938

Come altre oss. 18/3/14 h
+ copie MS

STUDIO LEGALE
VOLPI

14 MAR. 2014

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
19 MAR 2014
Prot. N° PC

Al Sig. Sindaco di Genova
Dr. Marco Doria

Alla Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
C/o Archivio Generale
P.zza Dante 10

118

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
14 MAR 2014
77162 DIR. URBANISTICA

Consegnata a mano:

Genova, 14.03.14

Osservazione tardiva al Puc adottato

Egr. Dr. Sindaco, Spett. Direzione Urbanistica,

il sottoscritto Avv. Riccardo Volpi, residente i[redacted] gagni 5, in qualità di proprietario della unità immobiliare cat. A10 ad uso studio legale all'indirizzo sotto indicato, osserva quanto segue:

premesso che

il palazzo in questione, sito in Genova, Viale Brigate Partigiane 14 è destinato ad attività commerciali private, servizi pubblici e destinato ad uso abitativo residenziale.

Nel piano urbanistico comunale adottato nel 2011, innovando rispetto al precedente PUC, tale immobile (colorato in azzurrino) viene vincolato ad uso servizi pubblici,

propone la seguente osservazione

al PUC, adottato con eliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.38 della Legge Urbanistica Regionale n°36/97

Tale vincolo, già peraltro esagerato, era stato giustificato dal fatto che l'ospedale San Martino aveva destinato in quell'immobile le cliniche polispecialistiche chiamate "Pammattone".

[redacted]

Come ben noto, l'ospedale San Martino ha disdetto tale contratto di affitto e smantellato già da due anni le cliniche di cui sopra, gli unici servizi pubblici sono gli uffici della ASL al terzo piano ed il consultorio familiare al primo.

Alla luce degli eventi sembra pertanto inutile vincolare un intero palazzo nel cui interno, per più del 50%, sono presenti attività commerciali private ed unità abitative residenziali, mentre i servizi pubblici si sono ridotti ad un 10%, si chiede pertanto che tale palazzo ritorni ad avere le stesse prescrizioni relative al contorno.

Allegati:

1. Stralcio autentico degli elaborati del PUC : legenda, cartografie, normativa

Avv. Riccardo Volpi

NORME DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) – NORME DI CONFORMITA'

INDICE

Ambiti di Conservazione

		pag.
AC-NI	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	2
AC-VP	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO	14
AC-VU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO	20
AC-CS	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO	28
AC-US	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO	34
AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	40

Ambiti di Riqualificazione

AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE	46
AR-PA	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE E DI PRESIDIO AGRICOLO	49
AR-UR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE	57
AR-PU	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO	63
AR-PI	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE	68

Ambiti speciali

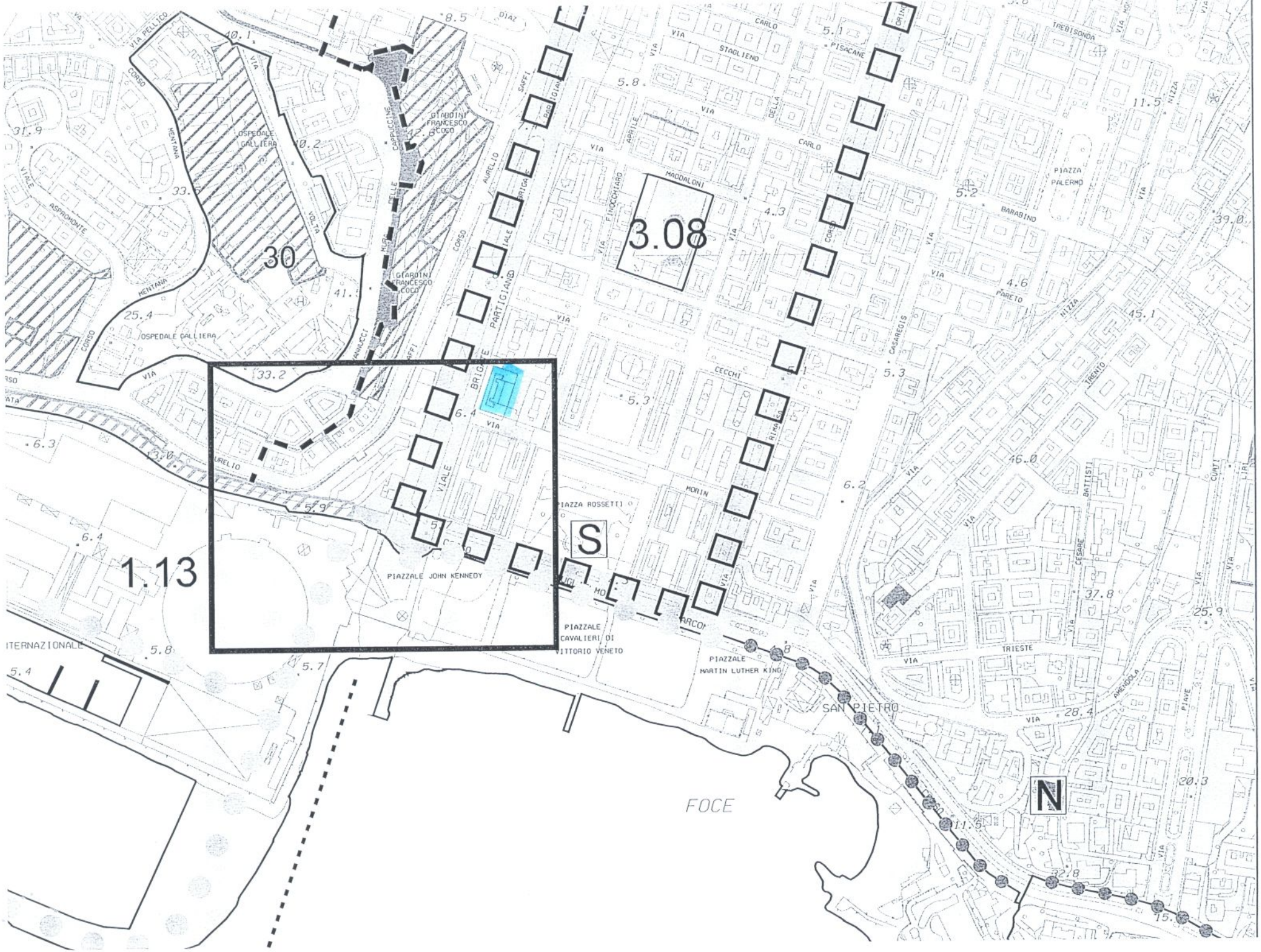
AR-UP	AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA	71

Sistema delle infrastrutture e dei servizi

SIS-I	INFRASTRUTTURE	73
SIS-S	SERVIZI PUBBLICI	79

Ambiti complessi

ACO-A	AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'	84
ACO-L	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE	85



30
3.08
1.13
S
N
OSPEDALE GALLIERA
GIARDINI FRANCESCO COCO
PIAZZALE JOHN KENNEDY
PIAZZA ROSSETTI
PIAZZALE CAVALIERI DI VITTORIO VENETO
PIAZZALE MARTIN LUTHER KING
SAN PIETRO
FOCE
PIAZZA PALERMO
VIA PELLICO
CORSO MENTANA
VIALE ASPROMONTE
VIA VOLTA
VIA CAPPUCCINE
VIA AURELIO SAFFI
VIALE BRIGATE PARTIGIANE
VIA FINOCCHIARO APRILE
VIA MADDALONI
VIA CARLO STAGLIENO
VIA PISACANE
VIA DELLA CARLO
VIA CASAREGIS
VIA CECCHI
VIA MORIN
VIA TRIESTE
VIA CESARE BATTISTI
VIA PIAVE
VIA AMENDOLA
VIA TRENTO
VIA NIZZA
VIA PARETO
VIA BARABINO
VIA TREBISONDA
VIA DIAZ
VIA MURA DELLE CAPPUCCINE
VIA ANNUCCI
VIA RIMASSA
VIA CURTI
VIA LIRI
CORSO MENTANA
VIALE ASPROMONTE
CORSO
VIA

SIS-S	SERVIZI PUBBLICI	
SIS-S-1	**Disciplina delle destinazioni d'uso**	
Funzioni ammesse	Principali	Servizi pubblici, parcheggi pubblici.
	Complementari	Connettivo urbano, 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.
SIS-S-2	**Disciplina degli interventi edilizi**	

Prescrizioni particolari

Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.
Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del P.U.C. del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art.43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.
Nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali, qualsiasi altro assetto sostitutivo non deve costituire ulteriore carico insediativo previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l'area è collocata, da definirsi, ove previsto, in sede di formazione di apposito Accordo di Programma.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia, per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.
I giardini, i parchi pubblici e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici.
Per le attività agricole esistenti e in atto nelle aree dei parchi urbani è consentito il mantenimento applicando la disciplina dell'ambito AC-NI.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia	Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.
Nuova costruzione	Non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. Consentita per realizzare: - servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività; il dimensionamento è definito in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia. Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato: - parcheggi interrati, nel rispetto della disciplina di seguito definita per la Sistemazione superficiale delle aree; - in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP.

Margini di flessibilità	La progettazione esecutiva dei servizi pubblici e l'adeguamento tecnico funzionale di quelli esistenti possono discostarsi dal perimetro indicato, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse. La realizzazione di nuovi servizi o la ristrutturazione integrale di quelli esistenti, laddove determini la costituzione di grandi poli urbani per le funzioni sportive e culturali di massa, può prevedere anche l'inserimento di medie strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, funzionalmente compatibili con la tipologia del servizio, integrate nello stesso e dotate dei necessari spazi per i parcheggi di pertinenza.
Modalità di attuazione	Si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche.
Interventi di sistemazione degli spazi liberi	
Sistemazione superficiale delle aree	Preordinata alla realizzazione dei servizi previsti nella cartografia del Piano relativa al sistema dei servizi pubblici, è consentita inoltre per realizzare: - chioschi e verande per pubblici esercizi compatibili con il servizio, parcheggi a raso, viabilità locale, istallazioni logistiche per la raccolta differenziata di RSU a livello locale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti; - nelle aree dei parchi urbani: viabilità interna e di servizio, serre di servizio e parcheggi a raso, funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. I parcheggi privati possono essere realizzati solo interrati e contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante; qualora il servizio pubblico sia già esistente, è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati a condizione che sia previsto, in alternativa: il potenziamento del servizio esistente; la demolizione e ricostruzione del servizio esistente; la realizzazione di un nuovo e diverso servizio. Laddove il servizio pubblico esistente risulti carente della propria dotazione di parcheggi pertinenziali di norma stabilita dal Piano, nel contesto della realizzazione di parcheggi privati interrati, deve essere assicurata anche tale dotazione.
SIS-S-3	**Disciplina delle distanze**
I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze: - m. 1,50 dai confini di proprietà; - m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; - m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.	
SIS-S-4	**Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.**
I servizi pubblici individuati con valore storico architettonico dalla cartografia del P.U.C. devono conformarsi alle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e degli spazi liberi, favorendo la sistemazione delle aree circostanti allo scopo di identificare e caratterizzare la funzione collettiva svolta. Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi verdi e del drenaggio superficiale dei suoli; le essenze ad alto fusto di pregio devono essere conservate in sito. L'incremento superficiario deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale. Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti ed essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città; - particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.	