

# SPIM



Società per il Patrimonio Immobiliare S.p.A.  
Via di Francia, 1 - 16149 GENOVA  
Tel. 010.5577902 - Fax 010.6424051  
www.spimgenova.it - mail: info@spimgenova.it

70 OBIETTIVO  
Bertoni / Colombo  
MCC / Municipale 12/06/15

PEC 172375

27.5.2015

COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA,  
SUE E GRANDI PROGETTI

15 GIU 2015

Prot. N° ..... PC .....

Spett.le  
Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante 10  
1° piano  
16121 GENOVA

a mezzo P.E.C. comunegenova@postemailcertificata.it

Protocollo n. 144/15

Genova, 26/05/2015

Oggetto: **Presentazione di osservazioni al progetto definitivo di PUC**

Con la presente la scrivente società S.P.Im., Società per il Patrimonio Immobiliare S.p.A., proprietaria degli immobili sottoelencati in ragione di trasferimento effettuato dalla Civica Amministrazione ai fini della valorizzazione e rivendita, nella persona del Suo rappresentante legale pro-tempore, Dott. Stefano Franciolini, presenta le seguenti osservazioni al P.U.C. approvato con DCC 08/2015 del 04.03.2015.

SCHEDA	INDIRIZZO	P.U.C.
1	Via di Francia 1 (Matitone)	AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico SIS-S Servizi Pubblici
2	V.le Benedetto XV 2R/4R (chiosco ad uso bar)	SIS-S Servizi Pubblici

Per ciascuno degli immobili viene fornito il dettaglio tecnico delle osservazioni.

Distinti saluti.

Presidente e Amministratore Delegato  
Dott. Stefano Franciolini



## **SCHEDA N° 1**

### **MATITONE – VIA DI FRANCIA 1**

#### **Previsione di Piano**

AC-IU Ambito di Conservazione dell’Impianto Urbanistico  
SIS-S Servizi Pubblici

#### **Contenuto delle osservazioni – Richieste di modifica**

Nella Tavola “SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)” l’edificio Matitone viene identificato come Servizi di Interesse Comuni Esistente.  
Puntualizziamo che le attività svolte all’interno dell’Edificio Matitone non sono solo pubbliche, ma anche di interesse privato.

Nella Tav. 2.4 “SISTEMA INFRASTRUTTURALE E INSEDIATIVO (tavola a corredo)” il Matitone viene rappresentato con un colore assente nella legenda.

#### **Allegati alla scheda:**

All.1

- Stralcio ASSETTO URBANISTICO
- Norme di Conformità
- Stralcio SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
- Stralcio Tav. 2.1 SISTEMA DEL VERDE URBANO TERRITORIALE
- Stralcio Tav. 2.4 INFRASTRUTTURALE E INSEDIATIVO
- Stralcio Tav. 2.10 SISTEMA SPORT E TEMPO LIBERO



## **SCHEDA N° 2**

### **VIALE BENEDETTO XV CIVV. 2R/4R**

#### **Previsioni di piano**

SIS-S Servizi Pubblici

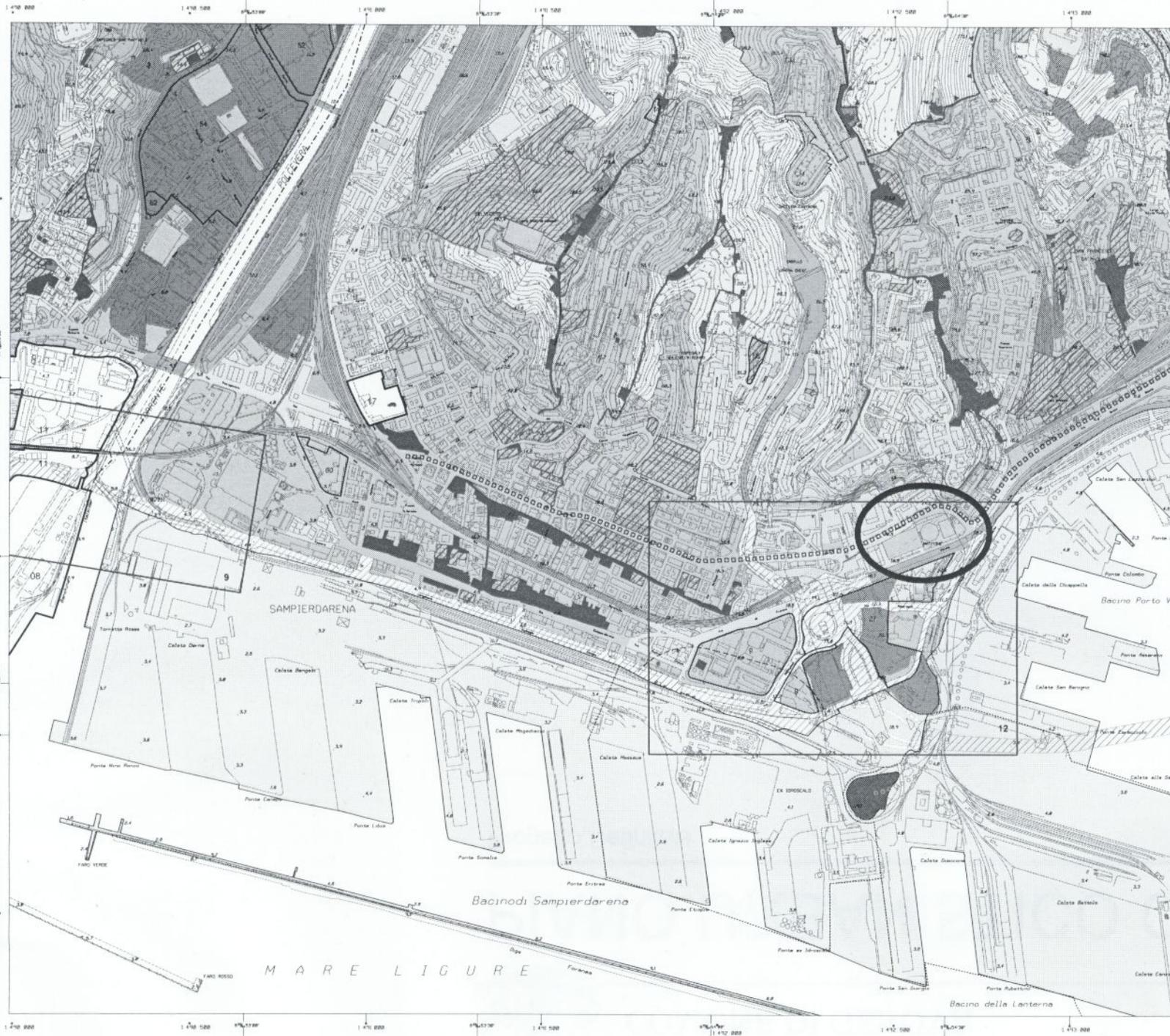
#### **Contenuto delle osservazioni – Richieste di modifica**

Si richiede di inserire l'immobile in mappa e di stralciarlo dai servizi pubblici, in quanto trattasi di locale commerciale adibito a bar.

#### **Allegati alla scheda:**

All. 2

- Stralcio ASSETTO URBANISTICO
- Norme di Conformità
- Stralcio SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
- Stralcio Tav. 2.1 SISTEMA DEL VERDE URBANO TERRITORIALE
- Stralcio Tav. 2.10 SISTEMA SPORT E TEMPO LIBERO
- VAX



**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AC-N1 ambito di conservazione del territorio non vincolato</li> <li>AC-VF ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico</li> <li>AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola</li> <li>AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale</li> <li>AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale</li> <li>AC-C5 ambito di conservazione del centro storico urbano</li> <li>AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato</li> <li>AC-US ambito di conservazione dell'edificio urbano storico</li> <li>AC-AR ambito di conservazione Antica Romana</li> <li>AC-EU ambito di conservazione dell'edificio urbanistico</li> <li>AR-RR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale</li> <li>AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttiva - urbana</li> <li>AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttiva - industriale</li> <li>AC-OL ambito colonico per la valorizzazione del Borale</li> </ul> <p><b>SERVIZI PUBBLICI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici</li> <li>SS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico</li> <li>CM SS-S servizi orientati</li> </ul> <p><b>INFRASTRUTTURE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>n° delimito di trasformazione</li> <li>rete idrografica</li> <li>RM amministrativo: Municipi</li> <li>RM amministrativo: Comune</li> </ul> | <p><b>AMBITI SPECIALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parco di interesse naturalistico e paesaggistico</li> <li>unità insediativa di identità paesaggistica</li> <li>macro area paesaggistica</li> <li>n° ambito con disciplina urbanistica speciale</li> <li>facce di protezione "A" stabilimenti e nuclei rilevanti</li> <li>facce di protezione "B" stabilimenti e nuclei rilevanti</li> <li>area di conservazione stabilimenti e nuclei di interesse rilevante (Criterio P1C della Provincia - D.C.P. 302/08)</li> <li>ambito portuale</li> <li>area di cura individuata dal Piano Territoriale della attività estrattiva</li> <li>area di riprodotibilità relativa a opere infrastrutturali</li> </ul> <p><b>INFRASTRUTTURE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>autostrada esistente</li> <li>autostrada di previsione</li> <li>ferrovie e trasporto pubblico in sede propria esistente</li> <li>ferrovie di previsione</li> <li>trasporto pubblico in sede propria di previsione</li> <li>SS4 viabilità principale esistente</li> <li>SS4 viabilità principale di previsione</li> <li>SS4 viabilità di previsione</li> <li>nodal infrastrutturali</li> <li>assi di relazione città-porto di previsione</li> <li>assi di relazione città-porto da concordare con l'area LARSA</li> </ul> |
|---|---|

COMUNE DI GENOVA **GENOVA**  
1926

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**



ASSETTO URBANISTICO

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Rilascio: base Carta Tecnica Regione Liguria (Aut. S. del 18/01/2015)

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

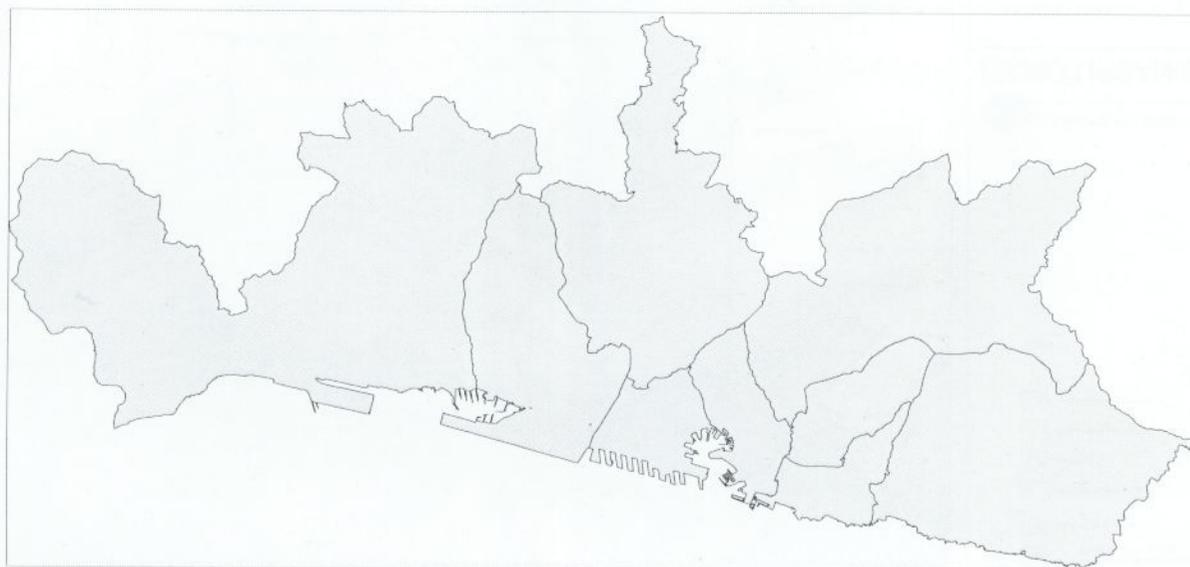


COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Definitivo



DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA

NORME DI CONFORMITA'

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

**PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) PROGETTO DEFINITIVO  
NORME DI CONFORMITA': DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

**INDICE**

**Ambiti di Conservazione**

<b>AC-NI</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	pag. 2
<b>AC-VP</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO	5
<b>AC-VU</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO	8
<b>AC-CS</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO	10
<b>AC-US</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO	16
<b>AC-AR</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA VIA ANTICA ROMANA	18
<b>AC-IU</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	21

**Ambiti di Riqualificazione**

<b>AR-PR</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE	24
<b>AR-PA</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA	28
<b>AR-UR</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE	34
<b>AR-PU</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO	37
<b>AR-PI</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE	40

**Sistema delle infrastrutture e dei servizi**

<b>SIS-I</b>	INFRASTRUTTURE	42
<b>SIS-S</b>	SERVIZI PUBBLICI	48

**Ambiti complessi**

<b>ACO-L</b>	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE	52
--------------	---	----

<b>AC-IU</b>	<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO</b>
<b>AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso</b>	
<b>Funzioni ammesse</b>	
<b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.	
<b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.	
<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.	
<b>AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi</b>	
<b>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b>	
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.	
Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.	
<b>Interventi di ricostruzione e nuova costruzione</b>	
<u>Sostituzione edilizia</u> Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.	
<u>Nuova costruzione</u> Consentita con le seguenti modalità: <b>a)</b> ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico	

anche in relazione al contesto.
<b>b)</b> realizzazione di nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 5.000; - I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq;
I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.
<b>Parcheggi privati</b>
I parcheggi prescritti e privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-IU-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3]
<b>Cessione di aree per standard</b>
Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alla precedente lett. b). E'consentito il ricorso alla monetizzazione.
<b>Modalità di attuazione</b>
Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).
<b>Flessibilità</b>
Nessuna
<b>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</b>
Consentiti con le seguenti limitazioni: La realizzazione dei parcheggi privati é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi. Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m e opere di

sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.

I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.

I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

#### **Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori**

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

#### **Servizi pubblici**

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

#### **AC-IU-3 Disciplina delle distanze**

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

#### **AC-IU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le

caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);

- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;

- per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;

- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;

- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche

- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;

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

- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati

pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

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

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

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

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

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

Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.

Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

<b>SIS-S</b>	<b>SERVIZI PUBBLICI</b>
<b>SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso</b>	
<b>Funzioni ammesse</b>	
<b>Principali:</b> Servizi pubblici, parcheggi pubblici.	
<b>Complementari:</b> Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.	
<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.	
<b>SIS-S-2 Disciplina degli interventi edilizi</b>	
<b>Prescrizioni particolari</b>	
<p>- Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; in caso di servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.</p> <p>- Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art.43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.</p> <p>- Nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali qualsiasi altro assetto sostitutivo, previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l'area è collocata, è da definirsi in sede di formazione di apposito Accordo di Programma.</p> <p>- I servizi pubblici che occupano porzioni di edifici aventi altre destinazioni sono individuati esclusivamente nella cartografia del Sistema dei Servizi Pubblici con apposita simbologia e sono soggetti alla presente disciplina</p>	

ancorchè non individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico.

- Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari tra le quali possono essere previste funzioni diverse da quelle ammesse purchè compatibili con la natura del servizio.

#### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Ristrutturazione edilizia consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:

- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici;

- per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.

Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.

I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici.

Per le attività agricole esistenti e in atto nelle aree dei parchi urbani è consentito il mantenimento applicando la disciplina dell'ambito AC-NI.

#### **Interventi di ricostruzione e nuova costruzione**

##### Sostituzione edilizia

Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

Consentita inoltre, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.

##### Nuova costruzione

Non consentita: nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove

determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC

Consentita per realizzare:

- servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività;
- sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Consentita inoltre:

- per realizzare servizi di uso pubblico con I.U.I. massimo 0,50 mq/mq.
- ampliamento volumetrico di edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 30%.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici destinati a servizi di uso pubblico devono assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura minima del 30% del lotto di intervento.

#### **Parcheggi privati**

- I parcheggi prescritti possono essere realizzati interrati o a raso. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2]

- I parcheggi privati [Norme Generali art. 16) 1. B) 3] possono essere realizzati solo interrati e contestualmente all'attuazione del servizio pubblico o di uso pubblico soprastante; qualora il servizio pubblico o di uso pubblico sia già esistente, è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati a condizione che sia previsto, in alternativa: il potenziamento del servizio esistente; la demolizione e ricostruzione del servizio esistente; la realizzazione di un nuovo e diverso servizio.

Laddove il servizio esistente risulti carente della propria dotazione di

parcheggi pertinenziali di norma stabilita dal Piano, nel contesto della realizzazione di parcheggi privati interrati, deve essere assicurata anche tale dotazione.

#### **Flessibilità**

La progettazione esecutiva dei servizi pubblici e l'adeguamento tecnico funzionale di quelli esistenti possono discostarsi dal perimetro indicato, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.

In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse.

La realizzazione di nuovi servizi o la ristrutturazione integrale di quelli esistenti, laddove determini la costituzione di grandi poli urbani per le funzioni sportive e culturali di massa, può prevedere anche l'inserimento di medie strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, funzionalmente compatibili con la tipologia del servizio, integrate nello stesso e dotate dei necessari spazi per i parcheggi di pertinenza.

#### **Modalità di attuazione**

Si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche.

Progetto convenzionato per i servizi di uso pubblico.

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

Le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e 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, opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima di 6 mq, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

E' vietata la realizzazione di piscine, serre e tettoie per attività produttive.

Nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità

interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

### **SIS-S-3 Disciplina delle distanze**

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

### **SIS-S-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC**

I servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC devono conformarsi alle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e degli spazi liberi, favorendo la sistemazione delle aree circostanti allo scopo di identificare e caratterizzare la funzione collettiva svolta.

Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi verdi e del drenaggio superficiale dei suoli; le essenze ad alto fusto di pregio devono essere conservate in sito.

L'incremento superficiale deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti ed essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione:

- gli spazi liberi destinati a giardini e a spazi gioco devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili e arredati con verde naturale piantumato;

- gli interventi devono prevedere la conservazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi o giardini e delle sistemazioni strutturate, come eventuali terrazzamenti, realizzati con tecniche tradizionali;

- gli impianti sportivi scoperti e i parcheggi a raso devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno, muniti di pavimentazione drenante e le strutture accessorie devono garantire la massima fruibilità pubblica del servizio e rispettare le distanze minime prescritte per i nuovi edifici;

- la realizzazione di impianti sportivi scoperti deve assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile equivalente e, nel caso vadano ad insistere in aree precedentemente verdi, nella misura minima del 30% della zona;

- le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate, devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento ed instabilità statica;

- nella sistemazione delle aree per servizi o parcheggi deve essere privilegiato l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto;

- le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata, quali uliveti o boschi, devono essere mantenute allo stato attuale, gli eventuali interventi devono tendere ad una rinaturalizzazione dei luoghi, con inserimento di alberature e aree a prato limitando le superfici impermeabili;

- eventuali interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico carrabile devono essere finalizzati al miglioramento delle geometrie stradali con l'eventuale inserimento di marciapiedi (anche piantumati e diaframmati con essenze vegetali laddove le dimensioni lo

consentano) e di parcheggi;

- le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrato.

#### **SIS-S-6 Recupero di edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa**

Al fine di incrementare l'offerta abitativa e di servizi pubblici è ammessa la rifunzionalizzazione di edifici religiosi o per servizi pubblici dismessi alla data di adozione del PUC con le seguenti modalità:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia sono consentiti per realizzare un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a residenza e servizi pubblici, con la possibilità di insediare esercizi di vicinato e pubblici esercizi nel limite del 20% della S.A..

La superficie destinata a servizi pubblici non deve risultare inferiore alla superficie che è stata computata ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici del Piano e comunque non inferiore al 30% della SA di progetto.

Almeno il 50% della SA residenziale deve essere destinata a ERS per la locazione a canone moderato per almeno 15 anni.

Gli interventi su edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto, devono garantire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito AC-US o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.

Gli interventi sono assentibili con Permesso di Costruire convenzionato.

In caso l'intervento interessi un lotto di proprietà di dimensione inferiore all'Ambito destinato a servizi pubblici, il progetto edilizio deve essere corredato da appositi elaborati, estesi all'intera area, che dimostrino la possibilità di una successiva attuazione.

#### **SIS-S-7 Sistema dei Parchi Storici**

Nei Parchi storici pubblici del Comune di Genova, di cui al successivo elenco, oltre al rispetto della Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale tutti gli interventi dovranno conformarsi ai principi sanciti dalla Carta di Firenze.

#### **ELENCO PARCHI STORICI PUBBLICI**

Villa Brignole Sale Duchessa di Galliera, Genova-Voltri

Villa Centurione Doria, Genova-Pegli

Villa Durazzo Pallavicini, Genova-Pegli

Villa Rossi Martini Genova-Sestri Ponente

Villa Imperiale Scassi, Genova-Sampierdarena

Giardini di Palazzo Bianco e Palazzo Tursi, Via Garibaldi 11

Villetta Di Negro, da Piazza Corvetto

Spianata dell'Acquasola, Viale IV Novembre

Villa Rosazza Piazza Di Negro, 3

Villa Gruber De Mari, Corso Solferino 29

Villa Croce, Via Jacopo Ruffini 9

Villa Imperiale Cattaneo a Terralba, Via S. Fruttuoso 70

Bosco dei Frati Minori del Santuario di Nostra Signora del Monte, Salita Nuova del Monte 15

Parco del Castello D'Albertis, Corso Dogali 18

Villa Saluzzo Bombrini, Via Albaro 38 Conservatorio

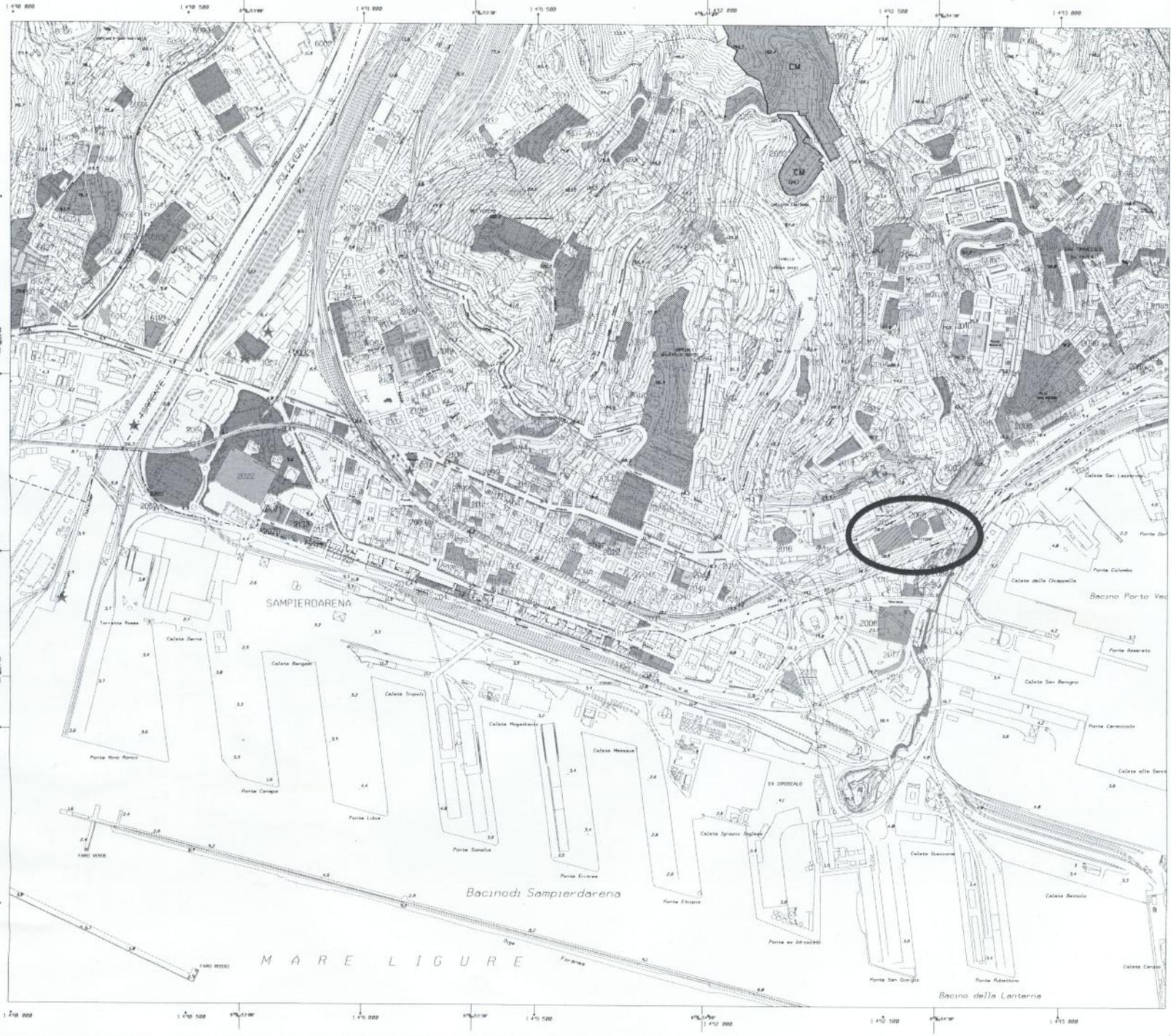
#### **PARCHI di NERVI**

.Villa Gropallo, Via Casotti

.Villa Serra Saluzzo, Via Capolungo 3

.Villa Grimaldi Fassio, Via Capolungo 9

.Villa Luxoro, Via Mafalda di Savoia 3



**LEGENDA**

- SERVIZI DI STRUTTURE ESISTENTI
- SERVIZI DI STRUTTURE PROGETTI
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE ESISTENTI
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE PROGETTI
- UFFICI
- SERVIZI DI SERVIZI PUBBLICI (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTILITÀ CON DIVERTIMENTO)
- SERVIZI DI SERVIZI PUBBLICI (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)
- PARCHEGGI ESISTENTI
- SISTEMI SPECIALI DI PIANIFICAZIONE SEZIONALE
- PROIEZIONI/INSTRUMENTI DI STRUTTURE
- PARCHEGGI ESISTENTI: SPORTE/SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO
- SERVIZI DI SERVIZI PUBBLICI (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)
- SERVIZI DI SERVIZI PUBBLICI (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)
- SERVIZI DI SERVIZI PUBBLICI (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)
- RETE DI COMPLEMENTAZIONE (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)
- RETE DI COMPLEMENTAZIONE (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)
- COSEFFE DI COMPLEMENTAZIONE (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)
- LIMITI DI COSEFFE AMBITO (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)
- LIMITI DI COSEFFE AMBITO (SERVIZIO SPORTE E SPAZI PUBBLICI ATTIVITÀ CON DIVERTIMENTO)

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Progetto Definitivo



scala 1:5.000

**SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)**

Direzione Urbanistica, S.U. e Grandi Progetti  
 Milano: Istituto Carta Tecnica Regione Liguria (A.L.T.), 3.04.00.02.003

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

