

Oggetto: ID IMMOBILI 04/25 - AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER L'ALIENAZIONE DI RELIQUATO STRADALE DI PROPRIETÀ DI CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA SITO LUNGO LA S.P. N.333 DI USCIO (Km 6+250 ca) DENOMINATA NEL TRATTO VIA G. MARCONI LOC. SALTO - COMUNE DI AVEGNO.

ELABORATO ILLUSTRATIVO

INQUADRAMENTO GENERALE

Città Metropolitana di Genova, intende avviare un'indagine esplorativa per l'acquisizione di manifestazioni di interesse intese all'alienazione di un'area esterna sita lungo la S.P.n.333 di Uscio (km 6+250 ca), denominata in quel tratto via G. Marconi, in località Salto del Comune di Avegno.

Trattasi di un reliquato di un precedente tratto stradale di forma irregolare pressoché pianeggiante della superficie catastale di mq.476 al quale si può accedere esclusivamente dall'adiacente via pubblica; l'area, essendo da tempo inutilizzata, è per gran parte ricoperta da vegetazione e si trova in mediocre stato conservativo e manutentivo.

Come meglio illustrato di seguito, il bene risulta identificato al Catasto Terreni con la Particella 961 del Foglio 10 del Comune di Avegno, qualità Relitto Stradale della Superficie di mq.476.

Trattandosi di un'area in fregio alla Strada Provinciale n. 333 di Uscio sono da applicarsi le disposizioni di cui all'art 15 - Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale oggi della Città Metropolitana.

Come precisato con parere della Direzione Territorio e Mobilità prot. 13873/2022: nel caso di utilizzo dell'area come parcheggio, il passo carrabile, vista la conformazione della strada, prescriverà l'entrata e l'uscita solo in destra a marcia avanti e, pertanto, i veicoli in ingresso nell'area dovranno procedere nella direzione da Colle Caprile a Recco e lo stesso dovrà avvenire per quelli in uscita.

Si precisa inoltre che l'eventuale parcheggio non dovrà interferire con la porzione di terreno tra il reliquato oggetto di alienazione e la sede del nuovo tracciato stradale, che corrisponde ad una porzione di circa 30 mq. del mappale 932 del foglio 10, di altra proprietà.

PARERE DIREZIONE TERRITORIO E MOBILITA'

PROT.n°13873/2022

In riferimento alla nota sopra richiamata si comunica che l'area di cui trattasi è un reliquato stradale non utilizzato ai fini della manutenzione stradale.

Tale reliquato è al momento accessibile solo pedonalmente tramite una breve interruzione del guard-rail e presenta un fondo irregolare.

Nulla osta quindi al suo rilascio in concessione ed/od alla sua alienazione.

Per quanto attiene invece alla possibilità di autorizzare l'apertura di passo carrabile a servizio di "mezzi pesanti", vista la conformazione della strada, sarà necessario prescrivere l'entrata e l'uscita solo in destra a marcia avanti.

Pertanto i veicoli in ingresso nell'area dovranno procedere nella direzione da Colle Caprile a Recco e lo stesso dovrà avvenire per quelli in uscita dall'area stessa.

Si ritiene perciò improbabile che, allo stato attuale, possa essere rilasciato, senza modifiche rilevanti, un passo carrabile dimensionato per i mezzi richiesti.

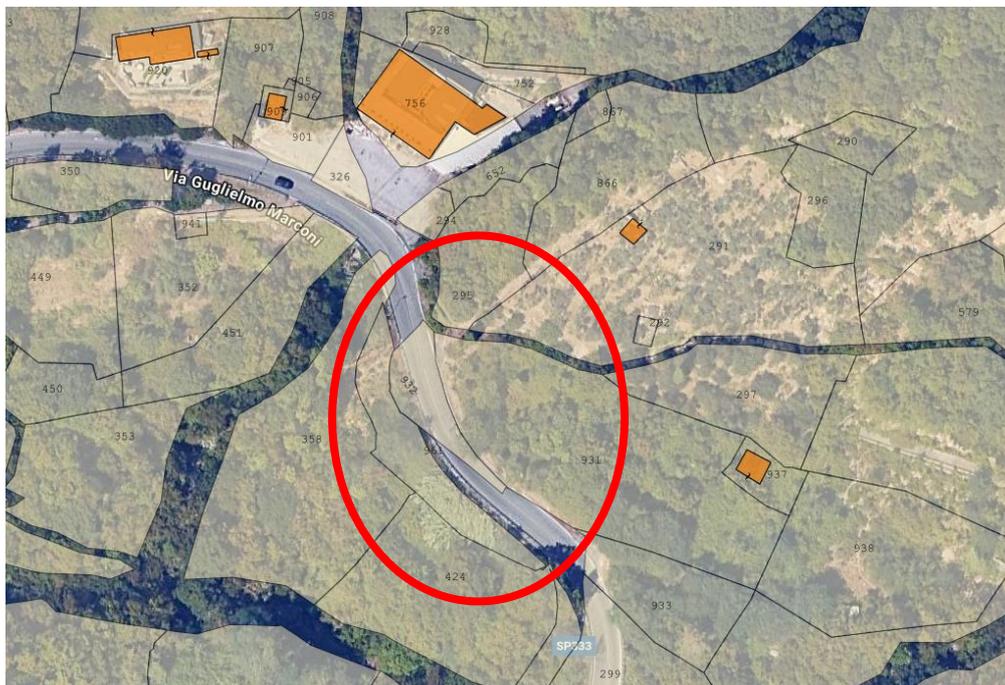
Tuttavia si ritiene che il parere definitivo possa essere espresso solo previo esame di elaborati progettuali redatti da tecnico abilitato, che dovrà tenere conto di quanto imposto dal Codice della Strada (D. Lgs. n. 285/1992 artt. 16,17 e 22), dal Regolamento di Attuazione (D.P.R. n. 495/1992 artt. 26, 27, 44, 45 e 46) e dagli strumenti urbanistici comunali.

sottoscritta da IL DIRETTORE
(Ing. GIANNI MARCHINI)
con firma digitale

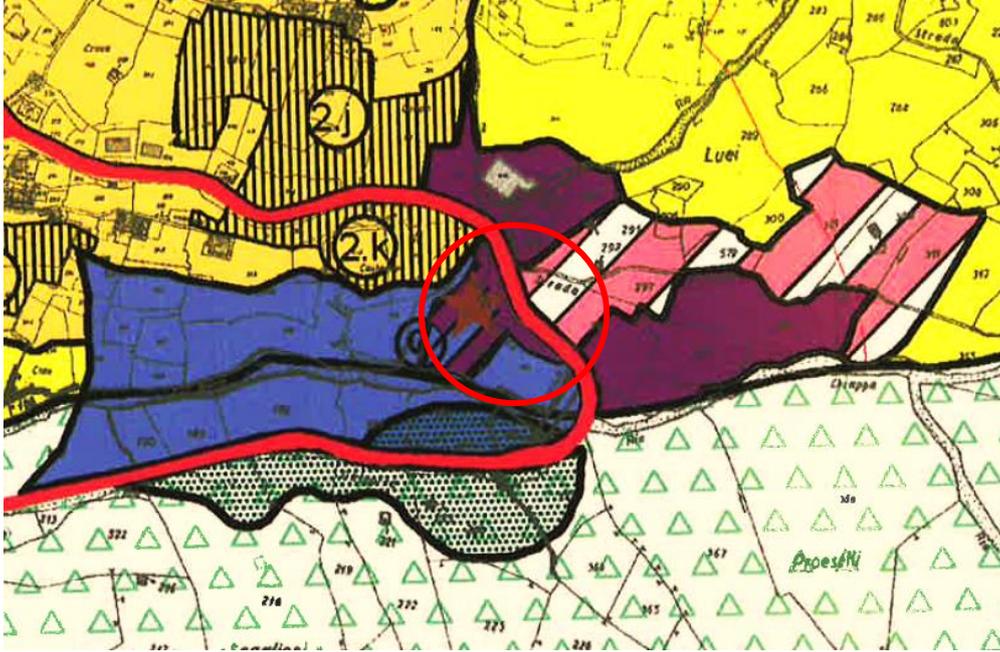
VISTA AEREA



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E VISTA AEREA

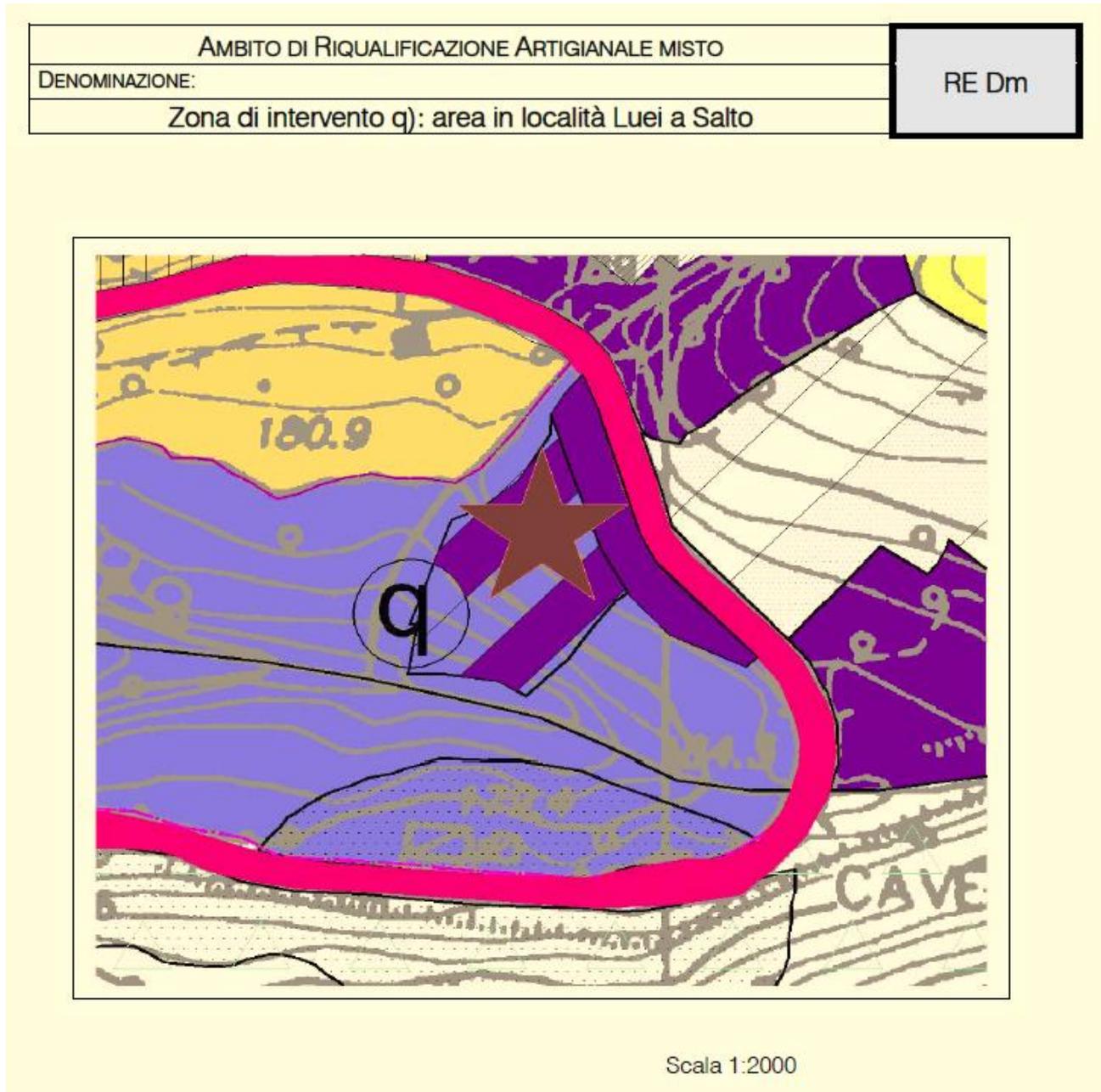


NORME DI PIANO URBANISTICO COMUNALE



LEGENDA AMBITI		AMBITI
	Territori non insediabili	
	Ambiti di possibili nuovi insediamenti, anche utilizzando l'indice a disposizione del Comune	
	Ambiti di riqualificazione dei territori aperti Presidio Ambientale	
	Ambiti di conservazione	 Tessuti storici da conservare
	Ambiti di riqualificazione dei nuclei storici	
	Ambiti di riqualificazione	 Sub-ambiti di riqualificazione individuazione aree ricettivo-alberghiero
		 Sub-ambiti di riqualificazione individuazione aree ricettivo all'aperto
		 Sub-ambiti di riqualificazione a preminente utilizzo artigianale misto
		 Sub-ambiti di riqualificazione a preminente utilizzo artigianale produttivo
		 Settori di individuazione aree costruibili

L'area in oggetto ricade in una specifica scheda del PUC – Zona di intervento q): area in località Luei a Salto – della quale si riporta di seguito lo stralcio e la relativa normativa.



DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

finalità:

nello specifico, le finalità di intervento, da eseguire su di un appezzamento di terreno attualmente libero, sono le seguenti:

- **area:** si tratta di un'area libera, prossima alla viabilità principale per Uscio, dalla quale può avere accesso diretto, seppure con particolari accorgimenti in ordine di cautele legate all'immissione in strada. La vicinanza alla zona artigianale presente ne garantisce una potenziale fruizione come ampliamento dell'attività esistente in ordine di superfici di manovra o aree di parcheggio.

funzione caratterizzante attuale:

la zona si presenta senza alcuna funzione, inutilizzata a seguito della cessazione dell'originaria attività di tipo agricolo. L'area è definita da diverse proprietà, direttamente affacciate sulla provinciale per Uscio.

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

DEFINIZIONE DELLE ENTITA'

Stato attuale

superficie complessiva: mq. 2.440,00

Previsioni di intervento

funzione caratterizzante di previsione:

la funzione caratterizzante di previsione è quella legata a spazi di parcheggio e manovra per mezzi legati alla funzione dell'artigianale misto, con possibile introduzione di volume per uffici collegati all'attività esistente, e spazi commerciali o di magazzinaggio nei limiti di seguito indicati. Le superfici e le volumetrie indicate possono essere utilizzate anche per la realizzazione di box chiusi per mezzi pesanti.

categorie degli interventi ammessi

Interventi sull'esistente

Non è presente alcun volume che possa essere interessato da interventi specifici, in quanto si tratta di area libera.

Interventi di nuova costruzione

È consentita la realizzazione di nuove costruzioni a fregio della SP 333, mantenendo le distanze di legge e al livello massimo di un piano.

L'operazione di nuova costruzione è subordinata alla complessiva sistemazione del contesto, individuando idonea area a parcheggio di pertinenza e di manovra per i mezzi di servizio all'attività.

definizione delle entità volumetriche complessive di previsione:

superficie complessiva: mq. 2.440,00
superficie di intervento: mq. 400,00

(la restante superficie di circa 2.040,00 mq compresa nel distretto TRZ 3 ed indicata con il tratteggio sarà, attraverso convenzione, ceduta al Comune)

I.U.I.:	mq/mq	0,12
SU complessiva finale:	mq.	293,00
volume max di previsione:	mc.	1.760,00
H.max:	ml.	6,00
distanza dalle strade:	ml.	12,00
distanza dai confini:	ml.	1,50
distanza dai fabbricati:	ml.	5,00

La superficie utile indicata, in questo caso, risponde ad una SA pari a mq. 244,80 di area di terra (al netto di murature di tamponamento e di altri spazi, come da definizione di SA), come definito dall'I.U.I. proprio della scheda.

Previsioni servizi a livello di ambito

Le superfici da prevedere in ambito dei parcheggi di riferimento sono legate ai minimi previsti di legge. Sono inoltre da realizzare le rimanenti quote parti di standard urbanistico così come disposto dal D.M. 1444/68 e dalle seguenti normative in materia in riferimento all'attività insediata (uffici o artigianale).

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO

L'edificio di nuova costruzione potrà essere collocato in posizione complanare rispetto alla viabilità definita dalla strada provinciale, alla quale sarà collegato in quota attraverso un piazzale di manovra e carico degli automezzi. L'intervento dovrà contestualmente occuparsi della coerente definizione del raccordo viario veicolare di collegamento della provinciale alla nuova struttura, con attenzione alla definizione di spazi di manovra e immissione verso strada.

PRESCRIZIONE A LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

aree scoperte:

per la definizione delle aree scoperte, alla definizione delle recinzioni ed alla sistemazione delle pertinenze, vale quanto indicato nelle norme puntuali generali.

nuova edificazione:

tutti gli interventi previsti di nuova edificazione dovranno seguire le prescrizioni inerenti gli aspetti tipologici scelti dagli interventi da attuare, con prescrizioni in riferimento al tipo di copertura, pendenza della stessa, facciate, ecc..

Particolare attenzione, inoltre, sarà da porre nella definizione degli allacci alla rete di urbanizzazione esistente, in modo da mirare in modo adeguato gli interventi di nuova edificazione.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti, pertanto sia i nuovi volumi sia la definizione delle aree di pertinenza, dovranno sottostare a un disegno organico, compatibile con l'assetto ambientale, in grado di definire un completamento corretto dell'insieme ambientale dell'area. E' da tenere presente la prossimità del sito di intervento con la zona artigianale esistente, luogo con il quale la costruzione dovrà senza dubbio confrontarsi al fine della organica definizione dei flussi veicolari e delle attività previste negli spazi limitrofi. Gli interventi dovranno raccordarsi alla normativa specifica legata alle indicazioni del Piano di bacino.

Operativamente l'intervento sarà oggetto di titolo convenzionato mirato alla definizione del tramite viario di continuazione della testata di via Zerbi, secondo le modalità stabilite con l'Amministrazione pubblica al momento della definizione della convenzione. All'interno della

convenzione stessa saranno contenute le indicazioni per la cessione della rimanente parte del terreno ricadente in ambito del distretto TRZ 3.

ANALISI URBANISTICA E VINCOLI

Stralcio Valutazione Estimativa giurata presso il Tribunale di Genova in data 22 luglio 2024
(Reg. Cronologico n.10623/2024)

Dall'analisi della cartografia urbanistica del P.U.C. risulta che il terreno oggetto di perizia è inserito nella zona RE – Ambiti di riqualificazione Dp – Sub ambiti di riqualificazione a preminente utilizzo artigianale e produttivo. Nella lettura delle norme di attuazione del PUC si evince che l'area garantisce una potenziale fruizione come ampliamento di attività artigianali esistenti in ordine di superfici di manovra o aree parcheggio.

Le norme prevedono che sia consentita la realizzazione di nuove costruzioni in freggio alla SP 333, mantenendo le distanze di legge ed al livello massimo di un piano. La costruzione dovrà essere subordinata alla complessiva sistemazione del contesto, destinazione uffici o

artigianale, individuando idonea area a parcheggio di pertinenza e di manovra per mezzi di servizio dell'attività.

Indice di edificabilità pari a mq/mq 0,12

Superficie massima mq. 293,00

Volume massimo mc. 1760,00

H. massima ml. 6,00

Distanza dalle strade ml. 12,00

Distanza dai confini ml. 1,50

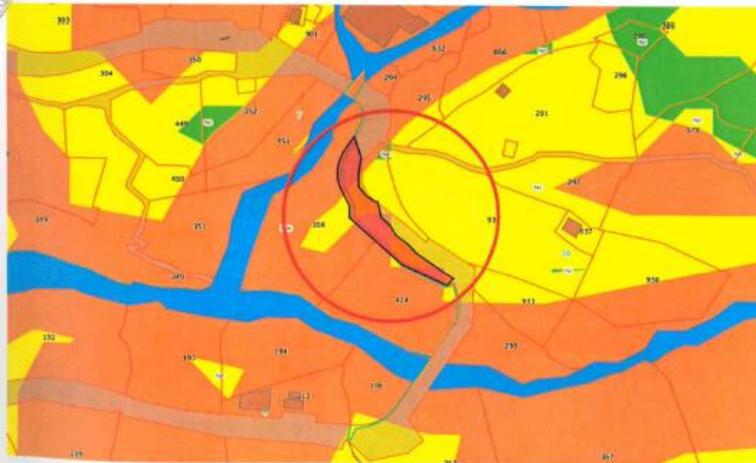
Distanza dai fabbricati ml. 5,00

L'edificio potrà essere collocato in posizione complanare rispetto alla viabilità definita dalla strada provinciale, alla quale sarà collegato in quota attraverso un piazzale di manovra e carico degli automezzi e contestualmente occuparsi della coerente definizione del raccordo viario veicolare di collegamento della provinciale alla nuova struttura, con attenzione alla definizione di spazi di manovra e immissione verso la strada.



ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

Stralcio cartografia geologica zone di suscettività in dissesto



Per quanto riguarda la zonizzazione geologica ed i relativi vincoli applicati, dall'analisi dei regimi normativi si evince che i terreni ricadono in zone a suscettività in dissesto media (Pg2) ed elevata (Pg3b) per aree prive al momento di movimenti gravitativi attivi e

quiescenti, in cui sono presenti indicatori indiretti di elevata suscettività valutabili dalla combinazione di elementi geomorfologici, litologici, strutturali e di uso del suolo. Eventuali nuovi interventi sono subordinati all'attuazione di opere finalizzate alla messa in sicurezza dell'area sede del nuovo intervento, condizionati all'esecuzione di indagini volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità ed individuare le modalità tecnico-esecutive, nonché attestare che gli stessi non aggravino, ma migliorino le condizioni di stabilità del versante.

VINCOLI AMBIENTALI

L'area si trova nella valle del Rio Chiappa, in posizione tra il rio ed un suo affluente, corsi d'acqua di secondo livello posti in parte oltre i 20m di distanza di salvaguardia ed al di fuori delle fasce di esondabilità calcolate.



Dal punto di vista amministrativo la zona non è soggetta a vincolo idrogeologico così come definito dal Regio Decreto N. 3267 del 1923 e successive Legge Regionale n. 22/84 e Legge Regionale n. 4/99, ma è comunque posta in fregio al passaggio con area vincolata.



ZONIZZAZIONE SISMICA

In base alla DGR n° 216 del 17/03/2017 (D.M. 14/01/2008 – Norme Tecniche per le Costruzioni. Aggiornamento classificazione sismica del territorio della Regione Liguria) il Comune di Avegno rientra nella zona sismica "3". Inoltre, riferendosi alla D.G.R. 535 del 18.06.2021 della Regione Liguria, il Comune non risulta suscettibile a liquefazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

