

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA,
SUE E GRANDI PROGETTI

24 MAR 2014

Prot. N° PC

24 MAR. 2014

CL. PROSP. ...

21 MAR 2014

N° 84671 SERV. N.11.

anno carta n. 24/3/146

Al Sig. Sindaco del Comune di Genova
Prof. Marco Doria
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

al Direttore Sviluppo Urbanistico e
Grandi Progetti
Arch. Silvia Capurro
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

All'assessore all'Urbanistica
Stefano Bernini
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

118

930

OGGETTO:

Urbanistica

**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.i.**

OSSERVAZIONE TARDIVA – ai sensi della D.C.C. n. 6 del 4.3.14

Il sottoscritto Stefano Gatti, r. [redacted], Residente [redacted]
[redacted] in nome e per conto dei Sig.ri Massimiliano Gatti e Vincenzo
Paolillo, tutti eredi della signora Lucia Amabile Bitturini, [redacted]
[redacted] e recentemente deceduta, già proprietaria dei seguenti immobili siti in
Comune di Genova (V. allegati cartografici) :

1. *Appezamento di terreno, N.C.T., Foglio n. 76, Mappali n. 153, are 5.80 Via
Camilla n. 1 nero*
2. *Locale posto nel sottosuolo NCEU, Sez. Geb, fg. 61, mapp. 186, sub. 20 con
graffato map.. 445, Z.C. 1 cat. C/2, cl. 2, mq. 132*

presenta le seguenti osservazioni al Progetto 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.i.

Si fa presente a codesta Amministrazione che la Signora Bitturini, proprietaria originaria dei beni
in oggetto, è stata residente all'estero negli ultimi dieci anni e pertanto non ha potuto
adeguatamente seguire lo sviluppo degli atti amministrativi ed urbanistici verificatesi in questi
ultimi anni.

Tali osservazioni riguardanti le proprietà anzidette sono in numero di 1 allegata alla presente
nota.¹

Genova, 19.03.14

Firma


¹ Ogni pagina dovrà essere siglata 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 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 675/95 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTRATA.

ELEMENTO DI PUC	
DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA
TITOLO ELABORATO	
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	DISCIPLINA URBANISTICA, PAESISTICA, AMBIENTALE
OGGETTO	Zona AC-VU Ambito del Conservazione del Verde Urbano Strutturato

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

Premesso

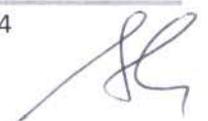
- Che il P.U.C. vigente classifica le proprietà in oggetto come **ZONA B – SOTTOZONA BA tessuto urbano di frangia**, residenziale, caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e di buona qualità ambientale, nel suo complesso satura, con le seguenti Norme di attuazione:

art. BA1) Sottozona BA: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BA la funzione caratterizzante è la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi di vicinato e pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - centro integrato di via naturale e artificiale senza media struttura di vendita, esposizione di merci, terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale e dell'accessibilità.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. BA2) Sottozona BA: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BA gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi.
2. Valgono inoltre, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 2.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.



2.5 Risanamento conservativo: consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

2.6 Cambio d'uso: consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;

- i locali adibiti, all'atto della costruzione, a parcheggio o ad altre pertinenze che abbiano cambiato utilizzo, possono essere nuovamente destinati solo a parcheggi o a pertinenze dell'edificio;

- i piani fondi possono essere destinati esclusivamente a parcheggi o a pertinenze dell'edificio ovvero essere ricondotti alla loro destinazione preesistente;

- i locali commerciali esistenti con S.N.V. superiore a mq. 250 non possono essere utilizzati per l'introduzione di tipologie merceologiche relative ai generi alimentari.

2.7 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici: consentiti per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

2.8 Ristrutturazione edilizia: consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

2.9 Incremento superficario: consentito limitatamente agli edifici compatibili, nei seguenti casi:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per gli alberghi, nel limite del 10% della S.A., con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. BA3) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BA gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.

1.2 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.

1.2' La realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne.

1.3 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto non abitabile per occultare volumi tecnici e per favorire il risparmio energetico, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.

1.4 La costruzione di tetti a falde abitabili o la sopraelevazione di un piano sono consentite solo nel caso di redistribuzione della S.A. esistente finalizzata al recupero di parcheggi di pertinenza e a condizione che determinino un miglioramento sostanziale dell'edificio e dell'intorno.

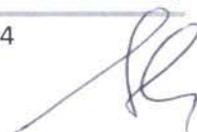
1.5 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

1.6 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento è obbligatorio.

art. BA4) Sottozona BA: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BA, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni.



1.1 Sistemazione superficiale delle aree: consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, aree verdi e impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi. Gli impianti sportivi pubblici possono essere dotati di edifici accessori di minime dimensioni.

1.2 Demolizione: consentita, limitatamente agli edifici incompatibili.

Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BB e BE, nella misura del 70% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni. ▲

art. BA5) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato.

1'. Dove la coltivazione dei giardini lo renda necessario, è ammessa la collocazione di un deposito di utensili agricoli in posizione defilata e non visibile da spazi pubblici.

2. Gli impianti sportivi scoperti devono preferibilmente essere di piccole dimensioni, essere drenanti e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.

Per i locali accessori valgono le distanze minime prescritte per i parcheggi.

3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "croce" esistenti.

4. Le essenze ad alto fusto di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse, devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BA6) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario. Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.

2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi storici e risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.

Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.

3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.

4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrati. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno.

Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.

5. È vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

▲

art. BA7) Sottozona BA: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BA, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** non consentita con l'eccezione di edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di edifici compatibili, esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:

- di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, o parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AC nonché di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.;



- di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.;
- di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;

- di edifici residenziali esistenti nelle zone H, X e W a parità di S.A.;

- di edifici residenziali esistenti demoliti perchè incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenti e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq 1.000;

- I.U.I. massimo: 1,00 mq/mq.

E' consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;
- parcheggi privati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

1.3 Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzia ragioni di pubblico interesse.

art. BA8) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti.

Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.

2. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I., cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.

3. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici, nella misura minima del 50% del lotto asservito.

4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:

- da confini: m. 5;
- da edifici: m. 10;
- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;

in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine

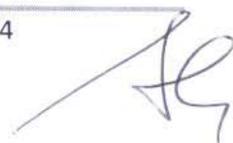
art. BA9) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.

2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.

3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BA10) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi



<p>1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi. La progettazione di parcheggi in struttura deve essere, inoltre, corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti. Le essenze ad alto fusto di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.</p> <p>2. I parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato. La copertura può essere realizzata con pavimentazione impermeabile in misura non superiore al 50% della superficie. I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.</p> <p>3. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, in caso emergano dal profilo del terreno, valgono le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa; - è ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione del terreno che tenda a ricostituirne l'andamento originario naturale; - non sono comunque ammesse soluzioni a gradoni. <p>4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:</p> <p>parti in sottosuolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da confini: m. 1,50; - da strade: <p>in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50; in caso di urbanizzazione irregolare è fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.</p> <p>Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.</p> <p>parti in elevazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da confini: m. 1,50; - da pareti finestrate: m. 10; - da edifici: m. 3; - da strade: <p>in caso di urbanizzazione regolare: m. 5; in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.</p> <p>5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.</p>

Posto

che in data 7/12/11 con D.C.C. n. 92 l'A.C. ha adottato il nuovo P.U.C. del territorio comunale

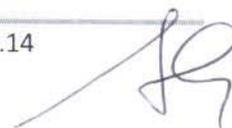
Visto

quanto previsto dal PUC adottato, ovvero:

AC-VU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO	
AC-VU-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	Residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati.
	Complementari	Pubblici esercizi.
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.
AC-VU-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		
Ristrutturazione edilizia	Consentita, purché prevista da un progetto esteso all'intero edificio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, senza ampliamento volumetrico senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. L'ampliamento volumetrico nel limite del 20% della S.A. esistente è consentito esclusivamente per le strutture ricettive alberghiere esistenti assoggettate a specifico vincolo di destinazione d'uso, purché armonicamente inserito nella configurazione architettonica dell'edificio.	

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione	
Sostituzione edilizia	Consentita esclusivamente per gli edifici privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante degli edifici e dei complessi di edifici che caratterizzano l'ambito, con altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.
Nuova costruzione	Non consentita.
I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.	
Cessione di aree per standard urbanistici	
Nessuna.	
Modalità di attuazione	
Permesso di costruire diretto.	
Flessibilità	
Nessuna.	
Interventi di sistemazione degli spazi liberi	
Sistemazione superficiale delle aree	I giardini, i chiostri, 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.
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.	

- Che, come risulta dal confronto con le due normative urbanistiche, le previsioni urbanistiche del redigendo P.U.C. sono oltremodo penalizzanti per le proprietà di cui sopra in rapporto a quanto normato in sede del precedente P.U.C. approvato nell'anno 2000 e recentemente variato nel 2009 (cd. "variantona").
- Che non si comprende per quale motivo il tratto iniziale di Via Camilla sia stato colorato della stessa cromia verde dell'ambito AC-VU dando una continuità tra due aree che non esiste non essendovi alcuna connessione funzionale o urbana.
- Che anche da un'analisi del livello puntuale del redigendo P.U.C. delle componenti del paesaggio di rilevante valore, l'area, pur essendo adiacente al Sistema di Paesaggio n. 11 denominato Camilla, non risulta classificata come parco o giardino strutturato (v. allegato)
- Che le indicazioni contenute nel PUC adottato tendono ad essere peggiorative per quanto riguarda la conservazione dei caratteri ambientali e vegetazionali dell'area, prevedendo la possibilità di realizzare parcheggi a raso che comprometterebbero l'assetto vegetazionale esistente.
- Che sull'area - di dimensioni pari a mq. 580 - è presente un manufatto posto al centro di essa di circa mq. 35 (e altezza di m. 2.70) che meglio potrebbe essere mantenuto con un diverso assetto normativo.
- Che la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali interrati consentirebbe di mantenere la copertura a verde e di razionalizzare l'uso della proprietà
- Che i proponenti intendono qui tutelare i loro legittimi interessi suggerendo una differente classificazione degli immobili ai fini di **un più adeguato utilizzo del complesso immobiliare**.



si chiede preliminarmente

- Che non venga stabilito alcun legame di carattere normativo con l'area a ponente di via Camilla (come lascia immaginare la colorazione di via Camilla nel tratto prospiciente la ns. proprietà) in quanto non esiste alcun legame funzionale, vegetazionale e proprietario tra le due aree.
- Che all'area in oggetto venga attribuita una destinazione urbanistica analoga a quella delle aree circostanti, in quanto omogenea ad esse sia da un punto di vista urbanistico, sia da un punto di vista paesistico, sia più propriamente vegetazionale.

e nel merito si richiede

Che a tale area venga applicata una disciplina urbanistica corrispondente a quella dell'ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) in quanto più coerente con la posizione in cui si colloca la proprietà

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, 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 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'.	



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	
Sistemazione superficiale delle aree	<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>
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:	
<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. 	
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:	
<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 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;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;

- 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.

Gli interventi di ricostruzione e costruzione di nuovi edifici devono 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 di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;

- 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.

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.

Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.

Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

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.

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.

Ai fini di non pregiudicare la valorizzazione del complesso immobiliare oggi sottoposto a molteplici e ristrettivi vincoli, poiché la suddetta istanza tecnica tiene conto di un moderato e razionale riordino quale criterio fondamentale a cui è ispirato tutto il P.U.C., considerando che le motivazioni espresse vengono dallo scrivente ritenute valide e compatibili con le scelte generali del Piano Urbanistico Comunale, *richiediamo cortesemente a codesta Civica Amministrazione di riconsiderare le scelte assunte in sede di adozione del P.U.C. e di recepire nei suoi contenuti essenziali le richieste presentate.*

In attesa di un riscontro che si auspica positivo, si inviano distinti saluti.

ALLEGATI: *Stralci cartografici sc. 1/5000:*

- *Planimetria catastale*
- *PUC - 2000*
- *PUC adottato - 2011*
- *Livello puntuale del P.U.C. analisi delle componenti del paesaggio*

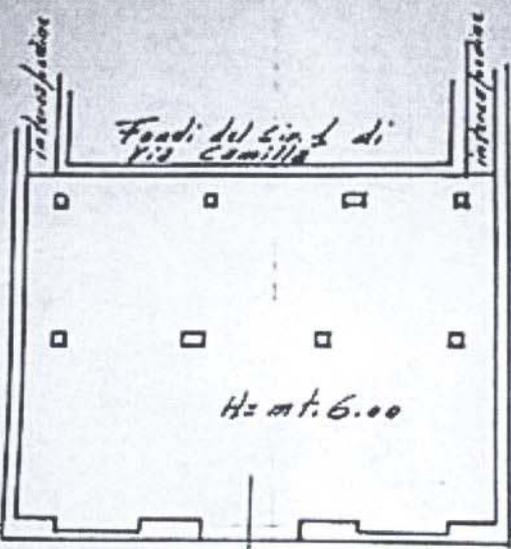


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 1303-1939) 11 APRILE 1943, N. 2, 500

Pianificatoria dell'immobile situato nel Comune di GENOVA Via Camilla
Ditta BITTURINI LUCIO n. 2 Genova il 23-4-1916; BITTURINI ANGELO n. 2 Genova il 14-4-1916
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GENOVA

Piano Foadi
Hegazzino



Foadi del Sind. di
Via Camilla

H= mt. 6.00

Terrapieno

Terrapieno

Muro di cinta

Passaggio Privato

25,66

Cortile prop. stessa ditta

482,9



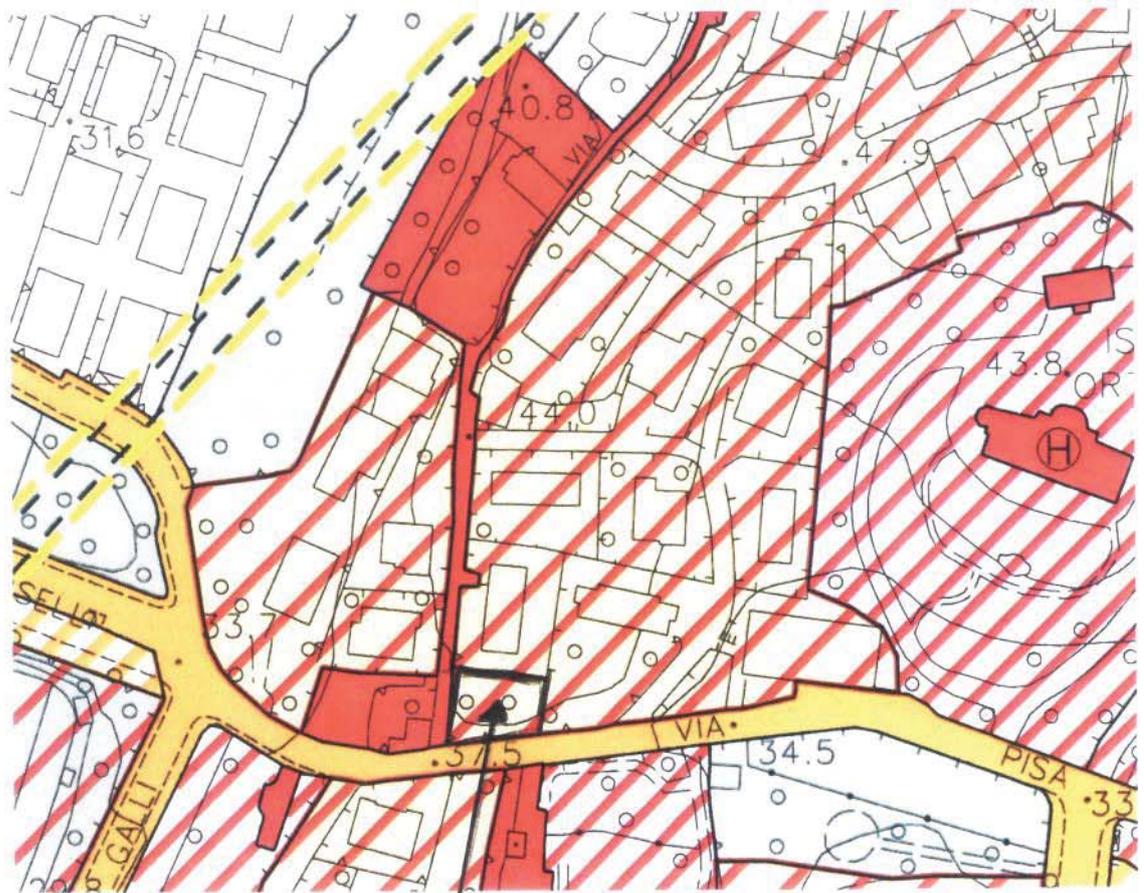
Locale di
sgombero
H= mt. 2,70

Via Camilla

2410

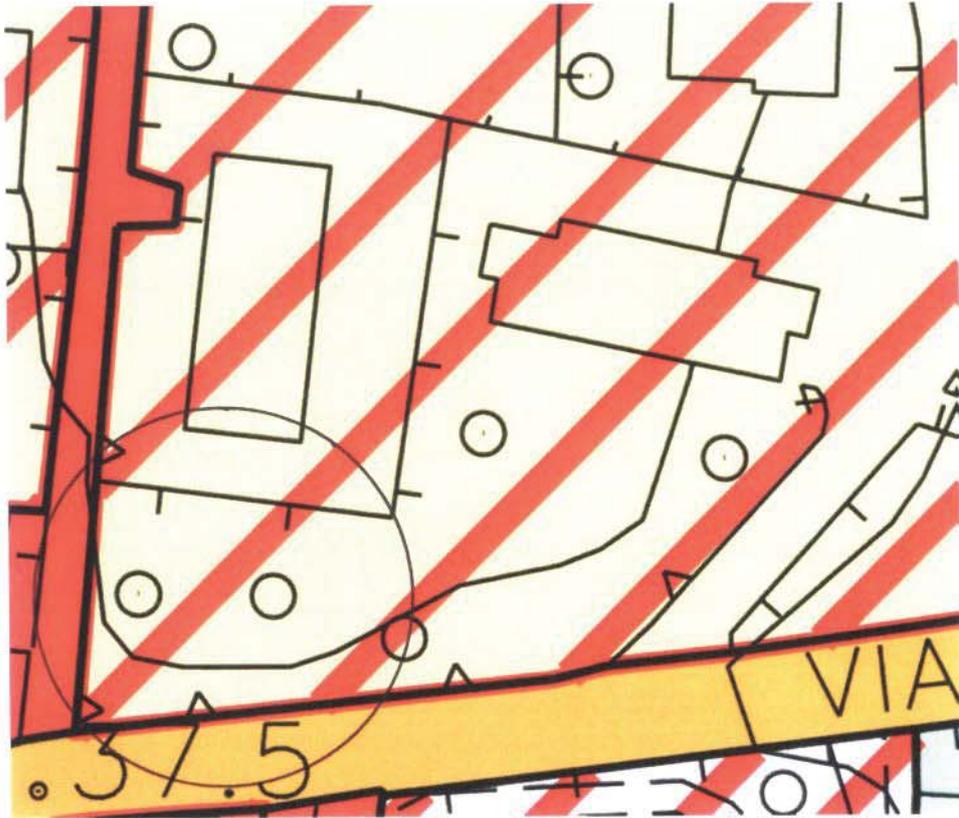
1950
MICH
Alvora

Via Pisa 2620



P.U.C. 2000

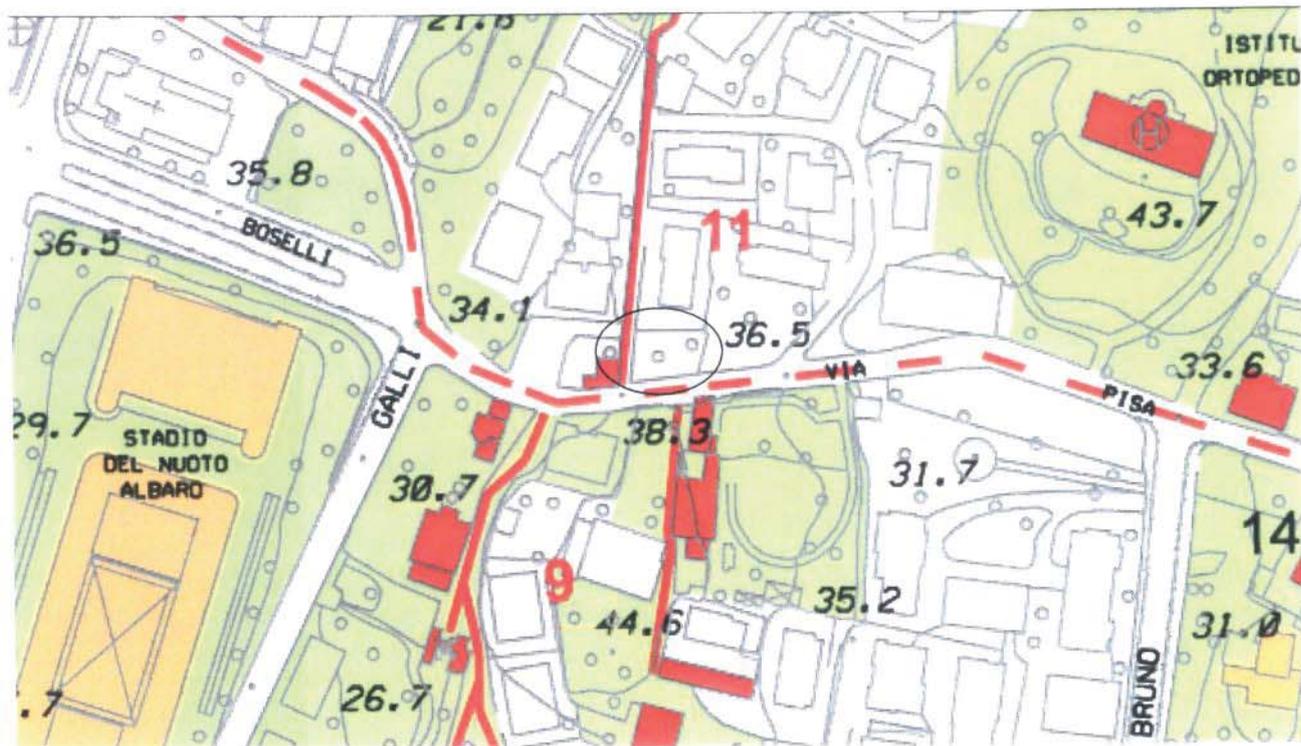
PROPRIETÀ BITURINI



P.U.C. 2000



P.U.C. 2011



LEGENDA

COMPONENTI DEL PAESAGGIO DI RILEVANTE VALORE

-  Corso d'acqua
-  Crinale
-  Percorso di origine storica
-  Percorso e punto panoramico
-  Emergenza paesaggistica
-  Area di rispetto delle emergenze paesaggistiche
-  Elementi storico-artistici ed emergenze esteticamente rilevanti
-  Parco, giardino, verde strutturato
-  Luogo d'identità paesaggistica
-  Paesaggio agrario o naturale
-  Visibilità dei luoghi, panoramicità delle visuali
-  Ambito di paesaggio costiero
-  Ambito del paesaggio urbano strutturato antico o della città moderna
-  Asse urbano prospettico
-  Confine ambiti di conservazione paesaggistica e naturalistica

- ARCHI COSTIERI:**
 Punta Vagno - San Giuliano
 Lido - Mororanica
 Boccadasse - Vernazzola
 Fronte mare di Sturlù
 Litorale Quarto - Quarto
- NUCLEI STORICI:**
 Boccadasse e Capo S. Chiara
 Vernazzola
- EMERGENZE PAESAGGISTICHE INDIVIDUE**
- 1 Villa Fabre Repetto
 - 2 Complesso Sestiere Di Spagnolo
 - 3 Villa Zamboni
 - 4 Villa Paganini
 - 5 Villa Di Maria Di Nobile
 - 6 Villa Marconi
 - 7 Villa
 - 8 Villa
 - 9 Villa
 - 10 Villa
 - 11 Villa
 - 12 Villa Sauli, Ceusa, Ghigliotti
 - 13 Villa Venesio, De Franchi
 - 14 Villa Sordani, Viterio
 - 15 Villa
 - 16 Villa
 - 17 Villa
 - 18 Villa
 - 19 Villa
 - 20 Villa Cavarina
 - 21 Villa Roggio Scors
 - 22 Villa Gattorno, Rossi, Schiavino
 - 23 Villa Chignozola, Suoni Romolo Battaglia
 - 24 Villa
 - 25 Villa
 - 26 Villa
 - 27 Villa Spinola, Doria, D'Alberio
 - 28 Villa Crimaldi, Spinola, Carrara
 - 29 Villa Di Plesano, Morana, Pizzardi, Anni
 - 30 Villa
 - 31 Villa Sauli, Prasca, Borzani
 - 32 Villa Spinola, Cozzi, Garibaldi
 - 33 Villa Spinola Pionini
 - 34 Villa
 - 35 Castello Coppede'
- SISTEMI DI PAESAGGIO**
- 1 San Nizario
 - 2 San Nizario
 - 3 Piana
 - 4 Delta Sirena
 - 5 San Giuliano
 - 6 Capelloni
 - 7 Tassaroli
 - 8 San Giuseppe Gonzoni
 - 9 Delle Casabigne
 - 10 Canille
 - 11 Piniotti
 - 12 Croce Brilla
 - 13 San Luca D'Alberio
 - 14 Santa Chiara
 - 15 Chignozola
- Sistema Anfora Romana   
 Ca. Opedera Paichiaro
 Sistema Ville Carrara