

# Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo

IMMOBILE SITO IN VIA SS. GIACOMO E FILIPPO CIVV. 8-10 rr

LOCALE COMMERCIALE



**PREZZO BASE DI GARA € 73.000,00**

**IMMOBILE SITO IN GENOVA  
VIA SS. GIACOMO E FILIPPO 8-10 rr**

Descrizione LOTTO 30 (parte)

Immobile posto al piano strada,  
destinato ad uso commerciale, già  
utilizzato per gli uffici dell'Anagrafe.

Dati tecnici

Superficie immobile: mq 65 ca.

Destinazione urbanistica

SIS-S

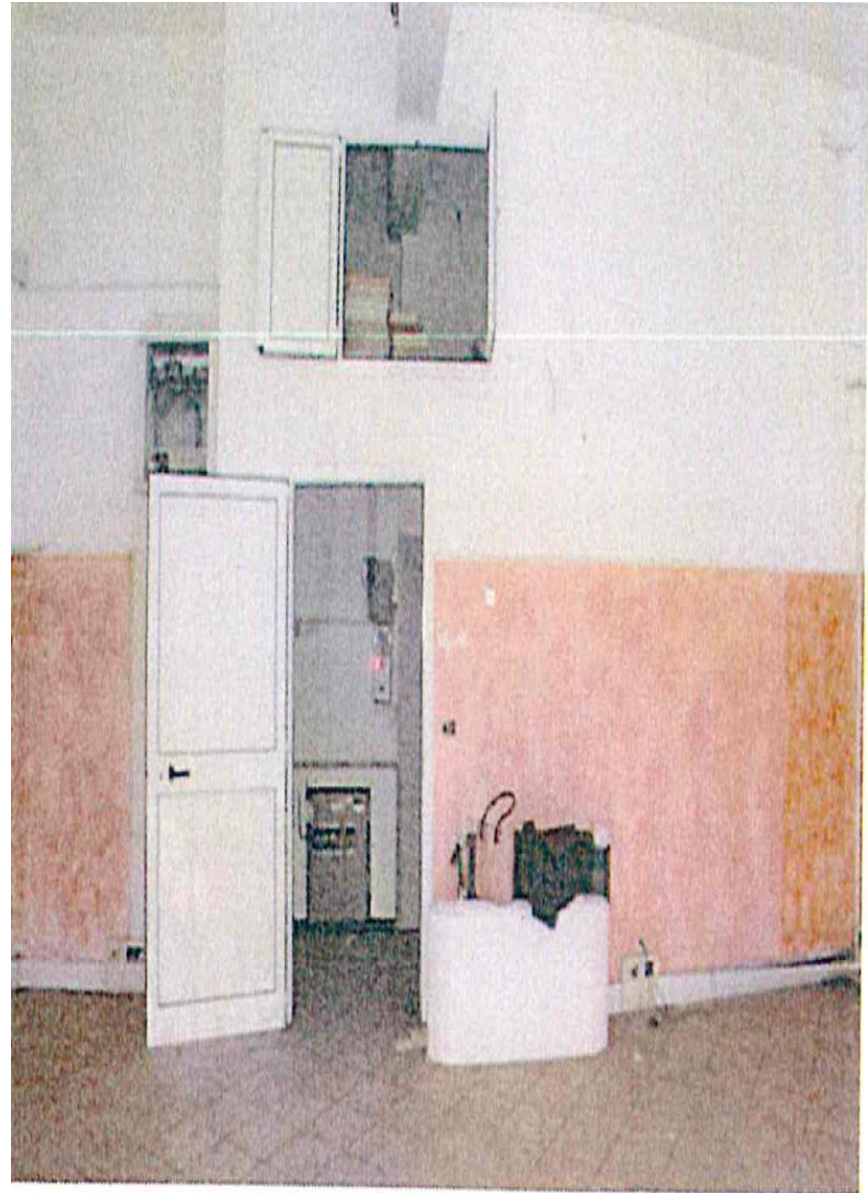
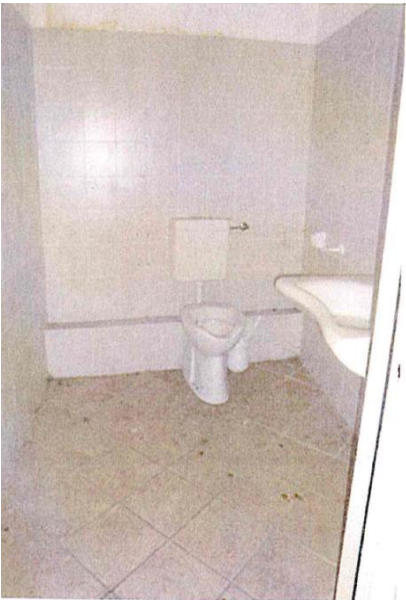






Catasto Fabbricati Sezione GeA, foglio 105, mappale 199, sub 2



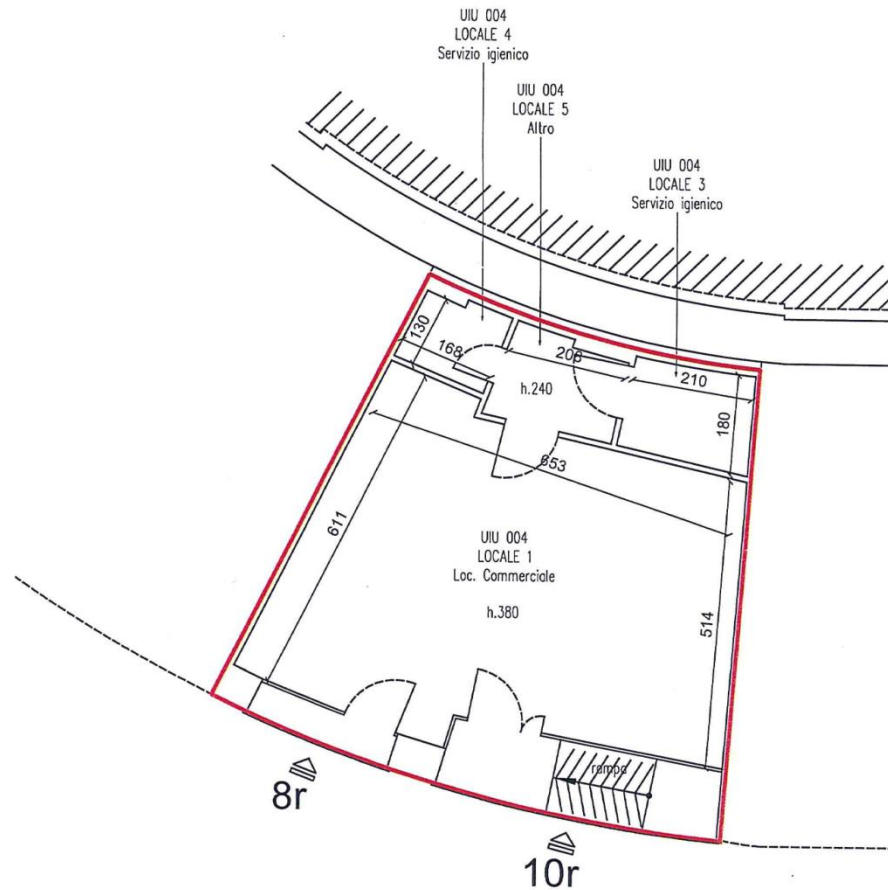


**Civ. 8r-10r - LOCALE COMMERCIALE - mq 65,00**

VIA SANTI GIACOMO E FILIPPO

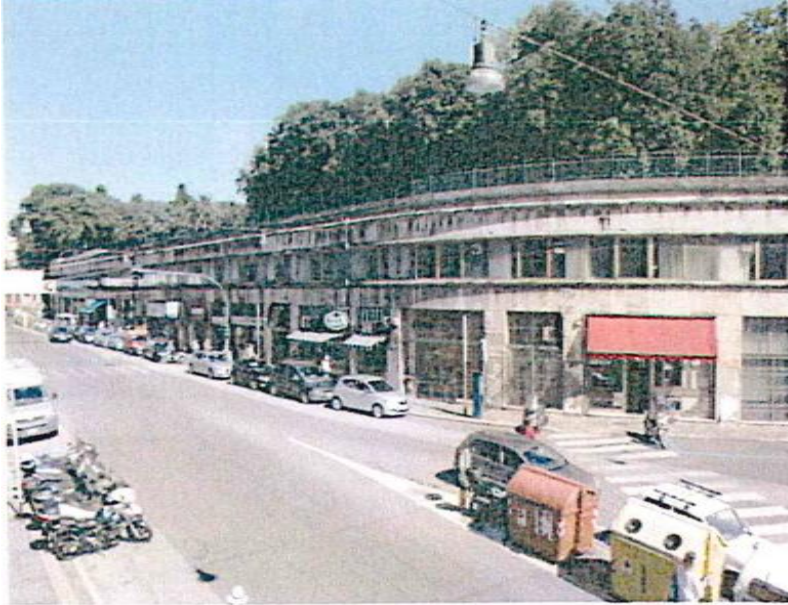
PIANO TERRA

scala 1:100







## PROSPETTI E COPERTURA





Via SS. Giacomo e Filippo civ. 2 nero e civv. 8-10 rossi – MUNICIPIO I CENTRO EST

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  <p>Ortofoto con inquadramento dell'area</p> | <b>Planificazione sovraordinata</b>   |   |   |
|   | <b>Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale</b> , approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti                      | <b>Assetto Insediativo</b>  | Gli immobili ricadono nell'Ambito 53E – Genova "Centro Urbano" e sono inseriti in Aree Urbane: Strutture Urbane qualificate - regime normativo di MANTENIMENTO (SU), disciplinato dall'art. 35 delle relative norme, che individua tali aree come ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana per le quali non sono consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione delle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale, nonché la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano. |
|   |   | <b>Assetto Geomorfologico</b>   | Classifica le suddette aree in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) disciplinato dall'art. 67.  |
|   |   | <b>Assetto Vegetazionale</b>  | Classifica i luoghi come COL-ISS-MA (Colture - Impianti sparsi di serre – Mantenimento di cui agli art. 58 e 60).   |
|   | <b>Piano di Bacino Torrente Bisagno</b> , approvato con DCP n.62 del 04.12.2001 e aggiornato con DDG n. 141 del 12/06/2017 entrata in vigore il 28/06/2017. | <b>Carta delle fasce di Inondabilità</b>  | (Tavola 1) Gli immobili non sono interessati.   |
|   |   | <b>Carta della suscettività al dissesto</b>   | (Tavola 213160) Gli immobili ricadono in Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa" e nella Classe Speciale di tipo Bz "discariche dismesse e riporti antropici".  |
|   |   | <b>Carta del rischio idraulico</b>  | (Tavola 1) Gli immobili non sono interessati.   |
|   |   | <b>Carta del rischio geologico</b>  | (Tavola 213160) Gli immobili ricadono in "Rischio moderato R1".   |
|   | <b>Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale</b> , approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i.                            | Gli immobili ricadono in "Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani soggette a vincolo monumentale (S_M)" disciplinata dalla scheda I.3_S-M_09 Spianata Acquasola.  |   |
|   | <b>Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio</b> , ai sensi del DLgs 42/2004.   | Compendio interessato dal Vincolo Monumentale del 'Giardino dell'Acquasola' con Decreto del 8 febbraio 1934.  |   |
| <b>Vincolo aeroportuale</b> (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione)   | a) Superfici di limitazione degli ostacoli  | Le aree ricadono nella 'superficie orizzontale esterna' che limita a quota 147,72 m.slm l'elevazione delle costruzioni. La copertura degli immobili, ovvero il Giardino dell'Acquasola, è posta ad quota di circa 42 m.slm. |   |
|   | b) Aree soggette a restrizioni  | (Tav. PC_01_A): 'discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica'; (tav. PC_01_C): 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'.  |   |
| <b>Piano di Rischio Aeroportuale</b> (revisionato ai sensi del DLgs 151/2006)   | Compendio non interessato.  |   |   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  <p>Assetto Urbanistico - foglio 38</p> | <b>Pianificazione comunale</b>            |  |
|  | <b>Assetto Urbanistico</b>                | <p>Servizi Pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici (SIS-S)</p> <p><b>Funzioni Principali:</b> Servizi pubblici, parcheggi pubblici.</p> <p><b>Funzioni Complementari:</b> Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.</p> <p><b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.</p>   |
|  | <b>Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S</b> | <p>Nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) gli immobili sono 'sottomessi' ad un servizio inserito in ambito destinato a "verde esistente" n. 1072 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Centro Est è classificato quale servizio "verde esistente - Q" n. 1072 – Viale IV Novembre – Tipo: Giardino di proprietà Pubblica con superficie reale mq. 30.802 e superficie virtuale mq. 61.604, conteggiato negli standard urbanistici.</p> <p>Nel caso di specie è necessario precisare che i locali in oggetto sono posti all'interno di un fabbricato, organizzato su due livelli fuori terra con accesso da Via dei SS. Giacomo e Filippo, che delimita il margine settentrionale del parco pubblico Spianata dell'Acquasola (verde esistente - Q - n. 1072). A tal riguardo si richiama l'art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC che precisa: "Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le <b>funzioni principali e complementari ammesse corrispondono</b> a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; in caso di servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a <b>quelle dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano</b>"</p> <p>Rif. Art. AC-US-1 Disciplina delle destinazioni d'uso - <b>Funzioni ammesse Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. <b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali. <b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie</p> |
|  | <b>Livello Paesaggistico Puntuale</b>     | Gli immobili ricadono in "Parco, giardino, verde strutturato" e in "Struttura Urbana Qualifica".   |
|  | <b>Zonizzazione Geologica</b>             | Gli immobili ricadono in area classificata in ZONE B - Aree con suscettività uso parzialmente condizionata.  |
|  | <b>Vincoli Geomorfologici e Idraulici</b> | Gli immobili ricadono in area Speciale di tipo B2 "discariche dismesse e riporti antropici" da Piano di Bacino'.   |
|  | <b>Classificazione Sismica</b>            | L'area è ricompresa in: 3 – Pericolosità bassa.  |
|  | <b>Vincolo cimiteriale</b>                | Gli immobili non sono interessati.   |
|  | <b>Rete ecologica urbana</b>              | Gli immobili non sono interessati.   |

NB: si riscontra che l'immobile ricade in un Centro Integrato di Via (CIV) denominato "Sestiere Carlo Felice", perimetro approvato con DGC 646/2001, che ai sensi della normativa regionale limita a 1000 mq le medie strutture di vendita.