

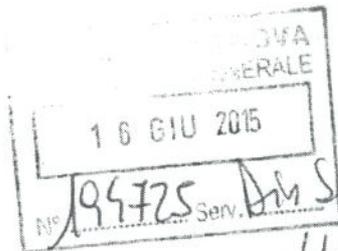
al Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10, 1° piano  
16100 - GENOVA

317



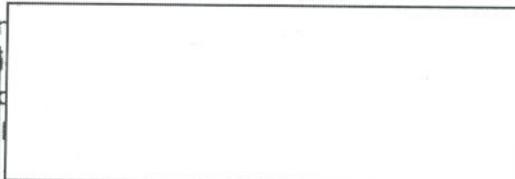
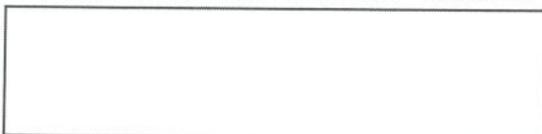
Ill.mo Signor  
Sindaco del  
Comune di Genova

**Oggetto : Osservazioni al progetto definitivo di PUC**



**OSSERVAZIONI**

La sottoscritta Arch. **MARIANI Mariarita**



all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con il N° 2405- formula con il presente atto osservazione

nei confronti

del Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4.03.2015 di cui all'avviso del Comune di Genova, Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del 5.03.2015, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, n.11 del 18.03.2015.

premesso che

Esaminate le modifiche apportate alle norme generali e alle norme di conformità del PUC di cui alla D.C.C. n.8/2015 a fini collaborativi e nell'ottica di una migliore o più precisa formulazione della normativa del progetto definitivo di PUC si formulano le seguenti osservazioni:



## **1) osservazione Art.13) punto 2.3 delle Norme Generali del PUC**

Al fine di incentivare concretamente gli interventi di rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado e di sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, previsti dall'art.13) comma7 delle norme generali, finalizzati, tra l'altro, al recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse e al superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico.

Considerato anche che per questa tipologia di intervento il progetto di demolizione e ricostruzione deve essere contestuale e la norma prevede espressamente che l'eventuale realizzazione di una S.A. minore di quella massima consentita non dà diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua.

Considerato inoltre che in tutte le ipotesi di ricostruzione in altro sito, il progetto deve prevedere contestuale sistemazione del lotto liberato dagli edifici esistenti per realizzare spazi liberi, pubblici o di uso pubblico, o la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica previa stipula di apposito atto convenzionale; pare opportuno esplicitare che la S.A. residenziale anche eccedente il 20% della S.A. esistente, per questa tipologia di interventi, non deve essere realizzata mediante recupero di S.A. al fine di non caricare il costo dell'intervento di questa ulteriore quota.

A tal fine si chiede di integrare l'art.13) come segue:

**2.3 Fatti salvi gli interventi da realizzare ai sensi del successivo comma 7 del presente articolo**, 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 dall'art. 10 delle presenti norme.3. Interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici.

## **2) osservazione Art.SIS-S-6 "Recupero degli edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa "delle Norme di Conformità**

Al fine di consentire concretamente interventi di recupero di complessi edilizi non solo dismessi ma in molti casi utilizzati in minima parte, pare opportuno e necessario dare maggiore flessibilità alla norma in oggetto che prende in considerazione solo edifici religiosi o per servizi pubblici dismessi alla data di adozione del PUC.

A tal fine si chiede di modificare la norma sostituendo o integrando la dicitura "*edifici religiosi o servizi pubblici dismessi alla data di adozione del PUC*" con una formulazione che, riprendendo il concetto espresso dalla medesima norma nel progetto preliminare del PUC, ammetta tali interventi anche su edifici che, alla data di adozione del PUC, non risultavano totalmente dismessi dalla funzione di servizio religioso o servizio

pubblico, ma nei quali la funzione per servizi occupava solo parzialmente l'edificio stesso.

### **3) osservazione Art.17) punto 2.4 comma c delle Norme Generali**

Si rileva che tra le prescrizioni inerenti i parcheggi di pertinenza per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, alla lettera c) è richiesta una dotazione aggiuntiva minima di 1/10 delle superfici di parcheggio dovute da destinare alla sosta per motoveicoli e biciclette.

Si ritiene che, tale prescrizione, si possa considerare ottemperata quando 1/10 di park sia pari a mq 200 quale soglia adeguata ad accogliere circa 60/70 motocicli.

Si suggerisce di modificare l'art.17,punto 2.4 ,lettera c come segue:

“è inoltre prescritta una dotazione aggiuntiva di 1/10 della superficie di parcheggio dovuta da destinare alla sosta di motocicli e biciclette. **Per le strutture dotate di superficie di parcheggio superiore e/o uguale a 2000 mq la superficie minima aggiuntiva è assolta in 200 mq.**

### **4) Osservazione Art.17) punto 2.4 comma d delle Norme Generali**

La programmazione definitiva ha subito l'intervenuta disciplina regionale in materia di commercio, tale da inserire nuovi e diversi parametri di corresponsione della superficie destinata a parcheggi per gli edifici commerciale per cui, in riferimento alla questione riferita allo "0,35", preciso che anche se la DCR31/2012 prevede una dotazione di parcheggi pertinenziali aggiuntiva rispetto a quelli previsti a disposizione della clientela, tuttavia è rinviata ai comuni la stima dei fabbisogni e la definizione dei parametri di riferimento e in tal senso il PUC ha previsto che venga aggiunto alla dotazione della DCR in questione lo 0,35% sulla SA commerciale nei casi in cui non sia soddisfatto il rapporto  $SNV/SA \geq 0.80$ .

Tale disposizione, mutuata dalla precedente programmazione regionale del 2007 che peraltro prevedeva un rapporto  $SNV/SA$  compreso tra 0,75 e 0,83, non risulta univocamente riferibile a tutte le tipologie commerciali; in particolare si deve tenere conto che le strutture classificate Centri commerciali hanno una notevole quantità di SA con destinazione commerciale che, pur non essendo computata quale  $SNV$ , è strettamente connessa e di servizio alla vendita al dettaglio. Infatti la SA di un centro commerciale comprende i locali destinati al connettivo urbano, i percorsi interni quali le gallerie commerciali e altri spazi interni fruibili dalla clientela e di connessione tra le varie attività presenti nel centro. Per quanto riguarda invece le attività singole destinate prevalentemente alla vendita di generi alimentari molti spazi compresi all'interno del locale di vendita non sono classificati  $SNV$  pur essendo al servizio della clientela, a titolo esemplificativo si citano i retrobanchi di reparti quali panificio, macelleria etc, gli spazi collocati oltre le casse destinati alla collocazione dei carrelli, zone di sosta e spazi di consulenza alla clientela.

Nel merito andrebbero definite o precisate le seguenti questioni;

a) Il rapporto 0,80, per una sorta di equità riferita ai casi citati, dovrebbe essere portato allo 0,60 per quanto riguarda attività di generi alimentari e centri commerciali;

b) appare inoltre opportuno che la norma precisi meglio se il calcolo dei parcheggi pertinenziali dovuto in base all'intervento edilizio debba essere effettuato sulla quantità di SA eccedente lo 0,80 quindi anche nei casi in cui non si verifica la condizione richiesta ovvero se non venga richiesta ulteriore dotazione solo se è rispettata la condizione del rapporto tra SNV/SA  $\geq 0,80$



Stampa circolare con il testo: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI e tecnico COORDINATORI PERITURISTI".  
Al centro della stampa: "Dott. MARI MARI N. 246".  
Sopra la stampa: "e tecnico".  
Sotto la stampa: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI".  
A sinistra della stampa: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI".  
A destra della stampa: "COORDINATORI PERITURISTI".  
Una firma manoscritta in inchiostro scuro sovrappone la stampa.