



COMUNE DI GENOVA

+ kyutena come Osservazioni
7/3/13 H

H

847

Prot. n. 45879/2012

Fascicolo: 2013/11.007.002/21
Allegati: 2

Genova, 01 MAR. 2013



Al Direttore
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Sede

OGGETTO: Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C.n.92 del 07.12.2011

Questa Direzione ha elaborato alcune osservazioni attinenti al P:U.C. in fase di approvazione, per quanto riguarda l'attuazione di parcheggi pubblici, privati, ad uso pubblico e "fai da te".
In considerazione della redistribuzione delle competenze, si trasmettono le valutazioni suddette.

Nel nuovo P.U.C. si è osservato, inoltre, che le sedi stradali esistenti sono inserite negli Ambiti territoriali adiacenti.
Questa scelta comporta che per qualunque intervento sulla sede stradale esistente (realizzazione di parcheggi "fai da te" o altro) sia necessario ottemperare alle prescrizioni sulla permeabilità dei suoli, e tali prescrizioni sono di difficile applicazione al contesto.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Direttivo Tecnico
Dott. Ing. Irma Fassone

Il Direttore
Dott. Francesco Pellegrino

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA,
SUE E GRANDI PROGETTI
- 7 MAR 13
Prot. N° PC

Direzione Mobilità
Ufficio Pianificazione dei Parcheggi
16149 Genova-Via di Francia 1- Tel. ++39 10 5577138/77834/73803/73815 – fax ++39 10 5577819
email – direzionemobilita@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

NORME GENERALI del P.U.C. E OSSERVAZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI



COMUNE DI GENOVA

PREMESSA

Il presente documento contiene alcune osservazioni attinenti al Piano Urbanistico Comunale per quanto concerne specificatamente l'attuazione di parcheggi pubblici, privati, ad uso pubblico e "fai da Te".

In generale, si osserva che devono, comunque, essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 1444 del 1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza dai fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Norme Generali del P.U.C. e osservazioni relative ai parcheggi

Art. 7 Urbanizzazioni

Punto 2. Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A., da destinare esclusivamente a verde pubblico e spazi pubblici attrezzati;
- uffici, distribuzione al dettaglio e connettivo urbano: 40% della S.A., da destinare, per le medie e grandi strutture di vendita, esclusivamente a verde pubblico, spazi pubblici attrezzati ed edifici per servizi pubblici, tenuto conto che i parcheggi pertinenziali necessari per il funzionamento delle strutture sono assicurati dalla relativa disciplina di settore;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito, da destinare esclusivamente a parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato;
- residenza: 40% della S.A.;

Osservazioni:

Per quanto riguarda gli uffici, distribuzione al dettaglio, ecc., si nota che non sono previsti parcheggi pubblici in aggiunta ai pertinenziali, a tal proposito si cita:

la L.R. n.18 del 08/05/2007 "Approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del Testo Unico in materia di commercio – Legge regionale 2 gennaio 2007 n.1", al paragrafo 9 "Criteri urbanistici" che prescrive " **che le dotazioni di parcheggi pertinenziali indicata nel documento non comprendono i parcheggi pubblici previsti dal D.M. n.1444 del 1968.**"

L'art.5 del D.M. n.1444 del 1968 prescrive che "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere a quantità minima di 80 mq di spazio, **escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 765/67), tale quantità per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.**



COMUNE DI GENOVA

Per quanto riguarda l'industria, l'artigianato, ecc., si nota che è stata omessa la dicitura "escluse le sedi viarie", a tal proposito si cita:

l'art.5 del D.M. n.1444 del 1968 prescrive che "nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o **a parcheggi (escluso le sedi stradali)** non possono essere inferiori al 10%.

Per quanto riguarda le strutture ricettive alberghiere si evidenzia che nella norma non sono previsti parcheggi pubblici.

In conseguenza, se ci fosse l'esigenza di reperire parcheggi pubblici utilizzabili per l'accosto, per gli utenti del servizio (meeting, convegni, ecc.), parcheggi riservati ai disabili, ecc. dovrà essere, con tutta probabilità, utilizzata la sede stradale pubblica esistente in assenza di spazi precedentemente dedicati.

Punto 3. Nei Distretti di trasformazione e nei relativi settori:

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A., da destinare esclusivamente a verde pubblico e spazi pubblici attrezzati;
- uffici, distribuzione al dettaglio e connettivo urbano: 80% della S.A., da destinare, per le medie e grandi strutture di vendita, esclusivamente a verde pubblico, spazi pubblici attrezzati ed edifici per servizi pubblici, tenuto conto che i parcheggi pertinenziali necessari per il funzionamento delle strutture sono assicurati dalla relativa disciplina di settore;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito, da destinare esclusivamente a parcheggi pubblici e verde attrezzato;
- residenza 60% della S.A.

Osservazioni:

Per quanto riguarda gli uffici, distribuzione al dettaglio, ecc., si nota che non sono previsti parcheggi pubblici in aggiunta ai pertinenziali, a tal proposito si cita:

la L.R. n.18 del 08/05/2007 "Approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del Testo Unico in materia di commercio – Legge regionale 2 gennaio 2007 n.1", al paragrafo 9 "Criteri urbanistici" che prescrive " **che le dotazioni di parcheggi pertinenziali indicata nel documento non comprendono i parcheggi pubblici previsti dal D.M. n.1444 del 1968.**"

L'art.5 del D.M. n.1444 del 1968 prescrive che "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere a quantità minima di 80 mq di spazio, **escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 765//67), tale quantità per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.**

Per quanto riguarda l'industria, l'artigianato, ecc., si nota che è stata omessa la dicitura "escluse le sedi viarie", a tal proposito si cita:



COMUNE DI GENOVA

l'art.5 del D.M. n.1444 del 1968 prescrive che "nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o **a parcheggi (escluso le sedi stradali)** non possono essere inferiori al 10%.

Per quanto riguarda le strutture ricettive alberghiere si evidenzia che nella norma non sono previsti parcheggi pubblici.

In conseguenza, se ci fosse l'esigenza di reperire parcheggi pubblici utilizzabili per l'accosto, per gli utenti del servizio (meeting, convegni, ecc.), parcheggi riservati ai disabili, ecc. dovrà essere, con tutta probabilità, utilizzata la sede stradale pubblica esistente in assenza di spazi precedentemente dedicati.

Si osserva che In alcuni Distretti (ad es Distretto Sestri Ponente - Fincantieri- Piaggio-Aeroporto – via S.G. D'Acri) nelle dotazioni di servizi e infrastrutture obbligatorie, sarebbe opportuno imporre la realizzazione di parcheggi pubblici, in quanto, in quartieri densamente abitati, limitrofi ai distretti stessi, potrebbero risultare migliorativi per il quartiere stesso (es. pedonalizzazione dell'area adiacente al parcheggio o realizzazione di parcheggio intermodale o d'interscambio)

Art. 10 Perequazione urbanistica

Punto 2.1 *Trasferimento di superficie agibile derivante da interventi di demolizione e contestuale cessione al Comune delle aree liberate: al fine di favorire le trasformazioni urbanistico-edilizie volte alla riqualificazione urbana, paesaggistica, ambientale ed edilizia del territorio comunale e la realizzazione di spazi pubblici nella città consolidata, in caso di demolizione di edifici e contestuale cessione gratuita delle aree liberate al Comune o imposizione di vincolo di uso pubblico, è prevista la conservazione della capacità edificatoria da parte del titolare, il quale potrà trasferire la S.A. demolita in altri ambiti di conservazione e di riqualificazione del territorio comunale, con il mantenimento della destinazione d'uso, nel rispetto delle singole discipline urbanistiche e limitatamente alle modalità di cui alla successiva tavola sinottica dei trasferimenti:*

Il trasferimento della S.A. degli edifici demoliti è condizionato alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di demolizione con sistemazione delle aree liberate a servizi o parcheggi pubblici, previa stipula di apposito atto convenzionale.

L'iscrizione della superficie agibile demolita nell'apposito registro della S.A., di cui al successivo punto, è subordinata al collaudo delle opere pubbliche.

Osservazioni:

Si osserva che la nuova sistemazione delle aree liberate con eventuale realizzazione di parcheggi pubblici, debba essere vincolata dalla effettiva utilità collettiva, in relazione all'ubicazione dell'area stessa.

Qualora l'area liberata non fosse appetibile per l'utilizzo collettivo, si potrebbe richiedere la realizzazione dei parcheggi pubblici nell'area in cui viene trasferita la S.A.



COMUNE DI GENOVA

Art. 16 Parcheggi privati

Punto 3

Nella realizzazione di edifici per servizi pubblici, i relativi parcheggi di pertinenza, devono essere preferibilmente posti all'esterno delle recinzioni che eventualmente delimitano le aree ove sono collocati gli edifici e, di norma, devono essere nella proporzione fissata dal precedente punto 1, ovvero in ragione delle specifiche caratteristiche del servizio da quantificarsi in sede progettuale, con possibilità di esenzione laddove si tratti di servizi collocati in aree essenzialmente pedonali o per particolari situazioni del contesto, sotto il profilo paesaggistico, che ne sconsiglino la realizzazione

Osservazioni:

L'art.6 del D.M. n.1444 del 1968 "Mancanza di aree disponibili" prescrive che "i Comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti articoli 3, 4 e 5 **debbono dimostrare tale indisponibilità** anche agli effetti dell'art.3, lettera d) e dell'art. 5, n.2 della legge n.765".

Si osserva, inoltre, che l'esenzione dal realizzare parcheggi pubblici pertinenti a servizi pubblici, pur in determinate situazioni (aree pedonali, ecc.), non tiene conto del fatto che i servizi pubblici dovrebbero essere realizzati in aree dotate di accessibilità carrabile al fine di poter essere utilizzati anche da persone disabili (utenti o dipendenti), anziani, ecc.

***Punto 4. Strutture ricettive alberghiere:** gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere comportano il reperimento di parcheggi di pertinenza nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento;*

Non sono dovuti parcheggi di pertinenza per la realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere in edifici esistenti e per gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento di alberghi esistenti

Osservazioni:

L'esenzione, a priori e indipendentemente dal contesto, dal realizzare parcheggi pertinenziali relativi a nuove strutture ricettive alberghiere in edifici esistenti, dovrebbe essere rivalutato, in richiamo all'art. 6 del D.M. n.1444 del 1968 "Mancanza di aree disponibili" che prescrive che "i Comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti articoli 3, 4 e 5 **debbono dimostrare tale indisponibilità** anche agli effetti dell'art.3, lettera d) e dell'art. 5, n.2 della legge n.765/67".

Cio' al fine di evitare l'utilizzo della viabilità pubblica esistente per il parcheggio dei dipendenti, clienti, disabili, merci, ecc.



COMUNE DI GENOVA

Art. 17 Discipline 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, preferibilmente aree pubbliche o private destinate a viabilità o parcheggi esistenti;*
- devono risultare accessibili da una viabilità carrabile esistente con idonee caratteristiche geometriche;*
- i progetti di intervento devono essere corredati dalle analisi e dagli elaborati relativi ai sondaggi geologici di tipo diretto per accertarne la preventiva fattibilità, oltre a quanto previsto nelle norme geologiche del P.U.C.;*
- la sistemazione di superficie deve prevedere la realizzazione di verde pensile che mitighi la visibilità della struttura, fatti salvi i casi di aree già destinate alla viabilità pubblica o privata.*

Osservazioni:

Si osserva che le prescrizioni suddette relative alle aree verdi naturali (indipendentemente dalla presenza di alberi d'alto fusto), alla percentuale specifica della pendenza del terreno e alla impermeabilizzazione delle aree da utilizzare, riducono molto la possibilità di realizzare interventi, considerate la morfologia del territorio genovese e la tipologia delle aree ancora disponibili da poter essere destinate alla realizzazione di autorimesse.

Si potrebbe suggerire la possibilità di ammettere determinati interventi subordinatamente alla verifica da parte di Uffici Comunali delle opere geotecniche e strutturali previste, eventualmente coinvolgendo gli Uffici della Direzione dei Lavori Pubblici che si occupano di strutture e si potrebbero inoltre prescrivere delle distanze minime da mantenere rispetto agli edifici adiacenti esistenti, se quest'ultimi sono ubicati in posizioni vulnerabili rispetto agli interventi di scavo.

Si osserva che nelle prescrizioni suddette sono elencati solo gli aspetti relativi allo studio geologico del sito di intervento, sarebbe opportuno prescrivere e verificare, inoltre lo studio delle opere geotecniche e strutturali necessarie a preservare il patrimonio adiacente agli scavi.

Le suddette prescrizioni tecniche specifiche potrebbero essere inserite anche in un altro contesto.



COMUNE DI GENOVA

Punto 3.5 *Parcheggi pertinenziali: le superfici di parcheggi dovute per Medie e Grandi Strutture di Vendita sono stabilite in funzione della classificazione merceologica con i rapporti di seguito indicati:*

a) *parcheggi per la clientela*

b) *con tali dotazioni si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per la S.A. complessiva a condizione che il rapporto S.N.V. / S.A. non risulti inferiore a 0,80.*

c) *tali dotazioni sono obbligatorie tanto per i nuovi esercizi quanto per quelli derivanti da operazioni di ampliamento, concentrazione, accorpamento o trasferimento;*

d) *i parcheggi di pertinenza non sono dovuti esclusivamente nelle zone pedonali e nelle zone con accessibilità limitata istituite con Ordinanza del Sindaco;*

e) *per le attività commerciali con S.N.V. superiore a mq 150 classificate Medie Strutture di Vendita la quantità di parcheggio è dovuta nella stessa proporzione prevista per quelle con S.N.V. superiore a mq 250;*

f) *non sono mai previste dotazioni di parcheggio per gli Esercizi di Vicinato singoli o organizzati in aggregazioni funzionali;*

g) *la percorrenza pedonale massima tra locali di vendita ricavati in edifici esistenti e i relativi parcheggi di pertinenza, non può essere superiore a 500 m.*

Osservazioni:

Per quanto riguarda il punto d):

Non sembra opportuna l'ubicazione di Medie e Grandi strutture di vendita in aree pedonali e prive di parcheggi.

Per quanto riguarda il punto g):

Il percorso di 500 m appare eccessivo, in considerazione della necessità di parcheggi da parte di persone disabili, anziani, ecc.



COMUNE DI GENOVA

DISTRETTI del P.U.C. E OSSERVAZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI



COMUNE DI GENOVA

PREMESSA

Il presente documento contiene alcune osservazioni attinenti Distretti di Concertazione, Trasformazione urbana e trasformazione locale per quanto concerne specificatamente l'attuazione di parcheggi pubblici, privati, ad uso pubblico e "fai da Te".

In generale, si osserva che devono, comunque, essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 1444 del 1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza dai fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Distretti di concertazione:

Nuova Sestri

Nella dotazione di servizi e infrastrutture aggiuntive ci sono *parcheggi pubblici che potranno incrementare la S.A.*

Si osserva che i parcheggi pubblici sono obbligatori ai sensi del D.M. n.1444 del 1968

Piaggio - Aeroporto

Nella dotazione di servizi e infrastrutture non sono citati parcheggi

Si osserva che i parcheggi pubblici sono obbligatori ai sensi del D.M. n.1444 del 1968.

Nel contesto potrebbero esserci parcheggi intermodali.

Ospedale San Martino

Nella dotazione di servizi e infrastrutture aggiuntive ci sono *Collegamenti pedonali e parcheggi pubblici*

Si osserva che questi potrebbero essere collocati nella dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie.

Distretti di trasformazione urbana:

Multedo

Nella dotazione di servizi e infrastrutture non sono citati parcheggi

Si osserva che i parcheggi pubblici sono obbligatori ai sensi del D.M. n.1444 del 1968.



COMUNE DI GENOVA

Terralba

Nella dotazione di servizi e infrastrutture aggiuntive ci sono i Parcheggi intermodali
Si osserva che questi potrebbero essere collocati nella dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie.

Ex Ospedale di Quarto

Nella dotazione di servizi e infrastrutture aggiuntive ci sono i Parcheggi intermodali
Si osserva che potrebbero essere collocati nella dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie.

Distretti di trasformazione locale:

Autorimessa Sampierdarena

Nella dotazione di servizi e infrastrutture non sono previsti parcheggi per il quartiere.
Si osserva che il contesto risulta carente di parcheggi

Certosa Park Locomotive

Nella dotazione di servizi e infrastrutture non sono previsti parcheggi per il quartiere.
Si osserva che il contesto risulta carente di parcheggi

Teglia - Miralanza

Nella dotazione di servizi e infrastrutture aggiuntive ci sono i Parcheggi intermodali
Si osserva che potrebbero essere collocati nella dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie.

Area ex Bruzzo

Nella dotazione di servizi e infrastrutture non sono previsti eventuali parcheggi di interscambio.
Si osserva che potrebbe essere previsto un parcheggio di interscambio vista la vicinanza al casello autostradale di Bolzaneto.

Lagaccio - Gavoglio

Nella dotazione di servizi e infrastrutture non sono previsti parcheggi per il quartiere.
Si osserva che il contesto risulta carente di parcheggi

Autorimessa AMT Foce

Nella dotazione di servizi e infrastrutture non sono previsti parcheggi per il quartiere.
Si osserva che il contesto risulta carente di parcheggi.