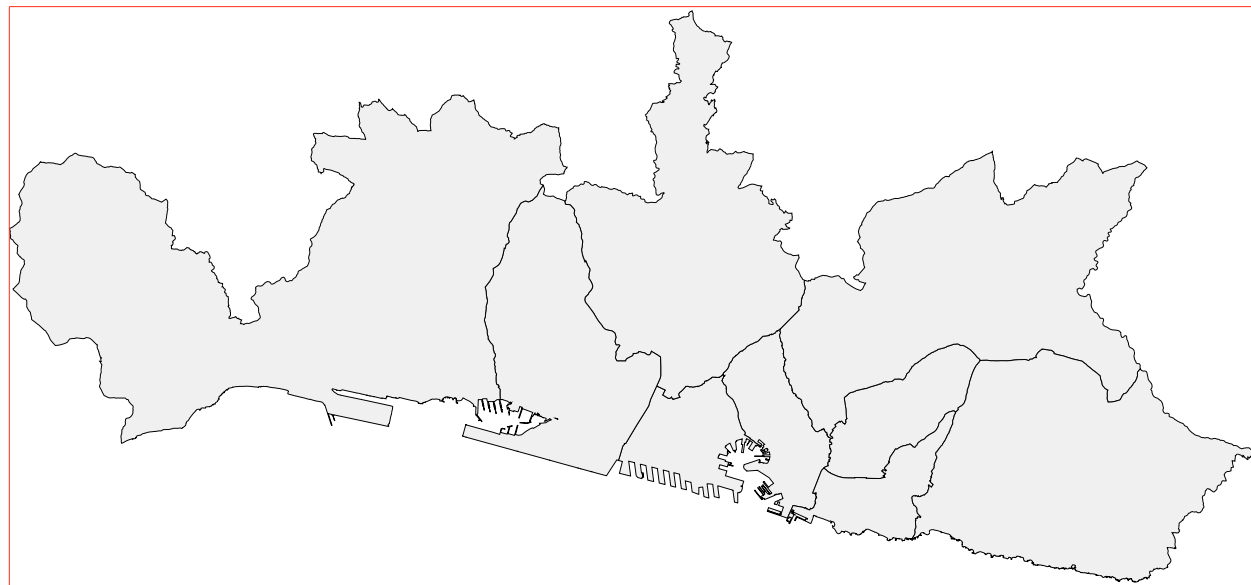




# PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Definitivo



Norme generali

con evidenziazione delle parti modificate a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni e delle risultanze della conferenza dei servizi istruttoria ai sensi dell'art.79 della L.R. 11/2015

NORME GENERALI

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) PROGETTO DEFINITIVO – NORME GENERALI

### INDICE

#### **Contenuti, struttura, flessibilità delle previsioni e ambito di applicazione**

Art. 1) – Natura e contenuti	pag.	2
Art. 2) – Elementi costitutivi del PUC		2
Art. 3) – Articolazione della struttura del Piano, contenuti e flessibilità delle previsioni		2
Art. 4) – Elaborati della struttura del Piano		3

#### **Gestione e attuazione del Piano**

Art. 5) – Sviluppo operativo del Piano		3
Art. 6) – Attuazione del Piano		3
Art. 7) – Urbanizzazioni		4
Art. 8) – Contenuti minimi delle Convenzioni e Atti d'Obbligo		4
Art. 9) – Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici		5
Art. 10) – Perequazione urbanistica		5
Art. 10bis) – Perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale		7

#### **Disciplina tecnica generale**

Art. 11) – Parametri urbanistico edilizi		8
Art. 12) – Destinazioni d'uso		11
Art. 13) – Interventi edilizi		14
Art. 14) – Norme di rilevanza ambientale		16
Art. 15) – Distanze		21
Art. 16) – Parcheggi		22
Art. 17) – Discipline di settore e limiti all'attività edilizia		23
Art. 18) – Distretti di trasformazione		31

#### **Disciplina d'uso del territorio**

Art. 19) – Articolazione del territorio		35
Art. 20) – Ambiti di conservazione e di riqualificazione		35
Art. 21) – Ambiti complessi		35
Art. 22) – Sistema delle infrastrutture e dei servizi		35
Art. 23) – Distretti di trasformazione		35

#### **Disposizioni finali**

Art. 24) – P.U.O. e progetti di attuazione del PUC 2000		36
Art. 25) – Ambiti con disciplina urbanistica speciale		36

## Contenuti, struttura, flessibilità delle previsioni e ambito di applicazione

### Art. 1) – Natura e contenuti

1. Il Piano Urbanistico Comunale (in seguito PUC) disciplina le attività di trasformazione urbanistica dell'intero territorio comunale con l'esclusione delle aree disciplinate dal Piano Regolatore del Porto di Genova.

2. Il PUC si ispira ai principi informatori della pianificazione territoriale definiti dalla Legge urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii. e assume a riferimento il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale.

3. La Descrizione fondativa individua gli elementi fondativi sulla base dei quali la C.A. ha definito gli obiettivi programmatici di governo del territorio per l'elaborazione del PUC.

4. Il Documento degli Obiettivi individua gli Obiettivi programmatici di governo del territorio assunti dalla C.A. per l'elaborazione del PUC, li declina e li relaziona nelle loro varie componenti: Governo della città, Governo del Territorio e Governo del regime dei suoli.

Per quest'ultimo il Documento degli Obiettivi opera un'interpolazione realizzando la sintesi tra la programmazione strategica attivata dalla C.A. all'atto della formazione del PUC e l'analisi dei fenomeni territoriali effettuata dalla Descrizione fondativa.

La verifica della compatibilità con la Descrizione fondativa di un'ipotesi di variante al PUC deve quindi riferirsi agli elementi fondativi associati a ciascun Obiettivo pertinente rispetto all'ipotesi di variante stessa, valutati e/o compensati nel loro complesso.

5. Il Documento degli Obiettivi individua:

a) gli Obiettivi invariabili, cioè quelli che connotano l'impronta politica e ambientale del Piano e rispetto ai quali, nel periodo decennale di validità, le eventuali varianti da introdurre, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997, non sono riconducibili a quelle di cui al comma 2 in quanto, comunque, incidenti sulla Descrizione Fondativa del Piano e, come tali, da sottoporre al procedimento di cui al comma 8 del medesimo art. 44.

b) gli Obiettivi orientabili, quelli che in coerenza con la Descrizione Fondativa del Piano, sono suscettibili di introduzione di varianti alla

Struttura del Piano ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997, purché corredate di adeguata dimostrazione delle relative ragioni e della congruità complessiva.

### Art. 2) - Elementi costitutivi del PUC

Il PUC è composto dai seguenti atti:

- a) Descrizione Fondativa;
- b) Documento degli Obiettivi;
- c) Struttura del Piano;
- d) Relazione descrittiva dell'apparato normativo;
- e) Norme generali, norme geologiche, norme di conformità: disciplina urbanistico-edilizia e disciplina paesaggistica di livello puntuale, norme di congruenza.

### Art. 3) - Articolazione della struttura del Piano, contenuti e flessibilità delle previsioni

1. La struttura del Piano è organizzata in tre livelli:

- Livello 1, Territoriale di Area Vasta;
- Livello 2, Urbano di Città;
- Livello 3, Locale di Municipio.

2. Come rappresentato nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo le previsioni della struttura di Piano hanno differente grado di efficacia:

- il Livello 1, Territoriale di Area Vasta, i cui contenuti di inquadramento della città nel sistema infrastrutturale di collegamento con l'Europa hanno efficacia propositiva e di indirizzo per la progettazione delle trasformazioni territoriali ed infrastrutturali;

- il Livello 2, Urbano di Città rappresenta l'analisi dei sistemi infrastrutturali e di servizio alla struttura insediativa, produttiva e dei servizi urbani, avente efficacia direttiva suscettibile di modificazioni ed integrazioni in ragione dello sviluppo delle diverse componenti e dell'attuazione delle previsioni di trasformazione del territorio;

- il Livello 3, Locale di Municipio, i cui contenuti disciplinano gli interventi sul territorio sotto il profilo urbanistico-edilizio, idrogeologico, paesaggistico e ambientale, avente efficacia prescrittiva non suscettibile

di applicazione diversa da quella indicata.

Fatto salvo quanto espressamente indicato all'art. 18) punto 2 con riferimento ai Sistemi territoriali di concertazione, i cui contenuti hanno carattere di inquadramento e di individuazione delle relazioni con il documento degli obiettivi, eventuali modifiche sono soggette alle procedure previste dalla Legge Urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii.

#### **Art. 4) - Elaborati della struttura del Piano**

La struttura del Piano si compone dei seguenti elaborati:

##### Livello 1 – Livello territoriale di Area Vasta

Tav. 1- Sistema Infrastrutturale scala 1:25.000

Tav. 2- Genova nel Sistema Logistico del Nord-Ovest (tavola a corredo) scala 1:300.000

##### Livello 2 – Livello urbano di Città

Cartografie in scala 1:25.000

Tav. 1 - Sistema del Verde (tavola a corredo)

Tav. 2 - Sistema Produttivo (tavola a corredo)

Tav. 3 - Carta della Biodiversità

Tav. 4 - Sistema Infrastrutturale e Insediativo (tavola a corredo)

Tav. 5 - Sistema della Mobilità (tavola a corredo)

Tav. 5bis - Sistema degli Itinerari Ciclopedonali

Tav. 6 - Sistema dei Servizi Urbani (tavola a corredo)

Tav. 7 - Sistema dei Servizi Socio-Sanitari (tavola a corredo)

Tav. 8 - Sistema Commerciale (tavola a corredo)

Tav. 9 - Sistema Culturale (tavola a corredo)

Tav.10 - Sistema Sport e Tempo libero (tavola a corredo)

Piano comunale dei beni soggetti a tutela paesaggistica e progetto di riordino (tavole a corredo)

##### Livello 3 – Livello locale di Municipio

- Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS) scala 1:2.000

- Assetto Urbanistico - 46 tavole scala 1:5.000

- Vincoli Geomorfologici e Idraulici - 46 tavole scala 1:5.000

- Zonizzazione Geologica del Territorio - 46 tavole scala 1:5.000

- Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) - 33 tavole scala 1:5.000

- Livello Paesaggistico Puntuale - 46 tavole scala 1:5.000

## **Gestione e attuazione del Piano**

#### **Art. 5) - Sviluppo operativo del Piano**

1. Lo sviluppo operativo del PUC viene gestito tramite il Programma Attuativo (P.A.), ai sensi dell'art. 55 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. che contiene l'esplicitazione delle strategie e delle priorità, nonché la precisazione delle modalità e dei contenuti dell'azione pianificatoria.

2. Il P.A. ha i contenuti di cui al comma 8 dello stesso art. 55 ed è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi del comma 4.

#### **Art. 6) - Attuazione del Piano**

##### **1. Interventi diretti di attuazione del PUC**

Si intendono quelli realizzabili sulla base di:

- permesso di costruire diretto, denuncia di inizio attività, S.C.I.A. e altre modalità definite dalla normativa nazionale e regionale in materia.

- permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii., allorchè il progetto richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale o ricada in territori di presidio ambientale, il cui schema di convenzione è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale.

##### **2. Interventi indiretti di attuazione del PUC**

Si intendono quelli realizzabili sulla base di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.), le cui modalità di approvazione sono definite dalla legislazione vigente.

3. Le norme del Piano definiscono i casi nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quando è obbligatorio il ricorso al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

Resta ferma la facoltà della Civica Amministrazione di utilizzare il Progetto Urbanistico Operativo ai sensi dell'art. 48 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii.

##### **4. Studio Organico d'Insieme**

Nei casi espressamente indicati dalle presenti norme o da normative sovraordinate l'attuazione delle previsioni è subordinata all'approvazione

di uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.), come definito dall'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., in relazione alle prerogative territoriali e nel rispetto dei valori paesaggistici indicati dalla cartografia e dalle norme paesaggistiche di livello puntuale.

In tali casi il rilascio del titolo abilitativo o l'efficacia dell'autocertificazione, ovvero nei casi di attività libera, l'avvio dei lavori, è subordinato all'approvazione dello S.O.I.

## **Art. 7) - Urbanizzazioni**

1. Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi.

La quantità di tali aree è da corrispondersi, salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti e nelle schede dei Distretti, in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità di seguito descritte:

**a) Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:**

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato: 80% della S.A.;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
- residenza: 40% della S.A.

**b) Nei Distretti di trasformazione e nei relativi Settori:**

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- Distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato: 80% della S.A.;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
- residenza: 60% della S.A.

## **2. Prestazioni delle opere di urbanizzazione**

Al fine di incentivare la diffusione di tecnologie "smart" e la realizzazione di servizi pubblici e infrastrutture a basso impatto ambientale possono essere ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione nell'ambito della convenzione urbanistica, unitamente al valore delle opere cui sono accessorie e qualora progettate e realizzate contestualmente alle stesse,

le seguenti tipologie di interventi:

- dotazioni funzionali alla raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche;
- impianti per l'utilizzo di energie ecologicamente compatibili quali, a titolo esemplificativo, stazioni di rifornimento per veicoli elettrici;
- opere funzionali al miglioramento/ampliamento della rete Wi-Fi con libero accesso;
- installazioni per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio domestico.

## **Art. 8) - Contenuti minimi delle Convenzioni e Atti d'Obbligo**

### **1. Permesso di costruire convenzionato ed in attuazione di P.U.O.**

Nei casi in cui il permesso di costruire sia subordinato alla stipula di atto convenzionale ai sensi dei punti a) e b) del primo comma dell'art. 49 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii., in aggiunta ai contenuti minimi stabiliti dall'articolo in questione, ed in base alle specifiche caratteristiche dell'intervento, la convenzione urbanistica può altresì prevedere modalità e tempi di attuazione adeguati a garantire lo sviluppo coordinato ed equilibrato tra interventi privati e spazi pubblici.

Nel caso in cui il soggetto non disponga delle aree sufficienti e/o adeguate per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal piano, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 9.

### **2. Interventi di nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale**

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la costruzione di nuovi edifici nell'ambito di presidio ambientale è subordinato alla stipula di una convenzione, tra Comune di Genova e soggetto attuatore, secondo lo schema di presidio ambientale, al fine di assicurare l'impegno costante da parte del proprietario, o dei suoi aventi causa, delle attività di presidio e gestione del fondo, che preveda in particolare:

- a)** l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla realizzazione delle opere di recupero e riassetto funzionale e delle opere necessarie sotto il profilo della tutela idrogeologica e idraulica;
- b)** l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed al ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari, insistenti sui terreni asserviti;
- c)** l'eventuale impegno del proprietario e/o aventi causa al restauro filologico ed alla successiva conservazione di manufatti di valore storico testimoniale, anche ai fini della perequazione per la

conservazione del patrimonio edilizio di valore storico documentale ai sensi del successivo art. 10bis;

- d) la definizione del piano per la manutenzione periodica con l'indicazione delle attività agroforestali da svolgere ed il relativo crono-programma;
- e) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni asserviti;
- f) le modalità di esecuzione delle opere e le garanzie fideiussorie nonché le modalità di vigilanza e controllo sul mantenimento delle opere di presidio e le conseguenze derivanti dall'inadempimento.

La verifica della regolare esecuzione delle opere di cui ai punti a), b) e c) da realizzarsi contestualmente all'intervento di nuova costruzione, deve essere attestata nel certificato di agibilità di cui all'art. 37 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

La convenzione ha durata almeno ventennale.

### **3. Interventi per attività di produzione agricola**

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agricola, qualora comprendano costruzioni destinate ad uso residenziale, è subordinato alla stipula di una convenzione, tra Comune di Genova e soggetto attuatore, che preveda in particolare:

- a) la conservazione della destinazione agricola produttiva e residenziale collegata all'effettiva produzione agricola degli edifici da realizzare;
- b) le opere di recupero e riassetto funzionale, le opere di tutela idrogeologica e idraulica e le opere di salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati, o che comunque hanno perso i connotati originari, nonché le prestazioni finalizzate al presidio dei terreni che costituiscono l'insediamento aziendale;
- c) la manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni che costituiscono l'insediamento aziendale;
- d) le modalità di esecuzione delle opere e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

La verifica della regolare esecuzione delle opere di cui al punto b), da realizzarsi contestualmente agli interventi di nuova costruzione, deve essere attestata nel certificato di agibilità di cui all'art. 37 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

La convenzione ha durata almeno ventennale.

### **3.1 Imprenditore agricolo professionale**

Ai fini della disciplina dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA, i requisiti dell'Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) sono i seguenti:

- possesso della capacità professionale riconosciuta dalla Regione Liguria;
- esercizio di attività agricola comportante un numero di giornate lavorative corrispondenti alla qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale secondo i parametri stabiliti ed attestati dalla Regione Liguria.

### **Art. 9) - Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici**

Il ricorso alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti può avvenire previa dimostrazione, nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, per effetto della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- limitata accessibilità alle aree;
- intervento in posizione marginale;
- verde o parcheggi previsti di dimensione esigua/poco significativa;
- verde o parcheggi previsti con caratteristiche tali da generare problemi di gestione e di sicurezza degli spazi urbani;
- verde o parcheggi di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva.

Preso atto dei presupposti, come accertati e valutati in fase istruttoria, può essere approvato, nelle forme previste dalle vigenti normative, il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard esplicitando le finalità di utilizzo e di localizzazione della risorsa acquisita.

In tal caso, gli obblighi relativi alla monetizzazione vengono assunti dal soggetto attuatore dell'intervento mediante Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente registrato ai sensi di legge prima del rilascio del titolo abilitativo.

### **Art. 10) - Perequazione urbanistica**

1. L'istituto della perequazione costituisce strumento di equità fra le parti interessate alle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, in relazione alla distribuzione delle opportunità e degli oneri da esse derivanti, perseguendo altresì l'obiettivo del "Piano a bilancio 0" per

quanto riguarda la funzione residenziale. Essa è inoltre finalizzata al superamento di situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico individuate dai Piani di Bacino e all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

**2.** Al fine di corrispondere all'obiettivo del "Piano a bilancio 0" per quanto riguarda la funzione residenziale le Norme di Conformità e di Congruenza prevedono, in alcuni casi, specifiche disposizioni affinché la nuova S.A. si possa realizzare esclusivamente mediante recupero di S.A. ai sensi del presente articolo.

A tal fine può essere utilizzata la S.A. regolarmente iscritta nell'apposito registro con destinazione d'uso residenziale o priva di vincolo di destinazione d'uso.

**3.** L'istituto perequativo previsto dal Piano si applica attraverso i meccanismi e le modalità di seguito definite.

### **3.1. Cessione gratuita delle aree o imposizione di vincolo**

In caso di demolizione di edifici e contestuale cessione gratuita delle aree liberate al Comune o imposizione di vincolo di uso pubblico a tempo indeterminato, è prevista la conservazione della capacità edificatoria da parte del titolare, il quale potrà utilizzare la S.A. demolita:

- nei Distretti di Trasformazione nel rispetto dei parametri e della disciplina definita dalle singole schede normative.

- negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione nel rispetto delle relative discipline urbanistiche e limitatamente alle modalità di cui alla successiva tavola sinottica dei trasferimenti.

La conservazione della capacità edificatoria è condizionata alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di demolizione, con sistemazione a servizi o parcheggi pubblici delle aree liberate e/o di un progetto volto al superamento dei rischi idrogeologici o idraulici riscontrati, previa stipula di apposito atto convenzionale.

L'iscrizione della Superficie Agibile demolita nell'apposito registro della S.A., di cui al successivo punto 4, è subordinata al completamento dei lavori e al collaudo delle opere pubbliche.

Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A.									
percentuali di utilizzo della S.A. per gli interventi negli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione									
Sito ricostruzione	Municipio I	Municipio II	Municipio III	Municipio IV	Municipio V	Municipio VI	Municipio VII	Municipio VIII	Municipio IX
Sito demolizione									
Municipio I	120%	100%	100%						
Municipio II	100%	120%	100%						
Municipio III	100%	100%	120%	100%					
Municipio IV			100%	120%	100%				
Municipio V				100%	120%	100%			
Municipio VI					100%	120%	100%		
Municipio VII					100%	100%	120%		
Municipio VIII								100%	100%
Municipio IX								100%	100%

### **3.2. Attribuzione di Superficie Agibile finalizzata all'acquisizione di aree per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici**

Qualora, per la realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di immobili di proprietà privata, è ammessa, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, su istanza dell'avente titolo, la cessione senza corrispettivo economico dei beni per ragioni di pubblica

utilità mediante la stipula di Convenzione, nella quale viene determinata la quantità di S.A. e le relative destinazioni d'uso da riconoscere al soggetto cedente, nel limite del giusto controvalore economico dell'immobile ceduto, e la relativa iscrizione della stessa nell'apposito Registro della S.A.. La S.A. così accantonata può essere utilizzata esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nelle modalità definite al successivo comma 3.4 e nei limiti indicati nelle singole schede normative dei Distretti di trasformazione.

### **3.3 Modalità di utilizzazione della S.A. già accantonata nella vigenza del precedente PUC**

Dalla data di approvazione del PUC la S.A. già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente PUC, può essere utilizzata negli Ambiti e nei Distretti, o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nel rispetto dei parametri e della disciplina urbanistica definiti dalle Norme di conformità e di congruenza senza vincolo di destinazione d'uso.

### **3.4 Acquisizione di ulteriore capacità edificatoria insediabile nei Distretti di Trasformazione o nei singoli Settori in essi compresi**

Al fine di perequare le opportunità di sviluppo nei Distretti di trasformazione o nei singoli Settori in essi compresi in alcuni casi è prevista l'applicazione di un Indice di Massima Densificazione (I.M.D.).

Tale indice, superiore all'Indice di Utilizzazione di pertinenza dei singoli Distretti o Settori, incrementa il potenziale carico urbanistico insediabile all'interno degli stessi in rapporto al particolare livello di infrastrutturazione esistente e previsto, alla qualità ed alle limitazioni ambientali del contesto territoriale di riferimento.

La potenziale edificabilità aggiuntiva, determinata dalla differenza fra l'Indice di Massima Densificazione e l'Indice di Utilizzazione Insediativa dei Distretti o dei Settori ai quali l'I.M.D. è attribuito, può essere acquisita dai titolari delle aree, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative secondo le seguenti modalità:

- acquisizione di S.A. destinata a industria, artigianato e logistica accantonata negli appositi registri e maturata in altri Distretti o Settori di trasformazione ai sensi del successivo art. 18;
- acquisizione di S.A. accantonata negli appositi registri ai sensi dei precedenti punti del presente articolo.

**4.** Nel Registro della Superficie Agibile, già accantonata nella vigenza del precedente PUC e accantonabile in applicazione dei presenti meccanismi perequativi, istituito presso il competente ufficio, sono annotati, su istanza del soggetto titolare della S.A.: gli estremi del titolo di acquisizione della

S.A.; la quantità di S.A. che viene accantonata e le relative destinazioni d'uso, le caratteristiche specifiche e le condizioni di utilizzo; il soggetto divenuto titolare della S.A. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge, gli estremi del titolo abilitativo per la ricostruzione e le eventuali vulture dello stesso.

### **Art. 10 bis) - Perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale**

Il PUC tutela il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale diffuso nel territorio extraurbano promuovendone il recupero.

A tal fine, ove espressamente previsto dalle norme degli ambiti appartenenti al territorio extraurbano, gli interventi di Restauro filologico, come definito all'art. 13) punto 1.7, possono generare una quantità di S.A., corrispondente al sedime lordo della costruzione, utilizzabile all'interno della medesima macroarea.

Le macroaree comprendono ambiti che risultano legati da relazioni strutturate territoriali e di comunicazione; sono individuate nella cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale e nella cartografia dell'assetto urbanistico del PUC.

Nel caso in cui la S.A. utilizzata dal contestuale intervento edilizio risulti inferiore alla superficie di sedime del volume restaurato non è prevista la conservazione della capacità edificatoria residua.

L'atto di asservimento del lotto di intervento deve dare atto della S.A. utilizzata, derivante dall'intervento di restauro filologico, e prevedere la costituzione del vincolo di destinazione d'uso a tempo indeterminato del volume restaurato per funzioni agricole o connesse alla fruizione del territorio per attività escursionistica, naturalistica e per il tempo libero.



## Disciplina tecnica generale

### **Art. 11) - Parametri urbanistico edilizi**

Le disposizioni del PUC si attuano mediante l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

#### **1. Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.)**

Art. 67 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

##### **1 bis. Locali interrati**

Art. 68 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

#### **2. Superficie Agibile disponibile**

Laddove le norme degli Ambiti e dei Distretti fanno riferimento alla Superficie Agibile disponibile, al fine dell'applicazione delle relative prescrizioni per disponibile si intende la S.A. prevista dal progetto da assentire con il relativo titolo abilitativo.

#### **3. Superficie Netta di Vendita**

Art.69 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

#### **4. Volume geometrico**

Art. 70 della L.R. 16/2008 ss.mm.ii.

#### **5. Lotto asservibile / Superficie asservita**

Art. 71 e 73 della L.R. 16/2008 ss.mm.ii.

**5.1** Ai fini del raggiungimento delle superfici necessarie al rispetto degli I.U.I previsti nelle Norme di conformità si considerano contigui terreni aventi la medesima proprietà o disponibilità giuridica anche nel caso di interposizione di strade o corsi d'acqua.

**5.2** L'asservimento di lotti non contigui è consentito ove espressamente previsto dalla specifica disciplina definita dalle Norme di conformità.

**5.3** Per i lotti già asserviti è consentita la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area nel rispetto della disciplina definita dalle Norme di conformità.

#### **6. Fondo agricolo**

Si definisce fondo agricolo l'insieme dei terreni che costituiscono l'insediamento aziendale nella proprietà o giuridica disponibilità del

proponente, necessario per determinare le superfici minime colturali o di allevamento ai fini dell'insediamento di attività imprenditoriali improntate all'effettiva produzione agricola.

Il fondo agricolo è costituito da porzioni di terreno anche non contigue purchè poste a distanza lineare non superiore a m. 500 dal mappale ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione.

Il fondo agricolo si intende contiguo anche nel caso di interposizione di strade o corsi d'acqua.

#### **7. Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.)**

Art. 72 della L.R. 16/2008 ss.mm.ii.

##### **7.1 Indice di Utilizzazione Insediativa Base (I.U.I. Base)**

E' l'Indice di Utilizzazione Insediativa proprio dei Distretti e dei Settori, utilizzabile da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni a condizione che vengano corrisposte le dotazioni di servizi e infrastrutture obbligatorie.

##### **7.2 Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo (I.U.I. Massimo)**

E' un Indice di Utilizzazione Insediativa, previsto per alcuni Distretti o Settori, maggiore dell'I.U.I. Base; l'impiego complessivo o parziale della maggiore capacità edificatoria da esso espressa, rispetto all'edificabilità derivante dall'I.U.I. Base, è ammesso da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni, nei limiti e nelle modalità da convenirsi con la C.A. in sede di convenzionamento, solo a condizione che vengano corrisposte, oltre alle dotazioni di servizi e infrastrutture base, in tutto o in parte anche le dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive, individuate nelle schede normative delle norme di congruenza.

##### **7.3 Indice di Massima Densificazione (I.M.D.)**

E' un indice di utilizzazione insediativa, previsto per alcuni Distretti o Settori, maggiore dell'I.U.I. Base e Massimo, che esprime la capacità delle singole unità minime di intervento di ospitare ulteriori quote di edificabilità importabili dall'esterno, attraverso trasferimenti di S.A. in applicazione dei previsti meccanismi perequativi; lo sfruttamento dell'I.M.D. nei Distretti e nei Settori, nei limiti della maggiore capacità edificatoria che lo stesso esprime rispetto alle capacità determinate dall'I.U.I. Base e Massimo, è condizionato al complessivo sfruttamento dell'I.U.I. Massimo, quando previsto, ed alla realizzazione delle corrispondenti dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive previste. L'I.M.D. non è in nessun caso superabile neanche attraverso l'impiego delle eventuali premialità aggiuntive previste dalle normative di Piano.

### **8. Superficie coperta**

Art. 74 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **9. Rapporto di copertura**

Art. 75 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **10. Distanze**

Art. 76 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **11. Altezza**

Art. 77 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **11 bis. Altezza interna utile nei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive**

Art. 78 della LR 16/2008 e ss.mm.ii.

### **12. Linea di gronda**

Art. 79 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **13. Numero dei piani**

Art. 80 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**13.1** Laddove le norme degli ambiti fanno riferimento al concetto di piano per regolare gli interventi ivi ammessi, per piano si intende una superficie avente altezza interna fino a m 3,50.

### **14. Locali tecnici**

Art. 81 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **15. Sagoma**

Art. 82 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **16. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio**

Art. 83 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **17. Piani fondi**

Si considerano piani fondi i piani posti in tutto o in parte al di sotto della strada di accesso.

### **18. Superfetazioni**

Si definiscono superfetazioni le aggiunte a edifici non autorizzate o non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, gli ampliamenti e le sopraelevazioni eseguiti con materiali disomogenei tali da influire negativamente nell'aspetto estetico dell'edificio o dell'ambiente circostante.

### **19. Edificio esistente**

Si definisce esistente, con riferimento alla data di adozione del PUC, l'edificio munito di titolo abilitativo ovvero realizzato in epoca antecedente l'entrata in vigore della L.1150/1942.

Ai soli fini dell'ammissibilità degli incrementi di S.A., per edificio esistente si intende la costruzione per la quale è stata dichiarata la relativa fine lavori alla data di adozione del PUC, fatta eccezione per gli edifici muniti di titolo in sanatoria rilasciato prima della data di adozione del PUC.

L'edificio esistente deve essere connotato dalla presenza di tutte le murature perimetrali, dalla leggibilità della conformazione della copertura, dei numeri dei piani e delle partiture dei prospetti, ancorchè mancante di parti dei solai interni.

Esclusivamente sotto il profilo dimensionale, si considerano edifici gli organismi edilizi caratterizzati da S.A. maggiore di 20 mq e volume geometrico fuori terra maggiore di 45 mc.

### **20. Edificio preesistente**

Si definisce edificio preesistente l'edificio la cui esistenza risulti da atti pubblici, adeguata documentazione probante e/o da fonti materiali, storiche e documentali.

**L'accertamento della preesistente consistenza è condizione per l'applicazione della disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con le limitazioni e condizioni previste dalle Norme di conformità e dal DPR 380/2001 e s.m.i**

### **21. Manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento**

I manufatti tecnici destinati esclusivamente all'attività di produzione agricola e di allevamento sono quelli previsti dalle tabelle A e B dell'Ambito AR-PA e non possono essere oggetto di cambio d'uso.

### **21.bis Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale**

Sono elementi che testimoniano la cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o attività proto-industriali (comprensivi delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, ecc.) di cui deve essere tutelata sia l'integrità materiale sia il valore paesaggistico, testimonianze della storia e della cultura del territorio e delle sue comunità, il cui valore intrinseco permane anche qualora la funzione per la quale siano stati originariamente costruiti non sia più attuale, quali ad esempio essiccatoi, mulini, ovili, fienili, cartiere, ferriere, legnaie, bunker, fortificazioni, ecc.

### **22. Pertinenze**

Art. 17 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Le pertinenze, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 17 della L.R.

16/2008 e ss.mm.ii., sono soggette alle norme per la sistemazione degli spazi liberi e comprendono:

- a) Cantine – superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- b) Ripostigli – struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno di castagno naturale - superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- c) Ripostigli - superficie coperta massima 6 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- d) Impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno;
- e) Ricoveri per veicoli destinati ad ospitare mezzi agricoli – superficie coperta massima 15 mq;
- f) Lavatoi e stenditoi - superficie coperta massima 12 mq;
- g) Opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche, con superficie coperta massima 6 mq, piccoli invasi per la raccolta d'acqua a fini agricoli e bio laghi per la depurazione delle acque, realizzati nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;

Le pertinenze non possono essere oggetto di cambio d'uso.

Ai fini della valutazione del limite massimo volumetrico e percentuale in rapporto all'edificio principale stabilito dal predetto art. 17 della L.R.16/2008 e ss.mm.ii. rilevano anche i volumi chiusi interrati o seminterrati.

Le pertinenze non sono soggette al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

### **23. Manufatti diversi dagli edifici**

Manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie, ovvero connessi a pubblici esercizi o ad attività produttive e ricettive, che non concorrono alla formazione della S.A. e sono soggetti alle norme per la sistemazione degli spazi liberi.

I manufatti diversi dagli edifici non sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

I manufatti diversi dagli edifici comprendono:

- a) Chioschi – manufatti posti su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio commerciale o di pubblico esercizio – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- b) Piscine **a carattere pertinenziale, con dimensione massima di 30**

**mc**, e invasi d'acqua da intendersi quali manufatti inseriti nel terreno realizzati nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo – la vasca della piscina deve avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia;

- c) Depositi utensili agricoli – superficie coperta massima 12 mq – altezza massima alla gronda 2,30 m;
- d) Serre – ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o con struttura in muratura o metallica e con copertura di vetro e similari - **realizzate nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;**
- e) Veranda per pubblici esercizi – manufatto destinato ad integrare funzionalmente un pubblico esercizio, mediante struttura metallica e/o tamponamento in vetro strutturale, coperto con materiali leggeri non calpestabili, posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- f) Pensiline- strutture generalmente a sbalzo, per lo più in ferro, acciaio, legno, ma anche di materie plastiche, per proteggere dalla pioggia, dal sole e da altri agenti atmosferici - larghezza massima 1,5 m, lunghezza massima 3,00 m;
- g) Ricovero per animali – superficie coperta massima 15 mq;
- h) Tettoie – spazi coperti privi di tamponamenti perimetrali salvo la parete cui vengono addossati – larghezza massima 2,50 m – lunghezza massima 5,00 m;
- i) Tettoie per attività produttive – spazi coperti privi di tamponamenti perimetrali salvo la parete cui vengono addossate - manufatti destinati ad integrare funzionalmente un'attività produttiva, dimensionati in base alle esigenze di carattere funzionale;

I manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio d'uso.

### **24. Attrezzature balneari**

Manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge e per il rimessaggio delle imbarcazioni e attrezzature balneari la cui disciplina è rinviata all'Ambito Complesso per la valorizzazione del litorale.

### **25. Impianti tecnologici a rete e puntuali locali**

Installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione, gli impianti della

pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, delle telecomunicazioni, della raccolta e smaltimento dei rifiuti, destinate a servire a livello locale il territorio comunale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme progettuali e di livello puntuale del PUC, relative agli interventi di sistemazione degli spazi liberi, dell'Ambito in cui ricadono.

#### **26. Verde pensile**

Il verde pensile può avere caratteristiche diverse a seconda della natura del luogo e delle finalità della realizzazione, comunque deve essere costituito da una serie di elementi che collaborano al fine di garantire le condizioni ambientali idonee alla presenza di vegetazione.

Tutti gli interventi di verde pensile devono essere conformi alle norme UNI 11235.

#### **27. Settore**

All'interno dei Distretti di trasformazione il Settore definisce l'unità minima di intervento per l'attuazione della trasformazione, assumendo pertanto la valenza di comparto.

### **Art. 12) - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso del PUC, fatte salve eventuali limitazioni o prescrizioni di carattere qualitativo e quantitativo per le funzioni insediabili previste dalle norme di conformità e di congruenza, sono articolate nelle categorie e funzioni di seguito elencate.

#### **1. SERVIZI**

##### **1.1 Servizi pubblici**

Spazi pubblici, di interesse generale e locale, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico, edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), residenza di tipo specialistico per l'inclusione sociale, altre strutture pubbliche di interesse generale e le strutture ricettive indicate dalla disciplina di settore, **nonché i servizi di uso pubblico, come definiti al successivo punto 1.1bis., disciplinati con vincolo di destinazione d'uso permanente.**

##### **1.1 bis. Servizi di uso pubblico**

Spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, realizzati da parte di enti e associazioni ovvero da parte di

soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo di destinazione d'uso per almeno vent'anni, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

##### **1.2 Parcheggi pubblici**

Parcheggi pubblici o di uso pubblico con funzioni di interscambio e di relazione, destinati a qualsiasi tipo di automezzi e veicoli.

Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di soggetti privati, che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

##### **1.3 Servizi speciali**

Installazioni logistiche del trasporto pubblico, mercati annonari all'ingrosso e macelli.

##### **1.4 Servizi privati (art. 7 lett. g) L.R. 25/95)**

Spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica e non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici.

### **2. INFRASTRUTTURE**

#### **2.1 Infrastrutture pubbliche di interesse generale**

Strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale, reti ferroviarie, metropolitane e altre reti principali di trasporto in sede propria, compresi i relativi impianti ed insediamenti funzionali, le infrastrutture marittime portuali ed aeroportuali, ancorché ricadenti in ambiti sottoposti a specifica pianificazione di settore, nonché le strutture nautiche per i collegamenti urbani via mare, compresi gli immobili accessori e le relative aree di servizio.

#### **2.2 Infrastrutture di interesse locale**

Strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete secondaria e locale, compresi i parcheggi, i distributori di carburanti, i percorsi pedonali e le piste ciclabili, posti a margine delle stesse, i percorsi di risalita meccanizzati, pubblici e di uso pubblico, nonché gli impianti per la nautica da diporto.

### 3. RESIDENZA (art. 7 lett. a) L.R. 25/95)

Comprende le funzioni proprie dell'abitare in luoghi e strutture qualitativamente adeguate, comprende quindi le residenze di civile abitazione e quelle di tipo specialistico quali alloggi protetti per anziani, studenti e disabili, convitti, alloggi riservati a particolari categorie di utenti, le foresterie e gli alloggi funzionali ai servizi privati, **studi ed uffici professionali compatibili con la residenza** nonché le strutture ricettive indicate dalla disciplina di settore.

La residenza con funzione di custodia, dove necessaria, è assimilata alla funzione principale ed è limitata a singoli alloggi.

### 4. OSPITALITA' RICETTIVA (art. 7 lett. b) L.R. 25/95)

Le funzioni e attività di ospitalità ricettiva sono definite, con riferimento alla legge regionale n. 2/2008 e ss.mm.ii., secondo la seguente classificazione:

#### 4.1 Strutture ricettive alberghiere

- a) Alberghi
- b) Residenze turistico-alberghiere
- c) Residenze d'epoca
- d) Locande
- e) Alberghi diffusi

#### 4.2 Strutture ricettive all'aria aperta

- a) Villaggi turistici
- b) Campeggi

#### 4.3 Altre strutture ricettive

- a) Case per ferie
- b) Ostelli per la gioventù
- c) Rifugi alpini ed escursionistici
- d) Affittacamere
- e) Bed & breakfast
- f) Case e appartamenti per vacanze
- g) Appartamenti ammobiliati ad uso turistico
- h) Aree di sosta
- i) Mini aree di sosta
- j) Agriturismo
- j bis) Ittiturismo**

#### 4.4 Strutture balneari

- a) Stabilimenti balneari
- b) Spiagge libere attrezzate

- c) Spiagge libere
- d) Spiagge asservite

### 5. DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO E CONNETTIVO URBANO (art.7 lett. c) L.R. 25/95)

#### 5.1 Distribuzione al dettaglio

Le attività di distribuzione al dettaglio sono definite dalle disposizioni regionali vigenti in materia di commercio, con riferimento alla tipologia merceologica e dimensionale, secondo la seguente classificazione:

- Esercizi singoli:
  - Esercizi di Vicinato (EV)
  - Medie Strutture di Vendita (MSV)
  - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
- Aggregazioni di esercizi singoli;
- Distretti Commerciali Tematici;
- Centri Commerciali;
- Parchi Commerciali;
- Polo Eno-Gastronomico.

#### 5.2 Connettivo Urbano

- Connettivo di servizio: attività di servizio alla persona e all'impresa comprese le attività industriali e artigianali indicate all'ultimo capoverso del successivo punto 7.2.
- Pubblici esercizi: attività di ristorazione e di somministrazione, edicole, rivendite di generi di monopolio e farmacie, locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, locali da gioco, sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

### 6. UFFICI (art. 7 lett. d) L.R. 25/95)

#### 6.1 Direzionale

Attività **professionali** e direzionali e uffici separati dalle sedi operative delle imprese.

Gli uffici delle attività produttive sono assimilati alla relativa funzione.

#### 6.2 Terziario avanzato

Imprese che operano nei settori della progettazione, ricerca e sviluppo, comunicazione, compatibili con le funzioni urbane

### 7. INDUSTRIA, ARTIGIANATO, LOGISTICA, MOVIMENTAZIONE

## E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI

(art. 7 lett. e) L.R. 25/95)

### 7.1 Depositi e Commercio all'ingrosso

Attività connesse con il deposito, il confezionamento, la distribuzione e la commercializzazione all'ingrosso delle merci.

### 7.2 Industria e artigianato

Attività produttive artigianali e industriali, comprese le pertinenti attività direzionali ed accessorie e l'eventuale commercializzazione delle merci di produzione propria e di generi strettamente connessi.

Le attività industriali e artigianali sono raggruppate, come di seguito indicato, in base al livello delle emissioni in atmosfera e all'insalubrità, anche sulla base dei seguenti elenchi normativi:

- Elenco di cui alla parte I dell'allegato IV alla parte V del D.Lgs 152/2006 (art. 272 - comma 1)

- Elenco di cui alla parte II dell'allegato IV alla parte V del D.Lgs 152/2006 (art. 272 - comma 2)

- Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie (T.U.L.SS.) approvato con Decreto Ministero della Sanità 5.9.1994.

**A)** - Attività ad emissioni trascurabili, non soggette ad autorizzazione alle emissioni, ai sensi dell'art. 272 - comma 1 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., non insalubri o insalubri di seconda classe, come individuate dal D.M. 05/09/1994;

- Attività ad emissioni limitate, elencate nella parte II dell'allegato IV alla parte V del Dlgs. 152/06 e ss.mm.ii., soggette ad autorizzazione alle emissioni, non insalubri o insalubri di seconda classe come individuate dal D.M. 05/09/1994.

- Attività di gestione rifiuti speciali non pericolosi, esclusivamente se complementari e non prevalenti, assentibili con procedura semplificata ai sensi della parte IV del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii.

**B)** - Attività ad emissioni limitate, elencate nella parte II dell'allegato IV alla parte V del Dlgs. 152/06 e ss.mm.ii., soggette ad autorizzazione alle emissioni, insalubri di prima classe come individuate dal D.M. 05/09/1994.

- Attività di gestione rifiuti speciali, assentibili in procedura semplificata ai sensi della parte IV del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii.

**C)** - Attività ad emissioni significative, soggette ad autorizzazione alle emissioni ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., ricomprese e non tra le industrie insalubri, come individuate dal D.M. 05/09/1994.

Fatta eccezione per gli ambiti produttivi AR-PU e AR-PI le attività di cui alla lettera A) che si insediano nel patrimonio edilizio esistente sono assimilate alle attività di connettivo di servizio.

### 7.3 Logistica

Le attività logistiche sono ulteriormente suddivise come segue:

**A)** - Corrieri e attività di deposito, piattaforme logistiche, stoccaggio e interscambio merci;

**B)** - Autotrasportatori, autoparchi, attività di servizio ai vettori alle merci e all'industria;

**C)** - Depositi e aree di manipolazione e riparazione dei container.

### 7.4 Impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici

Attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante, impianti per trattamento, smaltimento e recupero di rifiuti speciali, impianti speciali e installazioni tecnologiche non a carattere locale.

### 7.5 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Impianti e installazioni tecnologiche per la produzione e la trasformazione energetica da fonti rinnovabili.

## 8. AUTORIMESSE RIMESSAGGI E DEPOSITI (art. 7 lett. f) L.R. 25/95)

### 8.1 Parcheggi privati

Autorimesse comuni, box, parcheggi all'aperto.

### 8.2 Rimessaggi

Locali o aree destinate al ricovero di veicoli o rimorchi ad uso privato o di imbarcazioni e attrezzature per la nautica.

### 8.3 Depositi

Piccoli magazzini ad uso privato non carrabili e non funzionali ad attività commerciali o artigianali.

## 9. ATTIVITA' AGRICOLE (art. 7 lett. e) L.R. 25/95)

### Agricoltura e allevamento

Attività agricole, allevamento di bestiame e custodia di animali, gestione di boschi e praterie, con le relative attività artigianali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, attività didattiche e ludiche connesse alla gestione ambientale e agricola del territorio e la residenza dell'imprenditore agricolo.

## 10. Funzioni ammesse in tutti gli ambiti

Sono sempre ammesse nei singoli Ambiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale del PUC, delle ulteriori limitazioni dei piani territoriali sovracomunali e delle normative di settore:

- a) infrastrutture di interesse locale con l'esclusione dei distributori di carburanti negli ambiti di conservazione e con l'esclusione degli impianti per la nautica da diporto;
- b) servizi pubblici e parcheggi pubblici, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale e delle eventuali limitazioni previste nella disciplina dei singoli ambiti relativamente alle tipologie di servizi ammesse.

La nuova costruzione per la realizzazione di alloggi ERP è consentita negli Ambiti e Distretti in cui è ammessa la funzione residenziale e nelle aree specificamente individuate dal Sistema dei Servizi Pubblici come Servizi ERP.

#### **11. Funzioni ammesse e vietate**

Le funzioni ammesse nei singoli Ambiti e Distretti sono indicate, nelle norme del PUC, distinte tra funzioni principali e funzioni complementari, sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Ove indicata solo la categoria generale o la denominazione di un gruppo di funzioni, sono di conseguenza ammesse tutte le specifiche funzioni/attività in essi comprese.

Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenti alla stessa in quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.

Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole discipline degli Ambiti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzata.

Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole schede dei Distretti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzata.

Le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del PUC, possono essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività anche mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo, fatte salve le ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza.

#### **Art. 13) - Interventi edilizi**

Gli interventi ammessi devono rispettare i limiti all'attività edilizia e la disciplina prevista per specifici settori; le norme del PUC, a livello di Ambiti o Distretti, possono inoltre prevedere limitazioni e prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti.

In sede di progettazione ogni intervento di trasformazione territoriale ammesso dal PUC deve inoltre tener conto delle indicazioni relative alle criticità ed alle opportunità territoriali di cui alle relative carte annesse alla Descrizione Fondativa.

##### **1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Per la conservazione del patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi fino al risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso per le funzioni ammesse.

**1.1 Manutenzione ordinaria** Art. 6 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**1.2 Manutenzione straordinaria** Art. 7 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**1.3 Restauro** Art. 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**1.4 Risanamento conservativo** Art. 9 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**1.5 Ristrutturazione edilizia** Art. 10 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**1.6 Mutamento di destinazione d'uso senza opere**

Art. 13 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

**1.7 Restauro filologico del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale**

Si definiscono interventi di restauro filologico quelli consistenti in un insieme di opere finalizzate alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale.

I criteri progettuali di intervento sono volti alla tutela dell'autenticità della costruzione e motivati sulla base di:

- accurati rilievi geometrici e materici;
- analisi e diagnosi del degrado ed esposizione degli accorgimenti progettuali e tecnico-costruttivi da adottarsi per la sua conservazione;
- ricerche documentali, bibliografiche e fotografiche che garantiscano l'approfondita conoscenza della costruzione e della sua storia, integrate dalle opportune indagini stilistico-tipologiche.

Qualora il livello di degrado sia tale da rendere necessario l'inserimento

di elementi nuovi o di completamento, questi devono essere riconoscibili per i caratteri ed i materiali, non apportando modifiche sostanziali all'aspetto complessivo della costruzione.

## **2. Disciplina degli incrementi di SA**

L'incremento della S.A. può avvenire mediante ampliamento volumetrico ovvero attraverso incremento della S.A. all'interno degli edifici ed in particolare:

### **a) incremento della S.A. mediante ampliamento volumetrico:**

- è ammesso nei limiti indicati nelle norme di conformità;
- può essere attuato anche per singole unità immobiliari;
- deve essere riferito alla S.A. esistente alla data di adozione del progetto definitivo di PUC;
- è ammesso esclusivamente per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di PUC;
- è ammesso una sola volta per unità immobiliare;
- è ammesso anche per gli edifici che hanno già usufruito di incremento di S.A. mediante ampliamento volumetrico ai sensi del PUC 2000, sino alla concorrenza dei limiti percentuali indicati nelle norme di conformità, riferendosi alla consistenza della S.A. del fabbricato alla data di adozione del PUC 2000;

### **b) incremento della S.A. realizzato all'interno degli edifici:**

- è ammesso senza limitazioni rispetto alla S.A. esistente;
- può essere attuato anche per singole unità immobiliari;
- è ammesso esclusivamente per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di PUC;

È ammesso l'incremento contestuale della S.A. mediante ampliamento volumetrico ed incremento della S.A. all'interno degli edifici alle condizioni sopra elencate.

### **2.1 sono classificati interventi di ristrutturazione edilizia:**

- l'incremento della S.A. realizzato all'interno degli edifici;
- l'incremento della S.A. mediante ampliamento volumetrico, diverso da quelli di nuova costruzione di cui al successivo punto 2.2, la cui entità non può eccedere il 20% della S.A. e comunque il 20% del volume geometrico di cui all'art. 70 della L.R. 16/2008.

### **2.2 sono classificati interventi di nuova costruzione:**

- l'incremento della S.A. mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma degli edifici.

### **2.3 In tutti gli ambiti del PUC l'incremento della S.A., di cui ai precedenti**

punti a) e b), con destinazione residenziale eccedente il 20% della S.A. esistente è consentito esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10 delle presenti norme, **fatti salvi gli interventi di cui al successivo comma 7 nonché quelli di ristrutturazione urbanistica.**

### **3. Interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici**

Gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresi i corsi d'acqua interni o posti lungo il confine.

#### **3.1 Sostituzione edilizia** Art. 14 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

#### **3.2 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale**

Art. 15 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

#### **3.3 Ristrutturazione urbanistica** Art. 16 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **4. Interventi di sistemazione degli spazi liberi**

Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi, anche a seguito di interventi di demolizione senza ricostruzione o connessi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione e sostituzione edilizia, comprendono:

- a)** sistemazione a verde;
- b)** riassetto idrogeologico;
- c)** limitata modellazione di versanti atta a non compromettere lo stato naturale dei luoghi;
- d)** recinzione di aree scoperte;
- e)** realizzazione di parcheggi a raso;
- f)** realizzazione di viabilità secondaria, di percorsi pedonali e ciclabili, di impianti tecnologici a rete o diffusi;
- g)** installazione di piccoli manufatti accessori alla viabilità, agli impianti tecnologici a rete o funzionali all'utilizzo delle aree;
- h)** realizzazione di pertinenze e manufatti diversi dagli edifici.

### **5. Interventi ammessi in tutti gli Ambiti e Distretti**

Sono sempre consentiti nei singoli Ambiti e Distretti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale:

- a)** interventi di modifica della viabilità pubblica, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili o di parcheggi pubblici in fregio alla strada;



- b) interventi di nuova realizzazione della viabilità pubblica e infrastrutture per il trasporto pubblico, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni e/o condizioni d'ambito o di distretto, attivando le pertinenti procedure urbanistiche ed espropriative ove necessario;
- c) realizzazione di servizi pubblici e parcheggi pubblici senza specifici limiti dimensionali, da definire 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;
- d) interventi finalizzati al superamento di situazioni di rischio idrogeologico e idraulico.

#### 6. Interventi di carattere straordinario

A seguito di eventi di carattere accidentale in relazione ai quali non sussistano o siano state rimosse eventuali situazioni di pericolo imminente per persone o cose, documentati da apposita perizia tecnica, può essere rilasciato il prescritto titolo abilitativo per la ricostruzione dell'edificio nella forma e consistenza originaria, anche in deroga alle presenti norme; è fatta salva la facoltà della Civica Amministrazione, di prescrivere migliorie di carattere igienico e funzionale sull'edificio e sulle sue pertinenze.

Qualora la realizzazione di opere pubbliche determini la necessità di trasferire funzioni insediate sul territorio, le stesse possono essere ricollocate anche in deroga alle norme del PUC ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001.

Nel caso in cui vengano realizzate opere di rilevante interesse nazionale, per le quali le normative vigenti prevedano la realizzazione di opere compensative, queste ultime devono essere realizzate nel territorio del Municipio su cui insistono le opere di rilevante interesse nazionale.

Nel caso queste insistano sul territorio di più Municipi, le relative opere compensative devono essere realizzate, a beneficio dei Municipi interessati, in misura correlata alla loro incidenza.

#### 7. Incentivo al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado

Il Piano favorisce gli interventi di rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado e sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica in grado di garantire il raggiungimento dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, il

recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse e il superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico con le seguenti modalità.

Gli edifici o porzioni del tessuto urbanistico-edilizio devono essere interessati da almeno una delle seguenti condizioni:

- esposizione al rischio idrogeologico e idraulico;
- fasce di tipo A e B dei Piani di Bacino;
- zone a suscettività elevata (frane della carta dei vincoli geomorfologici e idraulici).

- situazione di degrado con evidente e dimostrato rischio per la pubblica e privata incolumità con ingiunzione di demolizione;

L'area di intervento può comprendere aree o immobili individuati nel Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi del PUC a condizione che il progetto ne preveda la realizzazione, se di previsione, o la riqualificazione se esistenti.

- La ricostruzione è consentita con incremento della S.A. nel limite del 35% dell'esistente.

- La ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto di intervento, è consentita tramite nuova costruzione ottenuta mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e ristrutturazione urbanistica per gli interventi relativi a porzioni significative del tessuto urbanistico-edilizio.

- La ricostruzione in altro sito è consentita esclusivamente per il superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico, all'interno del medesimo Municipio, negli Ambiti AR-UR e AR-PR, nel rispetto dei parametri previsti per gli interventi di nuova costruzione nelle relative norme di conformità esclusivamente su suolo già urbanizzato.

L'eventuale realizzazione di una S.A. minore di quella massima consentita non dà diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua.

Tutti gli interventi devono rispettare la disciplina delle distanze e le norme progettuali di Livello Puntuale dell'Ambito in cui ricadono e tutte le disposizioni generali stabilite per le nuove costruzioni.

In tutte le ipotesi di ricostruzione in altro sito il progetto deve prevedere la contestuale sistemazione del lotto liberato dagli edifici esistenti per realizzare spazi liberi, pubblici o di uso pubblico, e la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica.

Gli interventi si attuano con Permesso di costruire convenzionato ovvero con P.U.O. assimilabile a Piano di recupero per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

## Art. 14) - Norme di rilevanza ambientale

### 1. Difesa dagli allagamenti e Salvaguardia idrogeologica

La disciplina dei Piani di Bacino e le norme geologiche del PUC, qualora contengano prescrizioni più cautelative, prevalgono sulle presenti norme generali e sulle norme di conformità e di congruenza del Piano.

Gli interventi edilizi che ricadono in aree a rischio di inondazione individuate dai Piani di Bacino sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni di carattere idraulico connesse alle diverse fasce di esondazione.

Laddove detti interventi siano consentiti, devono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi utili alla messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio e le misure idonee a ridurre il rischio per la pubblica e privata incolumità.

I piani interrati devono essere dotati di dispositivi per la difesa dagli allagamenti, quali la sopraelevazione degli accessi e delle bocche di aereazione che devono risultare rialzate di m. 0,50 sopra il livello del tirante d'acqua associato alla piena duecentennale.

Le strutture interrate devono essere completamente stagne e collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere.

Nelle more della permanenza della classificazione in fascia A dei Piani di Bacino vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni e il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico;
- le funzioni già insediate alla data di adozione del PUC in locali siti ai piani interrati o fondi possono essere adeguate esclusivamente per quanto strettamente necessario sotto il profilo tecnologico e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività;
- l'insediamento di funzioni ammesse nei piani terra anche senza opere è subordinato all'assunzione di misure ed accorgimenti tecnico-costruttivi consistenti in sistemi di protezione passiva dalle inondazioni;
- le funzioni già insediate alla data di adozione del PUC possono essere ricollocate in zone sicure sotto il profilo idrogeologico anche in deroga rispetto alle norme del PUC stesso per quanto riguarda le funzioni ammesse.

**Fatta eccezione per la realizzazione di infrastrutture pubbliche,** i territori caratterizzati dalla presenza di dissesti attivi o quiescenti, individuati dalla Carta geomorfologica del PUC e riportati nella Carta dei Vincoli geomorfologici ed idraulici, sono soggetti, per ragioni di salvaguardia idrogeologica, alle seguenti limitazioni edificatorie:

- in presenza di dissesti attivi non sono consentiti interventi eccedenti il risanamento conservativo;
- in presenza di dissesti quiescenti non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia;
- in entrambi i casi sono consentiti gli interventi finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza e di stabilità compresa la demolizione di edifici;
- nel caso la condizione delle aree evolva verso il rischio per la pubblica incolumità, il Comune può agire ai fini della bonifica anche su aree o immobili di proprietà privata.

A seguito di studi di maggior dettaglio, di interventi di sistemazione del dissesto o di interventi di sistemazione idraulica, da parte di soggetti pubblici e/o privati, sarà definita la nuova qualificazione ai soli effetti della disciplina geologica ai sensi dell'art. 12 delle Norme Geologiche del PUC. Le disposizioni del presente articolo integrano le disposizioni in materia di protezione civile contenute nei Piani di Bacino e nel Piano di Emergenza Comunale.

Per gli interventi edilizi ricadenti in prossimità di sorgenti e pozzi destinati al consumo umano, dovrà essere verificata la non interferenza con le fasce di tutela assoluta e di rispetto di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006, inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica.

### 2. Prestazioni energetiche

**2.1** Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare la funzione "industria artigianato e logistica", devono configurarsi come "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA art 26 del D. Lgs 112/1981) progettate, realizzate e gestite sulla base di criteri di ecoefficienza. Ciò al fine di privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico e garantire un sistema di gestione integrato degli aspetti ambientali, tale da ridurre e prevenire l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, favorire la tutela della salute e della sicurezza.

**2.2** Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare le funzioni uffici, alberghi e residenze turistico-alberghiere, devono utilizzare corpi illuminanti caratterizzati da maggiore efficienza, anche con tecnologie a LED e utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi e privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico.

**2.3** Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare Medie e

Grandi strutture di vendita di generi alimentari, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo, utilizzare sistemi domotici al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi.

**2.4** Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione all'interno del tessuto urbano compatto, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti.

**2.5** Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, come definita dal vigente REC, e gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione devono garantire il miglioramento della classe energetica preesistente (minimo classe C o equivalente).

**2.6** Gli interventi di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono garantire la classe energetica A+ o equivalente.

### **3. Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica**

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

Gli interventi edilizi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, **con esclusione degli ampliamenti volumetrici**, o di sistemazione degli spazi liberi di cui all'art. 13), comma 4. lett. e) **nonché per la realizzazione di serre**, devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica, nel rispetto delle disposizioni di seguito definite. L'efficienza idraulica delle aree viene valutata attraverso il calcolo del Rapporto di permeabilità, di seguito vengono fornite le definizioni tecniche necessarie al corretto calcolo di detto rapporto, in particolare si definisce:

#### - Superficie di riferimento (Sr)

La superficie di riferimento o lotto di intervento è costituita dal complesso degli immobili nella disponibilità del richiedente, riferita su base catastale ai mappali oggetto dell'intervento; il perimetro di detta superficie e la sua estensione areale devono sempre essere riportati in apposita planimetria

in scala, nella documentazione a corredo del progetto.

#### - Superficie permeabile (Sp)

La superficie permeabile è la porzione della superficie di riferimento lasciata a terreno naturale o trattata con sistemazioni superficiali in grado di garantire l'infiltrazione e/o la detenzione di parte delle acque meteoriche che precipitano su di essa; il contributo alla permeabilità e all'efficienza della detenzione di ciascuna superficie deve essere quantificato in ragione del "coefficiente di deflusso" caratteristico delle varie tipologie di superficie considerate.

#### - Coefficiente di deflusso ( $\Psi$ )

Il coefficiente di deflusso, espresso mediante la lettera greca  $\Psi$  (psi), rappresenta, per una determinata superficie, il rapporto tra l'acqua piovana che viene rilasciata verso il corpo ricettore e l'intero volume d'acqua piovana che viene captato dalla superficie in uno specifico intervallo di tempo. Il coefficiente  $\Psi$  varia tra 0 e 1; a coefficiente uguale a zero corrispondono superfici per le quali è nulla la quantità di acqua rilasciata nella rete di smaltimento, a coefficiente uguale a 1 corrispondono invece superfici che rilasciano verso la rete di smaltimento il 100% dell'acqua captata. I valori dei coefficienti di deflusso adottati nei calcoli di progetto dovranno essere in via preferenziale desunti dalla letteratura esistente in materia (norme DIN, A.T.V., UNI 11235, ecc.) riportando gli estremi della relativa norma di riferimento utilizzata; l'utilizzo di coefficienti diversi da quelli riportati in letteratura deve essere sempre giustificato nelle relazioni tecniche di progetto dal professionista incaricato allegando anche le specifiche tecniche (coefficienti di deflusso calcolati) dei materiali utilizzati.

#### - Superficie Permeabile Equivalente (Spe)

Si definisce superficie permeabile equivalente il contributo (valutato sempre in termini di superficie) che ciascuna porzione di superficie permeabile (Sp) fornisce alla permeabilità, considerando il relativo coefficiente di deflusso caratteristico della porzione considerata.

In particolare con diverse tipologie di sistemazione superficiale:

$$Spe_1 = Sp_1 \cdot (1 - \Psi_1); \quad Spe_{tot} = Spe_1 + Spe_2 + Spe_3 + \dots$$

#### - Rapporto di permeabilità (Rp)

Per rapporto di permeabilità si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la Superficie permeabile equivalente (Spe) calcolata sommando i contributi di ciascuna tipologia di superficie permeabile considerata e la Superficie di riferimento (Sr).

Per tutti gli Ambiti e i Distretti, fatte salve specifiche prescrizioni di cui alle norme di conformità e congruenza, qualora siano previsti interventi di

sostituzione edilizia, nuova costruzione o di sistemazione degli spazi liberi di cui all'art. 13), comma 4. lett. e), deve essere garantito il rispetto di un  $R_p$  secondo le seguenti disposizioni assunte per il principio dell'invarianza dell'efficienza idraulica.

Il valore minimo di  $R_p$  da rispettare a progetto varia secondo il valore di  $R_p$  nella situazione attuale delle aree (situazione ex ante), in particolare:

$R_p = R_{p \text{ ex ante}}$  qualora  $R_{p \text{ ex ante}}$  maggiore o uguale al 70%

$R_p = 70\%$  qualora  $R_{p \text{ ex ante}}$  minore del 70%

Il mantenimento o il miglioramento dell'efficienza idraulica viene valutato dal confronto del  $R_p$  nella situazione di progetto (situazione ex post) che deve sempre risultare maggiore o uguale al valore minimo del  $R_p$  prima definito.

$$R_{p \text{ ex post}} \geq R_p$$

Il bilancio del  $R_p$  può essere ottenuto oltre che attraverso le diverse tipologie di superfici previste a progetto (qualità del progetto) anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione) ai quali possono essere recapitati i deflussi delle superfici impermeabili o parzialmente permeabili ( $Spe$ ) previsti a progetto.

Qualora indispensabile, la vasca di laminazione deve essere dimensionata per contenere per 30 minuti una pioggia avente intensità pari a 60 mm in 30 minuti cui corrisponde un deflusso istantaneo pari a 333,33 l/sec per ettaro e deve essere dotata di scarico di fondo e scarico di troppo pieno.

La portata dello scarico di fondo (tubo di controllo di flusso) concessa nel corpo ricettore (fognatura, corso d'acqua, infiltrazione nel terreno) è di 20 l/s per ettaro di superficie addotta alla vasca, la quale corrisponde al deflusso che si avrebbe se l'intera superficie recapitata alla vasca risultasse coperta a bosco naturale.

Il dimensionamento dello scarico di fondo deve essere effettuato considerando che quando la vasca di laminazione è piena (situazione di massimo carico idrostatico) possa comunque defluire la portata concessa in base all'entità delle superfici addotte alla vasca.

Un foglio di calcolo denominato *"Permeabilità e Vasche di Laminazione"*, scaricabile dal sito della Civica Amministrazione, riporta la metodologia utilizzabile per il bilancio del  $R_p$  e per il dimensionamento di dette vasche qualora necessarie. Unitamente al foglio di calcolo sono inoltre scaricabili il "Manuale per la verifica della permeabilità dei suoli e il dimensionamento dei sistemi di laminazione delle acque meteoriche" e un allegato di riferimento che riporta i "Coefficienti di deflusso tratti dalla

letteratura" esistente in materia (norme DIN, A.T.V., UNI 11235, ecc.).

Di regola i contributi di deflusso idrico delle aree oggetto d'intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.

Nelle aree rurali le acque meteoriche di precipitazione eventualmente raccolte dai sistemi di compensazione devono essere, quando possibile, opportunamente restituite al loro ciclo naturale, evitando il loro diretto convogliamento nella rete fognaria o idrografica, favorendo invece lo smaltimento in loco attraverso l'infiltrazione naturale nel terreno, con lo scopo di alimentare le falde sotterranee. Qualora ciò non fosse possibile per la presenza di areali in frana, possibile erosione o ristagno superficiale, induzione di instabilità nel terreno e possibili danni ai manufatti presenti a valle o per altri giustificati motivi, tali acque debbono invece essere scaricate nei riceventi, siano essi corsi d'acqua superficiali o tubazioni interrate.

Nei Distretti di trasformazione che interessano, interamente o in parte, gli acquiferi significativi il target di Rapporto di Permeabilità richiesto deve essere ottenuto anche mediante una estensione di terreno naturale (cioè suolo non impegnato da manufatti fuori terra o interrati lasciato a terreno naturale) pari ad almeno il 20% della superficie del distretto/settore in acquifero significativo.

#### 4. Tutela e sicurezza dei suoli

Non è consentita la realizzazione di edifici che comportino altezza del fronte di scavo rispetto al profilo del terreno preesistente maggiore di 10 m, da osservare anche nel caso di sistemazioni a gradoni su piani sfalsati.

Il fronte di scavo è determinato dalla differenza tra la quota del profilo del terreno preesistente e la quota di imposta del piano più basso dell'edificio in corrispondenza della sezione caratterizzante il punto di maggiore dislivello.

Non è consentita la realizzazione di costruzioni interrate ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo. Non è pertanto consentita la realizzazione di costruzioni interrate in aderenza ai sensi del Codice Civile. I progetti 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 PUC.

Fatte salve le specifiche disposizioni previste dalle norme di conformità e di congruenza le alberature di alto fusto vanno di norma conservate,

salvo eventuali ricollocazioni e compensazioni da stabilire in sede progettuale.

Per la salvaguardia dell'uso del suolo non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura all'interno dei parchi, giardini e zone di verde strutturato individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, in considerazione delle rilevanti peculiarità di natura ambientale, e negli ambiti del territorio extraurbano AC-NI, AC-VP, AR-PR e AR-PA.

## 5. Rete ecologica

La rete ecologica è un sistema interconnesso di unità ecosistemiche, che per dimensione e struttura ecologica svolgono la funzione di serbatoi di biodiversità da salvaguardare con particolare attenzione alle specie animali e vegetali potenzialmente minacciate. Essa è costituita dalla rete ecologica regionale e dalla rete ecologica urbana.

**5.1 Rete Ecologica Regionale (RER)**, istituita dalla Regione con deliberazione n. 1793 del 18 dicembre 2009 ai sensi dell'art. 3 della L.R. 28/2009, individuata nella Carta della Biodiversità del Livello 2 del PUC, è costituita dall'insieme dei siti della rete ecologica europea Natura 2000, dalle aree protette e dalle aree di collegamento ecologico-funzionali che risultano di particolare importanza per la conservazione, migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico di specie selvatiche.

**Rete Natura 2000** comprende le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC).

Tutti gli interventi che interessano i siti della rete natura 2000 suscettibili di determinare incidenze significative sulle specie e sugli habitat e che non siano necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente sono soggetti a Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 8 della L.R. 28/2009, ad esclusione degli interventi edilizi di cui all'elenco del comma 3 dell'art. 8 stesso.

I Siti di Importanza Comunitaria sono aree che contribuiscono a mantenere o ripristinare particolari habitat e concorrono al mantenimento della biodiversità, in essi è sempre ammessa la sistemazione di strade forestali ad uso silvoculturale, all'interno di castagneti e pinete deperenti tale sistemazione è ammessa in presenza di piano di gestione volto a favorire il miglioramento strutturale della cenosi e purché realizzate con tecniche a minor impatto.

E' ammessa l'apertura di nuove strade forestali nel rispetto della disciplina delle presenti norme e subordinatamente a Valutazione di Incidenza con esito positivo.

Non sono ammesse nuove infrastrutture di collegamento ad eccezione di

eventuali impianti di risalita nel rispetto della vigente legislazione in materia di paesaggio e subordinatamente a Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 6 della L.R. 28/2009 con esito positivo.

Nel caso in cui nell'ambito delle aree su indicate ricadano cave dismesse o da dismettere di cui si prevede la trasformazione a chiusura dell'attività sono da escludere previsioni di funzioni che comportino incrementi di flussi di traffico e/o realizzazione di nuove infrastrutture di collegamento, quali medie e grandi strutture di vendita, attività logistiche, depositi commerciali all'ingrosso, residenza. Gli interventi ammessi subordinatamente a Valutazione di Incidenza con esito positivo devono essere localizzati esclusivamente nelle porzioni di territorio artificializzato. Il consolidamento dei versanti deve essere attuato con sistemi a basso impatto nel rispetto degli habitat.

Le Zone di Protezione Speciale sono zone di protezione, poste lungo le rotte di migrazione dell'avifauna, finalizzate al mantenimento ed alla sistemazione di idonei habitat per la conservazione e gestione delle popolazioni di uccelli selvatici migratori, soggette alle misure di conservazione di cui al Regolamento Regionale n. 5 del 24.12.2008.

In presenza di "habitat prioritari" non devono essere ridotte le loro superfici e tanto meno perturbati gli habitat stessi salvo per motivi legati alla salute pubblica e previo parere favorevole della Commissione Europea (art. 6 Direttiva Habitat).

Le aree di maggiore pregio all'interno di SIC e ZPS (habitat prioritari o habitat di specie prioritarie) dovranno comunque essere escluse da opere che possano comportare alterazioni permanenti con assetto ambientale totalmente modificato (strutture residenziali o alberghiere, terziario, strade).

**Core Area:** aree ad alta naturalità soggette a regime di protezione (parchi o riserve, Siti natura 2000).

### Tappe di attraversamento e corridoi ecologici

Le tappe di attraversamento sono aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o gli habitat presenti, diventano importanti per sostenere specie in transito su un territorio, oppure per ospitare particolari microambienti in aree critiche.

I corridoi ecologici sono fasce di connessione costituite da strutture lineari e continue del paesaggio, di varie forme e dimensioni, che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità e rappresentano l'elemento chiave della rete ecologica poiché consentono la mobilità delle specie e lo scambio genetico, condizione indispensabile al mantenimento della biodiversità. Gli interventi ricadenti nelle tappe di attraversamento e corridoi ecologici sono soggetti alle misure di conservazione previste dall'art. 4 della L.R.

28/2009.

#### Aree Protette

Il PUC recepisce e sviluppa le indicazioni del Piano del Parco Naturale regionale del Beigua, in applicazione dell'art. 3 delle relative Norme di Attuazione, segnatamente per quanto attiene ai territori funzionalmente connessi al Parco, di cui all'art. 7 delle medesime Norme, relativi alle frazioni di Crevari, Sambuco e Fiorino, ricadenti nel Comune di Genova.

Il PUC recepisce l'Area protetta di interesse locale "Parco delle Mura" istituita, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 22.02.1995 n. 12 e ss.mm.ii.; in essa vigono le disposizioni di cui alla DGR n.126/2006 recante "Indirizzi per le attività agro-silvio-pastorali nei siti della Rete Natura 2000 in Liguria".

**5.2 Rete ecologica Urbana (REU)**, individuata dalla Carta della Biodiversità del Livello 2 del PUC, garantisce la continuità con la Rete Ecologica Regionale nel tessuto urbano, ed è costituita da:

Verde urbano costituito dalle aree verdi, giardini e parchi esistenti e di previsione compresi nel Sistema dei Servizi Pubblici del PUC e disciplinati dalle norme SIS-S e dalle schede dei Distretti di Trasformazione.

#### Viali alberati

Gli interventi sui viali alberati esistenti sono finalizzati alla tutela degli aspetti vegetazionali e degli elementi di strutturazione del verde, in relazione ai caratteri peculiari che connotano le diverse tipologie di spazi verdi del verde pubblico e di arredo urbano.

I viali alberati sono da implementare ogni qual volta le dimensioni stradali lo consentano come indicato in cartografia. Si demanda alla progettazione di dettaglio la valutazione del dimensionamento (lato singolo o lato doppio, interspazio ed essenze).

Le pavimentazioni esterne devono essere realizzate preferibilmente utilizzando materiali superficiali di tipo a "freddo", (tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo, terra battuta, ecc.) al fine di incidere positivamente sul microclima.

#### Connessioni ecologiche potenziali

In area di potenziale connessione ecologica gli interventi sugli spazi liberi devono prevedere la creazione di spazi verdi multifunzionali, in subordine la messa a dimora di alberature e/o siepi con funzione connettiva e di mitigazione del microclima, per gli interventi sugli edifici esistenti di ristrutturazione edilizia integrale o eccedenti, in assenza di spazi aperti, è possibile prevedere il ricorso a verde pensile e/o a verde verticale.

Devono essere impiegate preferibilmente le tipologie di verde

naturaliforme: boschi urbani, parchi estensivi, fasce vegetazionali in quanto consentono di ottenere i maggiori benefici in termini di servizi ecosistemici e di contenere gli oneri manutentivi.

Tutti gli interventi di verde pensile devono essere conformi alle norme UNI 11235.

#### **6. Rete idrografica**

La rete idrografica, individuata dalla cartografia dell'Assetto Urbanistico del Livello 3 del PUC, costituisce uno dei principali trait d'union tra le diverse componenti dell'ecomosaico e i differenti gradi di antropizzazione del territorio, atto a favorire processi di reintegro delle relazioni ecologiche tra il tessuto verde urbano ed extraurbano, costituito dalle aree verdi circostanti, dalle tessere agroforestali limitrofe all'area urbana, ma soprattutto con l'"ecosistema acquatico".

Devono essere riqualificati i margini, aree ripariali, che rappresentano la modalità di percezione e di fruizione dello spazio naturale, prevedendo la possibilità di accesso pedonale in alveo, ove possibile in condizioni di sicurezza.

Nel rispetto delle indicazioni dei Piani di Bacino e fermo restando la possibilità di realizzare interventi finalizzati al superamento di situazioni di rischio idrogeologico e idraulico, gli interventi devono essere di tipo estensivo, senza perturbare lo stato attuale dell'alveo, dato il carattere torrentizio dei corsi d'acqua caratterizzati da forti correnti nei momenti di piena, ma devono favorire il consolidamento dei detriti attraverso la creazione di sponde naturali e la diversificazione degli habitat acquatici, mediante interventi di:

- ripristino della vegetazione erbacea e arbustiva ripariale;
- creazione di aree a canneto/tifeto per la nidificazione di rallidi e anatidi;
- aree di nidificazione;
- attraversamenti per pesci con rampe di risalita e conservazione delle aree di frega;
- creazione di pozze d'acqua per gli anfibi nei punti di morta del fiume;
- utilizzo di opere d'ingegneria naturalistica per il consolidamento delle sponde.

#### **7. Livello Paesaggistico Puntuale**

Al fine di corrispondere pienamente ai parametri stabiliti dal Testo Unico della normativa regionale in materia di Paesaggio L.R. 13/2014 e della L.R. 36/1997, il Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, definito per l'intero territorio comunale, costituisce superamento del vigente PTCP Regionale e del PTC Provinciale del Verde.

Nel Livello Paesaggistico Puntuale sono individuate: la Struttura Urbana

Qualificata (SUQ), le componenti del paesaggio di rilevante valore, gli archi costieri, i nuclei storici, le emergenze paesaggistiche e i sistemi di paesaggio, che possono anche avere disciplina paesistica specifica.

La conformità degli interventi deve essere verificata in relazione alla disciplina urbanistica e paesaggistica.

#### **Art. 15) - Distanze**

1. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione devono rispettare le distanze stabilite dal D.M. 02/04/68 n. 1444 e ss.mm.ii.

2. Fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli Ambiti la distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e la linea di confine della proprietà non deve essere inferiore a m. 5,00 per tutti gli edifici comprese le serre, salvo diversi accordi con i confinanti.

3. Per le parti interrato le distanze sono misurate in metri e riferite al perimetro della costruzione che include le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali.

4. La distanza dal filo di fabbricazione di una costruzione dalle strade, al di fuori del centro abitato, è disciplinata dal DM n. 1404 del 01.04.1968, nelle more dell'approvazione della classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada).

All'interno del centro abitato - delimitato con DGC n 36/1994 e ss.mm.ii., assunta ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada che ha anche effetti di delimitazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n 865/1971 - ferme restando le sovraordinate prescrizioni contenute nel Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione (DPR n. 495/1992), valgono le distanze indicate nella disciplina urbanistica degli Ambiti.

Le distanze dal filo di fabbricazione di una costruzione dalle strade, indicate nei singoli Ambiti, possono essere oggetto di deroga, da valutarsi in sede istruttoria, per specifiche esigenze di carattere progettuale.

Nei Distretti di trasformazione e nei relativi Settori, le distanze tra i fabbricati e fra i fabbricati e le strade saranno definite in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

5. Per le seguenti ulteriori tipologie di infrastrutture e servizi, le relative distanze minime dell'edificazione sono stabilite dalla vigente legislazione in materia:

- aeroporto;

- autostrade;
- ferrovie;
- cimiteri;
- elettrodotti;
- oleodotti, metanodotti e simili.

6. Le fasce di rispetto delle nuove costruzioni dal perimetro degli impianti cimiteriali sono fissate in m. 200; tale distanza può essere ridotta fino al limite di m. 50 con deroga da parte del Consiglio Comunale, previo parere favorevole dell'ASL.

7. La distanza minima dell'edificazione dai corsi d'acqua, fuori terra ed in sottosuolo, è stabilita dai Piani di Bacino e dal Regolamento Regionale n. 3 del 14/07/2011.

8. Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 14) punto 4 "Tutela e sicurezza dei suoli" le distanze nei confronti di confini o di edifici non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile.

#### **Art. 16) - Parcheggi**

1. I parcheggi si distinguono per:

A) Assetto patrimoniale in:

- 1) Parcheggi privati;
- 2) Parcheggi pubblici;

B) Tipologie in:

- 1) Parcheggi prescritti ai sensi dell'art. 41 sexies L. n 1150/1942 e art. 19 c. 1 L.R. n. 16/2008 per interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia – liberi o asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 2) Parcheggi prescritti dalle norme di conformità, per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art 19 c. 6 della L.R. n. 16/2008 – asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 3) Parcheggi privati consentiti dalle norme di conformità
  - a – liberi;
  - b - asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 4) Parcheggi in diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell'art 8 della L.R. n. 25/2008.

C) Caratteristiche costruttive in:

- 1) Parcheggi in struttura: fuori terra (anche in edifici esistenti), interrati, su coperture piane;

2) Parcheggi a raso;

2. La disciplina degli Ambiti e dei Distretti stabilisce le tipologie e le caratteristiche costruttive in relazione alla classificazione degli interventi edilizi ammessi.

3. Gli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti alla realizzazione di parcheggi privati nella misura minima del 35% della S.A. di progetto;

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono esentati dal reperimento di parcheggi di pertinenza sino al restauro e risanamento conservativo.

5. Con l'esclusione degli edifici regolarmente dotati di parcheggi di pertinenza asserviti a norma delle leggi vigenti al momento della costruzione e fatte salve specifiche disposizioni contenute nelle norme dei singoli Ambiti, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento volumetrico classificati nuova costruzione sono esentati dal reperimento di parcheggi di pertinenza sino alla soglia di 500 mq di S.A.

Oltre tale soglia sono soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della S.A. di progetto eccedente i 500 mq.

Oltre tale soglia non è soggetta al reperimento dei parcheggi pertinenziali esclusivamente la S.A. residenziale destinata alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.

I parcheggi pertinenziali devono essere reperiti entro un raggio di 500 m rispetto all'immobile oggetto di intervento.

6. Nei casi in cui sia necessario il reperimento di parcheggi pertinenziali, ai sensi del precedente punto 5, laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo ai posti auto, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione, con le seguenti modalità, assumendo a riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite alla media dei valori ivi indicati per i posti auto scoperti.

Determinazione della superficie dei parcheggi pertinenziali comprensiva delle corsie di manovra (superficie parcheggi lorda SPL):  
(S.A.) mq x 0,35 = (SPL) mq

Determinazione della superficie dei parcheggi pertinenziali escluse le

corsie di manovra (superficie parcheggi netta SPN):  
(SPL) mq x 0,6 = (SPN) mq

Determinazione del numero di posti auto, operando un arrotondamento matematico del risultato finale secondo gli usuali criteri di difetto ed eccesso, cioè arrotondando verso il basso i decimali inferiori a 5 e arrotondando i decimali uguali o superiori a 5:

(SPN) mq / 12 mq/pa = n° pa

Determinazione della monetizzazione dei posti auto:  
n° pa x 12 mq/pa x Valore Agenzia Territorio Euro/mq = Valore Euro

7. Nella realizzazione di edifici per servizi pubblici, i relativi parcheggi di pertinenza, devono essere corrisposti 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.

#### 8. Parcheggi in diritto di superficie

I parcheggi in diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell'art 8 della L.R. n. 25/2008 sono ammessi esclusivamente nel sottosuolo dei sedimi interessati dalla viabilità esistente, comprensivi delle eventuali aiuole spartitraffico, prive di alberature.

I parcheggi localizzati in aree di proprietà comunale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, seguono la disciplina approvata dai provvedimenti di cessione del diritto di superficie per quanto attiene alle regole di pertinenzialità e alla quantità di S.A. ammissibile che, qualora realizzati fuori terra, non potrà essere oggetto di successivi cambi d'uso.

9. I progetti che prevedono una capacità di parcheggio superiore a 50 posti auto devono essere corredati da uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'intervento proposto.

### **Art. 17) - Discipline di settore e limiti all'attività edilizia**

#### **1. Attività turistico-ricettive**

Le strutture ricettive possono essere insediate nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale definita nelle norme di conformità e di congruenza.

Le nuove strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta devono inoltre



essere verificate rispetto alle quantità e percentuali, relative alle varie tipologie, indicate nella "Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva", redatta ai sensi della legge regionale n. 1/2008 e ss.mm.ii., e dei relativi criteri di flessibilità e modificabilità.

#### **1.1 Classificazione delle strutture ricettive**

Sulla base delle definizioni della L.R. n. 2/2008 e ss.mm.ii. *Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari* è stata elaborata la categoria "Ospitalità ricettiva", di cui all'art. 12 punto 4 delle norme generali del PUC, con la suddivisione nelle seguenti funzioni e relative attività:

##### Strutture ricettive alberghiere

- a)** Alberghi: strutture ricettive che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative costituite da camere, anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione, salvo quanto disposto dalla L.R. 2/2008 art. 6 comma 2, di cucina o posto-cottura, purché posseggano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari e forniscano i servizi previsti dallo specifico regolamento;
- b)** Residenze turistico-alberghiere: anche denominate residenze alberghiere, le aziende che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative arredate, costituite da uno o due locali, con cucina o posto-cottura;
- c)** Residenze d'epoca: strutture ricettive alberghiere ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico-architettonico assoggettati ai vincoli previsti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio), nei quali permangono e sono ancora leggibili, anche in parte, le strutture, la configurazione distributiva degli spazi, gli apparati decorativi, le sistemazioni e gli arredi riferiti alla originaria destinazione.
- d)** Locande: strutture ricettive alberghiere che forniscono alloggio ai clienti in non più di sei e non meno di tre unità abitative costituite da camere, anche dotate di eventuali locali accessori, con esclusione di cucina o posto-cottura purché posseggano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari e forniscano i servizi previsti dallo specifico regolamento;

##### Strutture ricettive all'aria aperta

- a)** Villaggi turistici: strutture ricettive che offrono ospitalità in alloggi messi a disposizione dal gestore e costituiti dalle unità abitative di cui all'articolo 16, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 2/2008, inserite in piazzole;

- b)** Campeggi: strutture ricettive organizzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende, caravan e autocaravan che siano trasportabili dal turista per via ordinaria senza necessità di ricorrere a trasporto eccezionale.

##### Altre strutture ricettive

- a)** Case per ferie: strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi di persone gestite al di fuori dei normali canali commerciali. Tali strutture sono gestite da enti pubblici, associazioni ed enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari, ovvero da privati previa stipula di apposita convenzione con il Comune competente per territorio, che garantisca le finalità d'uso della struttura ricettiva;
- b)** Ostelli per la gioventù: strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani, dei gruppi di giovani e dei loro accompagnatori, gestite in forma diretta o indiretta da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso e associazioni operanti senza scopo di lucro nel campo del turismo sociale e giovanile, per il conseguimento di finalità sociali e culturali nonché da privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune competente per territorio, che garantisca le finalità d'uso della struttura ricettiva;
- c)** Rifugi alpini ed escursionistici: strutture ricettive idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti e escursionisti in zone isolate di montagna, raggiungibili attraverso mulattiere e sentieri o, in periodi dell'anno limitati, con strade carrozzabili o in zone montane, di norma posti ad altitudine non inferiore a metri 600 sul livello del mare, ovvero ubicati lungo itinerari escursionistici di interesse nazionale o regionale, destinati a svolgere anche funzione di posto tappa. I rifugi alpini ed escursionistici possono essere gestiti da enti pubblici, da enti o associazioni statutariamente operanti nel settore dell'alpinismo o dell'escursionismo, nonché da privati previa stipula di apposita convenzione col Comune competente per territorio, che garantisca le finalità d'uso della struttura ricettiva;
- d)** Affittacamere: strutture ricettive atte a fornire alloggio ed eventuali servizi complementari, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande, in non più di sei camere, sprovviste di cucina o posto-cottura, ubicate in una o due unità immobiliari di civile abitazione, ammobiliate, poste in uno stesso stabile o in stabili adiacenti;
- e)** Bed & breakfast: struttura ricettiva a conduzione familiare esercitata

da privati che, con carattere occasionale o saltuario, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte dell'unità abitativa ove dimorano stabilmente nei periodi di apertura della struttura, fino ad un massimo di tre camere, nonché i locali comuni, per fornire ai turisti alloggio e prima colazione;

- f) Case e appartamenti per vacanze: le unità immobiliari di civile abitazione ubicate in immobili esistenti, composte ciascuna da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, per l'affitto a turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a dodici mesi consecutivi;
- g) Appartamenti ammobiliati ad uso turistico: unità immobiliari di civile abitazione, in numero non superiore a tre, che i proprietari o gli usufruttuari danno in affitto a turisti, direttamente o attraverso agenzie immobiliari, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a dodici mesi consecutivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa;
- h) Aree di sosta: aree attrezzate riservate alla sosta e al parcheggio dei caravan e autocaravan omologati. Le aree di sosta sono dotate degli impianti e delle attrezzature previsti dall'articolo 185, comma 7 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e ss.mm.ii. e dall'articolo 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
- i) Mini aree di sosta: gli enti locali possono allestire mini aree di sosta aventi un minimo di dieci e un massimo di trenta piazzole destinate al campeggio itinerante, rurale ed escursionistico effettuato esclusivamente mediante l'utilizzo di tende;
- j) Agriturismo: strutture disciplinate dalla vigente normativa regionale.
- j bis)** Ittiturismo: strutture disciplinate dalla vigente normativa regionale.

#### Strutture balneari

- a) Stabilimenti balneari: strutture, di norma collocate in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare che svolgono attività di natura economica attinenti alla fruizione turistica degli arenili, mediante l'offerta al pubblico di aree attrezzate per la balneazione, eventualmente dotate di impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande, nonché attinenti il benessere della persona, lo svago e altre forme d'impiego del tempo libero.
- b) Spiagge libere attrezzate: strutture, di norma collocate in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare che, al fine di garantire l'uso

sociale degli arenili, offrono il libero accesso al pubblico ad aree attrezzate per la balneazione, forniscono servizi minimi gratuiti e, a richiesta dietro corrispettivo, la prestazione di ulteriori servizi.

- c) Spiagge libere: aree di norma poste in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare, idonee per la balneazione e disponibili liberamente e gratuitamente all'uso pubblico; le spiagge libere possono essere provviste, a cura del Comune, di attrezzature minime ad uso gratuito.
- d) Spiagge asservite a strutture ricettive: quelle riservate, ai sensi della relativa concessione demaniale, all'utilizzo esclusivo degli alloggiati nelle strutture ricettive e loro ospiti nonché di coloro che sono ospitati nella struttura in occasione dell'organizzazione di eventi, manifestazioni e convegni.

#### 1.2 Compatibilità delle funzioni

Per quanto riguarda le attività definite "altre strutture ricettive" dalla legge regionale, al fine della verifica di compatibilità in relazione alle funzioni ammesse dalle norme dei singoli Ambiti e Distretti del PUC le seguenti attività, che prevedono una gestione pubblica o convenzionata delle strutture stesse, si intendono assimilate alla categoria dei servizi pubblici o di uso pubblico:

- case per ferie,
- ostelli per la gioventù,
- rifugi alpini ed escursionistici,
- mini aree di sosta.

Inoltre, in ragione del tipo di gestione e delle caratteristiche edilizie corrispondenti alle unità immobiliari residenziali, anche ai fini del dimensionamento del peso insediativo, le seguenti attività sono assimilate alla residenza:

- affittacamere,
- bed & breakfast,
- case e appartamenti per vacanze,
- appartamenti ammobiliati ad uso turistico.

#### 1.3 Parcheggi di pertinenza

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.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati alla realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere, o all'ampliamento di strutture esistenti, la dotazione di parcheggi è da prevedere

esclusivamente ai fini della classificazione delle attività, in conformità alle disposizioni dei vigenti regolamenti regionali.

#### 1.4 Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva

La ricognizione delle attività ricettive esistenti ha evidenziato che il numero più significativo di strutture ricettive alberghiere è situato nelle zone centrali della città, nel centro storico e nel levante cittadino, mentre decisamente più esigua è la presenza di strutture nel ponente e nelle vallate.

La capacità complessiva delle strutture ricettive alberghiere, con riferimento al mese di dicembre 2013, è costituita da 101 alberghi, 5 locande, 2 residenze d'epoca ed 1 RTA per un totale di 7334 posti letto; per quanto riguarda le strutture ricettive all'aria aperta sono presenti 3 campeggi/parchi vacanze con una capacità totale di 1240 persone.

Il piano comprende le Strutture ricettive alberghiere tra le funzioni ammesse in tutti gli ambiti urbani di conservazione e di riqualificazione, pertanto non è dimensionalmente determinabile l'incremento della capacità ricettiva derivante dalla realizzazione di nuove strutture in edifici esistenti o dall'ampliamento di quelle esistenti. In tal senso nella tabella che segue è stato indicativamente inserito un incremento percentuale del 10% dei posti letto relativi agli alberghi ed un ulteriore 10% di flessibilità; stessa percentuale di incremento è stata inserita per le Residenze turistico alberghiere, rispetto alla capienza attuale degli alberghi, e comunque la flessibilità conferma la prevalenza di questi ultimi rispetto alle RTA.

Per quanto riguarda i Distretti di trasformazione si è quantificata una capacità teorica di 3.305 nuovi posti letto insediabili, nel caso di applicazione dell'Indice di massima densificazione.

Relativamente alle strutture ricettive all'aria aperta è stato indicativamente inserito un incremento del 30% per i campeggi, comunque incrementabile sulla base di specifiche esigenze mentre non sono state fatte previsioni di villaggi turistici che non rappresentano una tipologia coerente con il tipo di turismo che si riscontra nella città di Genova, fermo restando che nella flessibilità è prevista la possibilità di utilizzare il 10% dell'incremento anche per questo tipo di struttura.

FUNZIONI	attività	posti letto esistenti	previsioni indicative		posti letto totali	flessibilità ulteriore
			distretti	Ambiti		
Strutture ricettive alberghiere	alberghi locande residenze d'epoca	7281	+ 3305	+ 728 (10%)	11314	+ 728 (10%)
	residenze turistico alberghiere	53	-	+ 728 (10%)	781	+ 728 (10%)
Strutture ricettive all'aria aperta	campeggi	capacità persone 1240	-	+ 372 (30%)	1612	-
	villaggi turistici	-	-	+ 124 (10%)	124	-
<b>Totali</b>		<b>8574</b>	<b>+ 3305</b>	<b>+ 1952</b>	<b>13831</b>	<b>+ 1456</b>

##### 1.4.1 Flessibilità degli indirizzi programmatici

Il valore massimo di posti letto assegnati alle strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta può essere variato in conseguenza del manifestarsi di nuove esigenze non prevedibili allo stato attuale.

All'interno della capacità massima delle strutture ricettive all'aria aperta sarà possibile variare la quota assegnata ad ogni singola sottocategoria, fino ad un massimo del 10%.

All'interno della funzione strutture ricettive alberghiere la capacità ricettiva totale relativa alle Residenze Turistico Alberghiere non potrà comunque superare, in termini di posti letto, il 30% rispetto alla capacità delle strutture alberghiere.

Una volta saturata la capacità ricettiva prevista, o utilizzata la quota di flessibilità tra sottocategorie, ogni ulteriore previsione di incremento comporta la revisione del presente Programma.

##### 1.5 Vincolo di destinazione d'uso

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 e ss.mm.ii. sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo gli immobili:

- classificati albergo ed in esercizio, ai sensi della normativa vigente,

compresi nell'elenco approvato e successivi aggiornamenti, pubblicato sul sito web istituzionale del Comune [www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it)

- già classificati albergo e compresi nell'elenco di cui sopra, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;

- gli alberghi in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio.

Tali strutture, con i relativi spazi accessori e pertinenze, non possono essere oggetto di cambio d'uso, anche in assenza di opere edilizie, fatto salvo quanto indicato dalla disciplina regionale vigente con riferimento ai procedimenti previsti per le istanze di svincolo.

## 2. Disciplina urbanistico-commerciale

Le operazioni di nuova apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento di attività commerciali comprese nella funzione "distribuzione al dettaglio" devono rispettare le norme dei singoli Ambiti e Distretti del PUC e le disposizioni regionali vigenti in materia di commercio, in particolare per quanto riguarda i limiti dimensionali, i requisiti e gli standard richiesti, la classificazione merceologica, tipologica e dimensionale, e devono inoltre essere verificate rispetto alla loro localizzazione con le indicazioni del Livello Paesaggistico Puntuale del PUC ai fini del rispetto delle limitazioni previste per gli Ambiti classificati Struttura Urbana Qualificata (SUQ).

**2.1** L'esercizio congiunto nello stesso locale di attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso, secondo quanto stabilito dalle disposizioni regionali vigenti, è consentito nei singoli Ambiti e Distretti del PUC che comprendono entrambe le funzioni tra quelle ammesse e nel rispetto delle relative puntuali indicazioni.

**2.2** Il parametro dimensionale di riferimento per le attività commerciali è la Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) come definita dalle disposizioni regionali vigenti in materia.

**2.3** Le attività commerciali con S.N.V. superiore a mq 1.000 devono produrre una verifica di impatto sulla viabilità, attraverso uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento proposto.

### 2.4 Parcheggi di pertinenza:

**a)** la dotazione minima di aree destinate a parcheggio per le Medie e Grandi Strutture di Vendita e per i Centri Commerciali, e le relative caratteristiche e requisiti, sono stabilite dalle disposizioni regionali

vigenti in materia di commercio;

- b)** il computo delle aree comprende la viabilità interna mentre sono sempre escluse le rampe di accesso e di collegamento tra i piani;
- c)** è inoltre prescritta una dotazione aggiuntiva minima di 1/10 della superficie di parcheggio dovuta da destinare alla sosta di motocicli e biciclette **la cui determinazione deve essere riferita alla dimensione dei parcheggi prescritti fino a mq. 2.000.**
- d)** con tali dotazioni si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per la S.A. complessiva dell'attività commerciale a condizione che il rapporto S.N.V. / S.A. non risulti inferiore a 0,80 **ad esclusione di MSV e GSV di generi alimentari e Centri commerciali per i quali tale rapporto non deve comunque risultare inferiore a 0,60;**
- e)** tali dotazioni sono obbligatorie tanto per le nuove attività quanto per quelle derivanti da operazioni di ampliamento, concentrazione, accorpamento o trasferimento fatte salve specifiche disposizioni previste dalla disciplina regionale vigente in materia;
- f)** per le nuove MSV insediate in edifici esistenti i parcheggi devono essere collocati entro un raggio di 500 m rispetto al locale di vendita con esclusione delle attività comprese in ambiti storici (AC-CS e AC-US), qualora si renda impossibile la realizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi, è consentito l'utilizzo di posti auto in parcheggi esistenti mediante convenzioni/contratti con i soggetti gestori; in tal caso il rapporto tra la superficie di parcheggio dovuta e il numero di posti auto non può risultare superiore a 28 mq/p.a.;
- g)** i parcheggi di pertinenza non sono dovuti esclusivamente nelle zone pedonali e nelle zone con accessibilità riservata ai residenti.

## 3. Edilizia Residenziale Sociale

**3.1** L'Edilizia Residenziale Sociale E.R.S. è definita dagli art. 14, 15 e 16 della L.R. n. 38/2007 ss.mm.ii. nelle seguenti tipologie:

- Edilizia Residenziale Pubblica (art. 14 della L.R. 38/2007 e ss.mm.ii.)
- Alloggi a canone moderato (art. 15 della L.R. 38/2007 e ss.mm.ii.)
- Strutture alloggiative di natura temporanea (art. 16 della L.R. 38/2007 e ss.mm.ii.)
- Strutture per l'inclusione sociale (art. 16 della L.R. 38/2007 e ss.mm.ii.)

### 3.2. Servizi abitativi

Tutti gli alloggi delle diverse tipologie sopra indicate che vengano ceduti agli Enti pubblici istituzionalmente competenti o vengano vincolati all'uso sociale con convenzione a tempo indeterminato, sono riconosciuti come

servizio abitativo di interesse generale e non concorrono alla formazione della S.A., dovendo i limiti dimensionali essere definiti in sede di progetto in coerenza con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica, fatta salva l'osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza e alle distanze e nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale definite dalle norme di conformità e di congruenza.

**3.2.1** La determinazione delle quote di E.R.P. e del valore della loro monetizzazione è stabilita in relazione ai valori del mercato immobiliare diversificati sul territorio e periodicamente aggiornati (cfr. Tabella allegata alla DCC n. 4/2011 e ss.mm.ii.).

Il costo della loro realizzazione, o della loro monetizzazione, potrà essere scomputato fino al valore massimo corrispondente alla "quota di interesse generale" del Contributo di Costruzione individuato nella tabella di determinazione degli oneri di costruzione.

**3.2.2** Sono esclusi dall'obbligo di cessione e/o monetizzazione di quote di E.R.P. gli interventi di edilizia convenzionata per la realizzazione di residenza per la prima casa e aventi le seguenti caratteristiche:

- a) convenzione avente durata minima di 20 anni;
- b) i nuclei familiari aventi diritto devono essere in possesso dei requisiti stabiliti con DGR 231/2005, il requisito di reddito riferito all'intero nucleo familiare in prima applicazione dovrà essere corrispondente alla fascia intermedia stabilita con DGR n. 231/2005 e sarà aggiornato con provvedimento della giunta comunale;
- c) limite massimo di S.A. residenziale di 3.000 mq per intervento;
- d) miglioramento dei parametri minimi stabiliti dalle normative in materia di efficienza energetica.

Per le cooperative a proprietà indivisa i requisiti si dovranno verificare sui soci che risiederanno negli alloggi realizzati.

### **3.3. Agevolazioni economiche, procedurali e premialità**

Ai fini della riduzione o esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, il Comune riconosce l'interesse pubblico degli interventi di edilizia abitativa convenzionati finalizzati alla realizzazione di alloggi in locazione a canone sociale, moderato, concordato o convenzionato che si rendano disponibili per i programmi comunali di soddisfacimento del fabbisogno abitativo avviati dal Comune stesso o dall'Agenzia Sociale per la Casa.

L'atto convenzionale per ogni singolo intervento disciplinerà l'entità della riduzione o l'esenzione totale dal pagamento del contributo di costruzione anche ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 39 L.R. 16/2008 e

ss.mm.ii..

**3.3.1** Gli alloggi di recupero e/o nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionati per l'uso sociale a titolo permanente nel tempo, in quanto servizi abitativi di interesse generale, saranno esentati dal contributo di costruzione.

**3.3.2** Gli alloggi di recupero per l'edilizia residenziale, realizzati anche tramite interventi di ristrutturazione, purché convenzionati con il Comune per l'uso sociale e/o destinati alla locazione a canone concordato, saranno esentati dal pagamento del contributo di costruzione, per la sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, e dal reperimento dei parcheggi residenziali pertinenti ove l'area non ne consenta la realizzazione.

**3.3.3** Gli interventi di recupero e nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della L. 10 del 28.01.77 ovvero della L. 457 del 5/8/78 art. 32, relativamente ai canoni di locazione ed aventi le caratteristiche degli immobili descritti nella convenzione tipo, per la durata temporale prevista dalle normative regionali vigenti, sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente al costo di costruzione.

### **3.4. Approvazione progetti**

L'approvazione di progetti di edilizia convenzionata per l'uso abitativo di qualsiasi tipo, visto l'interesse pubblico e l'esigenza di fare fronte all'emergenza abitativa, può avvenire mediante la procedura di Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii., anche su richiesta dei soggetti proponenti.

### **3.5. Sostegno ed incremento degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

In considerazione della presenza considerevole di alloggi inutilizzati nell'intero territorio comunale, in tutte le tipologie d'intervento disciplinate dal presente articolo il reperimento della quota di E.R.P. e di E.R.S. dovuta nell'ambito di residenzialità convenzionate, è ammessa anche all'esterno dell'ambito di intervento, preferibilmente realizzata attraverso il recupero di alloggi esistenti inutilizzati e/o da ristrutturare sull'intero territorio comunale e rapportata proporzionalmente al valore delle zone cittadine sia ove si realizza l'intervento, sia ove è previsto il recupero. (cfr. Tabella allegata alla DCC n. 4/2011 e ss.mm.ii.).

In questi casi verrà valutata di volta in volta l'equivalenza tra l'onere a carico dell'operatore, sulla base della presente normativa, ed il

controvalore dell'immobile o degli appartamenti ceduti.

Gli interventi di E.R.P. ed E.R.S. a carico degli operatori dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico ed impiantistico per il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'abitabilità.

In ogni caso dovrà essere accertata la funzionalità dell'immobile ceduto da un collaudatore esterno, scelto dalla C.A. ed a carico dell'operatore, in relazione all'uso a cui deve essere destinato, e rimarrà a carico dell'operatore la manutenzione ordinaria e straordinaria per i dieci anni successivi all'accettazione.

### **3.6. Integrazione e riequilibrio funzionale dei quartieri residenziali**

**3.6.1** Nei quartieri residenziali di edilizia economica popolare, è favorita l'aggregazione di attività commerciali per la creazione di Centri Integrati di Via formati da soli esercizi di vicinato e costituiti da operatori che intendono ampliare la loro attività in tali zone con il riutilizzo dei piani terra degli edifici.

Il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento del C.I.V. con una superficie agibile complessiva superiore a 500 mq può essere effettuato senza l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

**3.6.2** Nei quartieri di edilizia residenziale pubblica è consentito l'utilizzo delle superfici non residenziali degli edifici per l'introduzione di attività culturali e sociali, per centri aggregativi per giovani e/o forme di portierato sociale, realizzati anche con interventi di autorecupero, senza costituire incremento di S.A., cambio di destinazione d'uso e senza aggravio di oneri.

### **3.7. Ambiti E.R.P.**

Il PUC individua le aree di Proprietà Comunale per la realizzazione di E.R.P. nel Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S.

Tali ambiti sono costituiti da due aree nel Ponente (E.R.P. 1, E.R.P. 2), un'area situata in Valbisagno (E.R.P. 3) ed una nel Levante (E.R.P. 4) e sono soggetti alle relative Norme speciali definite al successivo art. 25.

### **3.8. Dotazioni obbligatorie**

**3.8.1** Gli interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale cambio d'uso per la realizzazione di residenza relativa ad una S.A. complessiva superiore a 1.000 mq, devono destinare una quota minima del 20% della S.A. residenziale di progetto per la realizzazione di E.R.S. posta a carico dell'operatore nel rispetto della S.A. massima consentita.

La quota di E.R.S. prescritta è esentata dall'obbligo di reperire i

parcheggi pertinenziali.

**3.8.2** Gli interventi di sostituzione edilizia che prevedono la realizzazione di una S.A. residenziale superiore a mq 500 devono destinare per l'E.R.P., una quota della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, nella misura massima del 10% ponderata su valori territoriali (cfr. Tabella allegata alla DCC n. 4/2011 e ss.mm.ii.), posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune; qualora la C.A. non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area.

**3.8.3** gli interventi di nuova costruzione superiori a mq 500 di S.A. residenziale devono destinare per l'E.R.P. una quota della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, nella misura massima del 15% ponderata su valori territoriali (cfr. Tabella allegata alla DCC n. 4/2011 e ss.mm.ii.), posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune; qualora la C.A. non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area, oppure potrà essere consentita la realizzazione di una percentuale di S.A. residenziale di E.R.S. (canone moderato per 15 anni) nella quantità del 20% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500 con un minimo di una unità immobiliare.

Nei casi in cui la nuova costruzione è subordinata al trasferimento di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione, le eventuali quote di E.R.S. prescritte non necessitano del trasferimento della relativa S.A.

**3.8.4** Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nei Distretti di Trasformazione nei quali l'obiettivo della trasformazione è volto alla riconversione per funzioni urbane e residenziali, nel rispetto della disciplina contenuta nelle singole schede:

a) gli interventi superiori a mq 500 di S.A. residenziale devono destinare per l'E.R.P. una quota massima del 15% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, ponderata su valori territoriali (cfr. Tabella allegata alla DCC n. 4/2011 e ss.mm.ii.), posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune;

b) gli interventi superiori a mq 5.000 di S.A. residenziale devono destinare anche una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, a E.R.S.

Qualora la C.A. non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione del

relativo valore, da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area.

#### **4. Impianti di teleradiocomunicazione**

Nelle more della formazione ed approvazione del Piano di Organizzazione degli impianti di teleradiocomunicazioni, vige quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 10/2012.

Possono essere comunque mantenuti gli impianti ad oggi esistenti sempre che siano stati realizzati sulla base del pertinente titolo abilitativo e verificati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

#### **5. Distributori di carburanti**

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, ove ammessi, è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.

#### **6. Stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

**6.1** Con riferimento agli stabilimenti industriali presenti nel territorio comunale e classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli art. 6 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e ss.mm.ii., la cartografia dell'assetto urbanistico (Struttura del Piano– Livello 3) riporta:

- la perimetrazione delle "Fasce di Protezione, A e B", all'intorno degli stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante, ricomprendente aree soggette a misure di carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno. Nei casi in cui la linea di confine della fascia di protezione (A e B) interseca un fabbricato, i limiti imposti per le porzioni del fabbricato ricomprese nella fascia s'intendono estesi a tutto il fabbricato. Per quanto riguarda terreni (lotti) o infrastrutture, intersecati dalla linea di confine, nelle porzioni degli stessi ricadenti all'esterno della fascia, non si applicano i limiti imposti per la fascia stessa.

#### **6.2 Fasce di Protezione A e B**

##### **6.2.1 Fascia di Protezione "A"**

Nella fascia di protezione A non è consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura,

case di riposo, RSA o asili, scuole materne e scuole elementari, in ragione della difficoltà di evacuazione di soggetti deboli.

Se e in quanto ammesse dalle norme di conformità e di congruenza:

- sono consentite la nuova costruzione e la sostituzione edilizia solo per attività industriali, artigianali o di movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci.

- sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia.

E' in ogni caso vietato il mutamento della destinazione d'uso per l'insediamento della funzione residenziale ovvero delle predette "funzioni sensibili".

Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione d'infrastrutture o all'adeguamento di quelle esistenti, a condizione che siano garantite, a cura del soggetto attuatore, adeguate misure tecniche di progettazione e di gestione, nonché la riduzione delle situazioni di rischio. In tali casi, laddove emergano condizioni oggettivamente ostative, in deroga alla disciplina di cui ai precedenti commi, è ammessa la delocalizzazione degli edifici e delle attività economiche, nonché la ricollocazione dei soggetti residenti, interferiti dalla realizzazione di opere pubbliche, mediante interventi di sostituzione edilizia, a condizione che la nuova collocazione determini un allontanamento dalla fonte di rischio e la riduzione del rischio stesso.

##### **6.2.2 Fascia di protezione B**

Non è ammessa la nuova costruzione per insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativa superiori a 1,0 mq/mq.

Non è altresì consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" di cui al punto 6.2.1 se destinate a un numero di soggetti deboli superiore a 100 unità.

Non sono consentite opere funzionali all'allestimento di spazi all'aperto che prevedano la contemporanea presenza di oltre 500 persone (ad esempio mercati stabili).

##### **6.3 Stabilimenti RIR in ambito portuale – Norma Transitoria**

Per gli stabilimenti RIR presenti in ambito portuale, nelle more dell'adozione da parte dell'Autorità Portuale del Rapporto Integrato di Sicurezza Portuale (RISP), vige la normativa di cui alla Variante al P.T.C. della Provincia di Genova approvata con D.C.P. n. 39 del 18.06.2008.

##### **6.4 Nuovi stabilimenti o modifica di quelli esistenti non già classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi degli art. 6 e 8 del D.Lgs. 334/99.**

L'insediamento di nuovi stabilimenti, ovvero la modifica di quelli esistenti

non già classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi degli art. 6 e 8 del D.Lgs. 334/99, laddove ammesso dalla disciplina del PUC, è subordinato alla pertinente procedura di variante al PUC (art. 44 comma 7 L.R. 36/1997), incidendo sui contenuti dell'elaborato tecnico RIR, parte integrante della Descrizione Fondativa.

#### **6.5 Modifica con aggravio degli stabilimenti esistenti già classificati ai sensi degli art. 6 e 8 del D.Lgs. 334/99.**

La modifica con aggravio degli stabilimenti esistenti già classificati ai sensi degli art. 6 e 8 del D.Lgs. 334/99 è subordinata alla preventiva verifica di congruenza con l'elaborato tecnico RIR; nel caso in cui dall'esito della verifica derivi l'esigenza di modifiche e/o integrazioni all'elaborato, si dovrà dar corso al necessario procedimento di variante al PUC (art. 44 comma 7 L.R. 36/1997).

#### **6.6 Cessazione o esclusione della classificazione a rischio di incidente rilevante ai sensi dell'art. 6, e 8 del D.Lgs. 334/99 e ss.mm.ii.**

A seguito della formale comunicazione da parte del gestore della cessazione dell'attività di un'azienda o della sua eventuale esclusione dalla classificazione a rischio di incidente rilevante, cessa di operare la disciplina di cui al presente art. 17 punto 6, restando vigenti le previsioni del PUC in merito all'assetto urbanistico della zona compresa all'interno delle stesse aree non più interessate dalle "fasce di protezione" (art. 43 L.R. 37/1997).

#### **7. Piano urbano del verde**

Il Piano Urbano del Verde costituisce strumento di sviluppo della pianificazione del Sistema del Verde Urbano e Territoriale definendo il Livello 2 della struttura del PUC tenuto conto delle previsioni del Verde Pubblico, comprese nei Servizi Pubblici (di interesse generale e locale) individuati nella specifica cartografia del livello Locale di Municipio, nonché considerate le previsioni di verde pubblico contenute nei Distretti di concertazione e trasformazione quali prestazioni urbanistiche ed ambientali connesse agli interventi.

Il Piano Urbano del Verde può anche individuare nuove aree tenuto conto degli aspetti storico - culturali, ecologici e delle biodiversità, paesaggistici e di qualità urbana, e funzionali-fruttivi, indicando i relativi criteri prestazionali e/o progettuali, gestionali e manutentivi.

Il Livello Paesaggistico Puntuale contribuisce alla definizione del Piano Urbano del Verde con l'individuazione delle zone da conservare per l'identità naturale che le caratterizza (boschi, praterie, ecc.), o per

l'appartenenza al verde strutturato (terrazzamenti, giardini pubblici privati, ecc.), o in quanto parchi storici anche privati.

#### **8. Piano Urbano della Mobilità**

Il piano urbano della mobilità deve costituire strumento di sviluppo della pianificazione urbanistica. È un insieme coerente di interventi infrastrutturali, tecnologici, gestionali ed organizzativi in grado di orientare lo sviluppo della mobilità nel medio-lungo periodo.

Esso costituisce una pianificazione vasta e ambiziosa che attesta la centralità strategica del Comune di Genova in cui confluiscono le maggiori direttrici della mobilità e che definisce gli scenari di medio e lungo periodo, prevedendo un insieme di interventi infrastrutturali, tecnologici, gestionali e organizzativi.

Il Piano predisposto dal Comune di Genova, Direzione Mobilità, si pone quali obiettivi generali:

- migliorare la vivibilità dei luoghi;
- garantire il diritto alla mobilità per tutti;
- agevolare gli spostamenti dei cittadini, migliorando qualità del trasporto e tempi di percorrenza, soprattutto attraverso la valorizzazione del trasporto pubblico urbano e di tutte le modalità ecocompatibili;
- diminuire le emissioni inquinanti.

#### **9. Locali da gioco, sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili**

Tali attività, così come definite e disciplinate dal Regolamento Comunale approvato con DCC n. 21/2013 e ss.mm.ii. e dalla vigente legislazione in materia, ai fini del rispetto dei requisiti igienico-sanitari, sicurezza in tema di sorvegliabilità e barriere architettoniche sono assimilati alle attività di somministrazione.

La nuova apertura di tali attività, nel rispetto delle disposizioni e dei regolamenti di settore, dovrà altresì soddisfare le seguenti condizioni:

- superficie minima di 100 mq;
- dotazione di servizi igienici;
- reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto ogni 20 mq di S.A., non monetizzabili.

#### **10. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

La realizzazione di impianti eolici, fotovoltaici ed idroelettrici soggetti ad autorizzazione unica ai sensi dei disposti di cui all'art.12 del D.Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387, del D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28, del D M. 10.09.2010 e della L.R. 29 maggio 2007 n. 22 e ss.mm.ii, sono ammessi



negli ambiti AC-NI, AR-PR e AR-PA ad esclusione delle aree classificate come: manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti (ME e SME del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale) nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la localizzazione degli impianti è subordinata alla presenza di viabilità preesistente, fatta salva la possibilità di realizzare percorsi provvisori di accesso alle aree di cantiere e viabilità di servizio agli impianti per la loro manutenzione;
- la progettazione degli impianti deve essere articolata secondo modalità e fasi di attuazione degli interventi che prevedano, sia nella fase di esecuzione delle opere sia nella sistemazione definitiva del sito, interventi di ripristino e di compensazione paesaggistica, che garantiscano in ogni caso la reversibilità dei luoghi alla cessazione dell'esercizio degli impianti.

Sono in ogni caso fatte salve le pertinenti valutazioni inerenti il rispetto della disciplina paesaggistica di livello puntuale e, nell'ambito delle procedure di legge, la valutazione degli aspetti ambientali coinvolti.

#### **Art. 18) - Distretti di trasformazione**

1. I Distretti di trasformazione sono individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico del Livello 3 del PUC mediante un perimetro grafico e contraddistinti da un codice numerico progressivo che rimanda alle schede normative delle norme di congruenza.

In alcuni casi i Distretti di trasformazione sono suddivisi in più Settori, con valore di unità minima di intervento, secondo quanto individuato nelle schede normative.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nei Distretti e nei singoli Settori sono disciplinate dalle seguenti disposizioni di carattere generale e dalle complementari disposizioni definite nelle specifiche schede normative delle norme di congruenza.

#### **2. Sistemi territoriali di concertazione**

Il PUC individua i Sistemi territoriali di concertazione nei quali sono evidenziati i Distretti di Trasformazione, le componenti urbane significative, le principali connessioni ambientali ed infrastrutturali e i progetti già avviati nell'ambito territoriale di riferimento.

Le Schede di Sistema fanno riferimento agli obiettivi strategici del PUC (Livello 2) rispetto ai quali sono declinate le prestazioni obbligatorie connesse agli interventi nelle singole schede di Distretto, con particolare

riferimento alle dotazioni di servizi ed infrastrutture aggiuntive.

Le singole schede dei Sistemi territoriali di concertazione, con valore di indirizzo avente efficacia propositiva, definiscono a livello generale di sistema:

- gli obiettivi della concertazione;
- gli Enti/soggetti coinvolti;
- le priorità e la programmazione degli interventi pubblici;
- le obbligazioni connesse all'attuazione degli interventi privati;
- gli indirizzi progettuali;
- le prestazioni ambientali.

#### **3. Disciplina urbanistica generale**

Le presenti disposizioni definiscono la disciplina generale di regolamentazione delle trasformazioni urbanistiche per tutti i Distretti di trasformazione e per i singoli Settori, ad eccezione di eventuali differenti previsioni contenute nelle singole schede normative delle norme di congruenza, che in tal caso prevalgono sulle presenti disposizioni di carattere generale.

**3.1** Le schede normative delle norme di congruenza in alcuni casi prevedono la possibilità di insediare nei Distretti di trasformazione o nei Settori in essi compresi oltre alle funzioni principali, connotanti le trasformazioni previste, anche altre funzioni, definite complementari; le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole schede normative, sono insediabili in sede di attuazione degli interventi fino alla concorrenza massima del 30% delle superfici agibili complessivamente insediabili realizzate nelle rispettive unità minime di intervento.

**3.2** I piani urbanistici operativi e i procedimenti speciali connessi alla pianificazione territoriale, ove contemplati, devono sempre prevedere la corresponsione minima di aree per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie, secondo le quantità fissate dall'art. 7, anche quando tali quote non sono specificamente individuate nelle elaborazioni grafiche dei singoli Distretti e Settori o all'interno delle schede normative.

Tale dotazione deve essere reperita, salvo la comprovata impossibilità o diverse disposizioni contenute nelle schede normative, all'interno dell'unità minima di intervento. La dotazione minima è obbligatoria anche per le quote di Superficie Agibile acquisite a seguito dell'applicazione dei meccanismi perequativi.

Quando le schede normative dei singoli Distretti o Settori individuano, fra le dotazioni di servizi obbligatorie, maggiori quantità di aree da

corrispondere per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, queste sono comunque dovute gratuitamente, anche se eccedono le quantità minime fissate dall'art. 7.

I costi per la realizzazione dei servizi pubblici, previsti dalle schede normative a diretto carico degli operatori, sono sempre scomputabili dalla relativa quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge nelle modalità ammesse dalle vigenti disposizioni normative.

**3.3** I Piani Urbanistici Operativi e ogni altro strumento di attuazione, ove contemplati, devono sempre prevedere la corresponsione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie specificamente previste nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione e Settori; i costi per la realizzazione di tali infrastrutture sono sempre scomputabili dalla relativa quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, per le tipologie e nelle modalità ammesse dalle vigenti disposizioni normative.

**3.4** La realizzazione delle infrastrutture e servizi pubblici nei Distretti e nei Settori è sempre ammessa anche ove non espressamente indicato nelle singole schede normative.

**3.5** I tracciati e le aree indicate nelle schede grafiche delle norme di congruenza per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi possono essere modificate motivatamente in sede di PUO al fine di meglio corrispondere alle esigenze funzionali rilevabili all'atto della trasformazione e/o per attenuare l'impatto ambientale delle opere previste.

**3.6** Il perimetro dei Distretti di trasformazione e dei singoli Settori può essere rettificato in sede di formazione dei P.U.O. quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione, nei limiti e nelle modalità previste dall'art. 53 della L.R. 36/97, unicamente: per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto.

Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina dell'ambito di maggiori dimensioni tra quelli confinanti.

**3.7** La capacità edificatoria di un Distretto o di un Settore è generata dagli Indici di Utilizzazione Insediativa applicati a tutte le aree comprese all'interno dei loro perimetri senza tener conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti e da confermare.

Le aree di concentrazione volumetrica interne ai Distretti ed ai Settori,

individuata nelle schede grafiche delle norme di congruenza, definiscono i limiti della nuova edificabilità, che dovrà essere in esse contenuta; i perimetri di tali aree possono essere modificati conseguentemente alle rettifiche di perimetrazione dei Distretti o dei Settori, in attuazione della disciplina di cui al precedente punto o, motivatamente, in sede di P.U.O. al fine di meglio corrispondere all'inserimento urbanistico ed ambientale nel contesto di riferimento.

**3.8** In tutti i Distretti o Settori prevalentemente destinati a industria, artigianato e logistica è sempre ammessa la possibilità di dare attuazione agli interventi anche con lo sfruttamento parziale delle capacità edificatorie dei singoli settori; in tal caso è possibile accantonare, presso gli appositi registri, le superfici agibili non insediate nel limite massimo del 25% delle quantità complessive potenzialmente edificabili con riferimento all'I.U.I. base. Le superfici agibili così accantonate, per le funzioni produttive non realizzate, potranno essere utilizzate, con il mantenimento della destinazione d'uso originaria, in altri Distretti o Settori, in applicazione dei previsti meccanismi perequativi.

**3.8 bis** In alternativa a quanto disciplinato ai precedenti art. 11 punto 7.3 e art. 10 punto 3.4, nei Distretti o Settori esclusivamente destinati a industria, artigianato, logistica, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci l'eventuale I.M.D. può essere ottenuto anche mediante la realizzazione di edilizia produttiva convenzionata, sulla base di uno schema di convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

**3.9** I piani urbanistici operativi e i procedimenti speciali connessi alla pianificazione territoriale cui è subordinata l'attuazione degli interventi devono contenere uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che confermi la capacità della rete infrastrutturale esistente e di previsione, connessa alle nuove trasformazioni, di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento delle nuove funzioni.

**3.10** Gli interventi nei Distretti devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche degli ambiti energivori adiacenti.

Ove possibile deve essere prevista la realizzazione di reti duali per l'utilizzo dell'acqua non potabile e, ove compatibile con la dimensione dei punti di raccolta, il sistema di distribuzione dell'acqua non potabile dovrà essere esteso agli edifici.

Gli interventi nei Distretti devono perseguire, attraverso l'inserimento di spazi verdi, il miglioramento del microclima locale mitigando gli effetti delle "isole di calore", connesse alla presenza degli spazi artificiali esistenti, i percorsi pedonali devono essere attrezzati con piantumazioni e/o viali alberati.

Nei distretti interessati dai percorsi ciclopedonali individuati dalla Tav. 5bis del Livello 2 "Sistema degli itinerari ciclopedonali", tra le prestazioni connesse agli interventi è inclusa, ancorchè non espressamente indicata nelle singole schede normative, la realizzazione di tali dotazioni.

Nei Distretti contigui ad infrastrutture viarie di scorrimento, autostrade e/o ferrovie l'assetto planivolumetrico dovrà prevedere la creazione di "zone cuscinetto" ove collocare gli usi acusticamente meno sensibili (commerciali, direzionali, terziari, etc.), e/o prevedere adeguate forme di abbattimento e/o confinamento, anche attraverso la realizzazione di barriere e/o altre soluzioni progettuali, delle fonti di inquinamento acustico.

Nei Distretti attraversati da elettrodotti ad alta/altissima tensione si dovrà prevederne, ove possibile, l'interramento.

I Distretti di trasformazione devono prevedere spazi per la raccolta delle frazioni differenziate dei rifiuti urbani e, ove necessario, idonei spazi per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio domestico.

Le singole schede possono indicare ulteriori prestazioni.

**3.11** La progettazione dei Distretti di iniziativa comunale, deve essere sviluppata ricorrendo preferibilmente a concorsi di idee ovvero ad altre forme concorsuali con l'obiettivo di garantire anche la qualità della progettazione.

#### **4. Disciplina urbanistica puntuale**

**4.1** Le singole schede normative individuano per ogni Distretto e per ogni Settore, nel caso di compresenza di più settori all'interno di uno stesso distretto, il quadro programmatico, la specifica disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale di riferimento per ogni trasformazione dei territori in essi compresi.

**4.2** Il quadro programmatico identifica il contesto territoriale di riferimento nel quadro di coerenza degli strumenti di pianificazione sovracomunale e della pianificazione di settore e indica la presenza di aree e immobili tutelati per legge.

**4.3** La specifica disciplina urbanistica:

- indica gli obiettivi delle trasformazioni;
- rileva la superficie territoriale del Distretto, a titolo indicativo ed ai fini del calcolo della capacità insediativa complessiva del Piano;
- suddivide, in alcuni casi, il Distretto in più Settori;
- definisce per ogni unità minima di intervento le funzioni ammesse in sede di trasformazione;
- definisce le modalità di attuazione e di intervento delle trasformazioni;
- definisce per ogni singola unità minima di intervento i seguenti principali parametri urbanistici caratterizzanti le trasformazioni:
  - a) l'Indice di Utilizzazione Insediativa Base e l'eventuale Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo, per il dimensionamento delle grandezze edilizie ammissibili;
  - b) l'eventuale Indice di Massima Densificazione che rende ammissibile, nei Distretti o nei Settori ai quali è attribuito, l'inserimento di quote aggiuntive di Superficie Agibile rispetto a quelle generate dall'applicazione dei propri Indici di Utilizzazione, Base e Massimo, in applicazione dei previsti meccanismi perequativi;
  - c) le dotazioni di servizi di interesse pubblico e infrastrutture per la mobilità, obbligatorie e indispensabili a sopportare i carichi insediativi indotti dalla trasformazione, le cui aree necessarie alla loro realizzazione sono da corrispondere anche se eccedenti le quote di servizi pubblici dovute nelle quantità fissate dal Piano in relazione alle funzioni insediate;
  - d) le dotazioni di servizi di interesse pubblico e infrastrutture aggiuntive, alla cui realizzazione è condizionato il possibile sfruttamento dell'Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo.
- definisce le specifiche prestazioni ambientali richieste;
- definisce la disciplina paesistica di livello puntuale;
- definisce il livello di flessibilità delle previsioni;
- definisce la disciplina urbanistica in regime transitorio.

#### **5. Regime transitorio**

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori fino all'approvazione degli strumenti attuativi delle trasformazioni previste, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono sempre consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori caratterizzati dalla presenza di edifici ed impianti industriali e artigianali, fino all'approvazione degli strumenti attuativi delle trasformazioni previste, è consentito il consolidamento della destinazione produttiva degli edifici esistenti (limitatamente alle funzioni industria e artigianato), con interventi sino alla

ristrutturazione edilizia, previa espressa rinuncia alle altre funzioni ammesse con provvedimento edilizio convenzionato che identifichi anche le eventuali prestazioni minime connesse all'intervento in questione.

#### **6. Regime definitivo**

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori a trasformazione avvenuta, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono consentiti tutti gli interventi edilizi che non alterino l'assetto complessivo e i parametri del distretto trasformato e non comportino l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nella relativa scheda.

#### **7. Disposizioni speciali**

**I piani ed i progetti inerenti i distretti di trasformazione ove insistono depositi di oli minerali, di prodotti chimici e petrolchimici per i quali il PUC dispone il trasferimento, potranno essere approvati anche in Accordo di programma ex art.58 della Lr.36/1997 e ssmmii.**

## **Disciplina d'uso del territorio**

### **Art. 19) - Articolazione del territorio**

Il territorio comunale é suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione.

Ciascun Ambito é dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori.

Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del PUC, che costituiscono espressamente disciplina paesistica.

### **Art. 20) - Ambiti di conservazione e di riqualificazione**

1. Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-NI
2. Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico AC-VP
3. Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU
4. Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano AC-CS
5. Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US
- 5 bis.** Ambito di conservazione della via Antica Romana AC-AR
6. Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU
7. Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR
8. Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA
9. Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR
10. Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU
11. Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale AR-PI

### **Art. 21) - Ambiti complessi**

1. Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ACO-L

## **Art. 22) - Sistema delle infrastrutture e dei servizi**

1. Infrastrutture di interesse generale e locale SIS-I
2. Servizi pubblici di interesse generale e locale SIS-S

## **Art. 23) - Distretti di trasformazione**

- |    |  |
|----|--|
| 01 | Voltri Litorale di Levante                 |
| 02 | Carmagnani - Fondegga sud                  |
| 03 | Superba                                    |
| 04 | Multedo                                    |
| 05 | Sestri P. - Fincantieri                    |
| 06 | Nuova Sestri P.                            |
| 07 | Piaggio - Aeroporto                        |
| 08 | Polo Industriale di Cornigliano            |
| 09 | Scarpino                                   |
| 10 | Parco scientifico tecnologico di Erzelli   |
| 11 | S. Giovanni D'Acri - Bombrini              |
| 12 | Ex Colisa                                  |
| 13 | Depositi Fegino                            |
| 14 | Ex deposito petrolifero Fegino - via Ferri |
| 15 | Area ex Bruzzo                             |
| 16 | Depositi San Quirico                       |
| 17 | Autorimessa Sampierdarena                  |
| 18 | Lagaccio - Gavoglio                        |
| 19 | Stazione Principe                          |
| 20 | Fiera - Kennedy                            |
| 21 | Autorimessa Foce                           |
| 22 | Staglieno - via Bobbio                     |
| 23 | Volpara                                    |
| 24 | Gavette                                    |
| 25 | Viale Causa                                |
| 26 | Ospedale San Martino                       |
| 27 | Valle Chiappeto                            |
| 28 | Ex Ospedale di Quarto                      |
| 29 | Ex Aura di Nervi                           |

## **Disposizioni Finali**

### **Art. 24) - P.U.O. e progetti di attuazione del PUC 2000**

1. Il PUC fa salvi i P.U.O. e i Programmi di iniziativa pubblica approvati; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche non prevalgono su quelle contenute nel PUC fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

2. Il PUC fa inoltre salvi i seguenti progetti edilizi convenzionati, per i quali è stata approvata la relativa convenzione ovvero l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo.

Per tali progetti dalla data di adozione del progetto definitivo di PUC, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica di coerenza dell'intervento rispetto alle prestazioni inerenti la salvaguardia idrogeologica, l'efficienza energetica degli edifici, la permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli stabiliti dall'art. 14 delle presenti Norme.

Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di PUC, i relativi titoli abilitativi rilasciati, decadono, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo.

- Progetto n. 5711/2008, avente ad oggetto la realizzazione di autorimessa interrata con parcheggio di superficie e verde di uso pubblico in via Fra Vincenzo da Fiorenzuola (Granarolo), per il quale in data 19.07.2011 è stata sottoscritta convenzione;
- Progetto n. 2494/2011, avente ad oggetto la realizzazione di un edificio residenziale in via della Terrerosse presso il civico n. 41, per il quale in data 18.11.2011 è stato sottoscritto Atto Unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 53 comma 3 delle Norme di Attuazione del PUC 2000;
- Progetto n. 6881/2007, avente ad oggetto la realizzazione di un'autorimessa interrata con copertura destinata a verde attrezzato di uso pubblico e di un ascensore pubblico tra piazza Solari e via Amarena, per il quale in data 27.10.2011 è stata sottoscritta convenzione;
- Progetto n. 90/2009 avente ad oggetto la realizzazione di un complesso residenziale in via Peschiera con strutture interrate e seminterrate destinate ad autorimessa e la realizzazione di un asilo nido d'infanzia, di un'area esterna attrezzata e di un parcheggio ad uso pubblico

pertinenziale all'asilo, opere disciplinate alla convenzione stipulata in data 05.12.2011;

- Progetto n. 5430/2011, avente ad oggetto la realizzazione di un complesso residenziale in Salita Sella - San Desiderio, per il quale in data 08.11.2011 è stato sottoscritto Atto Unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 53 comma 3 delle Norme di Attuazione del PUC 2000;
- Progetto n. 4828/2009, avente ad oggetto la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali in via Padre Semeria, per il quale in data 30.12.2011 è stata sottoscritta la convenzione;
- Progetto n° 2211/2011, avente ad oggetto intervento di nuova costruzione di edificio monofamiliare in via Rio di Po a Morego, per il quale in data 26.01.2012 è stata sottoscritta la convenzione;
- Progetto Conferenza dei Servizi n. 29/2007 avente ad oggetto la realizzazione di una autorimessa con accessibilità in via Cadighiara, per la quale in data 24.12.2009 è stata sottoscritta convenzione ai sensi della D.G.C. 261/2009 in applicazione del preventivo assenso di cui alla D.C.C. 65/2007;
- Progetto S.U. 364/2008, avente ad oggetto la realizzazione e la gestione di una RSA in zona FF del PUC 2000, in via Gualco per il quale in data 14.10.2009 è stata sottoscritta convenzione ai sensi della D.C.C. 11/2004;
- Progetto S.U. 238/2009, avente ad oggetto realizzazione di un impianto distributori carburanti, con servizi accessori in via Lungo Bisagno Istria al civ. 1. Con D.G.C. n. 182 del 07.06.2012 è stato preso atto della sussistenza dei presupposti e conseguenti determinazioni in merito alla monetizzazione degli standard urbanistici.
- Progetto S.U. 307/2010, avente ad oggetto la ristrutturazione, in senso commerciale, del fabbricato contraddistinto con il civ. 15 di via al Santuario di Nostra Signora della Guardia, in variante al PUC 2000 approvata con D.C.C. n. 66 del 20.09.2011.

Gli interventi previsti dai progetti fatti salvi qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione.

#### **Art. 25) – Ambiti con disciplina urbanistica speciale**

Il PUC recepisce i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica di cui al successivo elenco, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con

apposito perimetro.

Fatte salve specifiche disposizioni previste dalle singole norme speciali ad interventi attuati vige la disciplina dell'ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano.

I progetti edilizi attuativi di progetti urbanistici operativi, strumenti urbanistici comunque denominati, varianti urbanistiche sono soggetti alla verifica di coerenza degli interventi rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all'art. 14.

Gli interventi edilizi attuativi delle norme speciali, qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione.

#### **Elenco norme speciali**

##### **N. 1 - Parcheggio Via Antonio Burlando**

Sull'area è consentita la sistemazione superficiale dell'area al fine di realizzare parcheggi pubblici e privati a raso con pavimentazione permeabile previa sistemazione dei muri di fascia e sistemazione dei tratti dei rivi interessati.

##### **N. 2 -Strada di S. Ilario (Ambito non cartografato)**

Ferma restando la disciplina del vigente P.T.C.P. di cui all'art. 48, comma 3 delle relative Norme di Attuazione, che consente interventi per la viabilità esclusivamente preordinati al superamento di puntuali carenze di ordine funzionale, l'accessibilità alle zone non servite da viabilità carrabile, potrà essere risolta:

- attraverso la tutela ed il recupero del territorio spesso abbandonato al degrado, anche attraverso programmi di manutenzione che rendano maggiormente agibili le "creuze" ai pedoni ed ai piccoli mezzi agricoli;
- attraverso anche la realizzazione ove possibile, coerente con le indicazioni sopra richiamate, di nuovi tratti di viabilità di tipo agricolo forestale e di servizio a transito controllato;
- attraverso la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, subordinatamente alla redazione di uno S.O.I., nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei suoli;
- attraverso l'adeguamento dei tracciati esistenti per l'uso carrabile, con l'eventuale inserimento di nuovi tratti necessari per consentire adeguate pendenze, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche di percorsi storici e dei relativi manufatti e che gli

eventuali nuovi tracciati si inseriscano armoniosamente nel paesaggio con contenute opere di contenimento del terreno e non attraversino ambiti ed aree verdi strutturate costituite da parchi e giardini di edifici così da non interrompere l'unitarietà, subordinatamente all'approvazione del Consiglio Comunale in ragione della eventuale applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001.

#### **N. 3 - Via Roma - Galleria Mazzini**

Nell'ambito è prescritto il mantenimento delle attività commerciali o il reinserimento delle attività che hanno determinato la costituzione storica dell'ambiente urbano specifico, con uso appropriato di locali e vetrine e con divieto di cambio d'uso per trasformare i locali in depositi o parcheggi.

#### **N. 4 - Vico del Dragone**

Al fine di completare la riqualificazione di vico del Dragone – Piazza delle Lavandaie il Piano recepisce il progetto presentato con Procedura di Conferenza dei Servizi (C.D.S. N. 11/2010) per l'approvazione del progetto d'intervento ai sensi dell'art. 3 della L.R. 29/02 per la ricostruzione del civico 6 di Vico del Dragone nell'ambito del programma POGAS finalizzato a realizzare alloggi di edilizia convenzionata per giovani nel centro storico.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS) ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 5 - Programma Housing Sociale - piazza Virgo Potens 1**

Al fine della realizzazione di alloggi da locare a canone moderato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbano Storico (AC-US), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 6 - Programma Housing Sociale - Convento S. Francesco di Voltri**

Al fine della trasformazione del Convento in struttura residenziale e/o ricettiva per valorizzare l'immobile in funzione del

contemporaneo recupero dei Conventi di via Casati e di via Montani da destinare ad alloggi sociali si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 108 in data 14.12.2010.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbano Storico (AC-US), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 7 - Valletta Rio Penego**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa alla sottozona BCpc (ex sottozona BCs), con la relativa norma speciale n. 4 come approvata con D.C.C. n. 73 del 10 settembre 2010.

#### **N. 8 - Via Maritano**

Il Piano recepisce il progetto presentato con procedura di Conferenza dei Servizi nella seduta referente del 24.05.2013 per la realizzazione di edilizia residenziale sociale e connesse opere di urbanizzazione, in via Maritano; intervento compreso nel programma locale per la casa di social housing.

**E' consentita l'iscrizione nell'apposito registro della S.A., di cui all'art. 10 delle presenti norme, della Superficie Agibile demolita e non ricostruita subordinatamente al completamento dei lavori e al collaudo delle opere pubbliche.**

#### **N. 9 - Centro direzionale di San Benigno**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa alla sottozona DU di San Benigno, con le relative norme speciali n. 37 e 38, approvate con D.C.C. n. 72 del 07.10.2008.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 10 - Programma Housing Sociale – via della Cella**

Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni

d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 11 - Via Monte Sleme**

Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio residenziale incongruo e ricostruzione su diverso sedime in via Monte Sleme a Borzoli in applicazione dell'art. 6 della L.R. n. 49/2009, comportante variante al PUC 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale con D.C.C. n. 40/2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 12 - Via Dassori 171 - Corso Gastaldi 123r**

Per l'immobile in oggetto sono confermate le funzioni indicate all'art. X13) Zona X del PUC 2000 - parcheggi e servizi, pubblici e privati, esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, come definite all'art 43 dello stesso piano - subordinatamente a una verifica di compatibilità ambientale e funzionale con le aree urbane circostanti.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 13 - "Diga di Begato" - settore 9 del Piano di Zona di Begato**

Il complesso edilizio, in ragione della dimensione, delle caratteristiche architettoniche, costruttive e del rilevante impatto urbanistico e paesaggistico che ha determinato sul contesto circostante, avente effetti negativi sulla qualità dell'offerta abitativa e sulla sicurezza delle persone residenti, può essere oggetto di interventi di parziale demolizione finalizzati alla riduzione volumetrica ed alla riqualificazione architettonica, il cui esito determini il miglioramento della qualità della vita delle persone residenti ed un migliore inserimento nel paesaggio circostante, comunque caratterizzato da edificazioni di tipo urbano.

· L'intervento di parziale demolizione, ferma restando la possibilità

che sia effettuato per iniziativa pubblica, può essere realizzato anche da soggetti privati che, a seguito di apposito bando, propongano alla Civica Amministrazione un programma di intervento che preveda: - il progetto di parziale demolizione; - la preventiva ricostruzione delle abitazioni da demolire nelle aree libere di proprietà pubblica poste nell'intorno, con caratteristiche tipologiche e costruttive congrue ad un corretto inserimento urbanistico e paesaggistico; - il programma di ricollocazione delle famiglie interessate dalla demolizione; - gli interventi e gli oneri accessori per l'attuazione dell'intervento; - i tempi di attuazione del programma e le relative garanzie finanziarie.

· A fronte dell'attuazione del programma dianzi indicato, è riconosciuta al soggetto attuatore una S.A. di entità doppia rispetto a quella demolita e riedificabile, anche per parti separate, nell'Ambito AR-UR nonché nei Distretti di Trasformazione in aggiunta alla edificabilità ivi ammessa, ma nel rispetto delle funzioni previste dal PUC, sulla base di un apposito P.U.O. esteso, sia all'ambito destinato alla ricostruzione delle porzioni di edificio demolito per la ricollocazione delle abitazioni, sia a tutte le aree che saranno individuate per l'edificazione della S.A. costituente corrispettivo del programma qui delineato; ove si preveda l'utilizzo di detta S.A. nei Distretti di Trasformazione il P.U.O. qui prescritto deve attuare contestualmente anche le previsioni di assetto urbanistico relative al Distretto interessato.

· Le proposte di programma di intervento per la parziale demolizione del complesso edilizio della "Diga di Begato" sono sottoposte all'esame del Consiglio Comunale che provvede: - alla scelta della proposta ritenuta meglio confacente alle esigenze espresse; - all'approvazione del P.U.O..

#### **N. 14 - Programma Housing Sociale - via di Creto**

Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita libera e convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 36 in data 25.05.2010.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 15 - Programma Housing Sociale - Piazza Ospedale Pastorino**



Al fine della realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione urbanistica residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 16 - Lotto 3D del Piano di Zona di Begato**

Conformemente all'Accordo di Programma stipulato fra il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Liguria ed il Comune di Genova per l'attuazione del progetto di cui al D.M. 16.03.2006 "Recupero di immobili da destinarsi ad edilizia sociale", ed in ragione dell'interesse pubblico sotteso da tale programma, è consentita l'attuazione del Lotto 3D del Piano di Zona di Begato.

#### **N. 17 - Area tra via Massuccone Mazzini e via al Santuario N.S. della Guardia**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa alla sottozona BB-RQ, con la relativa norma speciale n. 49 come approvata con D.C.C. n. 73/2010.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione urbanistica residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 18 - Area in fregio a via Pianelezzi**

L'intervento previsto in via Pianelezzi, come definito nel planivolumetrico contenuto nel Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 89 del 20 luglio 1999, è confermato e può essere attuato attraverso il diretto rilascio di un permesso di costruire.

#### **N. 19 - Scuola Germanica**

E' consentita la realizzazione della nuova sede della Scuola Germanica con imposizione di vincolo di destinazione d'uso attraverso un Accordo di Programma da stipularsi tra il Comune di Genova e la Repubblica Federale Tedesca nel rispetto di un rigoroso inserimento ambientale con I.U.I. massimo di 0,50 mq/mq. L'intervento deve essere obbligatoriamente unitario e contemplare una attenta analisi estesa anche al contesto al fine di approfondire

ed interpretare progettualmente indicazioni fornite dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC.

#### **N. 20 - Ex stabilimento Verrina di Voltri**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico dell'ex stabilimento Verrina, a Prà, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2011 unitamente al relativo aggiornamento del PUC ai sensi del art. 43 della L.R. n.36/97 inerente la modifica della funzione caratterizzante dell'Ambito Speciale di riqualficazione Urbana n. 3 "Ex stabilimento Verrina" del PUC 2000.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 21 - Cà di Ventura**

Il Piano recepisce il Progetto Unitario in variante al PUC 2000 in località Cà di Ventura, a Molassana, approvato con D.C.C. n. 28/2006.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 22 - Ex mercato comunale di C.so Sardegna**

Al fine della realizzazione dell'intervento di riconversione ad usi urbani dell'ex Mercato ortofrutticolo di C.so Sardegna, il Piano recepisce la disciplina del PUC 2000, Distretto Logistico 23I, la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. prescritto dallo stesso PUC. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 23 - Via Linneo**

Nell'Ambito perimetrato il piano recepisce le determinazioni assunte dalla CA con D.G.C. n. 53/2012 avente ad oggetto "Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa

Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130".

#### **N. 24 - Complesso delle ex Officine Guglielmetti**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa al Distretto Logistico 23h, come modificato per effetto della Variante allo stesso PUC definitivamente approvata con D.C.C. n. 50 del 06.07.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.09.2010, con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali n. 1/2007 e n. 23/2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riquilificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 25 - Inseediamento produttivo dei marmisti di Caderiva**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riquilificazione Urbana n. 57, come modificato per effetto della Variante allo stesso PUC definitivamente approvata con D.C.C. n. 37/2009 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 7680 del 18.12.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riquilificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 26 - Area ex stabilimento San Giorgio di Prà**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico delle ex fonderie San Giorgio di Prà, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/1999. La porzione d'area di disposta al confine nord, esterna al perimetro di S.A.U., non produce fabbricabilità e può essere utilizzata al fine di realizzarvi, esclusivamente, la viabilità di accesso da Via Quasimodo alla nuova costruzione prevista nel lotto 2 dello S.A.U..

Ad interventi completati l'ambito è soggetto alla disciplina ed alle

norme progettuali di livello puntuale dell'Ambito AR-PU relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente escluso il cambio d'uso per l'inserimento della funzione medie e grandi strutture di vendita che è consentito nel limite del 10% della S.A. esistente disponibile.

#### **N. 27 - Promontorio**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riquilificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 28 - Stadio di Marassi**

Alla luce delle criticità idrauliche e dei relativi rischi presenti nell'area, nel caso in cui si renda possibile la realizzazione di un nuovo impianto questo dovrà essere realizzato in un altro contesto. In tal caso l'impianto potrà essere oggetto di un intervento di complessiva ristrutturazione, con la conferma della funzione principale per lo svolgimento di attività sportive e manifestazioni collettive e con il possibile inserimento di ulteriori funzioni tra quelle di seguito indicate: strutture ricettive alberghiere, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di generi non alimentari, servizi pubblici e privati, parcheggi pubblici, parcheggi privati, depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali e infrastrutture di interesse locale.

L'attuazione dell'intervento è ammessa previa approvazione di un P.U.O., nell'ambito del quale è stabilito il dimensionamento e l'organizzazione complessiva da conferire alla rinnovata struttura sportiva cittadina, sulla base della configurazione e delle funzioni come sopra ammesse.

#### **N. 29 GASLINI 2000**

Il Piano recepisce il progetto di cui alla CDS 10/09 per l'approvazione di variante al progetto di Restauro della Villa Spinola ed aree adiacenti e conseguente modifica/integrazione alla Convenzione Attuativa (approvato in data 11/07/2003) e progetto di un asilo nido comunale nel lotto E del complesso dell'ex Badia di cui all'Accordo di programma ex art. 34 D.P.R. 267/00 tra il

Comune di Genova, la Regione Liguria con adesione della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il paesaggio della Liguria, per l'approvazione del progetto Unitario per la realizzazione a Genova Quarto del progetto di sviluppo dell'Istituto Giannina Gaslini, denominato "Gaslini Duemila" e delle contestuali varianti, approvato nella seduta deliberante del 9/04/2010.

#### **N. 30 - Ospedale Galliera**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 74, con Schema di Organizzazione Urbanistica dell'area, introdotto per effetto della variante approvata con D.C.C. n. 106 del 7 dicembre 2010. Gli interventi previsti nei settori 3.4 e 5, di cui alla scheda allegata al citato Ambito di Riqualificazione Urbana n. 74, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato secondo i criteri indicati dall'art. 49 della L.U.R. n. 36/1997, fermo restando le obbligazioni e le prescrizioni indicate nelle "Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi" e nelle "Prescrizioni particolari e di Livello Puntuale del P.T.C.P."

#### **N. 31 - Rotonda di Carignano**

Il Piano conferma l'obiettivo già indicato nel PUC 2000 della riqualificazione delle aree, in larga parte di proprietà comunale, poste tra C.so A. Saffi, via Fiodor e via Gavotti ove è collocata la "rotonda di Carignano" (Piazza S. Francesco d'Assisi) per realizzare spazi pubblici pedonali attrezzati e sistemati prevalentemente a verde e direttamente collegati con lo spazio centrale della "rotonda", da articolarsi in due settori: - uno a levante della stessa "rotonda" con prevalente sistemazione a verde pubblico della superficie e nel quale, alla quota di C.so A. Saffi, possa essere inserito un distributore di carburanti con relative funzioni accessorie, coperto in modo da non costituire elemento di discontinuità nella percezione paesaggistica dell'area, con sottostante parcheggio esclusivamente pertinenziale interrato; - l'altro a ponente della stessa "rotonda", corrispondente alle aree di proprietà comunale, con sistemazione a verde pubblico e spazi pedonali attrezzati, con sottostante parcheggio pertinenziale interrato, presenza di esercizi di vicinato e pubblici esercizi. L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di uno Schema di Organizzazione Urbanistica, riscontrandosi le condizioni di cui all'art. 29, comma 5, lett. b), della

L.R. 36/1997 in ragione della prevalente natura pubblica delle opere da realizzare, esteso a tutto l'Ambito, da attuarsi per singoli settori con permesso di costruire convenzionato o strumenti equipollenti per i progetti di iniziativa pubblica.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 32 - Programma Housing Sociale – S.S. Annunziata del Chiappeto**

Al fine della realizzazione di alloggi da locare a canone moderato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 33 - Parcheggio "fai da te" via Montaldo via Burlando**

La realizzazione del parcheggio deve contemplare la costruzione di un ascensore pubblico atto a collegare via Burlando, via Montaldo e via Bobbio.

La S.A. ammissibile, riconosciuta esclusivamente con destinazione a parcheggio, coincide con quella prevista dal relativo progetto.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 34 - Rio Torbido**

Il piano consente il completamento degli edifici e delle connesse opere di urbanizzazione in via Rio Torbido, previste dal Piano approvato con seduta deliberante di Conferenza del 13.11.2006 e dalla relativa Convenzione Attuativa sottoscritta in data 30.11.2006.

#### **N. 35 - Ferrovia Genova Casella**

Nell'ambito del progetto edilizio di messa in sicurezza della nuova stazione è consentita la realizzazione di un parcheggio pubblico e privato in struttura, compatibilmente con la morfologia del terreno, la cui S.A. ammissibile, riconosciuta esclusivamente con destinazione a parcheggio, coincide con quella prevista dal relativo progetto.

**N. 36 - Via Malenchini - Località Fiorino**

Al fine del mantenimento dell'attività produttiva svolta dalla Cartiera San Giorgio in Via Malenchini 13, Località Fiorino a Voltri, è ammessa la ristrutturazione edilizia del complesso immobiliare.

A interventi ultimati l'edificio è assimilato all'Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU) ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione; le aree esterne sono assimilate all'Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico (AC-VP).

**N. 37 - Lungo Torrente Secca**

Consolidamento ed ampliamento dell'attività logistica del Gruppo Sogegross S.p.A. ed interventi correlati in via lungo torrente Secca in conformità al progetto S.U. 76/2010 di cui alla D.C.C. 7 del 15.03.2011 il cui procedimento di approvazione si è concluso in seduta deliberante di conferenza di Servizi in data 01.07.2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Produttivo Industriale (AR-PI).

**N. 38 - Via Chiaravagna**

L'ambito è individuato come area di recupero ai sensi della vigente legislazione. Obiettivo della riqualificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario. Sono previste opere di demolizione finalizzate al perseguimento degli obiettivi sopra indicati ed al recupero di spazi pubblici; sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non compromettano l'attuazione degli obiettivi suddetti.

A interventi ultimati l'area è assimilata alla rete idrografica.

**N. 39 - Piazzale Adriatico**

L'obiettivo prioritario della riqualificazione è la messa in sicurezza sotto il profilo idraulico (area inondabile di Fascia B del Piano di Bacino e acquifero significativo del Torrente Bisagno) dell'area perimetrata, da attuarsi mediante piani di recupero che individueranno puntualmente le aree in esso comprese ed i relativi indici e parametri urbanistici in coerenza alla disciplina di cui all'art. 13 punto 7 delle presenti norme. La quota minima del piano di imposta del nuovo edificato non dovrà essere inferiore a quelle di

Lungobisagno Dalmazia, data la differenza di quota fra il piazzale e la viabilità di sponda. La trasformazione urbanistica deve determinare la creazione di superfici permeabili in misura non inferiore al 50 % del lotto complessivo; conseguentemente nel volume che si viene a creare fra la quota attuale dell'area ed il nuovo piano di imposta deve essere prevista una vasca di raccolta di acque di prima pioggia. (L'intervento non deve pregiudicare la qualità delle acque dell'acquifero significativo).

I piani terra non devono essere destinati a funzioni residenziali e sono vietati i parcheggi interrati al di sotto della quota di Lungobisagno Dalmazia. Il progetto deve prevedere la riconferma degli alloggi ERP esistenti oltre all'individuazione di una ulteriore quota di alloggi ERS nella misura stabilita dalla normativa di settore. A tal fine l'intervento deve valutare e nel caso farsi carico della preventiva realizzazione di edifici sostitutivi, ove necessari per la ricollocazione dei residenti e delle attività esistenti.

I nuovi edifici residenziali devono essere di classe A e deve essere garantita l'autosufficienza energetica del complesso.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 40 - Via Val D'Astico**

E' ammessa la realizzazione di un'autorimessa in struttura, articolata su tre livelli interrati, con sistemazione di copertura a verde e posti auto scoperti di uso pubblico al fine della complessiva messa in sicurezza delle aree interessate.

Funzioni ammesse: parcheggi privati interrati, posti auto scoperti e verde di uso pubblico.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 41 - Via dei Carpi - Valle del Geirato**

Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edifici residenziali incongrui e loro ricostruzione su diverso sedime in via dei Carpi nella Valle del Geirato a Molassana, in applicazione dell'art. 6 della L.R. 49/2009 comportante variante al PUC 2000 ai sensi dell'art.

59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 43/2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 42 - Piano Particolareggiato località San Rocco di Struppa**

Realizzazione della seconda fase del piano particolareggiato (Progetto n. 30/1990), riguardante nuova costruzione residenziale e le opere di urbanizzazione connesse, subordinatamente alla stipula di una convenzione finalizzata a ridefinire gli aspetti contrattuali regolati dalla convenzione sottoscritta in data 22.09.1998, con riferimento alle opere di prima fase, già realizzate, ed a quelle ancora da realizzare comprese nella seconda fase, ed in particolare all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Funzioni ammesse: residenza.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Parametri urbanistici: I.U.I. 0,25 mq/mq – lotto asservibile 23.740 mq – S.L.A. massima 5.935 mq.

Dotazioni di infrastrutture e standard: completamento dell'urbanizzazione primaria – superficie minima per standard pari al 40% della S.A. ricavabile dalla S.L.A. massima ammessa.

#### **N. 43 - Via Romana della Castagna**

Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio produttivo dimesso e incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in Via Romana della Castagna civ. 20 A ex fabbrica Fischer, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 49/2009 comportante variante al PUC 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e ss.mm.ii., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 68/2011.

#### **N. 44 - Via Bainsizza**

L'ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1.500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima complessiva mq

1.500; parcheggi pubblici.

#### **N. 45 Area demolitore via Ovada**

Nell'area sita in via Ovada 9 interessata dall'intervento di adeguamento tecnologico dell'impianto di autodemolizioni, approvato dalla Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 2856 del 14/05/2009, è consentita l'attività di autodemolizioni nei limiti di tale progetto assoggettata al vincolo di destinazione d'uso relativa alla funzione in atto "Autodemolitore" per 15 anni, conformemente a quanto approvato dalla Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 2856 del 14/05/2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 46 - Riqualificazione piazza Santo Stefano di Borzoli**

Al fine di avviare la riqualificazione della piazza S. Stefano di Borzoli e il risanamento ambientale e urbanistico dell'area dell'ex cava è consentito un intervento di nuova costruzione da destinare a residenza di S.A. massima pari a mq 600 con connesse opere di sistemazione della Piazza Santo Stefano. Modalità d'attuazione: progetto convenzionato.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 47 - Via Inferiore Porcile**

Il Piano, a seguito di sentenza del TAR Liguria n. 1575 del 17/11/2011, recepisce il Progetto Unitario per la realizzazione di tre edifici unifamiliari ad uso residenziale in Via Inferiore Porcile approvato con D.G.C. n. 591 del 15.06.2006.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 48 - Viale Cambiaso**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia a parità di Superficie Agibile. L'intervento deve garantire la sistemazione a verde in piena terra per una superficie minima pari al 30% del lotto di intervento.

**N. 49 - Mura Zingari**

Nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 50 - Via Ferri - Via Sant'Ambrogio Fegino**

Nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Produttivo Industriale (AR-PI), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 51 - Località Cà Nuova**

In località "Cà Nuova", è consentito l'insediamento di esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq 1500, anche nei piani fondi degli edifici, con il solo obbligo di reperire parcheggi di pertinenza nella misura minima prescritta dalla disciplina regionale vigente in materia; le attività insediate non potranno essere oggetto di successivi trasferimenti all'esterno dell'area individuata nella cartografia del PUC per un periodo minimo di sei anni con decorrenza dalla data di esecutività della DCC 35/2011.

**N. 52 - Via Perini - Via Greto di Cornigliano**

E' ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU), ferme restando le

destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 53 - Salita della Misericordia - Salita della Tosse - Parcheggio**

Il Piano recepisce il progetto per la gestione e realizzazione del parcheggio e servizi nell'area compresa tra via S.Vincenzo, salita della Tosse e salita della Misericordia approvato con D.G.C. n. 165/2012.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 54 - Campi**

Per le aree e gli immobili esistenti compresi nell'ambito AR-PU appositamente perimetrato nella zona di Campi in funzione della trama infrastrutturale, delle condizioni di accessibilità e delle tipologie edilizie e insediative ivi presenti, è confermato il mix funzionale produttivo/commerciale previsto dal progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Sono comprese tra le funzioni principali ammesse: Medie Strutture e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari ed Esercizi di Vicinato.

Non si applicano le limitazioni previste dalla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per quanto riguarda il cambio d'uso per l'inserimento di Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato.

Per quanto non espressamente richiamato dalla presente Norma Speciale vige la disciplina dell'ambito di Riqualficazione Urbanistica produttivo urbano (AR-PU).

**N. 55 - Via Perini - via Greto di Cornigliano**

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU), ferme restando le

destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 56 - Area compresa fra Via Fanti e Salita Dante Conte**

Il Piano recepisce il progetto di sistemazione a verde attrezzato di uso pubblico con sottostante autorimessa interrata privata.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 57a - Via Rivarolo**

L'immobile, sito in via Rivarolo 61 A a Teglia, è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09, al fine di realizzare un edificio residenziale, con il piano terreno a destinazione commerciale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismica, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici. Il perimetro di norma speciale è esteso ai civici 63-65 di via Rivarolo, limitatamente ai piani fondi posti nel distacco da destinarsi a box e magazzini. E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.

#### **N. 57b - Via Piombelli**

Le connesse opere a standard urbanistici sono previste in un'area, ubicata in via Piombelli, consistenti nella sistemazione a verde e nell'allargamento del sedime stradale con marciapiede e parcheggi pubblici. L'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio e nella realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione, si attua con progetto edilizio convenzionato. Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quelli definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci semprechè le richiamate variazioni non comportino il cambio delle destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del

fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

Ad interventi ultimati l'area del lotto 57 a) relativo all'immobile sito in via Rivarolo 61 A è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), l'area relativa al lotto 57 b) ed ubicata in via Piombelli, destinata alla realizzazione delle connesse opere a standard urbanistici, è assimilata al Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 58 - Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana "Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto" n. 77, introdotto per effetto dell'Accordo di Programma stipulato, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii, fra la Regione Liguria, Comune di Genova, Azienda Sanitaria Locale n. 3 Genovese e Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova per la riqualificazione urbana dell'area ex Ospedale Psichiatrico di Quarto a Genova in via G. Maggio 6, sottoscritto il 29 novembre 2013 e perfezionato, con firma digitale, in data 30 dicembre 2013.

#### **N. 59 - Piombifera**

Il Piano recepisce la variante adottata con D.C.C. n. 52 del 18 novembre 2014: è prescritta la riconversione del sito per realizzare un nuovo insediamento con funzione principale residenziale e contestuale recupero di spazi per servizi pubblici di quartiere, mediante interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di S.A. da attuarsi con progetto convenzionato.

Oltre alla funzione residenziale sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari: servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato.

È fatto espresso divieto di riattivare la funzione produttiva sull'area, dismessa a far data dal 2005, anche in assenza di opere edilizie.

I parcheggi prescritti devono essere realizzati fuori terra o a raso.

L'intervento di riconversione è subordinato al rispetto della disciplina del Piano di Bacino stralcio del torrente Bisagno, avuto riguardo alle risultanze dello studio idraulico del rio Preli, da

redigersi a cura del privato, che dovrà definire le fasce fluviali di inondabilità delle aree.

Dovrà pertanto essere previsto il riassetto idraulico del rio Preli, conformemente a quanto indicato dai competenti Uffici, la riqualificazione del corso d'acqua attraverso interventi di rinaturalizzazione, il miglioramento dell'efficienza idraulica del sito anche attraverso il recupero di spazi verdi in piena terra e l'utilizzo di verde pensile sulle coperture, di adeguati materiali e di soluzioni tecniche che consentano di rallentare il deflusso delle acque meteoriche.

#### **N. 60 - Enel Pacinotti**

~~La porzione di area definita dal perimetro della presente norma speciale è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09 al fine di realizzare edifici a destinazione mista (residenziale, direzionale, commerciale) a basso consumo energetico, nel rispetto della normativa antisismica, dotati dei prescritti parcheggi pertinenziali, con connesse opere di interesse pubblico quali la realizzazione di una scuola per l'infanzia, con relativi parcheggi, e la creazione di nuovi spazi pedonali.~~

~~E' dovuta la quota di ERP ai sensi della variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011.~~

~~L'intervento si attua con progetto edilizio convenzionato.~~

~~Per l'intervento si assumono come parametri urbanistico-edilizi massimi quelli definiti con il progetto edilizio approvato convenzionato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii.~~

~~In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.~~

~~Tali margini di flessibilità sono efficaci semprechè le richiamate variazioni non comportino il cambio delle destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.~~

~~A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati~~

~~per l'attuazione.~~

**La porzione di area definita dal perimetro della presente norma speciale è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante intervento di demolizione e ricostruzione ovvero di nuova costruzione nel rispetto della disciplina prevista dall'ambito di conservazione AC-IU e, in generale, da quella costituente la struttura del PUC.**

**L'intervento, da attuarsi mediante progetto edilizio convenzionato, dovrà prevedere la contestuale realizzazione di adeguate dotazioni di servizi ed infrastrutture consistenti nella realizzazione di uno spazio pubblico sistemato a piazza e giardino di collegamento con il tessuto urbano di Sampierdarena e nell'allargamento di via Salucci, privilegiando le sistemazioni a verde per la valorizzazione del paesaggio urbano. Nel contesto degli interventi consentiti potrà altresì essere prevista la realizzazione di una scuola per l'infanzia con relativi parcheggi di pertinenza**

**A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico(AC-IU)**

#### **N. 61 - via Pier Domenico Da Bissone**

Il lotto ai margini di via Pier Domenico da Bissone occupato dall'ex capannone Patrone e le pertinenti aree, è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09 al fine di realizzare un edificio residenziale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismica, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011, approvato nella seduta deliberante di Conferenza dei servizi del 28.06.2013.

L'intervento si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quello definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii.

In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina



urbanistica impressa ex novo.

Tali margini di flessibilità sono efficaci semprechè le richiamate variazioni non comportino il cambio delle destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 62 - Salita Rolando Ascherio**

Realizzazione di interventi funzionali all'attività agricola propriamente intesa sia a quella di trasformazione specializzata nella produzione del pesto, in via Rolando Ascherio (Prà), in conformità con il progetto S.U. 112/2011 di cui alla D.C.C. 23 del 13.03.2012 il cui procedimento di approvazione si è concluso in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi in data 04.06.2012.

Ad interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione delle aree di Produzione Agricola (AR-PA), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 63 - Via del Lagaccio n. 21-23**

Il Piano fa salve le determinazioni assunte dalla C.A. con D.C.C. n. 40/2012 "Piano delle alienazioni".

#### **N. 64 - Ex MIRA LANZA**

Nell'ambito perimetrato vige la disciplina relativa al Settore 1 del DISTRETTO N. 33 - PIANA DI TEGLIA del PUC 2000 introdotta con l'Accordo di Pianificazione, sottoscritto in data 16.04.2012 ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., avente ad oggetto "l'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale, e comunale per la riqualificazione dell'area ex Mira Lanza a Genova - Circostrizione V Valpolcevera".

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU) ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dall'Accordo di Pianificazione e dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 65 - Ospedale Martinez**

Costruzione di un edificio distrettuale sanitario nell'area antistante all'ex Ospedale Martinez di Pegli in conformità con il progetto S.U. 246/2010 di cui alla D.C.C. 3 del 31.10.2012 il cui procedimento di approvazione si è concluso in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi in data 21.03.2012.

#### **N. 66 - San Carlo di Cese**

Nell'ambito degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Varenna il Piano recepisce il progetto definitivo di sistemazione idraulica – strutturale del torrente con contestuale realizzazione di una nuova passerella pedonale in località San Carlo di Cese a Pegli – 1° lotto funzionale - approvato con D.C.C. n°14 del 28.02.2013 avente valore prescrittivo e comportante effetto di dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.P.R. 8/06/2011 n° 327.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 67 - Via Superiore della Torrazza**

Ai sensi di quanto disposto dalle modalità di attuazione per gli interventi di presidio agricolo all'interno dell'Ambito (art. AR-PA 2) Il Piano recepisce il progetto rubricato presso lo S.U.E. al n° 8312/2011, relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare, in prossimità di via Superiore della Torrazza, e le connesse opere di presidio agricolo sul lotto asservito alla nuova costruzione di cui all'atto d'obbligo sottoscritto in data 23.12.2013, a seguito di procedura in Conferenza dei servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997, conclusa nella seduta deliberante del 13.12.2013.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione delle aree di Produzione Agricola (AR-PA), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 68 - Serino**

Il Piano recepisce la variante puntuale al Piano di Bacino del torrente Bisagno, approvata con D.G.P. n° 148 del 15 ottobre 2012, ed il progetto edilizio relativo alla realizzazione di un edificio

residenziale unifamiliare in località Serino, rubricato presso lo S.U.E. al n° 3828/2011 e già oggetto di permesso di costruire n° 875/2011, a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997, conclusa nella seduta deliberante del 13.12.2013.

A interventi ultimati l'area è assimilata alla rete idrografica.

#### **N. 69 - Piazza Dante (parcheggio)**

E' consentita la realizzazione di un parcheggio interrato, da approvarsi secondo la procedura previste dal D. Lgs. 163/2006, con sistemazioni di superficie finalizzate alla riqualificazione della piazza ed accessi veicolari coerenti con il piano urbanistico del traffico.

#### **N. 70 - Scolmatore Fereggiano**

Progetto definitivo del 1° lotto dei lavori per la realizzazione della galleria scolmatrice del torrente Bisagno a servizio dei torrenti Fereggiano, Noce e Rovare e delle connesse opere di presa.

Intervento approvato con procedura ex art. 81 DPR 616/77 come modificato con DPR n. 383/94 – Intesa Stato Regione – Conferenza deliberante del 15.11.2013 e provvedimento di raggiunta intesa n° 8850/868 del 20.11. 2013.

Intervento compreso nel contratto di valorizzazione urbana "Genova-Val Bisagno" nell'ambito del Piano Nazionale per le Città L. 187/2012.

#### **N. 71 - Complesso ABB/ELPIS via Albareto**

Nell'ambito in oggetto si applica la disciplina urbanistica dell'ambito AR-PU ad esclusione delle seguenti funzioni: logistica, industria e artigianato di cui all'art. 12 punto 7.3 lettere b) e c) della Norme Generali, Grandi strutture di vendita. Tra le funzioni principali è consentita, in deroga alla disciplina d'ambito, la funzione uffici.

#### **N. 72 - Complesso industriale Esaote in via Siffredi**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica della variante, approvata con Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 57 della L.R. 36/1997, sottoscritto in data 25 gennaio 2012, relativa al sub settore 4 del Distretto Aggregato 17 del Polo Tecnologico di Sestri del PUC 2000.

#### **N. 73 - PONTE PARODI**

Nell'ambito perimetrato, corrispondente al perimetro del Progetto Unitario riferito al Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d - Ponte Parodi - Porto Antico del PUC 2000, vige la disciplina introdotta con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 16.04.2012, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., per la realizzazione del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'ambito complesso per la valorizzazione del litorale (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, ferme restando le destinazioni d'uso, e relative percentuali, previste dall'Accordo di Programma e dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 74 - Progetto Integrato Prà Marina**

Il Piano recepisce il progetto integrato PRA' Marina POR FESR Liguria 2007-2013 Asse 3 "Sviluppo Urbano" nonché i progetti definitivi relativi ai comparti 1-2 e 6-7-8 finalizzati al recupero e alla riqualificazione della zona di Prà, approvati rispettivamente con procedura Intesa Stato Regione Provvedimento n. 8536/719 del 30/11/2011 e Provvedimento 7934/796 dell'11/10/2012.

#### **N. 75 - Via Montecucco**

Il Piano recepisce, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 12 e 14 delle Norme Geologiche, le risultanze dello studio geologico puntuale datato 09/07/2013 ed il progetto edilizio relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare in via Montecucco, rubricato presso lo S.U.E. al n° 5165/2003, già oggetto di permesso di costruire n° 714/2011, a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione delle aree di Produzione Agricola (AR-PA), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 76 - Località Sant'Antonino**

Il Piano recepisce, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 12 e 14 delle Norme Geologiche, le risultanze dello studio geologico puntuale, presentato a cura del concessionario, nonché la variante edilizia al progetto di impianti sportivi approvato con D.D. n. 2011/118.18.0./127 presentato ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs.

163/06 (project financing) dalla Società Sant'Antonino s.r.l. prt l'area di proprietà comunale sita in località Sant'Antonino, a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 77 - Salita della Tosse/Misericordia**

La riqualificazione del complesso immobiliare compreso tra salita della Tosse e salita Misericordia si attua attraverso la ricostruzione fedele del fronte originario dell'edificio posto lungo salita Misericordia e la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto del volume e della S.A. complessiva riferita allo stato preesistente.

#### **N. 78 - Italcementi**

Riconversione ad uso produttivo/commerciale dell'ex stabilimento Italcementi e correlate opere di urbanizzazione in località Ponte Carrega in Val Bisagno in conformità con il progetto S.U. 270/2010 di cui alla D.C.C. 64 del 20.09.2011, il cui procedimento di approvazione si è concluso in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi in data 28.06.2012.

#### **N. 79 - Trasta**

Nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011.

#### **N. 80 - Pontedecimo**

Nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011.

#### **N. 81 - Stazione Brignole**

Il Piano recepisce i progetti approvati con Delibera CIPE n° 10 del 14.3.2003 "Progetto definitivo di adeguamento funzionale degli edifici delle stazioni Brignole e Principe" e, con Delibera CIPE n°129 del 06.04.2006 "Progetto definitivo delle infrastrutture complementari agli edifici", relative al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione dei progetti definitivi aventi valore prescrittivo e comportanti effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi

dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

#### **N. 82 - Via Renata Bianchi – Corso Perrone**

Il Piano recepisce la variante adottata con D.C.C. n. n. 63 del 23.12.2014: E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica (cfr. Tavv. 14 e 15). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12). In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.

#### **N. 83 – P.R.U. Cornigliano**

**Il progetto di realizzazione del fabbricato ad uso commerciale previsto in via Bertolotti, ricompreso nel Programma di Riqualificazione Urbana di Cornigliano, approvato con Accordo di Programma in data 07.08.1998 e smi, alla luce delle prescrizioni di cui al Provvedimento Dirigenziale n 3295/2013 della Provincia di Genova - certificazione di avvenuta bonifica dell'ex Cotonificio Ligure - che prescrive l'assenza di locali interrati e seminterrati, può essere rielaborato prevedendo una diversa organizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali, subordinatamente alla modifica della**

convenzione in essere nel cui contesto dovrà essere definita la monetizzazione delle aree pubbliche, tenuto conto del nuovo bilancio dei servizi previsto dal PUC definitivo conseguente alla ripermimetrazione delle aree previste nel sistema dei servizi.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR).

#### **N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso**

Il piano recepisce il progetto per la realizzazione di un insediamento residenziale con relative opere di urbanizzazione finalizzato alla riconversione delle aree industriali nell'area Palma Srl già Mongiardino Spa in via G. Opisso civ 278 a Genova Pegli, istruito nell'ambito della conferenza di servizi CDS n 11/2014, già ricadente in ambito speciale BBU del PUC 2000 e soggetto alla disciplina urbanistica dell'ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale AR-UR del PUC definitivo. In considerazione della prevista dotazione di spazi per servizi di interesse collettivo superiore al 60% del lotto, è ammesso l'esonero dall'obbligo di assicurare la quota di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla LR n 38/2007 e smi. A interventi ultimati è confermata la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR).

#### **I 1 - INTERVENTO A “Area Fabbriche”**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 1 quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a 130 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR di tipo (a).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

#### **I 2 - INTERVENTO B - Area via Stassano**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 2, quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a circa 650 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola (AR-PA).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

#### **I 3 - INTERVENTO C - Area Salita Sciallero**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 3, quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a circa 200 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola (AR-PA).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a

interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

#### **I 4 - INTERVENTO D - Area Forte Crocetta**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 4 quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a 570 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verifichino i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

#### **I 5 - INTERVENTO E - Area Via P.N. Cambiaso**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 5, quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a circa 700 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verifichino i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR (a).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di

conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

#### **I 6 - INTERVENTO F - Area località Morego (Via Morego)**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 6, quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a circa 4200 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verifichino i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola (AR-PA).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

#### **I 7 - INTERVENTO G - Area S. Biagio (Via Romairone)**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 7 quale area di ricollocazione di Servizi pubblici o di uso pubblico interferiti dalla gronda.

A tal fine è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione al fine di consentire la ricollocazione della "Bocciofila Bolzanetese" (in deroga alle disposizioni di PUC, a condizione che la nuova collocazione risulti compatibile sotto il profilo igienico ambientale e non confligga con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza).

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verifichino i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dei Servizi pubblici di interesse generale e locale (SIS-S.)

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dei Servizi pubblici di interesse generale e locale (SIS-S.).

**ERP 1 - via Ungaretti**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi della monetizzazione prevista dall'art. 26, comma 4, punto 5 della L.Reg. 38/07. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riquilificazione urbanistica residenziale (AR-UR).

**ERP 2 - via Ungaretti**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi della monetizzazione prevista dall'art. 26, comma 4, punto 5 della L.Reg. 38/07. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riquilificazione urbanistica residenziale (AR-UR).

**ERP 3 - via Mogadiscio**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi della monetizzazione prevista dall'art. 26, comma 4, punto 5 della L.Reg. 38/07. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riquilificazione urbanistica residenziale (AR-UR).

**ERP 4 - via delle Viole**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi della monetizzazione prevista dall'art. 26, comma 4, punto 5 della L.Reg. 38/07. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riquilificazione urbanistica residenziale (AR-UR).