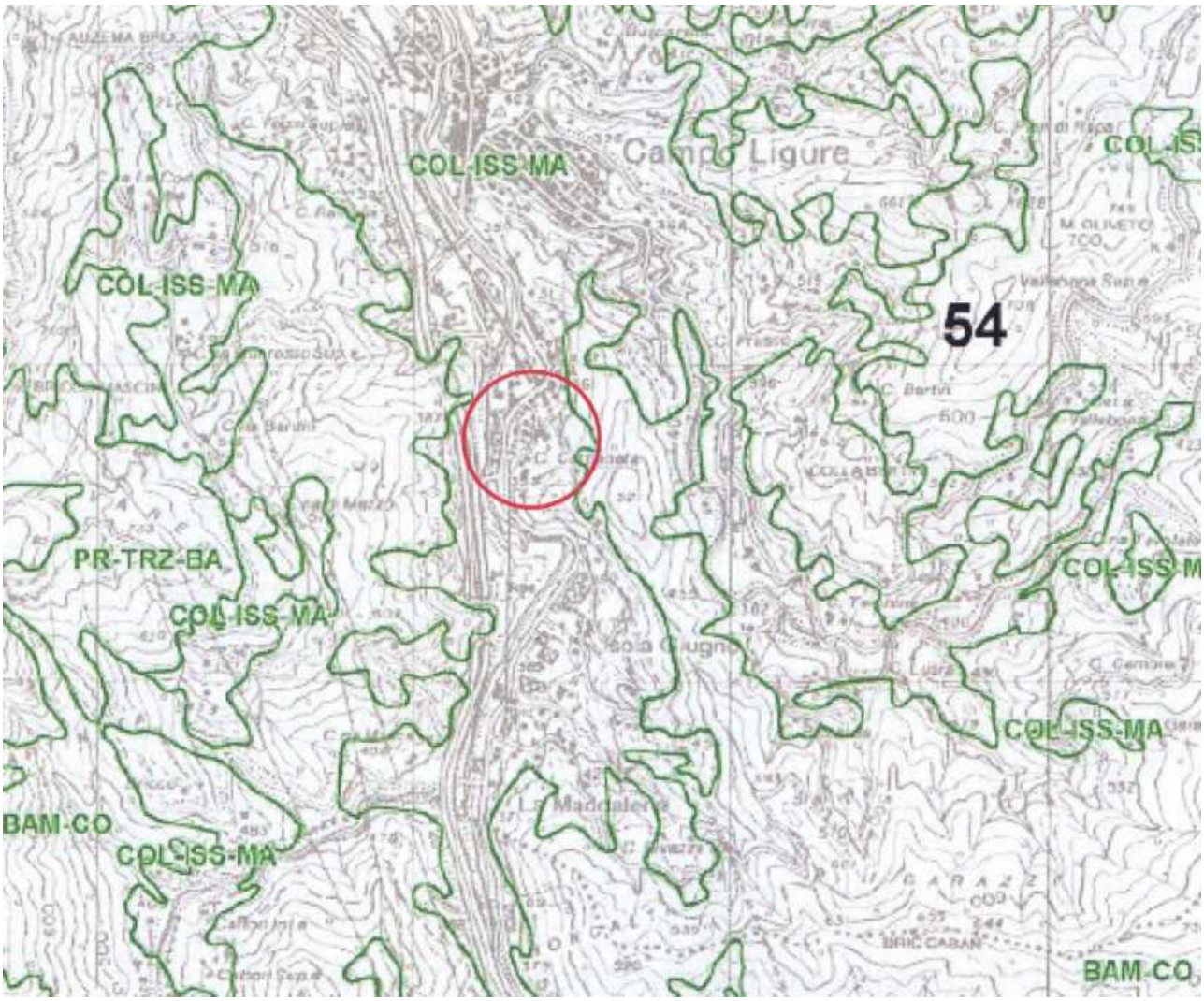
Assetto Insediativo del P.T.C.P.



Assetto Geomorfologico del P.T.C.P.



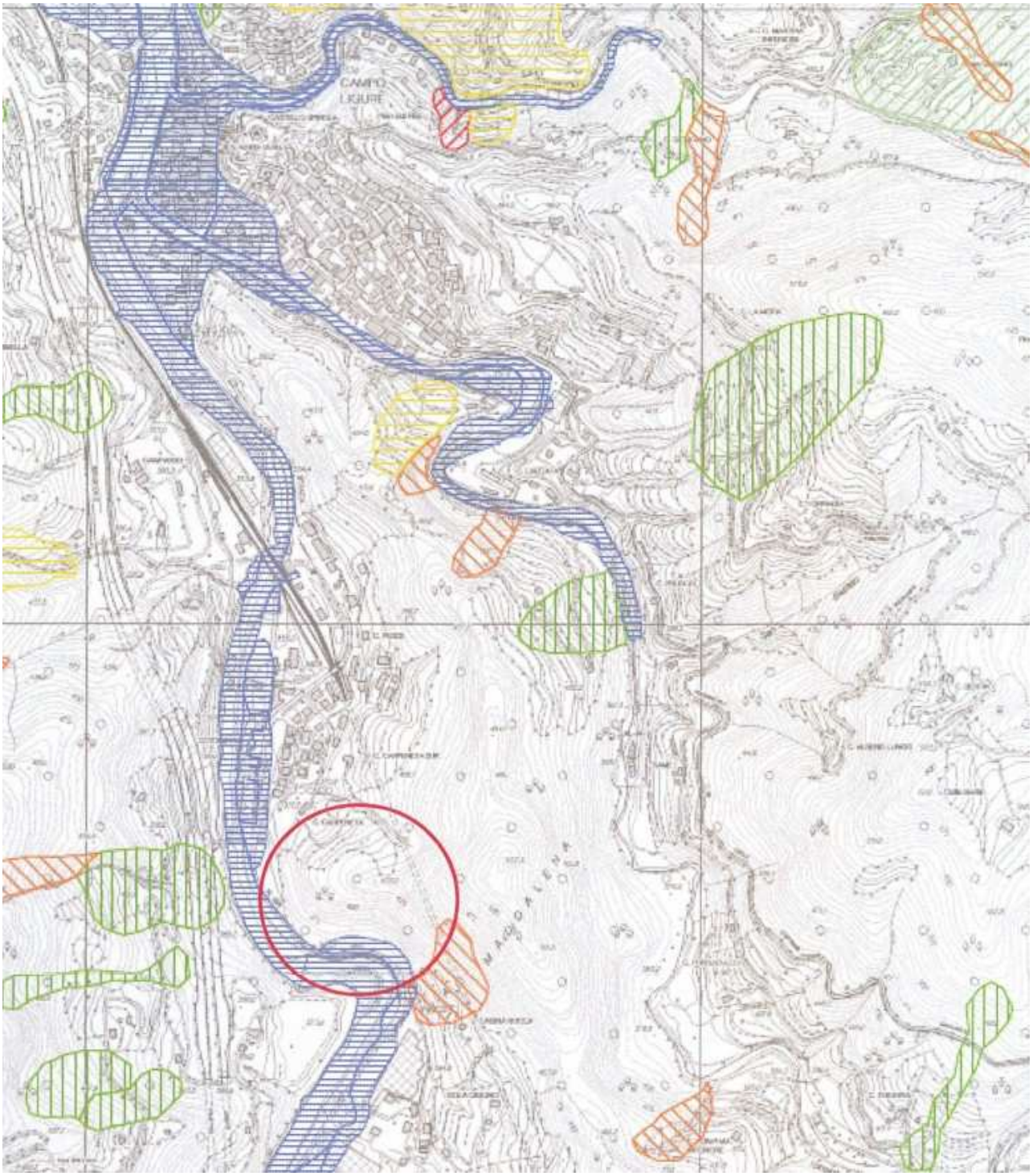
Assetto Vegetazionale del P.T.C.P.



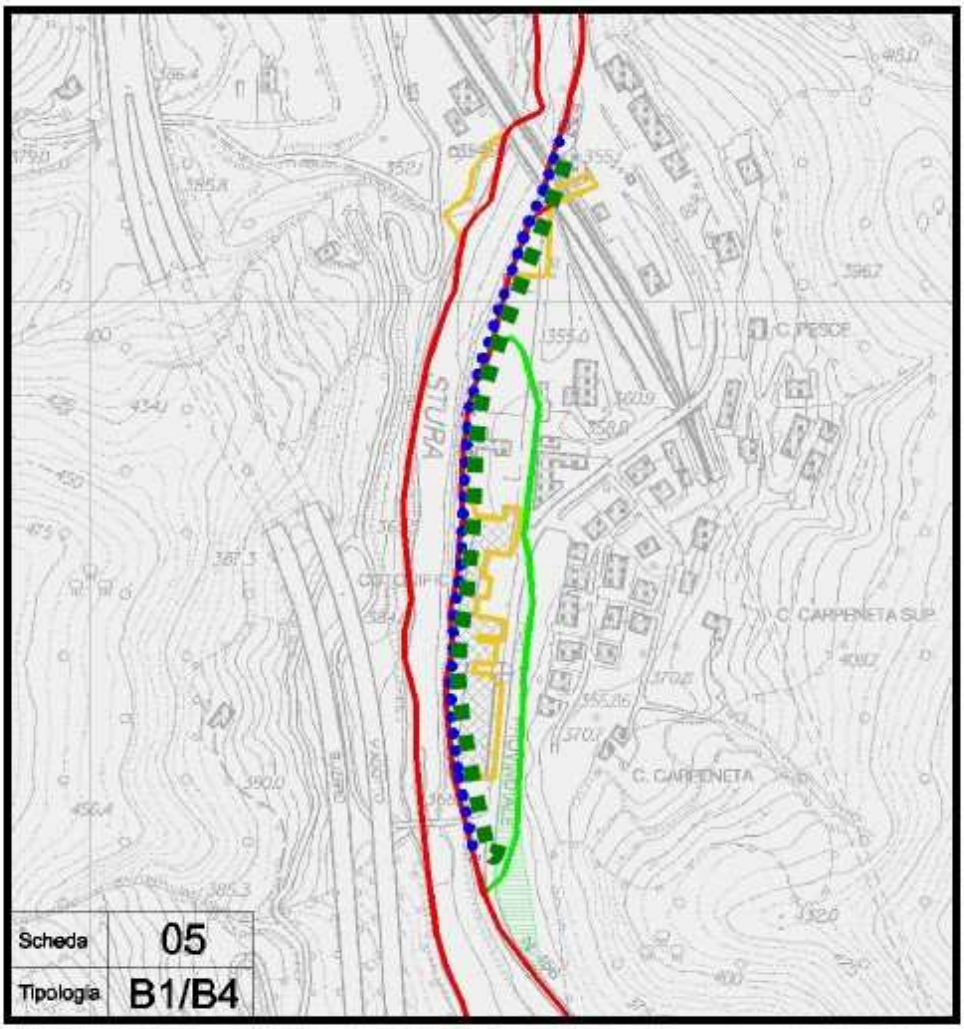
Bacini Padani e aree di dissesto: L'area non ricade nelle aree di dissesto e delle fasce fluviali e di Bacino delimitate dalla Variante al Piano Territoriale di coordinamento della Prov. Di Genova VBP, con valore ed effetti del Piano di Bacino, approvato con accordo tra Aut. Di Bacino del Fiume Po, Reg. Liguria e Prov. Di Genova ai sensi della L.R. 36/1997 in data 23/03/2011 (rif tavola dissesti e stralcio scheda 05: *stralcio fasce fluviali - N2 - Repertorio delle aree e degli interventi ricadenti nei limiti di progetto tra la fascia B e la fascia C – STURA - "Aggiornamento dei dissesti idrogeologici del T. Stura, approvato con la D.C.M. n. 44 del 25/11/2016.."*, pertanto la variante di progetto riportando la zonizzazione alla destinazione Agricolo Produttiva è perfettamente compatibile con la normativa del Piano di Bacino.

Vincoli: La zona soggetta a variante ricade in parte in area boscata soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs n°42 del 22/01/2004. Per quanto riguarda il Vincolo Idrogeologico L.R. 4/99 l'area risulta soggetta. Non si rilevano altri vincoli sulle aree oggetto della presente variante.
L'eliminazione dell'indice edificatorio su tale area (per la zona attualmente RE-C1) è compatibile con i vincoli suesposti, non comportando trasformazioni urbanistiche/edificatorie e di assetto del terreno, mantenendo l'attuale assetto di area verde e boscata, altrettanto è compatibile il passaggio delle parti in zona VA del P.R.G. alla zona AP.

Carta dei dissesti stralcio VBP tav. T2-02



Stralcio scheda 05: stralcio fasce fluviali - N2



Stralcio carta Fasce fluviali – scala 1: 5.000

LEGENDA

- Limite tra la Fascia A e la Fascia B
- Limite tra la Fascia B e la Fascia C
- Limite esterno della Fascia C
- Delimitazione delle aree storicamente inondate esterne alla Fascia C
- Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C
- Ponti e manufatti in alveo da adeguare
- Terrazzi fluviali, ancora riconoscibili nella loro configurazione morfologica, esterni alla Fascia B
- Tronchi fluviali con assetto spondale a prevalente connotazione naturalistica
- Delimitazione del tratto fluviale indagato in relazione ai caratteri naturalistici delle sponde
- Previsioni di trasformazioni urbanistiche di interesse territoriale
- Fascia ripariale con funzione di connessione ecologica

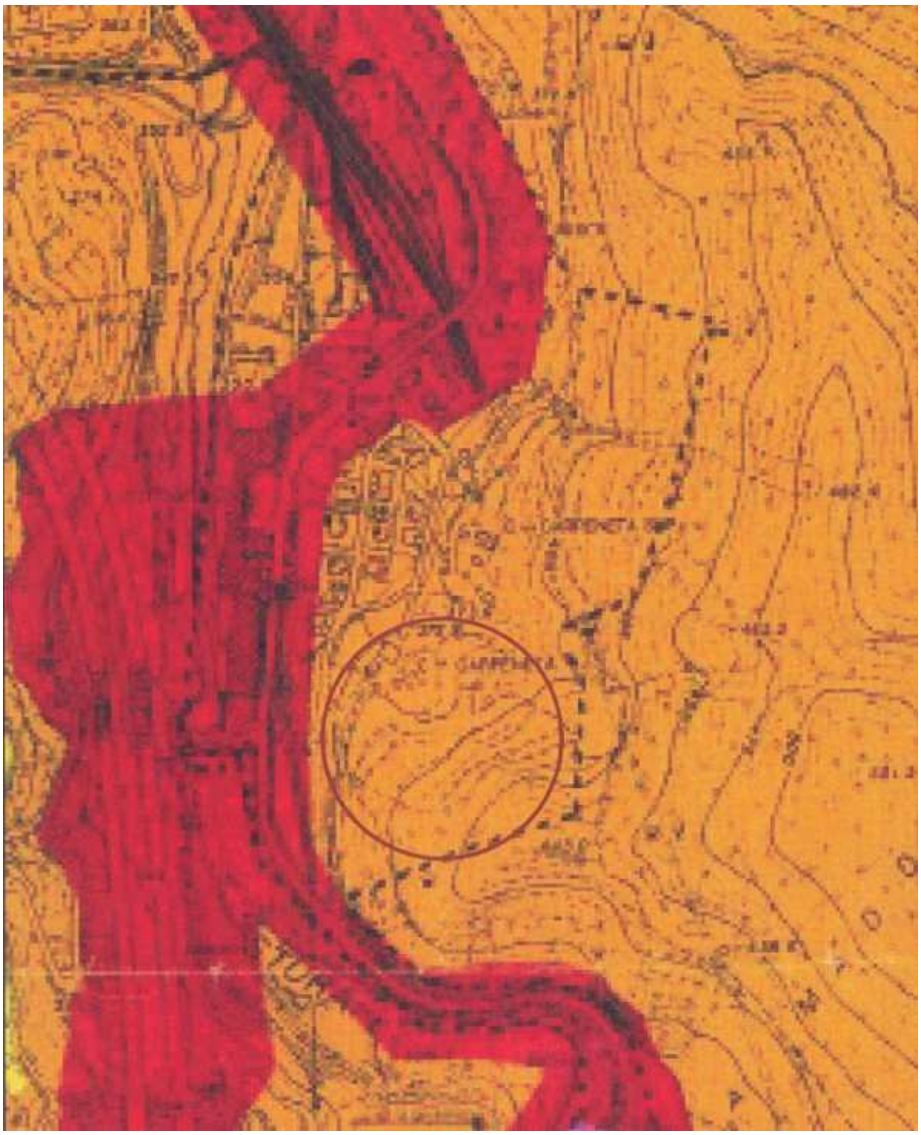
- Pianificazione Locale.

Zonizzazione Acustica: l'area è interessata dal Piano di Zonizzazione Acustica come da L. 447 del 26/10/1995, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale num. 102/13854 del 08/03/2000 e di Regolamento Acustico di attuazione approvato con D.C.C. num. 27 del 30/11/2007.

La zona ricade in area in Classe 3, ovvero: *Aree di tipo misto, rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*

La funzione agricola produttiva (AP), come previsto nel progetto di variante, risulta compatibile con l'attuale zonizzazione acustica del territorio e con le previsioni delle relative norme di attuazione.

Stralcio Tavola Zonizzazione Acustica





Piano Regolatore Generale

Il Comune di Campo Ligure è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. num. 318 del 09/10/1998.

Il piano originario individuava la zona, ovvero l'area oggetto di attuale variante, in zona RE-C1 di località "Carpeneta", pertanto Zona Residenziale di nuovo impianto, ovvero zona in cui sono ammessi interventi di nuova costruzione subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi secondo i seguenti parametri edilizi normati dall'art. 26.3 delle N.T.A. altre zone individuate nella Particella 599 del foglio 13 e per l'intera particella 51 del Foglio 12 ricadono in zona VA, ulteriori porzioni della particella 599 e 137 del foglio 13 ricadono in area destinata a viabilità.

Successivamente, con variante come da D.C.C. n°11 del 08/03/2018, parte della zona RE-C1, che in origine era divisa in RE-C1a e RE-C1b, viene rimodulata e ridotta per la quota restante in zona RE-C1 per 8045 mq di superficie asservita, mentre la restante porzione viene assoggettata a zona AP agricolo produttiva.

I Parametri puntuali per la zona AP sono:

UF 0,01 mq/mq (residenza o funzioni turistiche)

UF*0,02 mq/mq manufatti connessi con l'uso agricolo ivi compresa la funzione di scambio

H 8,50 m

DC 5 m per residenza - 20 m per attività zootecniche

DF 10 m per residenza e funzioni agricole, escluse le attività zootecniche. (Vedi art.32.6.7)

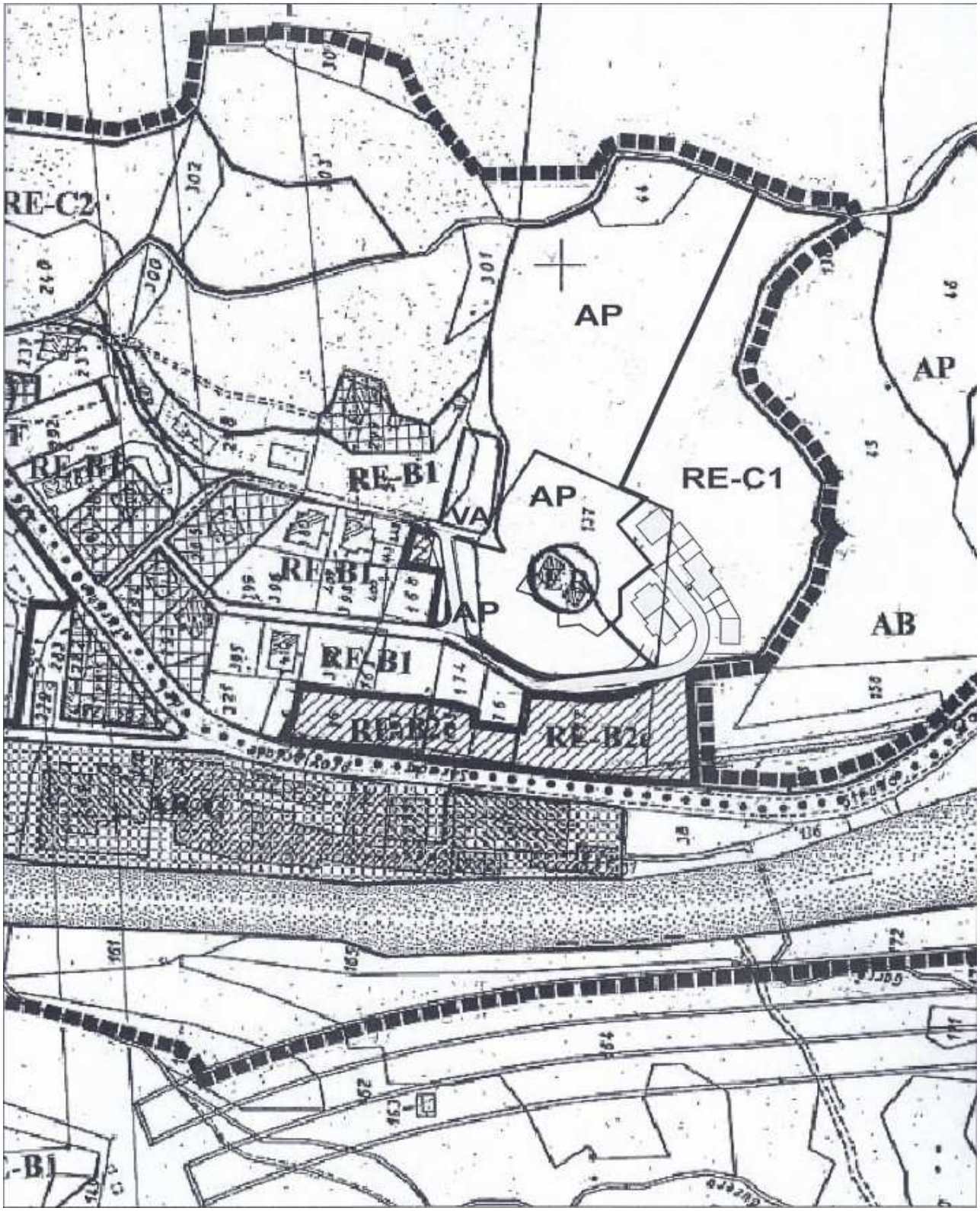
*** Ulteriore indice da sommarsi a quello della Residenza**

I Parametri puntuali attuali per la zona RE-C1 (da trasformare in zona AP) sono:

Zona	UF mq/mq	H mt	DF mt	DC mt	RC %	RS %
RE-C1	0,20	7,50	10	5	15	15

La trasformazione in zona AP dell'attuale zona RE-C1 non si avvarrà della tavola di calcolo delle superfici per l'asservimento, essendo la superficie immutata, in quanto corrispondente a quella indicata nella variante come da D.C.C. n°11 del 08/03/2018 e pari a 8045 mq.

Stralcio P.R.G. rif. Tav 5z Zonizzazione su mappa catastale come da variante D.C.C. n°11 del 08/03/2018 – stato attuale vigente.



Stralcio P.R.G. rif. Tav 5z Zonizzazione su C.T.R. come da variante D.C.C. n°11 del 08/03/2018 – stato attuale vigente.



- Ambito di Variante

La nuova variante vede la modifica della Zona RE-C1 e della Zona VA, nelle particelle N.C.T. già citate, in zona ad uso Agricolo produttivo AP, non utilizzata a fini di edificazione dal Piano Particolareggiato, già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale num. 39 del 20/12/2013 e successiva modifica come da variante a seguito di D.C.C. n°11 del 08/03/2018, dove parte della zona RE- C1, che in origine era divisa in RE-C1a e RE-C1b, viene rimodulata e ridotta per la quota restante in zona RE-C1 a 8045 mq di superficie asservita, mentre la restante porzione viene assoggettata a zona AP agricolo produttiva.

La nuova Variante prevede il passaggio a zona AP agricolo produttiva dei 8045 mq della precedente porzione in zona RE-C1, e della restante zona VA, mentre restano, per le particella catastali interessate, invariate le perimetrazioni delle zone destinate a viabilità e quelle AB (Agricola Boscata) presente in parte della particella 599.

Il passaggio ad area agricolo produttiva permette la tutela dell'ambito in termini di conservazione delle attuali caratteristiche del sito.
L'ambito Agricolo Produttivo sarà quindi a più stretto contatto con il fabbricato rurale Cascina Carpaneta, soggetto a tutela paesaggistica dal P.R.G. in quanto ricadente in zona "ER" Edifici rurali di interesse ambientale, ove sono individuati immobili rurali con caratteristiche storico ambientali da assoggettare a tutela paesistica.

Foto Cascina Carpeneta







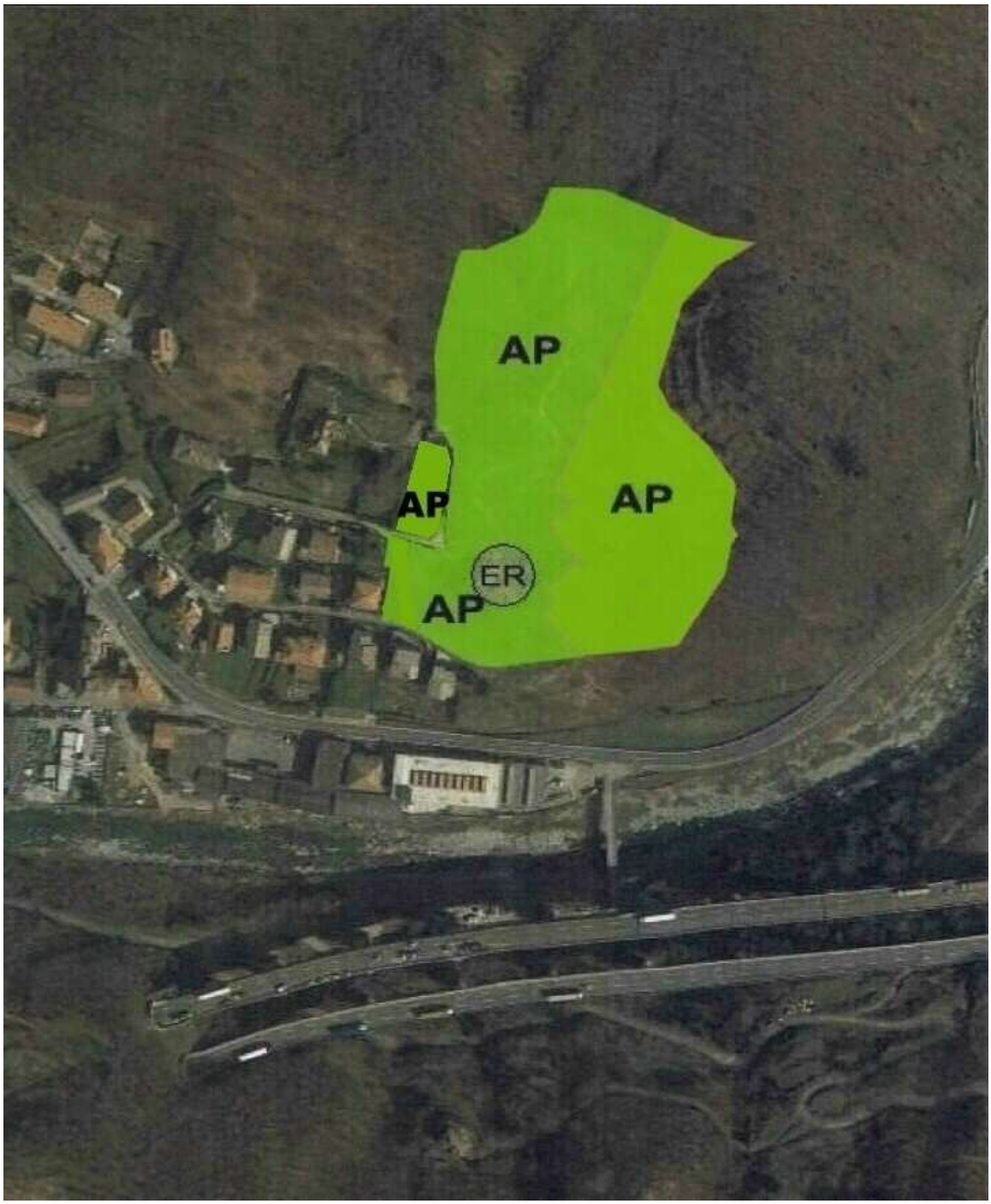
Vista Satellitare



- Nuova Zonizzazione di Variante

La **nuova zonizzazione** è indicata nella Figura sotto riportata, dove viene indicata in sovrapposizione all'area in precedenza in zona RE-C1 e zona VA la nuova zona AP di variante.

Variante



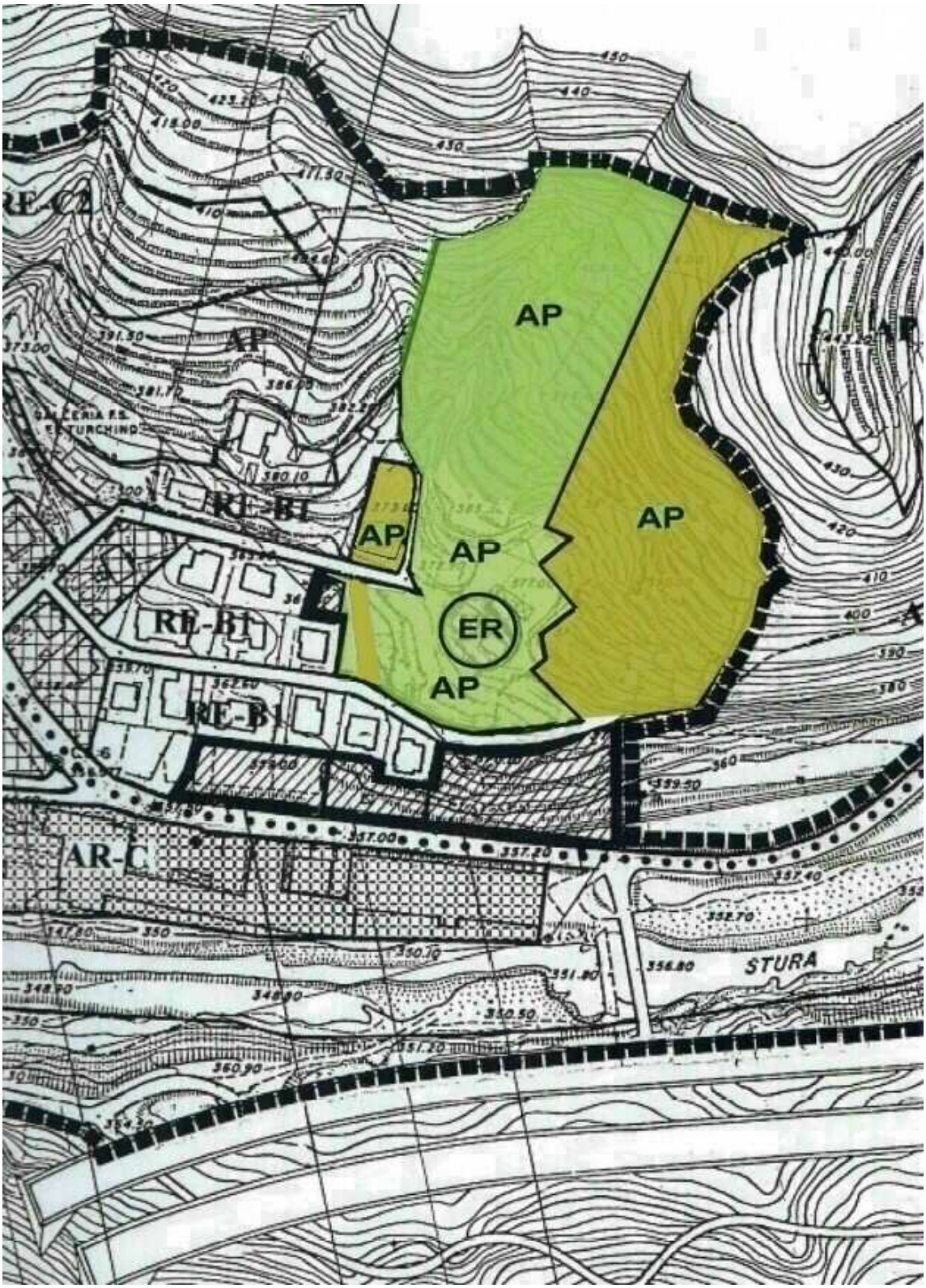
Per quanto riguarda i precedenti asservimenti, si riporta per completezza la **precedente** determinazione dell'area (sovrapposizione), già in Zona RE-C1, come da variante a seguito di D.C.C. n°11 del 08/03/2018, per cui viene richiesto il passaggio in Zona AP.

Situazione precedente (vigente)

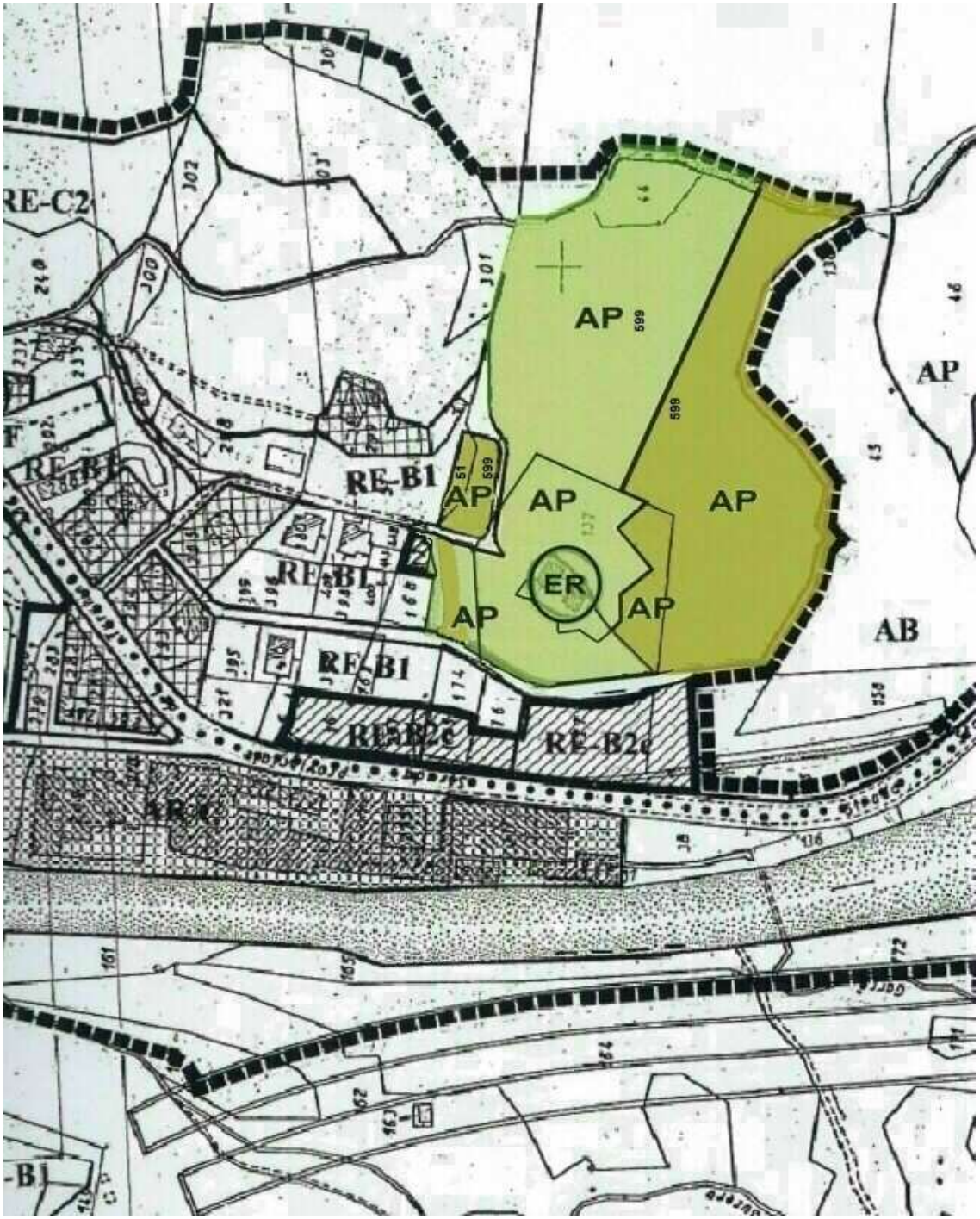


- Estratti P.R.G.

Estratto di Variante P.R.G. su CTR con sovrapposizione colore (la nuova porzione in zona AP presenta una colorazione verde di diversa tonalità)



Estratto di Variante P.R.G. su Catastale N.C.T. con sovrapposizione colore e indicazioni particelle 599 Fg 13 e 51 Fg 12 (la nuova porzione in zona AP presenta una colorazione verde di diversa tonalità)



- Fattibilità e Attuazione

La variante è attuabile nell'immediato, dato che non comporta la realizzazione di nuovi interventi, riducendo il carico urbanistico e insediativo, di fatto è finalizzata alla conservazione della situazione esistente, perfettamente conforme e attinente alla zona AP, pertanto si tratta di una retrocessione dalle zone RE-C1 e VA alla zona AP pienamente conforme caratteristiche originarie (e attuali) del sito.

indice

- introduzione 1
- richiedenti e identificazione catastale 3
- pianificazione territoriale, normativa e vincoli 5
- pianificazione locale 12
- fotografie 18
- nuova zonizzazione 21