

07 MAG. 2012
- ARRIVO -

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

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.l.

Il sottoscritto NICCHIA GEOMETRA RANCILO



in qualità di

TECNICO INCARICATO DAL SIG. NOTANI SERGIO PROPRIETARIO
DI ALCUNI LOCALI COMITENZIALI SITI IN VIA CESARE CABELLA
(INDIVIDUATI CON CENCHIO NELLO STALCIO CARTOGRAFICO ALLEGATO)

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 s.m.l.
Tali osservazioni sono in numero di 1, allegate alla presente nota.

luogo e data, 7/5/2012 GENOVA

Firma

* Ogni pagina dovrà essere firmata dal Proponente. Per ogni scheda relativa alle osservazioni deve essere riportato il numero dell'osservazione (che dovrà essere progressivo) riferito al numero totale delle osservazioni presentate dall'esponente con la presente nota (esempio: osservazione 1 di 10, 2 di 10, ..., 10 di 10).
I DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA SONO SOTTOPOSTI ALLE REGOLE STABILITE A TUTELA DELLA RISERVATEZZA, DALLA LEGGE 675/98 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTATA.

GENOVA
UFFICIO GENERALE
09 MAG 2012
N° 146506 SERV. SIMBAG - DIM. SUL URB - URBAN LAB

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012
FASC. N° 73

ELEMENTO DI PUC	
DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI-NORME DI CONGRUENZA	NORMATIVA
TITOLO ELABORATO	NORME DI CONFORMITÀ
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	AC-10 (PAG. 41-45)
OGGETTO	AC-104 = RICHIESTA ELIMINAZIONE FRONTI ESISTENTI ^{ESISTENZIALI} STABILIMENTO

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

(ES. si richiede che l'elaborato grafico/capitolo/paragrafo..... venga modificato come segue :
.....);

se la modifica interessa anche elaborati grafici allegare stralcio cartografico recante tutti gli elementi necessari ad individuarne localizzazione e contenuti.

si chiede che per punto riguardo AC-10-4
sia eliminata la dicitura "ai piani
terreni, i fronti edibiti ed alliviti commerciali
o a pubblici esercizi devono essere mantenuti e ricostruiti,
nell'obiettivo di assicurare continuità alla
presenza di tali funzioni" (VEDI ALLEGATO 3, proposte di
modifica norme di conformità)

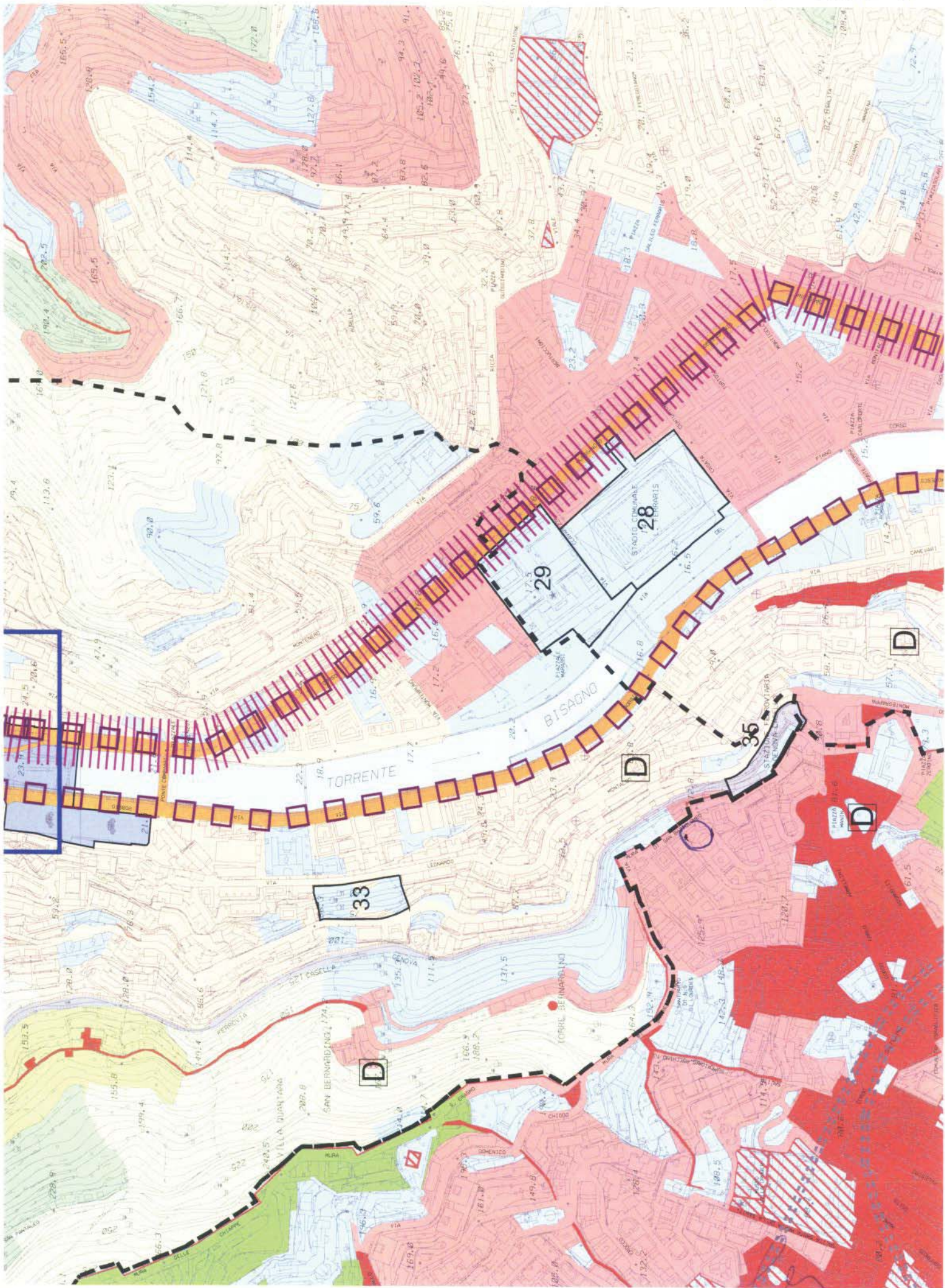
Prevedo che il Sig. Romani Sergio ha in corso da
tempo una iniziativa per trasformare dei locali
commerciali n°1 in via Lenze Cobello in box,
la norma AC-10-4 sollecita subito in contrasto
il punto i locali commerciali sono al piano
terzo. La presente richiesta nasce dall'esigenza
di evitare che i locali negozi del Sig. ROMANI
rimangano vuoti per molto tempo, considerate
anche la grave crisi economica che stiamo
vivendo, ma considerato nello specifico che nei locali
negozi in via Cobello del Sig. Romani hanno provato ed
incedersi inutilmente nel corso degli anni varie attività
che però non hanno avuto successo mai attecchito
in quanto evidentemente la zona non è prestata

più ad attività commerciali, i locali
sono mai da tempo vuoti e non si
riesce assolutamente più a local-
le ed utilizzarli per attività commerciali,
si chiede quindi con la presente che
sia concessa la possibilità di trasfor-

marli in box. Tutta la via Gebeth, sostanzialmente con la
più negozi, tutte le attività che ci erano hanno praticamente chiuso.
Confido nell'accoglimento delle presenti
osservazioni al fine di evitare che

Tali locali rimangano totalmente
inutilizzati.







TERZI

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO	TERZI	DESCRIZIONE
AR-PR		ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale
AC-CS		ambito di conservazione del centro storico urbano
AC-VU		ambito di conservazione del verde urbano strutturato
AC-US		ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
AC-IU		ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
AR-UR		ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
AR-PU		ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
AR-PI		ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale
		ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
		ambito complesso per la valorizzazione del litorale
		ambiti con disciplina urbanistica speciale

SERVIZI PUBBLICI

SERVIZI PUBBLICI	DESCRIZIONE
	distretto di trasformazione in attuazione o in corso di formazione
	servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
	servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
	parchi urbani e regionali
	autostrada esistente di previsione
	ferrovia esistente di previsione
	trasporto pubblico in sede propria esistente di previsione
	viabilità principale esistente di previsione
	di previsione in galleria
	nodi infrastrutturali
	altre viabilità di previsione
	ambito portuale

INFRASTRUTTURE

[Handwritten signature]

NORME DI CONFORMITÀ ADOTTATE

AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	
AC-IU-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.
	Complementari	Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.
	Parcheeggi privati	Parcheeggi pertinenziali, parcheeggi liberi da asservimento e parcheeggi "fai da te".
AC-IU-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		
Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheeggi.		
Ristrutturazione edilizia	Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con la seguente limitazione: - l'ampliamento volumetrico nel limite del 20% della S.A. esistente è consentito anche tramite la sopraelevazione di un solo piano.	
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. Consentita limitatamente a: a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali; b) nuovi edifici, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali, fatta eccezione per gli edifici da destinare a strutture ricettive alberghiere da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.; c) realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq; d) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP; e) in applicazione della disciplina dell'AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'.	
Nuova costruzione	I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.	
Cessione di aree per standard		
Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.		
Modalità di attuazione		
Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) e c).		
Flessibilità		
La sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tal senso espresse dal competente Municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare.		

<p>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</p>	<p>La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi, in applicazione delle specifiche indicazioni del Sistema del Verde del P.T.C. della Provincia di Genova.</p> <p>I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.</p> <p>La collocazione di chioschi e dehor deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.</p>
<p>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori</p>	<p>Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi, di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.</p>
<p>Servizi pubblici</p>	<p>La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.</p>
<p>AC-IU-3</p>	<p>Disciplina delle distanze</p>
<p>I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>AC-IU-4</p>
<p>Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.</p>	<p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali; - gli ampliamenti volumetrici importanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio; - ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche; - ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;

<p>- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;</p> <p>- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.</p>	<p>Gli interventi di ricostruzione e costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <p>- 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;</p> <p>- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;</p> <p>- 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.</p> <p>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.</p> <p>Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.</p> <p>Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.</p> <p>Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.</p> <p>Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.</p> <p>Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.</p>
<p>AC-IU-5</p>	<p>AMBITI CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE</p>
<p>N. 7 - Valletta Rio Penego</p>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa alla sottozona BCpc (ex sottozona BCs), con la relativa norma speciale n. 4 come approvata con D.C.C. n. 73 del 10 settembre 2010.</p>
<p>N. 8 - Area ex Palestra "Ginnastica Ligure Colombo"</p>	<p>Sull'area sono confermate le superfici, le destinazioni d'uso, il dimensionamento e la configurazione planivolumetrica di cui al progetto S.U. 197/2005, approvato con procedimento di Conferenza di Servizi nella seduta decisoria del 13 dicembre 2006, ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 24 marzo 1999, n. 9 e s.m..</p> <p>Ferma restando la possibilità di portare a conclusione l'intervento d'anzì indicato, i cui lavori sono stati regolarmente iniziati, sono ammesse eventuali modifiche alle destinazioni d'uso limitatamente alle funzioni per servizi pubblici e privati, esercizi di vicinato e pubblici esercizi ammessi nell'Ambito AC-IU, sempreché non comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali, tipologiche ed architettoniche del fabbricato come risultante dal progetto approvato.</p>
<p>N. 9 - Centro direzionale di San Benigno</p>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa alla sottozona DU di San Benigno, con le relative norme speciali n. 37 e 38, approvate con D.C.C. n. 72 del 07.10.2008.</p>
<p>N. 10 - Programma Housing Sociale - via della Cella</p>	<p>Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.</p>

<p>N. 11 Via Monte Sleme</p>	<p>Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio residenziale incongruo e ricostruzione su diverso sedime in via Monte Sleme a Borzoli in applicazione dell'art. 6 della L.R. n. 49/2009, comportante variante al P.U.C. 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale con D.C.C. n. 40/2011.</p>
<p>N. 12 – Via Dessori 171 - Corso Gastaldi 123r</p>	<p>Per l'immobile in oggetto sono confermate le funzioni indicate all'art. X13) Zona X del PUC 2000 - parcheggi e servizi, pubblici e privati, esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, come definite all'art 43 dello stesso piano - subordinatamente a una verifica di compatibilità ambientale e funzionale con le aree urbane circostanti.</p>
<p>N. 42 - Piano Particolareggiato località San Rocco di Struppa</p>	<p>Realizzazione della seconda fase del piano particolareggiato (Progetto n. 30/1990), riguardante nuova costruzione residenziale e le opere di urbanizzazione connesse, subordinatamente alla stipula di una convenzione finalizzata a ridefinire gli aspetti contrattuali regolati dalla convenzione sottoscritta in data 22.09.1998, con riferimento alle opere di prima fase, già realizzate, ed a quelle ancora da realizzare comprese nella seconda fase, ed in particolare all'urbanizzazione primaria e secondaria. Funzioni ammesse: residenza. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. Parametri urbanistici: I.U.I. 0,25 mq/mq – lotto asservibile 23.740 mq – S.L.A. massima 5.935 mq. Dotazioni di infrastrutture e standard: completamento dell'urbanizzazione primaria – superficie minima per standard pari al 40% della S.A. ricavabile dalla S.L.A. massima ammessa.</p>
<p>N. 43 - Via Romana della Castagna</p>	<p>Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio produttivo dimesso e incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in Via Romana della Castagna civ. 20 A ex fabbrica Fischer, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 49/2009 comportante variante al P.U.C. 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 68/2011.</p>
<p>N. 48 Viale Cambiaso</p>	<p>Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia a parità di Superficie Agibile. L'intervento deve garantire la sistemazione a verde in piena terra per una superficie minima pari al 30% del lotto di intervento.</p>
<p>N. 49 - Mura Zingari</p>	<p>E' consentita la realizzazione di un edificio da destinare ad albergo e/o uffici con spazi per commercio al dettaglio e pubblici esercizi, secondo le seguenti modalità. La Superficie Agibile dovrà rientrare nel volume dell'edificio realizzabile, come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificio deve svilupparsi con una piastra impostata fra via Adua, via Buozzi e l'imbocco di Via Mura degli Zingari, che raccordi le diverse quote; la parte soprastante in elevazione, posizionata nella porzione di ponente del lotto, deve avere un'impronta risultante dall'allineamento con la facciata ovest del civ. 14 di via Bruno Buozzi, posizionata tra la stessa via Buozzi e via S. Benedetto, al fine di lasciare completamente libera la facciata sud dell'edificio esistente; - l'altezza massima non deve essere superiore all'edificio civv. 1, 3, 5 di via Amba Alagi, prospiciente via Amba Alagi e Mura Zingari; - tali indicazioni sono poste nel rispetto delle aree urbanizzate all'intorno, per cui il volume che si viene a configurare deve essere localizzato nella porzione di ponente del lotto; - è consentita una media struttura di vendita, singola o articolata in più esercizi, con una S.N.V. massima di mq. 1.500, esclusivamente per generi non alimentari; deve essere garantito un accesso carrabile esclusivo, idoneo ai mezzi pesanti, al fine di accedere sia ai locali tecnici e di ventilazione della metropolitana, che agli impianti di sicurezza dei VVFF collocati a livello del parco ferroviario; - la trasformazione deve assicurare la presenza di spazi pubblici pedonali con sistemazioni a verde. <p>Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato; poiché il sito di intervento, per sue caratteristiche e localizzazione, potrebbe non prestarsi a fornire utili spazi da destinarsi a standard, laddove il maggiore carico insediativo generato dall'intervento stesso possa ritenersi soddisfatto dalla dotazione già esistente nell'ambito territoriale di riferimento, gli standard dovuti, calcolati in applicazione dei vigenti parametri, potrà essere assolta attraverso la cessione di aree al di fuori del sito di intervento, attraverso uno specifico Accordo di Programma come previsto all'art. 18 punto 3.12 delle Norme generali del PUC.</p>

AC-IU-6	AMBITI CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE
S - Piazza Rossetti	
Descrizione dei caratteri del territorio	
L'arch. Daneri nel 1934 partecipò e giunse secondo al concorso per la sistemazione della zona alla Foce del Bisagno, con il progetto il cui motto era "Città Nuova". Le elaborazioni progettuali in variante portarono alla realizzazione del progetto firmato da Daneri e Bagnasco ispirato a nuovi concetti architettonici e di qualità urbana.	
Valori del paesaggio	
Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche	La copertura del Bisagno e il prolungamento degli assi viari definirono il nuovo spazio per l'intervento dove fu realizzato il progetto urbano della <i>Piazza a mare</i> . Gli alti edifici con visuali dirette e oblique del mare furono eretti con un preciso rapporto con la natura che doveva essere ottenuto con giardini pensili agli ultimi piani, con ampie balconate e terrazze sugli ammezzati. La verticalità degli otto edifici trovò giusta compensazione nello sviluppo orizzontale del corpo di chiusura. Mentre gli spazi a terra pensati come giardini e aree pedonali verdi furono realizzati solo parzialmente.
Disciplina paesaggistica puntuale	
Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni. Gli interventi sul patrimonio, costituito dall'impianto urbanistico e dagli edifici che prospettano su piazza Rossetti e sulle vie Rimassa e Brigate Partigiane, devono essere improntati al mantenimento dell'attuale conformazione in quanto la stessa costituisce testimonianza dell'opera progettuale e appartiene al patrimonio culturale riconosciuto come valore appartenente alla città.	
Tutela dell'edificio	
Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione degli edifici, ricorrendo al restauro e al risanamento, al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificio, in particolare mantenendo l'assetto attuale delle coperture. Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva. Trasformazioni saranno ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia solo per ripristinare situazioni precedenti documentate. Il rifacimento delle facciate deve essere improntato al mantenimento dell'aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti così come concepiti nel progetto.	
Tutela dei percorsi e interventi di sistemazione degli spazi esterni	
L'impianto urbanistico deve essere mantenuto nella sua attuale struttura sia per quanto riguarda il tracciato viario, sia in relazione alla conformazione del giardino, dei porticati e dei viali laterali che costituiscono il complesso. Gli interventi di tipo manutentivo devono essere possibilmente improntati al recupero di situazioni precedenti documentate, in modo da prevedere il mantenimento del disegno originario, anche le accessibilità laterali devono essere riqualficate con la medesima attenzione in quanto appartenenti anch'esse al sistema che caratterizza il paesaggio urbano. Il verde ad alto fusto dei giardini che si percepisce dalla percorrenza della strada, deve essere mantenuto e potrà essere autorizzato l'abbattimento delle alberature ad alto fusto o delle palme unicamente per problemi di stabilità se dichiarata da professionista in classe C/D o D, prevedendo, in ogni caso, misure compensative atte alla conservazione del verde che costituisce immagine consolidata appartenente al sistema. Anche l'inserimento di elementi per garantire accessibilità per tutti e di arredo deve essere in sintonia con i caratteri del sistema, ricorrendo ad elementi di design di comprovato valore inseriti in modo organico evitando inclusioni sporadiche.	
Dehor	
Al fine di migliorare la vivibilità della piazza è ammessa la sistemazione di tavolini e sedie, eventualmente schermati da semplici vetrate non più alte di metri 2, senza pedane e altri ingombri, localizzati sotto gli ampi porticati. Per il riparo dal sole è consentito l'uso di ombrelloni.	
T - Piazza della Vittoria	
Descrizione dei caratteri del territorio	
La struttura attuale deriva da scelte che risalgono agli anni '30, a conclusione di una serie di progetti complessi per la sistemazione dell'intera piana del Bisagno; la scelta fu quella di dividere in due la piana, lungo via XX Settembre, per realizzare il parco davanti alla stazione ferroviaria e, verso sud, l'ampia piazza con al centro il monumento ai caduti.	
Valori del paesaggio	
Emergenze	Gli edifici furono eretti con un preciso rapporto spaziale: le ampie arcate, il rigore compositivo dei prospetti e la scalettature dei piani d'attico

<p>esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche</p>	<p>costituiscono gli elementi architettonici connotanti la piazza. L'insieme costituisce un esempio unitario che deve essere salvaguardato sia per l'impianto urbano che lo caratterizza, sia per la qualità architettonica degli edifici. I palazzi sono opere di insigni architetti tra i quali Piacentini, Ginatta, Dazzi. L'emergenza rappresentata dal monumento ai caduti e dal verde che lo circonda, trova naturale sfondo nelle due aree esterne di testata verso la scalinata delle Caravelle e verso i giardini che si estendono fino alla stazione Brignole.</p>
<p>Disciplina paesaggistica puntuale</p>	
<p>Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni. Gli interventi devono essere improntati al mantenimento dell'impianto urbanistico, in quanto testimonianza dell'opera progettuale e appartenente al patrimonio culturale riconosciuto dalla città.</p>	
<p>Tutela dell'edificato</p>	
<p>Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione degli edifici, ricorrendo al restauro e al risanamento, al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato, in particolare mantenendo l'assetto attuale delle coperture. Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva. Trasformazioni saranno ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia solo per ripristinare situazioni precedenti documentate. Il rifacimento delle facciate deve essere improntato al mantenimento dell'aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti così come concepiti nel progetto.</p>	
<p>Tutela dei percorsi e interventi di sistemazione degli spazi esterni</p>	
<p>L'impianto urbanistico deve essere mantenuto nella sua attuale struttura sia per quanto riguarda la conformazione del giardino, dei porticati e dei viali laterali che costituiscono il complesso. Gli interventi di tipo manutentivo devono essere possibilmente improntati al recupero di situazioni precedenti documentate, in modo da prevedere il mantenimento del disegno originario, anche le accessibilità laterali devono essere rivalutate con la medesima attenzione in quanto appartenenti al sistema che caratterizza il paesaggio urbano. Il verde ad alto fusto deve essere mantenuto e potrà essere autorizzato l'abbattimento delle alberature ad alto fusto unicamente per problemi di stabilità se dichiarata da professionista in classe C/D o D, prevedendo, in ogni caso, misure compensative atte alla conservazione del verde che costituisce immagine consolidata appartenente al sistema.</p>	
<p>Eventuali opere realizzate in sottosuolo devono prevedere la ricomposizione della scalinata e delle aiuole delle Caravelle, in quanto fondale unitario ed elemento consolidato del paesaggio urbano che caratterizza la zona. Anche l'inserimento di elementi per garantire l'accessibilità per tutti e di arredo deve essere in sintonia con i caratteri del sistema, ricorrendo ad elementi di design di comprovato valore inseriti in modo organico evitando inclusioni sporadiche. Al fine di migliorare la vivibilità della piazza è ammessa la sistemazione di tavolini e sedie, eventualmente schermati da semplici vetrate non più alte di metri 2, senza pedane e altri ingombri, localizzati sotto gli ampi porticati. Per il riparo dal sole è consentito l'uso di ombrelloni.</p>	

PROPOSTA DI MODIFICA NOME DI CONFORMITÀ

AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	
AC-IU-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.
	Complementari	Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te".
AC-IU-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		
Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.		
Ristrutturazione edilizia	Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con la seguente limitazione: - l'ampliamento volumetrico nel limite del 20% della S.A. esistente è consentito anche tramite la sopraelevazione di un solo piano.	
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.	
Nuova costruzione	Consentita limitatamente a: a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinentziali; b) nuovi edifici, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali, fatta eccezione per gli edifici da destinare a strutture ricettive alberghiere da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.; c) realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq; d) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP; e) in applicazione della disciplina dell'AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'.	
I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.		
Cessione di aree per standard		
Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.		
Modalità di attuazione		
Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) e c).		
Flessibilità		
La sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tal senso espresse dal competente Municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare.		

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi, in applicazione delle specifiche indicazioni del Sistema del Verde del P.T.C. della Provincia di Genova.
I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
La collocazione di chioschi e dehor deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi, di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AC-IU-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.

AC-IU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzano l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ~~ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.~~

<p>- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;</p> <p>- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.</p>	<p>Gli interventi di ricostruzione e costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <p>- 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;</p> <p>- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;</p> <p>- 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.</p> <p>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.</p> <p>Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.</p> <p>Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.</p> <p>Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.</p> <p>Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.</p> <p>Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.</p>
<p>AC-IU-5</p>	<p>AMBITI CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE</p>
<p>N. 7 - Valletta Rio Penego</p>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa alla sottozona BCpc (ex sottozona BCs), con la relativa norma speciale n. 4 come approvata con D.C.C. n. 73 del 10 settembre 2010.</p>
<p>N. 8 - Area ex Palestra "Ginnastica Ligure Colombo"</p>	<p>Sull'area sono confermate le superfici, le destinazioni d'uso, il dimensionamento e la configurazione planivolumetrica di cui al progetto S.U. 197/2005, approvato con provvedimento di Conferenza di Servizi nella seduta decisoria del 13 dicembre 2006, ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 24 marzo 1999, n. 9 e s.m..</p> <p>Ferma restando la possibilità di portare a conclusione l'intervento d'anzì indicato, i cui lavori sono stati regolarmente iniziati, sono ammesse eventuali modifiche alle destinazioni d'uso limitatamente alle funzioni per servizi pubblici e privati, esercizi di vicinato e pubblici esercizi ammessi nell'Ambito AC-IU, sempreché non comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali, tipologiche ed architettoniche del fabbricato come risultante dal progetto approvato.</p>
<p>N. 9 - Centro direzionale di San Benigno</p>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa alla sottozona DU di San Benigno, con le relative norme speciali n. 37 e 38, approvate con D.C.C. n. 72 del 07.10.2008.</p>
<p>N. 10 - Programma Housing Sociale – via della Cella</p>	<p>Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.</p>

<p>N. 11 Via Monte Sleme</p>	<p>Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio residenziale incongruo e ricostruzione su diverso sedime in via Monte Sleme a Borzoli in applicazione dell'art. 6 della L.R. n. 49/2009, comportante variante al P.U.C. 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale con D.C.C. n. 40/2011.</p>
<p>N. 12 – Via Dassori 171 - Corso Gastaldi 123r</p>	<p>Per l'immobile in oggetto sono confermate le funzioni indicate all'art. X13) Zona X del PUC 2000 - parcheggi e servizi, pubblici e privati, esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, come definite all'art. 43 dello stesso piano - subordinatamente a una verifica di compatibilità ambientale e funzionale con le aree urbane circostanti.</p>
<p>N. 42 - Piano Particolareggiato località San Rocco di Struppa</p>	<p>Realizzazione della seconda fase del piano particolareggiato (Progetto n. 30/1990), riguardante nuova costruzione residenziale e le opere di urbanizzazione connesse, subordinatamente alla stipula di una convenzione finalizzata a ridefinire gli aspetti contrattuali regolati dalla convenzione sottoscritta in data 22.09.1998, con riferimento alle opere di prima fase, già realizzate, ed a quelle ancora da realizzare comprese nella seconda fase, ed in particolare all'urbanizzazione primaria e secondaria. Funzioni ammesse: residenza. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. Parametri urbanistici: I.U.I. 0,25 mq/mq – lotto asservibile 23.740 mq – S.L.A. massima 5.935 mq. Dotazioni di infrastrutture e standard: completamento dell'urbanizzazione primaria – superficie minima per standard pari al 40% della S.A. ricavabile dalla S.L.A. massima ammessa.</p>
<p>N. 43 - Via Romana della Castagna</p>	<p>Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio produttivo dimesso e incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in Via Romana della Castagna civ. 20 A ex fabbrica Fischer, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 49/2009 comportante variante al P.U.C. 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 68/2011.</p>
<p>N. 48 Viale Cambiaso</p>	<p>Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia a parità di Superficie Agibile. L'intervento deve garantire la sistemazione a verde in piena terra per una superficie minima pari al 30% del lotto di intervento.</p>
<p>N. 49 - Mura Zingari</p>	<p>E' consentita la realizzazione di un edificio da destinare ad albergo e/o uffici con spazi per commercio al dettaglio e pubblici esercizi, secondo le seguenti modalità. La Superficie Agibile dovrà rientrare nel volume dell'edificio realizzabile, come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificio deve svilupparsi con una piastra impostata fra via Adua, via Buozzi e l'imbocco di Via Mura degli Zingari, che raccordi le diverse quote; la parte soprastante in elevazione, posizionata nella porzione di ponente del lotto, deve avere un'impronta risultante dall'allineamento con la facciata ovest del civ. 14 di via Bruno Buozzi, posizionata tra la stessa via Buozzi e via S. Benedetto, al fine di lasciare completamente libera la facciata sud dell'edificio esistente; - l'altezza massima non deve essere superiore all'edificio civ. 1, 3, 5 di via Amba Alagi, prospiciente via Amba Alagi e Mura Zingari; - tali indicazioni sono poste nel rispetto delle aree urbanizzate all'intorno, per cui il volume che si viene a configurare deve essere localizzato nella porzione di ponente del lotto; - è consentita una media struttura di vendita, singola o articolata in più esercizi, con una S.N.V. massima di mq. 1.500, esclusivamente per generi non alimentari; - deve essere garantito un accesso carrabile esclusivo, idoneo ai mezzi pesanti, al fine di accedere sia ai locali tecnici e di ventilazione della metropolitana, che agli impianti di sicurezza dei VVFF collocati a livello del parco ferroviario; - la trasformazione deve assicurare la presenza di spazi pubblici pedonali con sistemazioni a verde. <p>Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato; poiché il sito di intervento, per sue caratteristiche e localizzazione, potrebbe non prestarsi a fornire utili spazi da destinarsi a standard, laddove il maggiore carico insediato generato dall'intervento stesso possa ritenersi soddisfatto dalla dotazione già esistente nell'ambito territoriale di riferimento, gli standard dovuti, calcolati in applicazione dei vigenti parametri, potrà essere assolta attraverso la cessione di aree al di fuori del sito di intervento, attraverso uno specifico Accordo di Programma come previsto all'art. 18 punto 3.12 delle Norme generali del PUC.</p>

AC-IU-6	AMBITI CON DISCIPLINA PAESAGGISTICA SPECIALE
S - Piazza Rossetti	
Descrizione dei caratteri del territorio	
L'arch. Daneri nel 1934 partecipò e giunse secondo al concorso per la sistemazione della zona alla Foce del Bisagno, con il progetto il cui motto era "Città Nuova". Le elaborazioni progettuali in variante portarono alla realizzazione del progetto firmato da Daneri e Bagnasco ispirato a nuovi concetti architettonici e di qualità urbana.	
Valori del paesaggio	
Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche	La copertura del Bisagno e il prolungamento degli assi viari definirono il nuovo spazio per l'intervento dove fu realizzato il progetto urbano della Piazza a mare. Gli alti edifici con visuali dirette e oblique del mare furono eretti con un preciso rapporto con la natura che doveva essere ottenuto con giardini pensili agli ultimi piani, con ampie balconate e terrazze sugli ammezzati. La verticalità degli otto edifici trovò giusta compensazione nello sviluppo orizzontale del corpo di chiusura. Mentre gli spazi a terra pensati come giardini e aree pedonali verdi furono realizzati solo parzialmente.
Disciplina paesaggistica puntuale	
Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni. Gli interventi sul patrimonio, costituito dall'impianto urbanistico e dagli edifici che prospettano su piazza Rossetti e sulle vie Rimassa e Brigate Partigiane, devono essere improntati al mantenimento dell'attuale conformazione in quanto la stessa costituisce testimonianza dell'opera progettuale e appartiene al patrimonio culturale riconosciuto come valore appartenente alla città.	
Tutela dell'edificio	
Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione degli edifici, ricorrendo al restauro e al risanamento, al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificio, in particolare mantenendo l'assetto attuale delle coperture. Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva. Trasformazioni saranno ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia solo per ripristinare situazioni precedenti documentate. Il rifacimento delle facciate deve essere improntato al mantenimento dell'aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti così come concepiti nel progetto.	
Tutela dei percorsi e interventi di sistemazione degli spazi esterni	
L'impianto urbanistico deve essere mantenuto nella sua attuale struttura sia per quanto riguarda il tracciato viario, sia in relazione alla conformazione del giardino, dei porticati e dei viali laterali che costituiscono il complesso. Gli interventi di tipo manutentivo devono essere possibilmente improntati al recupero di situazioni precedenti documentate, in modo da prevedere il mantenimento del disegno originario, anche le accessibilità laterali devono essere rivalutate con la medesima attenzione in quanto appartenenti anch'esse al sistema che caratterizza il paesaggio urbano. Il verde ad alto fusto dei giardini che si percepisce dalla percorrenza della strada, deve essere mantenuto e potrà essere autorizzato l'abbattimento delle alberature ad alto fusto o delle palme unicamente per problemi di stabilità se dichiarata da professionista in classe C/D o D, prevedendo, in ogni caso, misure compensative atte alla conservazione del verde che costituisce immagine consolidata appartenente al sistema. Anche l'inserimento di elementi per garantire accessibilità per tutti e di arredo deve essere in sintonia con i caratteri del sistema, ricorrendo ad elementi di design di comprovato valore inseriti in modo organico evitando inclusioni sporadiche.	
Dehor	
Al fine di migliorare la vivibilità della piazza è ammessa la sistemazione di tavolini e sedie, eventualmente schermati da semplici vetrate non più alte di metri 2, senza pedane e altri ingombri, localizzati sotto gli ampi porticati. Per il riparo dal sole è consentito l'uso di ombrelloni.	
T - Piazza della Vittoria	
Descrizione dei caratteri del territorio	
La struttura attuale deriva da scelte che risalgono agli anni '30, a conclusione di una serie di progetti complessi per la sistemazione dell'intera piana del Bisagno; la scelta fu quella di dividere in due la piana, lungo via XX Settembre, per realizzare il parco davanti alla stazione ferroviaria e, verso sud, l'ampia piazza con al centro il monumento ai caduti.	
Valori del paesaggio	
Emergenze	Gli edifici furono eretti con un preciso rapporto spaziale: le ampie arcate, il rigore compositivo dei prospetti e la scalettature dei piani d'attico

<p>esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche</p>	<p>costituiscono gli elementi architettonici connotanti la piazza. L'insieme costituisce un esempio unitario che deve essere salvaguardato sia per l'impianto urbano che lo caratterizza, sia per la qualità architettonica degli edifici. I palazzi sono opere di insigni architetti tra i quali Piacentini, Ginatta, Dazzi. L'emergenza rappresentata dal monumento ai caduti e dal verde che lo circonda, trova naturale sfondo nelle due aree esterne di testata verso la scalinata delle Caravelle e verso i giardini che si estendono fino alla stazione Brignole.</p>
<p>Disciplina paesaggistica puntuale</p>	<p>Le Norme progettuali di Livello Puntuale del P.U.C. sono integrate e modificate dalle seguenti disposizioni: Gli interventi devono essere improntati al mantenimento dell'impianto urbanistico, in quanto testimonianza dell'opera progettuale e appartenente al patrimonio culturale riconosciuto dalla città.</p>
<p>Tutela dell'edificato</p>	<p>Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione degli edifici, ricorrendo al restauro e al risanamento, al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato, in particolare mantenendo l'assetto attuale delle coperture. Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva. Trasformazioni saranno ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia solo per ripristinare situazioni precedenti documentate. Il rifacimento delle facciate deve essere improntato al mantenimento dell'aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti così come concepiti nel progetto.</p>
<p>Tutela dei percorsi e interventi di sistemazione degli spazi esterni</p>	<p>L'impianto urbanistico deve essere mantenuto nella sua attuale struttura sia per quanto riguarda la conformazione del giardino, dei porticati e dei viali laterali che costituiscono il complesso. Gli interventi di tipo manutentivo devono essere possibilmente improntati al recupero di situazioni precedenti documentate, in modo da prevedere il mantenimento del disegno originario, anche le accessibilità laterali devono essere rivalutate con la medesima attenzione in quanto appartenenti al sistema che caratterizza il paesaggio urbano. Il verde ad alto fusto deve essere mantenuto e potrà essere autorizzato l'abbattimento delle alberature ad alto fusto unicamente per problemi di stabilità se dichiarata da professionista in classe C/D o D, prevedendo, in ogni caso, misure compensative atte alla conservazione del verde che costituisce immagine consolidata appartenente al sistema. Eventuali opere realizzate in sottosuolo devono prevedere la ricomposizione della scalinata e delle aiuole delle Caravelle, in quanto fondale unitario ed elemento consolidato del paesaggio urbano che caratterizza la zona. Anche l'inserimento di elementi per garantire l'accessibilità per tutti e di arredo deve essere in sintonia con i caratteri del sistema, ricorrendo ad elementi di design di comprovato valore inseriti in modo organico evitando inclusioni sporadiche. Al fine di migliorare la vivibilità della piazza è ammessa la sistemazione di tavolini e sedie, eventualmente schermati da semplici vetrate non più alte di metri 2, senza pedane e altri ingombri, localizzati sotto gli ampi porticati. Per il riparo dal sole è consentito l'uso di ombrelloni.</p>