

SFA

ordine degli  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
della provincia di genova

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO  
FASC. N° 73 = 4 MAG. 2012

Prot. n. 1201

Genova, 2 maggio 2012



139690

SIMPAG

DIN. SUL URB.

URBAN LAB.

Al  
Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante 10 - 1° piano  
16100 Genova

**Oggetto: osservazioni alla delibera di consiglio Comunale n. 92/2011  
"Adozione del progetto preliminare di P.U.C. di Genova"**

Il sottoscritto, dott. arch. Giorgio Parodi, Presidente dell'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Genova, con sede in Genova, Piazza San Matteo 18, formula con il presente atto osservazioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38, comma 2, della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997, s.m.i., alla delibera del Consiglio Comunale indicata in oggetto.

## PREMESSA

Oltre alle valutazioni sull'impostazione concettuale del PUC, già espresse nelle fasi precedenti, si sottolineano i forti dubbi che la stesura attuale delle NTA sia congrua con gli obiettivi dichiarati: le norme appaiono ipertrofiche, troppo ricche di casistiche e al tempo stesso carenti di fronte alla molteplicità delle fattispecie e delle situazioni reali, soprattutto nel tessuto costruito sul quale si vuole consentire l'intervento di riqualificazione.

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

Si ha l'impressione che, sulla scorta delle problematiche incontrate dagli uffici nel passato, si sia voluto dare soluzione dettagliata a tutte le situazioni possibili; è però molto forte il rischio che le limitazioni poste (benché nate da motivazioni reali) divenendo generali e sovrapponendosi le une alle altre, creino una complessità farraginosa di normative incrociate e concorrenti tale da portare ad un sostanziale immobilismo e a non raggiungere gli obiettivi prefissati.

La complessità, per esperienza, genera contenzioso.

Crediamo che l'apparato normativo debba invece indicare la definizione degli interventi e le relative limitazioni ponendosi due obiettivi fondamentali:

- mantenere una certa adattabilità, specie per i casi di riqualificazione dell'esistente;
- regolare solo i casi in cui ci sia un effettivo interesse pubblico, non entrando nelle scelte che afferiscono alla sfera privata.

Si individuano di seguito alcuni punti sui quali riteniamo opportuno richiamare l'attenzione, in particolare per rendere operativo lo slogan "costruire sul costruito".

- Incentivare maggiormente la sostituzione edilizia per il rinnovo anche energetico del patrimonio edilizio ormai vetusto a elevando dove possibile la percentuale di incremento; individuare aree in cui sia possibile la rilocalizzare gli eventuali incrementi non realizzabili nello stesso sito
- Attivare una politica di sostegno alla sostituzione edilizia, ad esempio con la costruzione di edifici parcheggio e/o con la riduzione degli oneri di costruzione
- Rendere più concertabili possibile le prescrizioni tecniche, tecnologiche ed ambientali, per adattare alla imprevedibile molteplicità delle situazioni esistenti; dare indicazioni concrete ma con possibilità (con il concetto di miglioria) di interpretazione, legata alla situazione contingente che, si ricorda, è frutto di stratificazione difficilmente riconducibile a criteri rigidi.

*Ad esempio: rapporto di copertura inferiore al 50% (se si passa dal 100% al 70% limitando le altezze del nuovo edificio non va bene?), parcheggi solo interrati dove non c'è verde, regolarizzazione tardiva di procedure edilizie (non nuovi condoni, ma dichiarazioni fine lavori ecc.) per non perdere il diritto a trasformare (e quindi a migliorare); monetizzazione dei parcheggi, esageratamente esosa, che andrebbe legata al carico insediativi effettivo e non teorico, ecc.*

## **OSSERVAZIONI PUNTUALI**

### **NORME GENERALI**

#### **1) Art. 11 PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI**

**Comma 1.** Al primo periodo dei punti aggiuntivi sarebbero da escludere dal calcolo della S. Acc. le coperture piane anche se utilizzate come terrazzi privati. L'indicazione generica di coperture piane nel primo periodo non è sufficiente e potrebbe indurre a interpretazioni che limiterebbero fortemente l'utilizzo di S.A.; nel caso ad esempio di piccoli edifici si andrebbe ad erodere la S.A. realizzabile.

#### **2) Art. 11 PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI**

**Comma 22** Il divieto di cambio di destinazione d'uso per le pertinenze è illogico considerato che le stesse seguono il regime giuridico del bene cui afferiscono.

Si propone di legare le possibilità di destinazione d'uso della pertinenza al bene principale;

#### **3) Art. 12 DESTINAZIONI D'USO**

**Comma 11 "Funzioni ammesse e vietate:... Le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del P.U.C., possono essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività anche mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo."**

I proprietari di edifici con funzioni incompatibili si trovano oggi spesso in difficoltà a proseguire la propria attività per l'impossibilità di adeguare la propria struttura e non è raro che trasferiscano la propria attività in altre regioni.

Per questo motivo si chiede di ampliare gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia.

#### **4) Art. 16 PARCHEGGI PRIVATI**

**Comma 1.1 "negli interventi di ampliamento di edifici esistenti, classificati come nuova costruzione, la dotazione minima del 35% è da riferirsi alla S.A. che costituisce oggetto dell'intervento edilizio"**

Spesso su questo punto c'è diversità di interpretazione. Sarebbe opportuno che si indicasse chiaramente che il 35% è applicabile solo all'incremento edilizio e non a tutto l'immobile.

#### **5) Art. 17 DISCIPLINA DI SETTORE E LIMITI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

##### **1. Norme tecniche per la realizzazione di parcheggi**

**"La realizzazione di parcheggi in struttura, in sottosuolo o fuori terra, pubblici, privati e pertinenziali, è soggetta alle condizioni stabilite nella disciplina dei singoli Ambiti e Distretti e alle seguenti disposizioni:**

- **non devono essere interessate aree verdi: strutturate, con assetti agricoli o naturali significativi, o con accentuata pendenza (superiore a 50%);**
- **devono essere utilizzate aree già impermeabilizzate, ad eccezione dei soli parcheggi pertinenziali, per i quali limitatamente alle quote minime prescritte, si dovrà far uso di aree già impermeabilizzate solo in caso di disponibilità;**
- **devono risultare accessibili da una viabilità carrabile esistente con idonee caratteristiche geometriche;**
- **negli Ambiti di conservazione devono risultare accessibili da una viabilità carrabile esistente con idonee caratteristiche geometriche;**
- **etc.**
- **etc.**
- **etc."**

Dove verranno realizzati i parcheggi?

La norma, così scritta rischia di rendere inattuabili molti interventi di nuova costruzione/demolizione e ricostruzione ed anche ristrutturazione.

ordine degli  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
della provincia di genova

Si propone quindi la seguente modifica:

"1. Norme tecniche per la realizzazione di parcheggi

*La realizzazione di parcheggi in struttura, in sottosuolo o fuori terra, pubblici, privati e pertinenziali...è soggetta alle seguenti disposizioni:*

- non devono essere preferibilmente interessate aree verdi: strutturate, con assetto naturale, agricolo o con accentuata pendenza..."

## **6) Art. 33 – AMBITI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE**

### **7) AC-VP – AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO**

#### **7.1) AC-VP 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**Ristrutturazione edilizia:** " *l'ampliamento volumetrico è consentito per gli edifici con S.A. non superiore a 400 mq nel limite del 20% della S.A. esistente nella misura massima di 20 mq.*

Non si capisce il limite max dei 20 mq quando la frase precedente ne consente almeno 80.

**7.2) Interventi di sistemazioni di spazi liberi - sistemazione superficiale delle aree:** " *Gli interventi di adeguamento della viabilità e gli eventuali nuovi tratti, devono assumere il valore di strada agricolo-forestale con carattere di servizio, di sicurezza e di presidio ambientale, anche al fine della prevenzione antincendio, e comunque con larghezza massima non superiore a 2,50 m.*"

Queste strade spesso hanno ai margini una vegetazione che tende ad invadere la carreggiata. Dal momento che , ad es. , occorre tenere conto dell'intervento dei VVF in casi di necessità, e che alcuni loro mezzi hanno larghezza proprio di m. 2,50, si propone l'allargamento della carreggiata di almeno 1 mt e quindi fino a m. 3,50.

#### **7.3) AC-VP4 – NORME PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE DEL PUC**

**Interventi di sistemazioni degli spazi liberi** - " *In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.*"

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

Sarebbe opportuno precisare detta limitazione (allinearsi con altri muri se esistenti? oppure emergere di non più di 10-15 cm dalle altezze esistenti?)

Entro che percentuale la pendenza viene ritenuta lieve? entro il 9% come rampe portatori di handicap ad es?

## **8) AC-VU - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO**

### **8.1) AC-VU 3 – DISCIPLINA DELLE DISTANZE**

***"I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze: non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e monumentale"***

Per cui sarebbe a dire che si possono mantenere distanze tra pareti finestrate anche inferiori a 10 mt?

## **9) AC-IU - AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO**

**9.1) AC-IU 3 – Disciplina delle distanze** *"I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:*

.....  
***- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti"***

Questo articolo contrasta con l'art. AC-IU 2 che consente di realizzare un piano in più. se l'edificio è a distanza minore dalla parete finestrata di un altro edificio, come faccio a sopraelevare un piano?

Modificare con *"non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e monumentale"*

## **10) AC-CS AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO**

### **10.1) AC-CS 2 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### *Manutenzione straordinaria*

Nelle stesse categorie l'inserimento di nuovi ascensori é consentito nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici qualificanti, mentre ***non sono consentiti:***

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

**- interventi di sostituzione di estese parti fatiscenti delle strutture portanti e del tetto;**

**- installazione di impianti tecnologici o volti al risparmio energetico comportanti creazione di locali tecnici esterni o che alterino la sagoma dell'edificio;**

Perché così drastico? sarebbe opportuno lasciare l'indicazione ma con gradi di flessibilità soggetti all'approvazione degli uffici.: *non sono di massima consentite...*

Ristrutturazione edilizia

**- categorie "d", "d1":**

**- l'ampliamento volumetrico, l'incremento di S.A. e la demolizione e ricostruzione non sono ammessi.**

Non è chiara la ragione

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia

*Consentita, sullo stesso sedime, con una flessibilità massima di un metro di scostamento, alle seguenti condizioni:*

**- per la categoria "d" gli interventi devono determinare una riduzione volumetrica, con possibilità di redistribuzione della S.A., che non può, comunque, essere incrementata;**

Non è chiara la ragione

Sistemazione superficiale delle aree

**E' vietata la realizzazione di tettoie, piscine e depositi di utensili agricoli.**

**Gli spazi pedonali devono essere arredati con elementi di carattere tradizionale**

Perché così drastico? sarebbe opportuno lasciare l'indicazione ma con gradi di flessibilità soggetti all'approvazione degli uffici.

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

**10.2) AC-CS-4 NORME PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE DEL P.U.C.**

11. L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

~~*Negli edifici classificati alle categorie "a" e "b" non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.*~~

Si richiede di eliminare l'ultimo capoverso per uniformità.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

***26. uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti.***

Sostituire la parola uniformarsi con la parola relazionarsi

**11) AC-US AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO**

**11.1) AC-US 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**Nuova costruzione**

**Consentita limitatamente a:**

**a) parcheggi esclusivamente pertinenziali o "fai da te" interrati;**

**b) nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20%, ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme Generali.**

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

Possibilmente eliminare il testo in corsivo

**c) 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 20%, *ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme Generali. Gli interventi di cui alla precedenti lettere b) e c) relativi ad edifici destinati a strutture ricettive alberghiere non sono soggetti al recupero della relativa S.A..***

Possibilmente eliminare il testo in corsivo

**11.2) AC-US-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 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 superficiali 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, di massima, riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza.***

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

- 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. Aggiungere le parole: non integrati . 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.

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

- 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 preferibilmente 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.***

Possibilmente eliminare: esiste un regolamento del verde

## **12) AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE**

### **12.1) AR-UR-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"***

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

In alcuni casi i piani fondi o parti di essi di edifici esistenti sono già oggi parzialmente abitati e/o abitabili o facilmente e logicamente resi abitabili (es. cinema, attività commerciali, etc.)

A questi fini si propone di modificare la norma rendendola più flessibile e meno rigida. Si propone pertanto di modificare il testo come segue:

"Il cambio d'uso dei piani fondi è consentito a condizione che siano rispettate le norme igieniche dell'attività da insediare"

**Interventi di ricostruzione e nuova costruzione.**

***Nuova Costruzione:***

***Consentita per realizzare:***

***a) Parcheggi esclusivamente interrati, per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali"***

Cosa significa? Tutti i parcheggi pertinenziali o solo le quote eccedenti?

Eliminare "...per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali"

**13) AR-PU AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO-URBANO**

**13.1) AR-PU-2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI  
INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE.**

***Sostituzione edilizia:***

***Consentita, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con divieto di modificare la destinazione degli edifici per destinarli a residenza e rimessaggi. L'inserimento di grandi e medie strutture di vendita è consentito nel limite del 20% della S.A. di progetto disponibile..***

Si ritiene che in una situazione di crisi economica possano rendersi necessari cambi d'uso verso attività complementari più remunerative rispetto a quelle esistenti.

Per questa motivazione e data anche l'estensione dell'aree AR-PU si propone di modificare il testo come segue:

***"Sostituzione edilizia:***

***Consentita, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale. Per gli edifici a destinazione residenziale sono consentiti l'ampliamento volumetrico e l'incremento di S.A. nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia....."***

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

***Nuova costruzione.***

***Consentita per realizzare:***

***a) Parcheggi privati esclusivamente interrati per le quote eccedenti il limite fissato al successivo punto d);***

Il punto d) si riferisce all'I.U.I. massimo 1,00 mq/mq della nuova edificazione. Non è chiaro cosa intenda questo articolo. Eccedenti cosa?

Considerato che la realizzazione dei parcheggi è già ampiamente normata e limitata dalle norme generali si propone di eliminare "...per le quote eccedenti il limite fissato al successivo punto d)".



Il Presidente dell'Ordine degli Architetti  
(dott. arch. Giorgio Parodi)