



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI  
**Proposta di Deliberazione N. 2016-DL-147 del 31/05/2016**

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N. 36/1997 E S. M. I. PER L'INSERIMENTO DELLA SPECIFICA DISCIPLINA DI AGEVOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E DI RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE E ALLE MISURE DI PREMIALITÀ PREVISTE DALLA L.R. N. 49/2009 E S. M. I.. MODIFICA DELLE NORME DEL PUC INERENTI L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, IN COERENZA CON LA L.R. N. 27/2015, CORREZIONE DI ALCUNI ERRORI MATERIALI RISCONTRATI E INSERIMENTO DI ALCUNE PRECISAZIONI.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 28 in data 9 giugno 2016.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini;

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 24.11.2015 “Accettazione, ai sensi dell'art. 79 comma 3, lettera b) punto 3), della L.R. 11/2015, delle prescrizioni della Regione Liguria e della Città Metropolitana di Genova comportanti adeguamento degli atti del PUC. Adeguamento della documentazione di piano in recepimento della variante sostanziale al Piano di Bacino del torrente Polcevera approvata con delibera di Consiglio della Città Metropolitana n. 26 del 25 giugno 2015 e rettifica di errori materiali”, il Comune ha accettato tutte le indicazioni degli Enti sovraordinati inerenti il progetto definitivo del PUC, approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 30.7.2015;

- che con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune è stata formalizzata la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria sul PUC di Genova e, a seguito di pubblicazione ai sensi dell'art. 79 , comma 3, lettera b, punto 3), della L.R. 11/2015, il PUC è entrato in vigore dal 3 dicembre 2015;

Premesso inoltre:

- che la Regione Liguria con L.R. del 22 dicembre 2015 n. 22 “Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio)”, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, Parte I, Anno XLVI - N. 22 del 23.12.2015, interviene sulle disposizioni del c.d. “Piano casa”, con l'obiettivo di promuovere la ripresa nel settore edilizio e nella relativa filiera produttiva e professionale;

- che la citata legge, ai sensi dell'art. 1, comma 2, prescrive che le relative disposizioni “operano in deroga alla disciplina dei piani urbanistici comunali vigenti e di quelli operanti in salvaguardia fino all’inserimento nel piano urbanistico comunale vigente o nel piano urbanistico comunale da adottare ed approvare ai sensi della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modificazioni e integrazioni della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla presente legge e tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del proprio territorio.”;

- che, in base all'art. 12 della legge (Disposizioni transitorie), è consentito ai Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge stessa, di individuare le parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3 bis della L.R. n. 49/2009 e s.m.i.;

- che, con Deliberazione n. 5/2016, il Consiglio Comunale ha escluso l'applicazione degli artt. 3 e 3bis della L.R. n. 49/2009 e s.m.i. in tutti gli ambiti di conservazione del PUC (AC-NI, AC-VP, AC-VU, AC-CS, AC-US, AC-AR, AC-IU), negli Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (AR- PU e AR PI), in considerazione degli obiettivi di consolidamento e sviluppo di attività produttive e delle funzioni connotanti gli ambiti stessi, incoerenti con l'insediamento e/o l'incremento di funzioni residenziali, sul Patrimonio di valore storico testimoniale, nei Distretti di trasformazione e nel Sistema delle infrastrutture e servizi (SIS-I e SIS-S) oltreché nelle aree interessate da Fasce di protezione A delle aziende a Rischio di Incidente Rilevante.

- che con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 5/2016, nel ripercorrere l'articolato procedimento di definizione ed approvazione del nuovo strumento di Pianificazione Urbanistica Generale del Comune, la Civica Amministrazione ha richiamato tutti gli atti degli Enti sovraordinati, del Comune e le scelte urbanistiche operate in coerenza;

- che, inoltre, con il medesimo atto il Comune ha evidenziato la specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente, con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica, già prevista dal vigente PUC, tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio;

Premesso inoltre:

- che il PUC, peraltro di recentissima approvazione, è stato approfondito e sviluppato, in tutte le sue componenti inclusa quella normativa, declinando il principio generale della sostenibilità ambientale rispetto alle particolarità del territorio genovese ed alle istanze socio-economiche rappresentate dalla comunità locale, prevedendo all'interno della città compatta il luogo dove contenere le trasformazioni urbane (linea verde e linea blu) e impedire la diffusione della città e del suo hinterland su una quantità sempre maggiore di terreni agricoli, con la consapevolezza che dal punto di vista urbanistico-ambientale queste trasformazioni possono talvolta essere più importanti delle stesse quantità trasformate;

- che l'obiettivo dichiarato del Piano è quindi di ricondurre gli sviluppi urbani futuri e le attività edilizie al “costruire sul costruito”, ricercando nel territorio extraurbano (oltre la linea verde) il luogo prevalentemente destinato alla rigenerazione ecologico-ambientale della città, consentendo interventi, in prevalenza, volti alla tutela ed al miglioramento della qualità dei luoghi con particolare attenzione alla valorizzazione delle loro identità;

- che il PUC, nella sua articolazione normativa, affronta già, in modo molto dettagliato e coordinato, i temi per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio, trattati anche dalla citata legge regionale, prevedendo soluzioni diversificate rispetto a quelle prospettate dalle disposizioni regionali, che operano quasi esclusivamente sul volume degli edifici ed essenzialmente consentendo cambi d'uso e incrementi volumetrici, non considerando tutte le casistiche contemplate dallo strumento urbanistico comunale;

Considerato:

- che la Regione Liguria, con la citata legge del 22 dicembre 2015 n. 22, di modifica alla L.R. 49/2009, fa riferimento alla necessità di incentivare la riqualificazione urbanistico-edilizia del patrimonio edilizio esistente, approntando anche misure specifiche per le situazioni di dissesto idrogeologico ed idraulico, all'opportunità di introdurre stimoli al settore edilizio e alle attività connesse, dalla filiera produttiva industriale alle attività professionali, nonché all'esigenza di dare riscontro alle istanze di Comuni, categorie professionali ed economiche e utenti, tese a conseguire una maggiore certezza applicativa;

- che il legislatore regionale ha ritenuto di traguardare tali obiettivi, tramite l'estensione del campo di applicazione della legge, rendendone più incisiva ed efficace l'operatività (anche innalzando alcuni parametri quantitativi e introducendo nuove misure di premialità), mediante la revisione tecnica di alcune disposizioni e stabilendo il superamento del termine di scadenza dell'efficacia della legge, trasformandola quindi da legge speciale a disciplina ordinaria;

- che l'effetto derogatorio previsto dalla Legge n. 49/2009, come sopra modificata, stante anche il superamento del carattere di specialità della legge stessa, in forza della modifica intervenuta con Legge Regione Liguria n. 22/2015, potrebbe comportare la potenziale sistematica disapplicazione delle previsioni di carattere generale degli strumenti di pianificazione urbanistica, con possibili conseguenze di diversa utilizzazione del territorio rispetto alla disciplina generale dello strumento di pianificazione;

Ritenuto quindi necessario integrare la normativa del PUC, in applicazione dell'art. 1, comma 2 della L.R. n. 22/2015, con una specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente, con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge stessa, tenendo conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio e di quanto il Piano stesso ha già analizzato e regolamentato;

Rilevato in merito:

- che il Piano Urbanistico di Genova, essendo stato peraltro soggetto a percorso ampiamente partecipato e oggetto di recentissime prescrizioni degli Enti sovraordinati, affronta come già detto, in modo dettagliato e coordinato, i temi per il rilancio dell'attività edilizia, orientandola verso azioni di riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio esistente sulla base di un'attenta valutazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche del territorio genovese, tenuto altresì conto delle specifiche indicazioni inerenti la Valutazione Ambientale Strategica cui il Piano stesso è stato sottoposto durante tutto il suo articolato iter di formazione, attingendo, per quanto riguarda le strategie attuative, agli strumenti disciplinari, quali la premialità, la perequazione e la compensazione urbanistica, al fine di favorire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli unici sostanzialmente ammessi in assenza di aree di espansione;

- che, inoltre, il Piano Urbanistico si è dato carico di regolare le possibilità e le condizioni sia per la ricostruzione in sito che per la delocalizzazione dei volumi demoliti, ricercando il giusto equilibrio

tra l'interesse sociale ed economico dei cittadini e delle imprese da un lato, e delle azioni di sostenibilità ambientale dall'altro, nell'ottica della riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente, dell'implementazione delle dotazioni di servizi pubblici e del superamento di situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico, riguardando inoltre obiettivi di protezione ambientale, come peraltro auspicato dalla Regione Liguria, che, oltre la mera osservanza delle norme settoriali, sono tesi ad ottenere migliori prestazioni energetiche e di qualità ambientale anche dal singolo intervento edilizio, scelta particolarmente significativa in un'area metropolitana densamente urbanizzata come quella di Genova, in cui gli aspetti sinergici e gli effetti cumulativi dei fenomeni, anche minuti, di trasformazione del territorio sono di importanza determinante per la complessiva sicurezza e qualità ambientali;

Evidenziato pertanto che le misure di premialità previste dal "Piano casa" regionale non possono essere applicabili indifferentemente su tutto il territorio comunale, ma devono essere inserite nell'articolato del PUC con le dovute cautele e gradualità, in coerenza con le caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche degli ambiti, come peraltro previsto dalla stessa legge che indica di inserire le modifiche al Piano *"tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del proprio territorio"*;

Dato atto che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5/2016 la Civica Amministrazione ha svolto diverse considerazioni in merito alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche del territorio genovese ribadendo altresì uno dei principi fondativi del PUC, cioè: "Riqualificazione, completamento e rinnovamento del tessuto urbano, piuttosto che espandere la città, contenendo il consumo di suolo, la riconversione di aree o edifici dismessi e favorendo il contestuale sviluppo del territorio esterno, orientandone l'utilizzo verso le funzioni agricole, produttive e che ne assicurino il presidio ambientale" 10/06/16determinando le esclusioni innanzi richiamate;

Rilevato che il recepimento dei parametri e delle misure di premialità previste dalla legge regionale deve quindi integrarsi nell'apparato normativo del PUC, senza però stravolgere i principi e gli obiettivi sostanziali del piano, frutto sia del lungo percorso di confronto e condivisione con gli Enti e con il territorio (cittadini, operatori economici, Municipi) sia di precise indicazioni e prescrizioni degli Enti sovraordinati, con particolare riferimento al procedimento di VAS.

Ritenuto quindi:

- che, proprio al fine di non snaturare i principi posti alle base della pianificazione comunale, si ritiene indispensabile che l'applicazione dei parametri di incremento e delle misure di premialità derivanti dall'applicazione della legge regionale sia soggetta al rispetto delle Norme generali, dalle Norme di Conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e condizioni previste dalle Norme di Conformità del Piano;

- che, in tal senso è necessario che l'applicazione della nuova disciplina incentivante derivante dalle indicazioni regionali (basata sull'incremento del "volume esistente"), sia posta in alternativa alla disciplina incentivante stabilita dal PUC, non consentendo quindi la cumulabilità delle misure incentivanti e l'agevolazione scelta (sia in applicazione della L.R. 49/2009 e s.m.i., sia quella prevista dal PUC) sia applicabile una sola volta, consentendo in tal modo all'operatore di optare per la "condizione più favorevole", nella consapevolezza di operare nel quadro della disciplina del PUC e quindi *"tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del proprio territorio."*;

- di confermare l'ammissibilità degli interventi di ampliamento volumetrico ai sensi degli artt. 3, 3bis e 4 della L.R. n. 49/2009 e s.m. i, negli ambiti AR-PR, AR-PA e AR-UR, nel rispetto delle Norme di Conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e/o limitazioni previste dalle Norme di Conformità – Disci-



plina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare - con esclusione del Patrimonio di valore storico testimoniale, delle aree soggette a disciplina urbanistica speciale di cui all'art. 25) delle norme generali, delle aree soggette a disciplina paesaggistica speciale relativa a "Parchi d'interesse Naturalistico e Paesaggistico" e "Unità Insediative d'identità Paesaggistica" di cui alle Norme di conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale e delle aree interessate da Stabilimenti a Rischio di Incidente rilevante, correlate aree di danno e fasce di protezione A;

- che gli interventi ai sensi degli artt. 6, 7 e 7bis, siano soggetti al rispetto di tutte le disposizioni generali stabilite dal piano per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione con particolare riferimento alle norme di rilevanza ambientale, delle Norme di Conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e/o condizioni previste dalle Norme di Conformità – Disciplina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare;

- di stabilire inoltre le seguenti condizioni relative alla ricostruzione:

- ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino, esclusivamente negli ambiti AC-NI, AC-US, AC-IU, AR-PR, AR-PA e AR-UR.
- ricostruzione in altro sito, all'interno del medesimo Municipio, negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata;
- gli interventi devono essere subordinati alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di sistemazione a servizi o parcheggi pubblici delle aree liberate, ovvero alla cessione gratuita delle aree necessarie all'attuazione di infrastrutture od opere di pubblica utilità, previa stipula di apposito atto convenzionale;
- esclusivamente in caso di demolizione di edifici residenziali negli ambiti AR-PU e AR-PI, per le aree liberate il progetto convenzionato può prevedere la sistemazione per spazi o parcheggi a servizio di attività produttive;

- che le ulteriori disposizioni relative alla ricostruzione in altro sito ai sensi dell'art. 7bis comma 1 (ulteriori premialità per l'applicazione degli artt. 6 e 7 per gli edifici ricadenti in aree ad elevata e molto elevata pericolosità idraulica e geomorfologica), riguardino siti di destinazione localizzati all'interno del medesimo Municipio negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata ed inoltre gli interventi siano subordinati alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica, da approvarsi da parte dell'Ente competente come stabilito dalle norme dei Piani di Bacino, previa stipula di apposito atto convenzionale.

- che l'applicazione dei parametri e delle misure di premialità previsti dalla Lr.49/2009 e smi sia esclusa nei Distretti di Trasformazione, in quanto trattasi di porzioni della città dove devono essere effettuati consistenti interventi di trasformazione, che rivestono un ruolo strategico per le quali il Piano indica opzioni, anche alternative, di utilizzo del territorio, da definire mediante la preventiva approvazione di Progetti Urbanistici Operativi, che dovranno corrispondere a quanto delineato dall'obiettivo della trasformazione nonché dalle specifiche discipline paesaggistica ed ambientale, quest'ultima stabilita in ottemperanza della VAS;

- che, allo stesso modo, le richiamate disposizioni incentivanti non possono essere applicate in aree soggette a disciplina urbanistica speciale, di cui all'art. 25) delle Norme Generali del PUC, in quan-

to zone subordinate a specifici regimi normativi di norme progettuali e prestazionali, per le quali valgono le prescrizioni proprie, spesso derivanti da atti previgenti, per cui è doveroso che ogni intervento, data anche la particolarità dell'area individuata, corrisponda a quanto delineato dalla norma speciale;

Rilevato inoltre:

- che la Regione Liguria con legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (*Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo*) si è posta l'obiettivo di promuovere un sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con il coinvolgimento di soggetti pubblici o privati, volto a garantire il diritto ad un'abitazione adeguata ai soggetti appartenenti a particolari aree sociali che non sono in grado di accedere al libero mercato per situazioni di precarietà economica o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata;

- che con deliberazione del Consiglio Regionale – Assemblea Legislativa della Liguria del 28.04.2009 N. 9, la Regione ha approvato il Programma Quadriennale Regionale (PQR) 2008 – 2011 per l'edilizia residenziale. Legge Regionale 3 dicembre 2007, n. 38, articolo 5;

- che l'allegato "G" (Indirizzi per l'applicazione del titolo V della L.R. 38/2007 e s.m.i.) al PQR 2008-2011 indicava, per il fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), la riserva di una dotazione compresa tra il 5% e il 20% delle potenzialità edificatorie residenziali dei PUC, specificando che erano tenuti alla prestazione della quota stabilita di ERP tutti gli interventi di nuova costruzione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica che ricadessero nei distretti di trasformazione, che superassero la soglia dei 500 mq. di Superficie Agibile, per la parte di superficie edificabile eccedente i 500 mq;

- che, ai sensi del punto 1) del dispositivo della deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 in data 15 febbraio 2011, è stata approvata la "*Relazione tecnica: caratteristiche e dimensioni della domanda e dell'offerta abitativa*", in cui viene determinato il fabbisogno di ERP, sulla base del numero delle domande di ERP e di sostegno all'affitto inserite nelle relative graduatorie, avendo valutato l'incidenza delle caratteristiche dei nuclei familiari e le caratteristiche socio-economiche della popolazione con riferimento in particolare al disagio abitativo, come richiesto dall'art. 26 della citata L.R. 38/2007;

- che con la medesima deliberazione n. 4/2011, il Comune ha adottato la variante generale del settore abitativo, ai fini dell'adeguamento del PUC ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 38/2007, come all'epoca vigente, integrando e modificando le Norme di Attuazione del PUC in allora vigente, stabilendo tra l'altro quote di ERP da richiedere, tramite realizzazione e cessione al Comune ovvero monetizzazione, agli interventi volti all'introduzione della funzione residenziale di superficie superiore ai 500 mq di SA, inserendo alcuni correttivi a seconda del tipo di intervento e stabilendo la "franchigia dei 500 mq. di S.A.", specificando in particolare che agli interventi veniva richiesta la quota ERP per la parte di superficie prevista eccedente la soglia dei 500 mq., in conformità al citato allegato "G" del PQR regionale, anche con l'obiettivo di non gravare sugli auspicati interventi di un settore che già mostrava segnali di crisi;

- che, successivamente la legge regionale di "*Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo*" è stata più volte modificata: nel 2012 con legge n. 37 che ha ridotto al 10% le quote aggiuntive ERP, ha inserito alcune cause di esclusione dalla corresponsione di ERP e la possibilità, e non più l'obbligo per tutti i Comuni, di adeguare il proprio Piano Urbanistico;

- che, in particolare, con la L.R. 12 novembre 2012 n. 37, è stato abrogato l'Allegato G del Programma Quadriennale per l'Edilizia Residenziale (PQR), comportando per gli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia di Superficie Agibile superiore a mq. 500, l'eliminazione della

c.d. “franchigia”, ovvero l’eliminazione dell’esclusione dal calcolo della quota ERP dovuta della S.A. inferiore a tale soglia, provocando pertanto uno squilibrio nelle norme specifiche del PUC, che erano state calibrate al fine di limitare gli effetti dei maggiori oneri derivanti dall’applicazione delle quote ERP sugli interventi di dimensioni contenute;

- che nel 2013 la Regione ha approvato ulteriori modifiche alla Lr. 37/2007 introducendo nuove ipotesi di esclusione dalla corresponsione di ERP per gli interventi di recupero e di nuova costruzione conseguenti ad operazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di società pubbliche;

- che, in ultimo, l’art. 21 della Legge Regione Liguria 29 dicembre 2015, n. 27, ha sostituito l’art. 26bis della L.R. 38/2007, eliminando l’obbligo di realizzazione delle quote di ERP, ovvero della monetizzazione alternativa, che vengono sostituite con l’incremento del contributo di costruzione per la quota afferente le opere di urbanizzazione nella misura del 50%, riducibile al 25% in caso di edifici con certificazione energetica in classe A; viene confermata l’applicazione della disciplina sull’intera S.A. degli interventi, dalla sostituzione edilizia in avanti, che prevedono realizzazione di S.A. superiore a mq 500, con definitivo superamento della “franchigia” di 500 mq; sono esclusi dall’obbligo di tale prestazione gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

- che le norme introdotte nel tempo, non sempre di agevole e immediata interpretazione, hanno dato luogo, per quanto riguarda il Comune di Genova, ad una applicazione limitata ad un solo caso, relativo a un titolo edilizio rilasciato nel 2013, con un introito di circa 142.000 Euro;

- che il PUC prevede già una disciplina, coerente con la L.R. 38/2007 e s.m.i., in quanto con la “Relazione tecnica: caratteristiche e dimensioni della domanda e dell’offerta abitativa”, allegata alla D.C.C. n. 4 in data 15 febbraio 2011, il Comune ha determinato il proprio fabbisogno di ERP sulla base del numero delle domande di ERP e di sostegno all’affitto inserite nelle relative graduatorie, avendo valutato l’incidenza delle caratteristiche dei nuclei familiari e le caratteristiche socio-economiche della popolazione con riferimento in particolare al disagio abitativo, come richiesto dall’art. 26 della citata L.R. 38/2007;

- che, a tal fine il Piano ha prescritto le quote ERP, come stabilite dalla l.r. 38/2007 nella sua versione originaria, per ogni intervento di nuova costruzione a destinazione residenziale con Superficie Agibile superiore a 500 mq., indicando inoltre specifiche previsioni in termini e localizzativi (norme speciali ERP 1, ERP 2, ERP 3, ERP 4), chiarendo, come peraltro richiamato dalla legge regionale, che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell’art. 4, comma 2, lettera I bis) della L.R. 25/1995 e s.m. e non concorrono alla formazione della S.A.;

- che, nondimeno, l’articolato normativo del PUC (art. 17 punto 3 delle Norme Generali) rimanda ancora a tabelle che stabiliscono differenti quote percentuali da riservare alla realizzazione di ERP in funzione delle diverse zone del territorio comunale, ammettendo in alternativa la loro monetizzazione sulla base di valori tabellari determinati in funzione degli effettivi costi d’area e di realizzazione tecnica degli interventi, e non risulta quindi allineato, in questa parte, agli ultimi dettami di legge;

- che si rende pertanto necessario provvedere all’opportuno riallineamento della disciplina urbanistica;

- che, in particolare, le modifiche introdotte all’art. 26bis della Lr. 38/2007 dalla citata l.r. 27/2015, si pongono in linea con i recenti aggiornamenti legislativi regionali di rilancio ed incentivazione dell’attività edilizia, consentendo una più puntuale e semplice applicazione dell’*“intervento regionale nel settore abitativo”*;

- che quindi, in considerazione di quanto espresso e della recentissima legislazione regionale di settore, è necessario aggiornare la disciplina inerente l'Edilizia Residenziale Sociale contenuta nel PUC con le nuove disposizioni regionali, in particolare eliminando i punti 3.2.1, 3.2.2, dell'art. 17, nei quali veniva stabilita la determinazione delle quote di ERP ed il valore della monetizzazione in relazione ai valori del mercato immobiliare diversificati sul territorio; inoltre, al punto 3.8.1 e 3.8.2, sostituendo le disposizioni che stabilivano le dotazioni obbligatorie di ERP da corrispondere prevedendo espressamente che: *“gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione superiori a mq 500 di S.A. residenziale devono contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi ERP con le modalità e nei termini previsti dalla LR n. 38/2007 e s.m.i., fatti salvi gli interventi espressamente esclusi da tale obbligo ai sensi della legge stessa”*, e sostituendo altri riferimenti alla vecchia normativa nella Relazione Descrittiva del PUC;

- che, inoltre, considerato che con deliberazione della Giunta Comunale del 19 giugno 2014 n. 131 la Civica Amministrazione ha definito le condizioni per l'esonero e/o la riduzione del contributo di costruzione, si rende necessario eliminare i punti 3.3.1, 3.3.2 e 3.3.3 dell'art. 17 delle Norme Generali del PUC, rinviando in merito ad appositi provvedimenti da assumersi ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 39 LR n. 16/2008 e s.m.i.;

- che è opportuno confermare le aree di proprietà comunale ove è consentita la nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (norme speciali ERP 1, ERP 2, ERP 3, ERP 4) con le conseguenti correzioni normative;

- che parimenti è necessario ribadire la validità della “Relazione tecnica: caratteristiche e dimensioni della domanda e dell'offerta abitativa”, allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 in data 15 febbraio 2011, che ha determinato il fabbisogno di ERP del Comune sulla base del numero delle domande di ERP e di sostegno all'affitto inserite nelle relative graduatorie, avendo valutato l'incidenza delle caratteristiche dei nuclei familiari e le caratteristiche socio-economiche della popolazione con riferimento in particolare al disagio abitativo, come richiesto dall'art. 26 della citata L.R. 38/2007;

Rilevato altresì:

- che la Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti ha predisposto le modifiche all'apparato normativo del PUC unitamente alla Relazione Urbanistica Illustrativa, documenti qui richiamati integralmente e allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- che i suddetti documenti, qui richiamati e condivisi integralmente, relativi alla modifica al PUC, redatti nel rispetto delle indicazioni già contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 5/2016 e secondo le scelte strategiche poste alla base della pianificazione comunale, nonché degli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS e degli obiettivi del PUC, descrivono dettagliatamente le modifiche da apportare alle Norme del PUC vigente in recepimento della L.R. 49/2009 e s.m.i. e della L.R. 38/2007 e s.m.i., con l'obiettivo dichiarato di coerenza con i principi e gli articolati della pianificazione comunale;

- che, oltre a ciò, al fine di consentire i piccoli interventi (max. 200 mq.) auspicati dalla legge regionale e consentiti dal Piano, relativamente all'Ambito di Riqualficazione del territorio di Presidio Ambientale (AR PR), viene previsto il superamento della dimensione del lotto minimo;

- che, contestualmente alle citate modifiche normative, la Relazione Urbanistica Illustrativa, di cui sopra, rappresenta l'esigenza e gli effetti derivanti dalla correzione di alcuni errori materiali riscontrati e dall'inserimento di alcune precisazioni necessarie a chiarire disposizioni che, nel primo periodo di applicazione del nuovo piano, sono risultate incomplete o passibili di interpretazioni incoerenti con l'apparato normativo del piano;

- che nell'allegata Relazione Urbanistica Illustrativa viene verificata la capacità insediativa del Piano e la verifica degli standard, nonché la verifica rispetto al "carico urbanistico" di PUC e alle disposizioni di cui alla L.R. 32/2012 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica);
- che dalla richiamata Relazione Urbanistica Illustrativa si evince chiaramente che la modifica, come descritta e argomentata, non incide sulla descrizione fondativa, sugli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS e sugli obiettivi del PUC ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato ed è riferibile a modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento, non comportante l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, quindi riconducibile all'art. 43 (*Flessibilità e aggiornamento del PUC*) della Legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i.;
- che, ancora, nella Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale, allegata quale parte integrante e sostanziale di questo provvedimento, in considerazione delle argomentazioni sviluppate, l'aggiornamento proposto risulta escluso dalle procedure di Valutazione Ambientale, in quanto non rientra nelle casistiche contenute nella Delibera Giunta Regionale n. 223 del 28/2/2014 applicativa della legge regionale 10.08.2012 n. 32 "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)", pertanto l'aggiornamento al PUC in argomento non deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità così come previsto dalla L.R. 32/2012 e dal D. Leg.vo 152/2006;
- che l'aggiornamento al PUC, come sopra descritto, illustrato e valutato nella Relazione Urbanistica Illustrativa e nella Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale, di cui sopra, comporta le modifiche al PUC rappresentate nei seguenti elaborati, anch'essi allegati quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento:
  - Norme Generali del PUC, con indicazione delle modifiche apportate;
  - Norme di Conformità: Disciplina Urbanistico-Edilizia, con indicazione delle modifiche apportate;
  - Relazione descrittiva dell'apparato normativo del PUC, con indicazione delle modifiche apportate;
  - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Bilancio Elenchi (stralcio), con indicazione delle modifiche apportate;
  - Schede disciplina urbanistica: ACO-L Marina di Sestri e ACO-L\_Nuovo Lido di Genova (introdotte per omissione);

Rilevato, infine:

- che l'articolo 5 della L.R. n. 49/2009, come modificato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 22/2015 pone una serie di esclusioni e specificazioni dell'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della L.R. 49/2009, come modificata;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 23 febbraio 2016 i.e. "Individuazione delle parti del territorio del Comune di Genova nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3 bis della L.R. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n. 22/2015", il Comune ha individuato parti del proprio territorio in cui, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico ambientale, culturali, non trovano applicazione le

disposizioni di cui agli articoli 3 e 3bis della citata L.R. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni;

Ritenuto quindi di adottare l'aggiornamento al vigente PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., per l'inserimento all'interno del Piano stesso della disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente, ai sensi dell'art. 1, comma 2, della Legge Regione Liguria n. 22/2015, per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 21 della Legge regione Liguria n. 27/2015, in conformità ai criteri, gli indirizzi e i contenuti ante esplicitati, nonché per la correzione di errori materiali e puntualmente descritti nei documenti allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, integralmente richiamati e condivisi;

Ritenuto inoltre che, in considerazione di quanto sopra riportato e dall'analisi della relazione urbanistica illustrativa ed al fine di rendere coerenti le norme del PUC con le specifiche disposizioni legislative regionali, è opportuno modificare le specifiche norme, inerenti l'Edilizia Residenziale Sociale, come evidenziato negli allegati tecnici, qui richiamati integralmente, condivisi e allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Considerato infine che, in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame deve essere sottoposta al parere dei Municipi;

Vista la L.R. 22 dicembre 2015 n. 22 "Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio)";

Vista la L.R. 3 novembre 2009, n. 49 "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio";

Vista la L.R. 6 giugno 2008 n. 16 "Disciplina dell'attività edilizia" e s.m.i.;

Vista la L.R. 4 settembre 1997 n. 36 "Legge Urbanistica Regionale" e s.m.i.;

Vista la L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo";

Visto l'art. 21 della L.R. 29 dicembre 2015, n. 27 [Sostituzione dell'articolo 26 bis della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo)];

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 15/02/2011 "Variante generale del settore abitativo. Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 26 della legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38";

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 24/11/2015 "Accettazione, ai sensi dell'art. 79 comma 3, lettera b) punto 3), della L.R. 11/2015, delle prescrizioni della regione Liguria e della Città Metropolitana di Genova comportanti adeguamento degli atti del PUC. Adeguamento della documentazione di piano in recepimento della variante sostanziale al Piano di Bacino del torrente Polcevera approvata con delibera di Consiglio della Città Metropolitana n. 26 del 25 giugno 2015 e rettifica di errori materiali";

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune "Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria sul Piano Urbanistico Comunale di Genova";

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 23 febbraio 2016 "Individuazione delle parti del territorio del Comune di Genova nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli

articoli 3 e 3 bis della L.R. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n. 22/2015”

Visto il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Visti i seguenti allegati, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Relazione Urbanistica Illustrativa;
- Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale;
- Norme Generali del PUC, con indicazione delle modifiche apportate;
- Norme di Conformità: Disciplina Urbanistico-Edilizia, con indicazione delle modifiche apportate;
- Relazione descrittiva dell'apparato normativo del PUC, con indicazione delle modifiche apportate;
- Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Bilancio Elenchi (stralcio), con indicazione delle modifiche apportate;
- Schede disciplina urbanistica: ACO-L\_Marina di Sestri e ACO-L\_Nuovo Lido di Genova.

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di adottare l'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., inerente l'inserimento della disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente, in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge regionale n. 49/2009 e s.m.i., come evidenziato negli allegati tecnici, qui richiamati integralmente, condivisi e allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di adottare parimenti l'aggiornamento del PUC, per l'adeguamento delle Norme del Piano inerenti l'Edilizia Residenziale Sociale in coerenza con la L.R. 27/2015, come evidenziato negli allegati tecnici, qui richiamati integralmente, condivisi e allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto, confermando le aree di proprietà comunale ove è consentita la nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (norme speciali ERP 1, ERP 2, ERP 3, ERP 4), nonché la validità della “Relazione tecnica: caratteristi-

che e dimensioni della domanda e dell'offerta abitativa", allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 in data 15 febbraio 2011;

- 3) di procedere all'adeguamento ed aggiornamento degli elaborati del PUC, per la correzione di alcuni errori materiali riscontrati e l'inserimento di precisazioni necessarie a chiarire alcune disposizioni, come descritto negli elaborati tecnici, il tutto qui richiamato integralmente e condiviso e allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 4) di dare atto che l'aggiornamento del PUC di cui ai punti precedenti è compatibile rispetto alla descrizione fondativa del vigente PUC, agli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, e che inoltre sussistono le condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012 e s.m.i. come accertato dalla "Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale" allegata quale parte integrante del presente atto;
- 5) di dare mandato alla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti per tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 7) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;





COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2016-DL-147 DEL 31/05/2016

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N. 36/1997 E S. M. I. PER L'INSERIMENTO DELLA SPECIFICA DISCIPLINA DI AGEVOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E DI RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE E ALLE MISURE DI PREMIALITÀ PREVISTE DALLA L.R. N. 49/2009 E S. M. I.. MODIFICA DELLE NORME DEL PUC INERENTI L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, IN COERENZA CON LA L.R. N. 27/2015, CORREZIONE DI ALCUNI ERRORI MATERIALI RISCONTRATI E INSERIMENTO DI ALCUNE PRECISAZIONI.**

#### **ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

1. Relazione Urbanistica Illustrativa;
2. Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale;
3. Norme Generali del PUC, con indicazione delle modifiche apportate;
4. Norme di Conformità: Disciplina Urbanistico-Edilizia, con indicazione delle modifiche apportate;
5. Relazione descrittiva dell'apparato normativo del PUC, con indicazione delle modifiche apportate;
6. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Bilancio Elenchi (stralcio), con indicazione delle modifiche apportate;
7. Schede disciplina urbanistica: ACO-L\_Marina di Sestri e ACO-L\_Nuovo Lido di Genova.

Il Dirigente  
Arch. Silvia Capurro



COMUNE DI GENOVA

**AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N. 36/1997 E S. M. I. PER L'INSERIMENTO DELLA SPECIFICA DISCIPLINA DI AGEVOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E DI RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE E ALLE MISURE DI PREMIALITÀ PREVISTE DALLA L.R. N. 49/2009 E S. M. I..**

**MODIFICA DELLE NORME DEL PUC INERENTI L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, IN COERENZA CON LA L.R. N. 27/2015, CORREZIONE DI ALCUNI ERRORI MATERIALI RISCONTRATI E INSERIMENTO DI ALCUNE PRECISAZIONI.**

## **RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA**

Maggio 2016



COMUNE DI GENOVA

## **Premesse**

La LR n. 49/2009 modificata nel dicembre scorso con LR n. 22/2015, cosiddetto nuovo “Piano casa”, prevede espressamente, al secondo comma dell’art.1, che le disposizioni della legge stessa operino in deroga alla disciplina dei piani urbanistici comunali **fino all’inserimento nel PUC della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente**, con particolare riguardo agli **immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica**, in **conformità alle regole e alle misure di premialità previste** dalla legge, tenuto conto dei **caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici** del territorio comunale.

Con detta legge la Regione si pone l’obiettivo di incentivare la riqualificazione urbanistico-edilizia del patrimonio edilizio esistente, approntando anche misure specifiche per le situazioni di dissesto idrogeologico ed idraulico, e di introdurre stimoli al settore edilizio e alle attività connesse, dalla filiera produttiva industriale alle attività professionali. Tali obiettivi, secondo il legislatore, si sono concretizzati, in sintesi, nell’estensione del campo di applicazione della legge regionale, rendendone più incisiva ed efficace l’operatività (anche innalzando alcuni parametri quantitativi e introducendo nuove misure di premialità), nella revisione tecnica di alcune disposizioni e nel superamento del termine di scadenza dell’efficacia della legge, rendendola permanente

Il Comune di Genova si pone in una particolarissima situazione rispetto a tali disposizioni, infatti il nuovo “Piano casa” segue di pochi giorni l’entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale<sup>1</sup>, intervenuta a seguito di un lungo ed articolato percorso che ha visto il costante coinvolgimento partecipativo dei cittadini, dei Municipi e del Consiglio Comunale e degli Enti a vario titolo chiamati ad esprimersi sulla pianificazione del territorio genovese, in primis Regione e Città Metropolitana.

Rispetto a tale percorso vanno in particolare richiamati gli adempimenti conseguenti alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2012 e correlato parere motivato n. 27/2012, inerente la **Valutazione Ambientale Strategica** del progetto preliminare del PUC, che hanno posto le basi del progetto definitivo di PUC richiedendo il coerente sviluppo degli indirizzi enunciati nel progetto preliminare sulla base di più approfondite conoscenze dei caratteri fisici, morfologici, ambientali, paesistici ed economico-sociali del territorio, in linea col **principio generale della sostenibilità ambientale delle scelte di Piano**.

Con il nuovo PUC il Comune, anche in considerazione del parere motivato inerente la VAS, ha quindi sviluppato i “principi fondativi del Piano” attraverso:

- l’individuazione di porzioni di territorio, sostanzialmente coincidenti con la città compatta, ove contenere le trasformazioni urbane, parti delimitate da due linee, denominate linea verde e linea blu: in particolare la linea verde rappresenta, in termini metaforici, il limite di là del quale la città compatta non deve espandersi ed individua il territorio prevalentemente destinato alla rigenerazione ecologico-ambientale della città; complementariamente il PUC limita gli sviluppi urbani futuri e le attività edilizie al “costruire sul costruito”, programmando per il territorio extraurbano interventi prevalentemente volti alla tutela ed al miglioramento della qualità dei luoghi con particolare attenzione alla valorizzazione delle loro identità;
- l’individuazione, anche nel contesto della città consolidata, di valori paesistico-ambientali che contribuiscono a determinare la qualità dei luoghi da conservare e valorizzare, ove orientare gli interventi che verso soluzioni che non compromettano ma promuovano l’identità e la leggibilità dell’assetto territoriale;

---

<sup>1</sup> Il Nuovo PUC entra definitivamente in vigore il 3 dicembre 2015, mentre la LR n. 22/2015, approvata dal Consiglio regionale nella seduta del 22 dicembre 2015, entra in vigore il 7 gennaio 2016.



## COMUNE DI GENOVA

- l'individuazione delle linee di forza dello spostamento delle persone e delle merci in città (linee rosse), sintesi dei progetti infrastrutturali in fase di elaborazione ed in corso di realizzazione che definiscono un disegno generale strategico di lungo periodo, volto, in estrema sintesi e con specifico riferimento al contesto urbano: per quanto riguarda il traffico veicolare su gomma, a spostare a monte i flussi di attraversamento urbano e regionale oltre a prevedere interventi di razionalizzazione dei flussi di attraversamento della città lungo gli assi principali; per quanto riguarda il trasporto su ferro, a sgravare tratti di linea ferroviaria dai treni a lunga percorrenza per convertirli in linee ferroviarie metropolitane; a definire un complessivo progetto di ciclabilità urbana; coerentemente a tale assetto infrastrutturale sono individuati e programmati i principali Distretti di trasformazione del PUC;
- l'individuazione di un disegno strategico del territorio genovese che a partire dall'ossatura del sistema urbano, determinato dal complesso dei sistemi delle reti infrastrutturali, sociali, ecologiche, naturali, storico-artistiche, ecc., individui l'impianto della "città pubblica" da perseguire e/o salvaguardare; in particolare, il PUC individua le possibili penetrazioni della rete ecologica regionale in ambito urbano, sviluppando coerentemente l'assetto normativo delle porzioni di territorio interessate dalla rete ecologica urbana al fine di migliorare i parametri di qualità ambientale e di vivibilità della città;
- l'individuazione di alcuni parametri e/o comportamenti virtuosi, cui devono conformarsi anche gli interventi edilizi diffusi sul territorio, orientati ad apportare miglioramenti alle prestazioni energetiche e di qualità ambientale ed agli standard di sicurezza anche a livello del singolo intervento.

Disciplinariamente il PUC traduce tali obiettivi attraverso la ripartizione del territorio comunale in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione, associando inoltre a ciascun Ambito una specifica disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi ammessi 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. I Distretti di trasformazione sono invece disciplinati da singole schede che definiscono gli obiettivi delle trasformazioni; le funzioni ammesse; le modalità di attuazione e di intervento; i parametri urbanistici caratterizzanti le trasformazioni; le dotazioni di servizi di interesse pubblico e le infrastrutture obbligatorie; le specifiche prestazioni ambientali richieste; il livello di flessibilità delle previsioni; la disciplina urbanistica in regime transitorio.

Il PUC definisce per ogni Ambito e Distretto le norme progettuali di livello puntuale, che costituiscono espressamente disciplina paesistica integrativa del PTCP regionale per il territorio di Genova, nella cartografia di PUC sono inoltre indicati perimetri che individuano aree, infrastrutture o immobili soggetti a discipline specifiche. Inoltre, per tutto il territorio comunale nella cartografia di livello paesaggistico puntuale del PUC, sono individuate 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. In particolare, al fine di promuovere la tutela del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale diffuso nel territorio extraurbano, il PUC ha introdotto, come infra richiamato, specifico incentivo per il Restauro filologico (Perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale) da utilizzarsi nella macroarea paesaggistica di riferimento degli Ambiti di riqualificazione del territorio di presidio ambientale (AR-PR).

Inoltre per l'intero territorio comunale il PUC contiene prescrizioni relative agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici, indicati nelle cartografie relative alla "zonizzazione geologica del territorio", ai "vincoli geomorfologici ed idraulici" e nelle relative Norme Geologiche e, nelle componente normativa generale, ha individuato alcuni parametri e/o comportamenti virtuosi, tesi ad ottenere migliori prestazioni energetiche e di qualità ambientale anche dal singolo intervento edilizio, in quanto l'impostazione del PUC valuta che anche la pluralità di interventi di modesta entità



COMUNE DI GENOVA

può produrre riqualificazione diffusa del territorio o, diversamente se non adeguatamente orientati, effetti di compromissione della qualità ambientale e paesaggistica, valutazione sistemica non riscontrabile nel Piano casa.

Pertanto il nuovo PUC ha consapevolmente ricercato il giusto equilibrio tra l'interesse sociale ed economico dei cittadini e delle imprese da un lato, e le azioni di tutela dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio comunale, introducendo opportune misure di perequazione e premialità atte a promuovere interventi diffusi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sulla base di un'attenta valutazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche del territorio genovese, tenuto altresì conto delle specifiche indicazioni inerenti la Valutazione Ambientale Strategica cui il Piano stesso è stato sottoposto durante tutto il suo articolato iter di formazione, attingendo, per quanto riguarda le strategie attuative, agli strumenti disciplinari atti a favorire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli unici sostanzialmente ammessi in assenza di aree di espansione.

Si tratta degli istituti disciplinari ormai consolidati quali la premialità, la perequazione e la compensazione urbanistica, che hanno assunto il rango di definizione legislativa proprio nel corso della formazione del PUC (cfr. artt. dal 29 al 29quinquies della LR n. 36/1997 come modificata con LR n. 11 dell'aprile 2015).

### **Norme del PUC finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

Ciò premesso, rinviando per l'analisi del Piano urbanistico all'ampia documentazione pubblicata sul sito comunale, si richiamano le disposizioni di PUC atte a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente (ovvero "*riqualificare il patrimonio edilizio esistente*" come da Obiettivo B4 punto 10.4 del Documento degli Obiettivi di PUC) per dar conto delle misure incentivanti già presenti nello strumento urbanistico.

In primis va ricordato che, proprio al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio nel rispetto dei principi sui quali si fonda il PUC, l'incremento della S.A. realizzato all'interno degli edifici esistenti è sempre ammesso senza limitazioni, anche se, al fine di contenere incrementi dal carico insediativo di Piano, ancorché teorico, in un momento di sostanziale stallo demografico, gli interventi edilizi comportanti incremento di S.A. per funzioni residenziali, superiori al 20% della SA esistente, devono prevedere il riutilizzo di S.A. proveniente da precedenti o contestuali interventi di demolizione (Obiettivo "*Piano a bilancio 0*" per quanto riguarda la funzione residenziale).

Oltre a ciò il PUC vigente disciplina puntualmente e in diverse forme le agevolazioni e le premialità connesse ad interventi di riqualificazione prevedendo, a livello di Norme generali:

- **Art. 10) - Perequazione urbanistica** - persegue prioritariamente l'obiettivo del "**Piano a bilancio 0**" per quanto riguarda la funzione residenziale, ed è inoltre finalizzato al **superamento di situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico** prevedendo espressamente che, previa verifica dell'interesse pubblico e 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, nel 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 consentita la conservazione della capacità edificatoria da parte del titolare. La S.A. demolita potrà essere utilizzata: - 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 tavola sinottica dei trasferimenti nella quale sono indicati i limiti territoriali per la ricostruzione e le eventuali premialità, in termini percentuali, rispetto alla S.A. demolita.



COMUNE DI GENOVA

- **Art. 10 bis)** - Perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale - volto alla **tutela del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale diffuso nel territorio extraurbano** (quali ad esempio essiccatoi, mulini, ovili, fienili, cartiere, ferriere, legnaie, ecc.). A tal fine, ove espressamente previsto dalle norme degli ambiti appartenenti al territorio extraurbano, gli interventi di Restauro filologico di tali fabbricati possono generare una quantità di S.A., corrispondente al sedime lordo della costruzione, utilizzabile all'interno della medesima macroarea negli ambiti classificati AR-PR, nei limiti previsti dalle relative Norme di conformità, per realizzare l'incremento volumetrico di edifici esistenti o per incrementare l'I.U.I. ammesso per le nuove costruzioni.
- **Art. 13) 7.** - Incentivo al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado - favorisce gli interventi di rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado, il recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse e il superamento delle situazioni di criticità specificando che gli edifici, o porzioni del tessuto urbanistico-edilizio, devono essere interessati da situazioni di esposizione al rischio idrogeologico e idraulico (fasce di tipo A e B dei Piani di Bacino, frane della carta dei vincoli geomorfologici e idraulici), ovvero situazione di degrado con evidente e dimostrato rischio per la pubblica e privata incolumità con ingiunzione di demolizione. **La ricostruzione è consentita con incremento della S.A. nel limite del 35% dell'esistente.**

E' consentita la ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto di intervento, se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino mentre 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 in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata. Il progetto deve prevedere la 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.

Ulteriori forme di premialità sono previste dalle Norme di conformità, riferite quindi a specifici Ambiti:

- In linea generale, salvo specifiche limitazioni previste negli ambiti AC-VP e AC-CS, in tutti gli ambiti è consentita la sostituzione edilizia nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, **con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%**.
- Nell'ambito AR-UR sono inoltre consentiti interventi di Ristrutturazione urbanistica, per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio, **con incremento della S.A. nel limite del 35% dell'esistente**. Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O. nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori.

Con le medesime condizioni anche nell'ambito AR-PU sono consentiti interventi di Ristrutturazione urbanistica ma, in questo caso, **con incremento della S.A. nel limite del 50% dell'esistente** e finalizzati al consolidamento delle funzioni produttive.

Si richiamano infine le Norme di Congruenza dedicate a quelle parti di territorio, i Distretti di Trasformazione, per le quali il PUC prevede una sostanziale trasformazione urbanistica, comportante un sistema complesso di interventi destinati ad innovarne in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale, prevedendo a tale scopo adeguati indici di utilizzazione insediativa, eventualmente incrementabili a fronte di prestazioni urbanizzative aggiuntive (indice di massima densificazione).





COMUNE DI GENOVA

Analoghe valutazioni vanno riferite agli Ambiti con disciplina urbanistica speciale, per i quali il PUC recepisce i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica specifica, oggetto quindi di valutazioni dedicate spesso in intesa con le proprietà.

### **Il “Piano casa”: disciplina incentivante e derogatoria rispetto ai PUC vigenti**

Come innanzi cennato, dopo circa un mese dalla definitiva approvazione del PUC entrano in vigore le modifiche alla LR n. 49/2009 “Piano casa” introdotte con LR n. 22/2015, che ampliano il campo di applicazione delle disposizione del Piano casa volte al rilancio dell’attività edilizia, innalzando, tra l’altro, alcuni parametri quantitativi e introducendo nuove misure di premialità; inoltre la revisione tecnica di alcune disposizioni supera il termine di scadenza dell’efficacia della legge trasformandola da straordinaria a legge ordinaria.

In sintesi sono previste due categorie di interventi, anche in deroga ai piani urbanistici:

- l’ampliamento degli edifici esistenti e il mutamento di destinazione d’uso di fabbricati esistenti a destinazione non residenziale (art. 3 - 3bis);
- la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti “*anche in aree diverse del territorio comunale*” (art. 6 - 7 - 7bis).

Nello specifico gli art. 3 e 3bis disciplinano gli interventi sugli edifici esistenti e relative pertinenze prevedendo parametri percentuali di ampliamento rapportati ai volumi esistenti, oltre alle premialità aggiuntive indicate dall’art. 4, fino ad un massimo di 200 mc; l’art. 5 stabilisce l’esclusione dell’applicazione per specifiche situazione quali, tra l’altro: edifici abusivi, vincolati, ricadenti in centri storici o in ambiti soggetti a regime di conservazione del PTCP.

Gli art. 6 e 7 definiscono le condizioni che consentono gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, in sito ovvero in altre aree del territorio comunale, e le relative percentuali di incremento sia per quanto riguarda edifici a destinazione residenziale (art. 6) che per edifici a destinazione diversa dalla residenza (art. 7), determinando altresì la portata della eventuale variante allo strumento urbanistico. L’art. 7bis introduce, inoltre, premialità aggiuntive per gli interventi riguardanti edifici ricadenti, in base ai piani di bacino e atti analoghi di pianificazione, in aree ad elevata e molto elevata pericolosità idraulica e geomorfologica, nonché in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta previste da normative statali o regionali in materia di difesa del suolo.

L’art. 12 della LR n. 22/2015 (Disposizioni transitorie) consentiva ai Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge stessa, di individuare le parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3 bis della LR n. 49/2009 e s.m.i.

Pertanto, con Deliberazione n. 5/2016, il Consiglio Comunale ha escluso l’applicazione degli artt. 3 e 3bis della LR n. 49/2009 e s.m.i. da tutti gli ambiti di conservazione del PUC (AC-NI, AC-VP, AC-VU, AC-CS, AC-US, AC-AR, AC-IU), dagli Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (AR- PU e AR PI) in considerazione degli obiettivi di consolidamento e sviluppo di attività produttive e delle funzioni connotanti gli ambiti stessi incoerenti con l’insediamento e/o l’incremento di funzioni residenziali, sul Patrimonio di valore storico testimoniale, nei Distretti di trasformazione e nel Sistema delle infrastrutture e servizi (SIS-I e SIS-S) oltrechè dalle aree di danno e fasce di protezione A delle Aziende a Rischio di Incidente Rilevante.

Con riferimento agli art. 6 e 7, che disciplinano gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti “*anche in aree diverse del territorio comunale*” e per i quali la legge non indica specifiche esclusioni, con la medesima deliberazione la C.A. ha assunto linee di indirizzo per l’applicazione di tali disposizioni tenuto conto dell’articolata disciplina di PUC.



COMUNE DI GENOVA

Infatti, considerato che ad esclusione del parametro volumetrico, derogabile ex lege, per superare gli altri parametri stabiliti dal PUC si rende necessario avviare la Conferenza dei servizi ex art. 59 della LR n. 36/1997 (legge urbanistica regionale) in variante urbanistica, il Comune ha indicato come non derogabili: i parametri relativi a I.U.I. e lotto asservibile, la disciplina delle destinazioni d'uso, le indicazioni di rilevanza ambientale di cui all'art. 14 delle Norme Generali del PUC, le prescrizioni dell'art. 10 e dell'art. 13 comma 7 (limiti territoriali trasferimento) delle citate Norme Generali, la tutela del patrimonio di valore storico e le altre disposizioni specifiche previste dalle norme degli ambiti, quali, a titolo di esempio, altezza, rapporto di copertura, dotazioni standard, ecc., nonché le Norme progettuali di livello puntuale alle condizioni e nei limiti delle correlate Norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale, le indicazioni di carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno prodotte dagli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti con particolare riferimento alla disciplina delle fasce di protezione A e B art.17 punti 6.2.1 e 6.2.2 delle Norme Generali del PUC.

### **Indirizzi per il recepimento nel PUC delle misure di premialità del “Piano casa”**

Al fine di procedere all'inserimento nel PUC della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge, è necessario ed opportuno ribadire alcune valutazioni in ordine alle misure di premialità prevista dal “Piano casa”, che non sono da considerarsi applicabili indifferentemente su tutto il territorio comunale ma devono essere inserite nel PUC con le dovute attenzioni e gradualità in coerenza con le caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche del territorio comunale, tenuto quindi conto dall'analisi, interpretazione e regolazione operate dal PUC riprendendo altresì le considerazioni svolte e le linee di indirizzo stabilite dalla DCC n. 5/2016.

Infatti, come innanzi richiamato, il PUC individua in modo dettagliato e coordinato strumenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio, trattati in modo astratto dalla citata legge regionale, prevedendo soluzioni alternative a quelle prospettate dalla legge regionale, declinandole differentemente negli Ambiti, nei Distretti di Trasformazione, negli Ambiti con disciplina urbanistica e/o paesaggistica speciale, nel Sistema delle infrastrutture e dei servizi tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio comunale

Pertanto, in considerazione della strutturata disciplina di PUC, coerentemente rapportata alle caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche del territorio e con particolare riguardo delle indicazioni inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, l'inserimento della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente ai sensi della LR n. 49/2009 e s.m.i. nell'apparato normativo del vigente Piano, deve essere condizionato al rispetto dei principi generali e dell'assetto urbanistico e paesaggistico del PUC, ovvero dalle Norme generali, dalle Norme di Conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale, dalle norme progettuali di livello puntuale e dalle ulteriori prescrizioni e condizioni previste dalle Norme di Conformità come per altro definito dalla DCC n. 5/2016 a cui si rinvia.

A fronte di ciò, è tuttavia identificabile un contenuto sostanzialmente distintivo del Piano casa regionale rispetto alle disposizioni di PUC: si tratta del parametro urbanistico-edilizio di riferimento delle misure incentivanti.

Infatti mentre la Legge regionale sviluppa i propri incentivi con riferimento alla **Volumetria esistente** definita all'art. 2<sup>o</sup> della legge medesima, il **PUC** assume quale parametro di riferimento della

---

2 Art. 2 (Definizioni), comma 1, lettera f) “Volumetria esistente: l'ingombro geometrico della costruzione calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra ...”.





## COMUNE DI GENOVA

disciplina degli interventi urbanistico-edilizi la **Superficie Agibile**, in coerenza con il TITOLO I della LR n. 16/2008 e s.m.i. – Disciplina dell'attività edilizia – in applicazione dell'art. 67<sup>3</sup>. La scelta del PUC è anche da mettere in relazione alla **Legge Urbanistica regionale** n. 36/1997 e s.m.i., che nel definire i contenuti dei Piani si raccorda con la definizione di **Superficie Agibile** della LR n. 16/2008<sup>4</sup>, anche se va segnalato che nelle recenti modifiche della Lur (LR n. 11 del 2 aprile 2015) le misure di incentivazione per la riqualificazione sono definite a partire dal volume geometrico<sup>5</sup>. Va tuttavia considerato che la dimensione degli immobili in termini superficiali è il parametro ordinariamente utilizzato ai fini urbanistici, fiscali, catastali e di stima dei valori immobiliari.

In ogni caso dovendo trattare incentivi riferiti al patrimonio edilizio esistente, risulta evidente l'impossibilità di operare astratte e generali "conversioni" del parametro superficiale in volumetrico e viceversa, si pensi ad es. l'effetto dell'applicazione degli incentivi del Piano casa su edifici produttivi che tipologicamente sono di volume elevato rispetto alla superficie, pertanto ai fini del recepimento nel Piano comunale della specifica disciplina della LR n. 49/2009, si propone che **le Norme di PUC espressamente recepiscano il parametro volumetrico** definito dalla legge stessa e **conseguentemente vengano ammessi gli interventi incentivati "in conformità alle regole e alle misure di premialità previste" nei vari ambiti di PUC confermando gli indirizzi e le forme definiti con DCC n. 5/2016.**

Si propone quindi che le "regole" e le "misure di premialità" desunte dalla LR n. 49/2009 vengano **recepte nella struttura del vigente PUC quale ulteriore opportunità** nella gamma degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, rendendo, per converso, chiari ed inequivocabili i parametri ai quali i diversi interventi edilizi consentiti potranno scegliere di rapportarsi, in quanto i **conseguenti interventi**, e le relative premialità, sono da **intendersi alternativi e non cumulabili**.

Oltre a ciò, al fine di consentire i piccoli interventi di nuova costruzione, coerentemente agli obiettivi della legge regionale e del PUC, è opportuno superare, nell'Ambito di Riqualificazione del territorio di Presidio Ambientale AR-PR, l'obbligatorietà della dimensione minima del lotto contiguo pari a mq 4.000, in quanto estremamente penalizzante per gli interventi di ridotta dimensione (inferiori a 50 mq.) di completamento e ricomposizione dei nuclei esistenti finalizzati a consolidare la presenza

---

3 Conseguentemente la LR n. 16/2008, ed il PUC, definisce all'art. 72, "indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile". Il parametro di conversione tra volume e S.A. è definito all'art. 67bis della legge in questione: "al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri".

4 In particolare:

- Art. 29. – (Distretti di trasformazione) - ... la densità territoriale minima e massima dell'intero distretto, espressa come rapporto della superficie agibile sulla superficie territoriale ...
- Art. 29bis. – (Perequazione urbanistica) - ... previsioni edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa ...
- Art. 33. – (Carico urbanistico). ... concorre alla determinazione del carico urbanistico la superficie agibile delle abitazioni previste dal piano ...

5 Art. 29quinquies. - (Misure di incentivazione della riqualificazione urbana) - ... premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC ...  
... premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici o del complesso di edifici esistenti oggetto di riqualificazione ...

In questo caso le misure di premialità che possono essere previste dai PUC sono da riferire al volume geometrico come definito all'art. 70, comma 1, della LR n. 16/2008 "Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno".



COMUNE DI GENOVA

degli abitanti e, conseguentemente, il presidio del territorio, ferma restando la prescrizione per cui *“il 50% del lotto necessario a soddisfare l’I.U.I. ammesso deve essere contiguo”*.

Inoltre si ribadisce che l’applicazione delle incentivazioni regionali non sia prevista nel sistema di Distretti di trasformazione individuati dal PUC, in cui sono previste complesse modifiche dell’assetto urbanistico e territoriale, per le quali il Piano, in ottemperanza della Valutazione Ambientale Strategica, definisce gli obiettivi e i criteri guida della trasformazione, rinviando il compiuto assetto dell’area alla fase operativa. Si tratta infatti di porzioni della città dove, in ragione delle loro caratteristiche dimensionali o localizzative, devono essere effettuati consistenti interventi di trasformazione, che rivestono un ruolo strategico a livello urbano o locale e per le quali il Piano indica opzioni, anche alternative, di utilizzo del territorio, da definire mediante la preventiva approvazione di Progetti Urbanistici Operativi, pertanto è indispensabile che ogni intervento debba corrispondere a quanto attentamente delineato dall’obiettivo della trasformazione nonché dalle specifiche discipline urbanistica e paesaggistica.

Allo stesso modo, tali modifiche non possono interessare le aree soggette a disciplina urbanistica speciale, di cui all’art. 25) delle Norme Generali del PUC, in quanto zone subordinate a specifici regimi normativi di norme progettuali e prestazionali, per le quali valgono le prescrizioni proprie, spesso derivanti da atti previgenti, per cui è doveroso che ogni intervento corrisponda a quanto delineato dalla norma speciale come confermata dal Piano di recente approvazione, nonché il Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi, individuato per la realizzazione delle infrastrutture e per la sostenibilità del Piano in riferimento agli standard urbanistici obbligatori, dove ogni intervento è attentamente disciplinato al fine di non compromettere tali previsioni, e negli ambiti che individuano porzioni di territorio di particolare valore sotto il profilo urbanistico, paesaggistico e ambientale (AC-VP, AC-VU, AC-CS, AC-AR, ACO-L).

Ulteriormente, al fine di non stravolgere l’impianto urbanistico del Piano, che ha ricercato, prima a livello di Municipio, poi per l’intero territorio, un ponderato equilibrio di trasferimento di superficie agibile, è opportuno che la nuova normativa di piano, da introdursi in applicazione della LR n. 49/2009 e s.m.i., limiti la possibilità di trasferimento a determinati Ambiti (AR-PR e AR-UR) e comunque sempre all’interno del Municipio di appartenenza.

### **Recepimento nel PUC delle misure di premialità del “Piano casa”**

Il recepimento delle misure di premialità previste dalla legge regionale deve quindi integrarsi nell’apparato normativo del PUC, tenendo conto dei diversi parametri di riferimento, senza però stravolgere i principi e gli obiettivi sostanziali del piano, frutto sia del lungo percorso di confronto e condivisione con gli Enti e con il territorio (cittadini, operatori economici, Municipi) sia di precise indicazioni e prescrizioni degli Enti sovraordinati, con particolare riferimento al procedimento di VAS.

A tal proposito si rende necessario precisare che l’obiettivo del *“Piano a bilancio 0”* per quanto riguarda la funzione residenziale è da considerarsi recessivo rispetto ai parametri di premialità espressamente previsti dalla legge regionale, ferma restando la dimostrata scarsa incidenza di tali parametri rispetto al peso insediativo complessivo del PUC come di seguito rappresentato.

Pertanto, ponendosi come obiettivo la coerenza con i principi e le azioni del vigente PUC si propongono, in sintesi, le seguenti modifiche normative:

- nelle Norme generali si propone l’integrazione dell’art. 13) - Interventi edilizi – con l’inserimento di una disposizione specifica - punto 8. - che in primo luogo chiarisca, con espresso riferimento alla legge, le condizioni di applicabilità quali epoca di costruzione dell’edificio, calcolo del volume, parametro volumetrico di riferimento, e disciplini le modalità e le misure di premialità in coerenza con la legge stessa, confermando le condizioni già approvate con DCC n. 5/2016 per quanto riguarda gli interventi di incremento volumetrico, di cui agli art. 3, 3bis e 4, e definendo la disciplina



## COMUNE DI GENOVA

generale per quanto riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione, in particolare per la ricostruzione non in sito.

- nelle norme degli ambiti che vengono interessati dall'applicazione della legge si inseriscono pertanto i nuovi interventi richiamando espressamente le disposizioni delle Norme generali.

Entrando nel merito delle novità che si vanno ad introdurre rispetto agli interventi edilizi già previsti dal PUC coerentemente, come esplicitato nelle premesse della presente relazione, con la valutazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche del territorio genovese tenuto altresì conto delle specifiche indicazioni inerenti la Valutazione Ambientale Strategica cui il Piano stesso è stato sottoposto, il nuovo punto 8 che si inserisce all'art. 13) delle Norme generali si articola sviluppando le indicazioni di seguito sintetizzate:

- il richiamo alle regole e alle misure di premialità previste dalla LR n. 49/2009 e s.m.i., tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio comunale e di quanto stabilito con DCC n. 5/2016.
- la precisazione circa le volumetrie esistenti come definite all'art. 2) comma 1. Lett. f) della legge stessa, per le quali sono consentiti gli interventi in alternativa e non cumulabili alle altre disposizioni e misure di premialità previste dalle Norme generali e dalle norme degli ambiti.
- la conferma dei contenuti della DCC n. 5/2016 circa l'ammissibilità degli interventi di ampliamento volumetrico ai sensi degli **artt. 3, 3bis e 4** esclusivamente negli ambiti AR-PR, AR-PA e AR-UR, nel rispetto delle Norme di Conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e/o limitazioni previste dalle Norme di Conformità – Disciplina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare, con esclusione del Patrimonio di valore storico testimoniale, delle aree soggette a disciplina urbanistica speciale di cui all'art. 25) delle norme generali, delle aree soggette a disciplina paesaggistica speciale relativa a "Parchi d'interesse Naturalistico e Paesaggistico" e "Unità Insediative d'identità Paesaggistica" di cui alle Norme di conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale e delle aree interessate da Stabilimenti a Rischio di Incidente rilevante, correlate aree di danno e fasce di protezione A.
- le prescrizioni generali, per gli interventi ai sensi degli **artt. 6, 7 e 7bis**, inerenti il rispetto di tutte le disposizioni generali stabilite dal piano per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione con particolare riferimento alle norme di rilevanza ambientale, delle Norme di Conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e/o condizioni previste dalle Norme di Conformità – Disciplina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare.
- la precisazione che gli edifici da demolire devono rispettare i limiti dimensionali e le destinazioni d'uso previste dalla legge e non possono interessare le aree soggette a disciplina urbanistica speciale, di cui all'art. 25) delle norme generali, e i Distretti di Trasformazione.
- le condizioni relative alla ricostruzione articolate come segue:
  - ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino, esclusivamente negli ambiti AC-NI, AC-US, AC-IU, AR-PR, AR-PA e AR-UR.
  - ricostruzione in altro sito, all'interno del medesimo Municipio negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata.

Gli interventi sono subordinati alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di sistemazione a servizi o parcheggi pubblici delle aree liberate ovvero alla cessione gratuita delle aree necessarie all'attuazione di infrastrutture od opere di pubblica utilità previa stipula di apposito atto convenzionale.



## COMUNE DI GENOVA

Esclusivamente in caso di demolizione di edifici residenziali negli ambiti AR-PU e AR-PI, per le aree liberate il progetto convenzionato può prevedere la sistemazione per spazi o parcheggi a servizio di attività produttive.

- le ulteriori disposizioni relative alla ricostruzione in altro sito ai sensi dell'**art. 7bis comma 1**, all'interno del medesimo Municipio negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata.

Gli interventi sono subordinati alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica, da approvarsi da parte dell'Ente competente come stabilito dalle norme dei Piani di Bacino, previa stipula di apposito atto convenzionale.

- infine le disposizioni generali per tutti gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione che, qualora prevedano dimensioni inferiori rispetto a quelle massime consentite, non danno diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua.

Dovendo intervenire sulle Norme di conformità, coerentemente con quanto stabilito nelle Norme generali, si procede anche ad una riorganizzazione della disciplina degli interventi edilizi per tutti gli ambiti del PUC al fine di agevolare la lettura inserendo in primo luogo le prescrizioni generali, che raccolgono tutte le condizioni per gli interventi edilizi e, in sequenza, tutti gli interventi consentiti secondo il seguente ordine:

- Interventi fino alla Ristrutturazione edilizia.
- Ampliamento volumetrico (compresi gli interventi ai sensi della **LR 49/2009**) inserendo pertanto, ove ammessi, il richiamo all'art. 13) punto 8 delle norme generali.
- Sostituzione edilizia (compresi gli interventi ai sensi della **LR 49/2009 in sito**) inserendo pertanto, ove ammessi, il richiamo all'art. 13) punto 8 delle norme generali e, per coerenza e facilità di lettura, anche il richiamo al punto 7 dello stesso art. 13).
- Nuova costruzione (compresi gli interventi ai sensi della **LR 49/2009 non in sito**) inserendo pertanto, ove ammessi, il richiamo all'art. 13) punto 8 delle norme generali analogamente a quanto già indicato per gli interventi ai sensi del punto 7 dello stesso art. 13) ove ammessi.
- Ristrutturazione urbanistica (ove prevista).

### **Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard: valutazioni preliminari**

Al fine di qualificare la proposta di modifica delle Norme di PUC ai sensi degli artt. 43 o 44 della LR n. 36/1997, invariato l'assetto urbanistico e comunque tutta la componente cartografica di PUC, va in primo luogo ricordato che il peso insediativo, sia in termini di distribuzione sul territorio che di quantità, è stato definito nell'ambito dell'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore lo scorso dicembre, sia ai fini delle valutazioni propriamente urbanistiche (verifica dello standard ai sensi del DM 1444/68) che ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Nello specifico il peso insediativo complessivo di Piano è determinato dalla sommatoria dei pesi insediativi esistenti alla data di formazione del PUC e dei pesi insediativi di previsione, derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ammissibili, in termini di abitanti, di visitatori per turismo o affari, nonché di addetti alle attività produttive.

A tal proposito va rilevato che, come evidenziato nel Paragrafo "*Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard*" della Relazione descrittiva dell'apparato normativo, il peso insediativo del Piano è stato calcolato, tra l'altro, assumendo:

- quale "popolazione residente" il numero degli abitanti in Genova al momento dell'adozione del progetto preliminare pari a 607.103 unità (rilevazione Anagrafe comunale dicembre 2011), dato cautelativo in quanto i dati anagrafici disponibili rilevano una costante riduzione della popolazione (587.593 al 30 settembre 2015);



## COMUNE DI GENOVA

- nei Distretti di trasformazione lo scenario più gravoso, ovvero l'applicazione dell'indice di Massima Densificazione;
- ulteriori 21.119 teorici abitati considerando l'ipotesi di recupero del 30% delle abitazioni non occupate, con riferimento al patrimonio edilizio esistente, in attuazione degli interventi ammessi sia negli Ambiti di riqualificazione che in quelli di conservazione del PUC;
- l'ipotesi del completo utilizzo delle possibilità edificatorie nell'ambito AR-PR *“dato del tutto ipotetico e non realisticamente concretizzabile stante l'elevata frammentazione proprietaria dei lotti, della loro localizzazione e della conformazione del territorio, della loro accessibilità, della presenza di lotti già asserviti, dell'insieme dei vincoli di carattere urbanistico e paesaggistico, nonché degli effetti prodotti e valutabili in oltre dieci anni di gestione del PUC 2000 elaborato in vigore della LR n. 36/1997 che ha introdotto specifica disciplina di tutela delle zone extraurbane”*.

Con l'occasione si procede all'aggiornamento delle tabelle, predisposte ai fini delle verifiche del peso insediativo del PUC, che riportano i dati relativi ai Distretti di Trasformazione e alle grandi trasformazioni in atto e previste, rappresentate prevalentemente dagli ambiti con disciplina urbanistica speciale, aggiornando i dati relativi ad alcuni distretti che, nella fase conclusiva di approvazione del PUC, hanno subito modifiche.

In particolare si registra che, a seguito dell'accettazione e recepimento nel piano delle prescrizioni formulate da Regione Liguria e Città Metropolitana di Genova, è intervenuta l'eliminazione del Distretto n. 21 Autorimessa Foce e l'inserimento del Distretto n. 30 Monte Gazzo. Inoltre si procede con l'aggiornamento dei dati relativi alla Norma speciale n. 73 – Ponte Parodi, in coerenza con l'Accordo di Programma sottoscritto nel 2012. Conseguentemente si aggiornano i dati del paragrafo “Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard” nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo del PUC dando evidenza del fatto che complessivamente, come sintetizzato nella seguente tabella, le variazioni sono irrilevanti:

<b>Peso insediativo di previsione del PUC</b>			
	Abitanti	Addetti	Posti letto
Totale previsione	43.213	31.487	3.305
<b>Dati aggiornati</b>	<b>42.797</b>	<b>32.517</b>	<b>4.469</b>

A fronte delle rettifiche di cui sopra il Bilancio urbanistico di PUC è comunque verificato in quanto il fabbisogno di servizi pubblici indotto dal peso insediativo esistente e di previsione del PUC, aggiornato a seguito delle correzioni sopra indicate, risulta incrementato da mq 15.368.255 a mq 15.375.521 mentre il bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione è confermato in mq 15.955.537.

### **Effetti sul “carico urbanistico” del recepimento nel PUC del “Piano casa”**

Ciò premesso, riguardo ai possibili effetti dell'introduzione nel PUC di Genova delle “regole e misure di premialità” previste dalla LR n. 49/2009 e s.m.i. innanzi descritte, va in primo luogo ribadito che tali incentivi sono assunti come alternativi rispetto alle misure già previste dal PUC: in pratica per gli immobili le cui caratteristiche dimensionali, funzionali, architettoniche ed ambientali rispondono ai dettami della legge e sono ubicati negli Ambiti come sopra individuati, si potranno applicare i disposti derivanti dal “Piano casa” o le misure incentivanti già previste dal PUC.

A tal proposito è utile rimarcare che le incentivazioni di cui alla LR n. 49/2009, sono rapportate a parametri edilizi differenti rispetto a quanto disciplinato dal PUC: il “Piano casa” modula *“regole e misure di premialità”* in funzione del parametro volumetrico, mentre il PUC è stato elaborato con





## COMUNE DI GENOVA

riferimento alla Superficie Agibile in applicazione della LR n. 16/2008 “*Disciplina dell’attività edilizia*”. Pertanto l’incremento di S.A. già consentito dalle norme d’Ambito del PUC potrebbe rivelarsi, con riferimento al singolo immobile, dimensionalmente superiore rispetto a quanto ammesso in applicazione del “piano casa”: sarà facoltà dell’Operatore individuare la procedura più confacente alla fattispecie.

Considerato inoltre che le misure di premialità introdotte con la presente variante, per quanto riguarda gli interventi in sito ovvero nel “lotto contiguo disponibile” riguardano i medesimi Ambiti ove il PUC già ammette interventi di sostituzione edilizia, in linea generale con incremento di S.A. fino al 20% dell’esistente, mentre, per gli edifici da realizzarsi “in aree diverse del territorio comunale” rispetto al sito di demolizione, la variante in esame consente la ricostruzione in altri ambiti di PUC (AR-PR e AR-UR) nel rispetto dei relativi indici territoriali e lotto minimo di intervento già previsti, se ne deduce che i potenziali carichi insediativi sono già stati contabilizzati dal vigente PUC.

Tali valutazioni sono inoltre avvalorate dalla ricognizione della quantità e qualità degli interventi avviati nel Comune di Genova in attuazione del Piano Casa dalla data di sua entrata in vigore (novembre 2009) a fine 2015, come riportati nella seguente tabella che riassume i dati inerenti i progetti presentati in procedura ordinaria allo Sportello Unico dell’Edilizia:

<b>INTERVENTI EDILIZI AI SENSI DELLA LR n. 49/2009</b>		Progetti approvati	Progetti in istruttoria
Ampliamento volumetrico artt. 3 e 4	N	91	3
Demolizione e ricostruzione art. 6	N	14	4
Demolizione e ricostruzione art. 7	N	10	3
<b>TOTALE PROGETTI</b>	<b>N</b>	<b>115</b>	<b>10</b>

Il totale degli interventi, tutti da qualificarsi “di demolizione e ricostruzione in sito” per quanto riguarda gli artt. 6 e 7, somma una quantità di nuovi volumi per complessivi mc 15.000 circa.

Per quanto riguarda invece le proposte di intervento ai sensi degli artt. 6 e 7 presentate in procedura di Conferenza di Servizi ex art. 59 della LR n. 36/1997 sono state registrate n. 7 istanze, per un totale teorico di nuove volumetrie pari a mc 17.256. Tali proposte hanno conseguito il preventivo assenso con deliberazione del Consiglio Comunale trattandosi di interventi in variante al PUC.

A fronte di ciò i procedimenti di Conferenza di Servizi conclusi sono 6 e, allo stato attuale, risulta eseguito un solo intervento con un incremento volumetrico di 900 mc, mentre altri 5 progetti sono stati archiviati o rinunciati e per un unico progetto, che peraltro non prevede incremento volumetrico, non è ancora stato ritirato il titolo abilitativo.

Al totale dei nuovi volumi di complessivi mc 16.000 circa corrisponde un incremento in termini di abitanti, calcolato ai sensi del DM 1444/1968, di 200 unità (mc 16.000 / 80 = 200 abitanti).

In sette anni circa 130 proposte di intervento per una città di 600.000 abitanti caratterizzata da un volume edificato di circa 177.300.000 mc, rispetto al quale 16.000 mc rappresentano una percentuale inferiore allo 0,01%, costituiscono un dato evidentemente non significativo rispetto al quale è possibile affermare che l’inserimento degli incentivi derivanti dal Piano casa, per altro alternativi a quelli già previsti dal PUC, non determina effetti rilevanti sulle valutazioni già effettuate ai fini della determinazione della Capacità insediativa elaborata per il Piano.

In altri termini gli interventi che potranno essere attivati in applicazione delle misure di premialità che si propone di introdurre nel PUC in ottemperanza alla Lr. 49/2009 e msi, sono da ritenersi assorbiti dai parametri, ampiamente cautelativi e sovradimensionati rispetto ai fenomeni in atto sul territorio genovese, utilizzati per la verifica del peso insediativo del PUC.



## COMUNE DI GENOVA

Va altresì tenuto conto che la Regione Liguria, con la DGR n. 223/2014 inerente l'aggiornamento degli indirizzi applicativi della LR n. 32/2012 in materia di VAS, ha stabilito che non rientrano nel campo di applicazione della legge, tra l'altro, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della LR n. 49/2009 e s.m.i. nonché degli articoli 6 o 7 che non comportino delocalizzazione dell'edificio originario. Rispetto a quest'ultima tipologia si ribadisce che, essendo la ricostruzione in altri ambiti di PUC soggetta al rispetto dei relativi parametri di intervento previsti, i potenziali carichi insediativi sono già stati contabilizzati dal vigente PUC.

### **Conclusioni**

In conclusione si può pertanto affermare che le modifiche derivanti dall'inserimento nel PUC della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente, con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica, in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla LR n. 49/2009 e s.m.i., tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio comunale, nei modi innanzi indicati, costituiscono aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della LR n. 36/1997 e s.m.i., con particolare riferimento al comma 3, lettera c), in quanto non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal vigente PUC.

Da rilevare infine che, come evidenziato anche nell'allegata Relazione tecnica di verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale, le considerazioni svolte consentono di stabilire che le modifiche apportate alla disciplina del PUC non incidono sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, sugli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS, risultano coerenti con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, in quanto lasciano invariati la componente strategica e strutturale del piano, l'assetto territoriale della componente urbanistico-edilizia, le componenti del livello paesaggistico puntuale e la componente geologica, e pertanto non rientrano nel campo di applicazione della LR n. 32/2012 e s.m.i.

### **Ulteriori correzioni e precisazioni**

Premesso, come sopra evidenziato, che tutte le modifiche e correzioni che vengono apportate alla disciplina del PUC lasciano invariati la componente strategica e strutturale del piano, l'assetto territoriale della componente urbanistico-edilizia, le componenti del livello paesaggistico puntuale e la componente geologica, contestualmente alle descritte modifiche normative si procede con la correzione di alcuni errori materiali riscontrati e con l'inserimento di alcune precisazioni necessarie a chiarire disposizioni che, nel primo periodo di applicazione del nuovo piano, sono risultate incomplete o passibili di interpretazioni incoerenti con l'apparato normativo del piano stesso.

In particolare gli errori/imprecisioni corretti sono i seguenti:

- art. 12) punto 4 e art. 17) punto 1.1: negli elenchi delle strutture ricettive, previste dalla LR n. 32/2014, viene inserita la tipologia "Dipendenze", omessa per mero errore materiale.
- ambiti AC-NI e AC-VP: nella definizione degli interventi di nuova costruzione viene cancellata la dicitura "*con esclusione delle tipologie relative alle colture protette*", la cui conferma è un errore materiale in quanto tale tipologia di attività era già stata eliminata dalla tabella A - agricoltura - dell'ambito AR-PA e, con l'approvazione del progetto definitivo di PUC, la realizzazione di serre è stata espressamente disciplinata esclusivamente negli ambiti AR-PR e AR-PA.
- negli ambiti AC-NI - AC-VP - AR-PR - AR-PA è stata inserita la funzione "*Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali*", riguardante piccoli magazzini ad uso privato non carrabili e non



## COMUNE DI GENOVA

funzionali ad attività commerciali o artigianali, trattandosi di funzione comunemente presente in tali ambiti, omessa per evidente errore materiale.

- nell'ambito AR-PA, rilevato che le note relative alle tabelle A e B contenevano, per errore materiale, lo stesso testo sono stati adeguati i termini con riferimento alle diverse attività al fine della corretta applicazione della formula di ponderazione da utilizzare nei casi di colture/allevamenti promiscui.
- Per coerenza e completezza degli atti si integrano le Norme di conformità: Disciplina urbanistico-edilizia inerenti l'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ACO-L inserendo il richiamo alla norma della zona Lido, analogamente all'indicazione già presente per quanto riguarda la Marina di Sestri, e si allegano le schede delle norme speciali relative a "Marina di Sestri" e "Nuovo Lido di Genova", omesse per errore materiale.
- Nel Volume bilanci-elenchi del Sistema dei Servizi Pubblici è stato corretto l'indirizzo del servizio di Interesse comune esistente, a livello di quartiere, n. 3027 - via Berghini - erroneamente indicato con l'indirizzo "via Fea".

Si elencano di seguito gli interventi di semplificazione e le integrazioni volte a rendere coerenti o più precise le norme:

- art. 11) punto 19 – nella definizione di edificio esistente si precisa che la data di adozione del PUC è riferita al progetto definitivo (4 marzo 2015) e che si definisce esistente anche l'edificio privo di titolo edilizio se realizzato fuori dal centro abitato prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967.
- art.13) punto 2 lett. a): con riferimento agli edifici esistenti si inserisce, per coerenza, il rinvio alla definizione di cui all'art. 11) punto 19
- art. 13) punto 2.1 – si precisa che l'obbligo di recupero di Superficie Agibile con destinazione residenziale, eccedente il 20% dell'esistente, non si applica anche ai casi trattati al nuovo punto 8. - Interventi di adeguamento e rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente - LR n. 49/2009 e s.m.i. – inserito con le modifiche in argomento, coerentemente con quanto già previsto con riferimento al punto 7. dell'art. 13 stesso - Incentivo al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado.
- art. 13) punto 6 – si sostituisce la dicitura "*dalla Giunta Comunale*" con "*dall'organo competente*" in quanto la norma riguarda anche situazioni di competenza del Consiglio Comunale laddove si configurino modifiche del PUC.
- art 14) punto 3 – nell'ultimo paragrafo, riguardante la disciplina dell'invarianza idraulica per interventi ricadenti negli acquiferi significativi, si precisa che le disposizioni devono essere applicate non solo nei distretti di trasformazione ma anche in caso di P.U.O. che prevedano interventi di trasformazione urbanistico-edilizia eccedenti la sostituzione, intendendo con ciò imprimere una più coerente applicazione dei criteri espressi in sede di VAS.
- art 14) punto 4 – si chiarisce meglio la finalità della norma precisando che la distanza da rispettare tra costruzioni interrato ed edifici esistenti non si applica se il nuovo volume interrato costituisce l'ampliamento dell'edificio stesso o la dotazione obbligatoria, stabilita dal PUC, di parcheggi pertinenziali dell'edificio stesso.
- art. 16) al punto 4 si elimina il riferimento di legge erroneamente inserito in quanto riguardante il contributo di costruzione e, al punto 5, si inserisce la precisazione circa la SA di riferimento per il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali.
- in tutti gli ambiti ove prevista si integra come indicato la seguente dicitura "*Gli interventi devono essere verificati **anche** ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani*





## COMUNE DI GENOVA

*di Bacino.*” al fine di chiarire che gli interventi edilizi devono rispettare tutte le disposizioni contenute nelle Norme generali del Piano.

- SIS-S – si precisa che la data di adozione del PUC è riferita al progetto definitivo (4 marzo 2015).
- Allo scopo di chiarire quali verifiche di carattere urbanistico-edilizio vengono ordinariamente svolte nei casi di proposte di insediamento di servizi pubblici e/o di uso pubblico si integrano le norme di conformità relative agli ambiti AR-PU e AR-PI con una apposita precisazione di carattere generale: *“L’insediamento di “funzioni sensibili” quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA, asili, scuole materne e scuole elementari, è subordinata a specifiche verifiche ambientali e acustiche rispetto alle attività produttive, esistenti e di progetto, e alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di protezione civile.”*

### **Edilizia Residenziale Sociale**

#### **Evoluzione normativa**

La Regione Liguria ha approvato la legge 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo) con l'intento di integrare sempre di più le politiche abitative con gli obiettivi di riqualificazione urbana, con le nuove politiche di welfare, con le politiche di sostenibilità energetica e ambientale e con le politiche economiche e occupazionali. Il tutto al fine di promuovere il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), realizzato da soggetti pubblici o privati, volto a garantire il diritto ad un'abitazione adeguata ai soggetti appartenenti a particolari aree sociali che non sono in grado di accedere al libero mercato per situazioni di precarietà economica o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata.

In seguito, con deliberazione del Consiglio Regionale – Assemblea Legislativa della Liguria del 28.04.2009 n. 9, la Regione ha approvato il “Programma Quadriennale Regionale (PQR) 2008 – 2011 per l'edilizia residenziale. Legge Regionale 3 dicembre 2007, n. 38, articolo 5”. Con questo documento, tra l'altro, viene indicato che per il fabbisogno di ERP, la dotazione territoriale dovrà essere compresa tra il 5% e il 20% delle potenzialità edificatorie residenziali del PUC, specificando che tale disposto sia applicato a tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica e superino la soglia dei 500 mq. di Superficie Agibile.

Il Comune, in ossequio alle disposizioni regionali, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 15/02/2011 ha approvato la variante generale del settore abitativo con conseguente adeguamento del PUC ai sensi dell'allora vigente art. 26 della LR n. 38/2007, integrando e modificando le Norme di Attuazione del PUC in quel tempo vigente, stabilendo tra l'altro quote di ERP da richiedere per gli interventi oltre i 500 mq. di S.A., volti all'introduzione della funzione residenziale, tra il 10% e il 15%, inserendo alcuni correttivi a seconda del tipo di intervento e stabilendo la “franchigia dei 500 mq. di S.A.”, ovvero specificando che la quota ERP è applicata solo ai mq eccedenti, al fine di non gravare pesantemente sugli auspicati interventi di riqualificazione. Con la medesima deliberazione il Comune ha approvato anche la “Relazione tecnica: caratteristiche e dimensioni della domanda e dell'offerta abitativa”, determinando il proprio fabbisogno di ERP sulla base del numero delle domande di ERP e di sostegno all'affitto inserite nelle relative graduatorie, avendo valutato l'incidenza delle caratteristiche dei nuclei familiari e le caratteristiche socio-economiche della popolazione con riferimento in particolare al disagio abitativo, come richiesto dall'art. 26 della citata LR. 38/2007.

Successivamente la legge regionale di “Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo” è stata più volte modificata: nel 2012 la legge n. 37 riduce al 10% le quote aggiuntive ERP, inserisce alcune cause di esclusione dalla corresponsione di ERP e la possibilità e non più l'obbligo, per tutti i Comuni, di adeguare il proprio Piano Urbanistico Comunale e sopprime l'Allegato G del PQR eliminando di conseguenza la c.d. “franchigia”, ovvero l'esclusione dal calcolo della quota ERP dovuta per interventi inferiori a 500 mq. di S.A., disposizione che ha provocato uno squilibrio delle



## COMUNE DI GENOVA

norme specifiche del PUC che erano state calibrate sulla esclusione dei piccoli interventi dalla quota ERP. Nel 2013 introduce nuove ipotesi di esclusione dalla corresponsione di ERP per gli interventi di recupero e di nuova costruzione conseguenti ad operazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di società pubbliche. Nel dicembre 2015 modifica sostanzialmente l'impostazione precedente, introducendo non più quote percentuali da riservare all'ERP, ma inserendo, con chiarezza, la quota di contributo aggiuntivo dovuto, per ogni intervento comportante insediamento residenziale, rispetto al contributo di costruzione pari al 50% della quota opere di urbanizzazione e aree dovuta in base alle tabelle comunali di cui alla LR 25/1995 e s.m.i..

Al fine di chiarire la portata dell'azione legislativa, relativamente alle quote ERP monetizzate, è bene evidenziare che dall'entrata in vigore della legge ad oggi la monetizzazione ha prodotto un introito per il Comune di circa 142.000 euro, rilevando la scarsità dell'operazione condotta dalla legge. E' però necessario rammentare che l'azione legislativa è arrivata quando la crisi del mercato immobiliare e del settore edile in generale hanno cominciato a manifestare i primi allarmi, rendendo difficile ogni tipo di operazione di recupero e valorizzazione di beni immobili ed aree che, se acquistati in anni precedenti, avevano già perso gran parte del valore di acquisto.

A fronte di un quadro legislativo di settore che si è modificato nel tempo cambiando, in alcuni aspetti, anche radicalmente l'approccio al "problema casa", si è passati dalla realizzazione di quote ERP, alla corresponsione di contributi codificati, da parte dei privati, pare necessario ricondurre anche la specifica normativa di Piano ai dettami di legge, al fine di rendere più chiara e incisiva sia l'azione pianificatoria che l'azione amministrativa.

### **La normativa del PUC**

Considerato che il PUC prevede una disciplina, coerente con la LR n. 38/2007 e s.m.i., in quanto richiamando la "Relazione tecnica: caratteristiche e dimensioni della domanda e dell'offerta abitativa", allegata alla D.C.C. n. 4 in data 15 febbraio 2011, il Comune ha determinato, in tal senso, il proprio fabbisogno di ERP sulla base del numero delle domande di ERP e di sostegno all'affitto inserite nelle relative graduatorie, avendo valutato l'incidenza delle caratteristiche dei nuclei familiari e le caratteristiche socio-economiche della popolazione con riferimento in particolare al disagio abitativo, come richiesto dall'art. 26 della citata LR n. 38/2007. A tal fine il Piano ha prescritto le quote ERP, come stabilite dalla LR n. 38/2007, per ogni intervento di nuova costruzione a destinazione residenziale con Superficie Agibile superiore a 500 mq., indicando inoltre specifiche previsioni in termini localizzativi (norme speciali ERP 1, ERP 2, ERP 3, ERP 4), chiarendo, come peraltro richiamato dalla legge regionale, che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera I bis) della LR n. 25/1995 e s.m. e non concorrono alla formazione della S.A.

Nondimeno appare utile ulteriormente rilevare che per quanto riguarda la disciplina inerente l'Edilizia Residenziale Sociale, di cui all'art. 17) punto 3 delle Norme generali del PUC, è opportuno prendere atto che la Regione Liguria con la LR n. 27/2015 ha modificato l'art. 26bis della LR n. 38/2007 come sintetizzato nei seguenti punti:

- eliminazione dell'obbligo di realizzazione delle quote di ERP, ovvero della monetizzazione alternativa, e sostituzione con l'incremento del contributo di costruzione per la quota afferente le opere di urbanizzazione nella misura del 50%, riducibile al 25% in caso di edifici con certificazione energetica in classe A;
- conferma della eliminazione della franchigia dei 500 mq e conseguente applicazione della disciplina sull'intera S.A. degli interventi, dalla sostituzione edilizia in su, superiori a mq 500 di S.A.;
- esclusione degli obblighi per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

L'art. 26bis modificato precisa inoltre che il contributo aggiuntivo è versato al comune se nel proprio territorio sono presenti alloggi di ERP e il Comune si è dotato della variante allo strumento urbanistico generale, prevista dall'articolo 26.



COMUNE DI GENOVA

Considerato che le nuove prestazioni, sostitutive rispetto a quelle precedenti, sono state approvate per agevolare gli operatori in coerenza con altri recenti aggiornamenti legislativi regionali di rilancio ed incentivazione dell'attività edilizia nell'ambito della presente modifica delle Norme generali si procede pertanto a rendere coerente la disciplina inerente l'Edilizia Residenziale Sociale contenuta nel PUC con le nuove disposizioni regionali in particolare eliminando i punti 3.2.1, 3.2.2, dell'art. 17, nei quali veniva stabilita la determinazione delle quote di ERP ed il valore della monetizzazione in relazione ai valori del mercato immobiliare diversificati sul territorio inoltre, ai punti 3.8.1 e 3.8.2, si sostituiscono le disposizioni che stabilivano le percentuali obbligatorie di ERP da corrispondere prevedendo espressamente:

*“3.8.1 Gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione superiori a mq 500 di S.A. residenziale devono contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi ERP con le modalità e nei termini previsti dalla LR n. 38/2007 e s.m.i., fatti salvi gli interventi espressamente esclusi da tale obbligo ai sensi della legge stessa.”*

Si precisa inoltre che le somme incamerate dal comune sono vincolate all'esclusivo utilizzo per interventi di manutenzione di alloggi di ERP e per la costruzione di nuovi alloggi ERP.

Inoltre, considerato che con deliberazione della Giunta Comunale del 19 giugno 2014 n. 131 la Civica Amministrazione ha definito le condizioni per l'esonero e/o la riduzione del contributo di costruzione, si eliminano i punti 3.3.1, 3.3.2 e 3.3.3 rinviando ad appositi provvedimenti da assumersi ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 39 LR n. 16/2008 e s.m.i..

Coerentemente con le descritte modifiche all'art. 17), punto 3, delle Norme generali si correggono, all'art. 25), i testi delle norme speciali (ERP 1, ERP 2, ERP 3, ERP 4) che individuano le aree di proprietà comunale ove è consentita la nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e, inoltre, viene aggiornato il paragrafo “Edilizia residenziale sociale” contenuto nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo del PUC.

*Il Funzionario Tecnico*  
Arch. Anna Maria Colombo

*Il Direttore*  
Arch. Silvia Capurro

*Il Funzionario Tecnico*  
Anna Chiara Succi



COMUNE DI GENOVA

## Relazione Tecnica

Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale inerente la modifica del Piano Urbanistico Comunale vigente, ai sensi della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i., per l'inserimento della disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge regionale n. 49/2009 e s.m.i.

### Premesse:

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 223 del 28/02/2014 "Art. 17 L.R. n. 32/2012 in materia di VAS. Aggiornamento degli indirizzi applicativi. Sostituzione della D.G.R. n. 331/2013" la Regione ha fornito le indicazioni applicative per la l.r. n. 32/2012 in materia di Valutazione Ambientale di piani e programmi, esplicitando il campo di applicazione della Verifica di Assoggettabilità.

Gli indirizzi applicativi delineati dalla Regione dovrebbero consentire all'amministrazione che, rispetto all'approvazione di una variante o di un piano di interesse locale, si configura come autorità procedente, di verificare autonomamente le condizioni di assoggettamento alla verifica di cui alla l.r. n. 32/2012. Ciò allo scopo di semplificare e sveltire la definizione dei vari iter e favorirne la rapida conclusione, ove ne sussistano le condizioni.

Secondo le indicazioni regionali **non rientrano nel campo di applicazione** della l.r. n. 32/2012:

#### **A.1 le modifiche consistenti:**

- a) in rettifiche di perimetri e di errori materiali;
- b) connesse a strumenti urbanistici attuativi dei vigenti strumenti urbanistici generali, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/1987, che siano caratterizzati da specifiche previsioni urbanistico-edilizie di dettaglio non diversamente localizzabili all'interno dell'area di competenza;
- c) nell'adeguamento parametrico a nuove normative che non producano una modifica del carico insediativo in termini di incremento della superficie agibile e accessoria (es. l.r. n. 16/2008).

#### **A.2 gli interventi di ampliamento volumetrico o superficiale di edifici esistenti assentibili – in deroga ai Piani Urbanistici Comunali - in applicazione:**

- d) della l.r. n. 24/2001 (recupero a fini abitativi dei sottotetti);
- e) degli articoli 3 e 4 della l.r. n. 49/2009 e s.m. (Piano Casa);
- f) degli articoli 6 o 7 della **l.r. n. 49/2009** che non comportino delocalizzazione dell'edificio originario;
- g) dell'art. 12 della l.r. n. 10/2012 e s.m. (ampliamenti per insediamenti produttivi esistenti).

### **Le misure di premialità previste dalla legge regionale rapportate alla pianificazione comunale**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 24.11.2015 "Accettazione, ai sensi dell'art. 79 comma 3, lettera b) punto 3), della l.r. 11/2015, delle prescrizioni della Regione Liguria e della Città Metropolitana di Genova comportanti adeguamento degli atti del PUC. Adeguamento della documentazione di piano in recepimento della variante sostanziale al Piano di Bacino del torrente Polcevera approvata con delibera di Consiglio della Città Metropolitana n. 26 del 25 giugno 2015 e rettifica di errori materiali", il Comune ha accettato tutte le indicazioni degli Enti sovraordinati inerenti il nuovo PUC, approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 30.7.2015. Successivamente con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune è stata formalizzata la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria sul PUC di Genova e, a seguito di pubblicazione ai sensi dell'art. 79 , comma 3, lettera b, punto 3), della L.R. 11/2015, il PUC è entrato in vigore dal 3 dicembre 2015.



## COMUNE DI GENOVA

La Regione Liguria con legge del 22 dicembre 2015 n. 22 “Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell’attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio)”, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, Parte I, Anno XLVI - N. 22 del 23.12.2015, interviene sulle disposizioni del c.d. Piano casa di cui alla legge regionale 3 novembre 2009 n. 49 al fine, secondo il legislatore, di rispondere ad una serie di esigenze rappresentate da più centri di interesse. La legge, ai sensi dell’art. 1 prescrive che le relative disposizioni operano in deroga alla disciplina dei piani urbanistici comunali vigenti e di quelli operanti in salvaguardia, in attesa dell’inserimento nei piani urbanistici comunali di una specifica disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio, contraddistinta da misure di incentivazione in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge adeguatamente rapportate alle caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche dei relativi territori

Successivamente, il Comune di Genova, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 23 febbraio 2016 i.e. “Individuazione delle parti del territorio del Comune di Genova nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, ai sensi dell’articolo 12 della l.r. n. 22/2015”, in ottemperanza ai dettami di legge, ha individuato parti del proprio territorio che, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico ambientale, culturali, non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3bis della citata l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni.

Con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 5/2016 nel ripercorrere l’articolato procedimento di definizione ed approvazione del nuovo strumento di Pianificazione Urbanistica Generale, la Civica Amministrazione ha richiamato tutti gli atti degli Enti sovraordinati, del Comune e le scelte urbanistiche operate in coerenza, evidenziato, tra l’altro che lo strumento urbanistico contiene già una specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente, con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica, cui il PUC, tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio, prevede misure di premialità.

Considerato che la legge regionale prescrive che le relative “disposizioni operano in deroga alla disciplina dei piani urbanistici comunali vigenti” il Comune di Genova si pone in una particolarissima situazione rispetto a tale disposizione, infatti il cd. “Piano Casa” operando in deroga<sup>1</sup>, se non recepito all’interno del PUC stesso, potrebbe compromettere le scelte poste a base del progetto definitivo di PUC sviluppato in coerenza al principio generale della sostenibilità ambientale.

Il PUC infatti è stato approfondito, in tutte le sue componenti inclusa quella normativa, declinando il principio generale della sostenibilità ambientale rispetto alle particolarità del territorio genovese ed alle istanze socio-economiche rappresentate dalla comunità locale, prevedendo all’interno della città compatta il luogo dove contenere le trasformazioni urbane (linea verde e linea blu) e impedire lo *sprawl*, ovvero la diffusione della città e del suo hinterland su una quantità sempre maggiore di terreni agricoli, con la consapevolezza che dal punto di vista urbanistico-ambientale queste trasformazioni possono talvolta essere più importanti delle stesse quantità trasformate. L’obiettivo dichiarato del Piano è quindi di limitare gli sviluppi urbani futuri e le attività edilizie al “costruire sul costruito”, ricercando nel territorio extraurbano (oltre la linea verde) il luogo prevalentemente destinato alla rigenerazione

---

<sup>1</sup> La deroga, in questo caso istituita con legge ordinaria, costituisce l’esercizio di un potere eccezionale che permette di disattendere alle previsioni di carattere generale degli strumenti di pianificazione urbanistica ed è quindi lo strumento giuridico che, seppur con le procedure previste dalla legge stessa, rende possibile una diversa utilizzazione del territorio rispetto alla disciplina generale dello strumento di pianificazione.





## COMUNE DI GENOVA

ecologico-ambientale della città, consentendo interventi, in prevalenza, volti alla tutela ed al miglioramento della qualità dei luoghi con particolare attenzione alla valorizzazione delle loro identità.

**La scelta pertanto è quasi obbligata**, ovvero riportare le misure di premialità previste dalla legge regionale rapportate ai principi fondativi del Piano, all'interno dell'articolato normativo dello strumento urbanistico, **senza alterare i principi posti alla base della pianificazione comunale**.

### **I contenuti della modifica del Piano Urbanistico Comunale**

Riprendendo le considerazioni svolte dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5/2016 in merito alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche del territorio genovese e considerato altresì che uno dei principi fondativi del PUC è: "Riqualificazione, completamento e rinnovamento del tessuto urbano, piuttosto che espandere la città, contenendo il consumo di suolo, la riconversione di aree o edifici dismessi e favorendo il contestuale sviluppo del territorio esterno, orientandone l'utilizzo verso le funzioni agricole, produttive e che ne assicurino il presidio ambientale.", si sono svolte valutazioni in ordine alle misure di premialità della legge che non sono evidentemente applicabili indifferentemente su tutto il territorio comunale, ma devono essere inserite nelle norme di PUC con le dovute cautele e gradualità in coerenza con le caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche degli ambiti.

In tal senso è opportuno rilevare che il PUC vigente, anche con la componente normativa, ha inteso individuare alcuni parametri e/o comportamenti virtuosi, cui devono conformarsi anche gli interventi edilizi diffusi sul territorio, orientati ad apportare miglioramenti alle prestazioni energetiche e di qualità ambientale a livello del singolo intervento, in quanto secondo quanto delineato dal Piano stesso, anche la pluralità di interventi di modesta entità può produrre riqualificazione diffusa del territorio o, diversamente se non adeguatamente orientati, effetti di compromissione della qualità ambientale e paesaggistica.

Inoltre il PUC, tra le sue varie componenti, ha sviluppato anche il Livello Paesaggistico Puntuale, rispettoso nella sostanza del livello locale del PTCP Regionale, inserendo specificazioni paesistiche relative all'intero territorio, rapportate alle diverse previsioni urbanistiche riportando i più significativi elementi formali, materiali e tipologici che concorrono a caratterizzare le diverse componenti del paesaggio genovese, al prioritario scopo di garantirne la tutela e la valorizzazione e nel contempo consentire interventi di Restauro filologico (*Perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale*), per generare Superficie Agibile, utilizzabile all'interno della medesima macroarea, negli Ambiti di riqualificazione del territorio di presidio ambientale (AR-PR).

La Regione con legge del 22 dicembre 2015 n. 22, di modifica alla l.r. 49/2009, fa riferimento alla necessità di incentivare la riqualificazione urbanistico-edilizia del patrimonio edilizio esistente, approntando anche misure specifiche per le situazioni di dissesto idrogeologico ed idraulico, all'opportunità di introdurre stimoli al settore edilizio e alle attività connesse, dalla filiera produttiva industriale alle attività professionali, nonché all'esigenza di dare riscontro alle istanze di Comuni, categorie professionali ed economiche e utenti nel senso di una maggiore certezza applicativa. Tali obiettivi, secondo il legislatore, si sono concretizzati, in sintesi, nell'estensione del campo di applicazione della legge regionale, rendendone più incisiva ed efficace l'operatività (anche innalzando alcuni parametri quantitativi e introducendo nuove misure di premialità), nella revisione tecnica di alcune disposizioni e nel superamento del termine di scadenza dell'efficacia della legge, rendendola permanente. A tal proposito è indispensabile rilevare che il Piano Urbanistico di Genova, essendo stato peraltro oggetto di recentissime prescrizioni regionali, affronta in modo molto dettagliato e coordinato, i temi per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio, argomenti trattati in forma necessariamente sintetizzati dalla citata legge regionale. Infatti il Piano Urbanistico Comunale vigente, nella sua articolazione normativa, prevede soluzioni alternative a quelle prospettate dalla legge regionale.



## COMUNE DI GENOVA

Pertanto, in considerazione della strutturata disciplina di PUC inerente l'agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente, anche per le situazioni di dissesto idrogeologico ed idraulico, coerentemente rapportata alle caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche del territorio, e tenuto conto delle specifiche indicazioni inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, poste alla base della pianificazione comunale, la modifica prevede l'inserimento della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente, in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge regionale n. 49/2009 e s.m.i., nell'apparato normativo del Piano, condizionato al rispetto delle indicazioni del PUC. Ovvero subordinata alle Norme generali, alle Norme di Conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale, alle norme progettuali di livello puntuale ed alle ulteriori prescrizioni e condizioni previste dalle Norme di Conformità, proprio al fine di non snaturare i principi posti alla base della pianificazione, **rapportando**, in tal senso, **i contenuti della legge regionale alle caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche del territorio comunale**. A tal riguardo **la nuova disciplina**, derivante dalle indicazioni regionali, è posta **in alternativa a quanto stabilito dal PUC**, in quanto la legge regionale, operando in astratto ed esclusivamente sul volume degli edifici ed essenzialmente consentendo cambi d'uso e incrementi volumetrici, non considera tutte le casistiche contemplate dallo strumento urbanistico comunale, consentendo in tal modo all'operatore di scegliere la "condizione migliore", nella consapevolezza di operare nelle indicazioni della pianificazione comunale, rendendo al riguardo più efficace ed incisiva l'operatività auspicata dal legislatore regionale.

Oltre a ciò, al fine di consentire i piccoli interventi (max. 200 mq.) auspicati dalla legge regionale e consentiti dal Piano, relativamente all'Ambito di Riqualficazione del territorio di Presidio Ambientale, viene eliminata la dimensione del lotto minimo, in quanto incoerente con l'indicazione per cui "il 50% del lotto necessario a soddisfare l'I.U.I. ammesso deve essere contiguo"; tale prescrizione, infatti, richiedendo in generale un lotto contiguo superiore ai mq. 4.000, risulta estremamente penalizzante per i piccoli interventi (inferiori a mq. 50), che costituiscono quella tipologia di interventi di completamento e ricomposizione dei nuclei esistenti finalizzati a consolidare la presenza degli abitanti e, conseguentemente, il presidio del territorio.

Considerato inoltre che le misure di premialità introdotte con la modifica al Piano, per quanto riguarda gli interventi in sito ovvero nel "lotto contiguo disponibile" vengono consentite nei medesimi Ambiti ove il PUC già ammette interventi di sostituzione edilizia, in linea generale con l'incremento di superficie agibile nel limite del 20% dell'esistente, mentre, per gli edifici da realizzarsi "in aree diverse del territorio comunale" rispetto al sito di demolizione, la modifica in esame consente la ricostruzione in altri ambiti di PUC, ma **nel rispetto dei relativi indici territoriali** e lotto minimo di intervento previsti, consentendo in tal modo il controllo del trasferimento "volumetrico" sull'area di "atterraggio" in termini di Indice di Utilizzazione Insediativa, che in nessun caso può essere superato e che la modifica proposta non altera. A tal fine è utile rammentare che tutti i potenziali carichi insediativi sono già stati computati e verificati dal vigente PUC (si veda la Relazione descrittiva dell'apparato normativo del PUC pag. 12), pertanto quanto modificato, non può incrementare il carico urbanistico complessivo del PUC.

Inoltre, in considerazione delle scelte operate dal Piano, l'applicazione delle incentivazioni regionali, di cui agli artt. 6, 7 e 7bis della l.r. 49/2009 come modificata, non è inserita nel sistema di Distretti di trasformazione individuati dal PUC, in cui sono previste complesse modifiche dell'assetto urbanistico e territoriale, per le quali il Piano, in coerenza con il parere motivato n° 27 del 9 ottobre 2012, inerente la Valutazione Ambientale Strategica del progetto preliminare del PUC, definisce gli obiettivi e i criteri guida della trasformazione, rinviando il compiuto assetto dell'area alla fase operativa. Si tratta infatti di porzioni della città dove, in ragione delle loro caratteristiche dimensionali o localizzative, devono essere effettuati consistenti interventi di trasformazione, soggetti a VA, che rivestono un ruolo strategico a



## COMUNE DI GENOVA

livello urbano o locale e per le quali il Piano indica opzioni, anche alternative di utilizzo del territorio, da definire mediante la preventiva approvazione di Progetti Urbanistici Operativi, pertanto è indispensabile che ogni intervento corrisponda a quanto attentamente delineato dall'obiettivo della trasformazione nonché dalla specifica disciplina paesaggistica ed alle indicazioni di carattere ambientale. Allo stesso modo, tali modifiche, non interessano le aree soggette a disciplina urbanistica speciale, di cui all'art. 25) delle Norme Generali del PUC, in quanto zone subordinate a specifici regimi normativi di norme progettuali e prestazionali, per le quali valgono le prescrizioni proprie, spesso derivanti da atti previgenti, per cui è doveroso che ogni intervento - data anche la particolarità dell'area individuata - corrisponda a quanto delineato dalla norma speciale. Ulteriormente, al fine di non stravolgere l'impianto urbanistico del Piano, che ha ricercato, prima a livello di Municipio, poi per l'intero territorio, un ponderato equilibrio di trasferimento di superficie agibile, la nuova normativa di piano, introdotta in applicazione della l.r. 49/2009 e s.m.i., limita la possibilità di trasferimento a determinati Ambiti e comunque sempre all'interno del Municipio di appartenenza.

### **La qualificazione della modifica del PUC**

Considerato quanto descritto nella Relazione Urbanistica Illustrativa allegata alla proposta di modifica del PUC, si evince chiaramente che la modifica, come descritta e argomentata, non incide sulla descrizione fondativa e sugli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS e sugli obiettivi del PUC ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato ed è riconducibile a modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento, **non comportante l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.**

Valutato inoltre che secondo le indicazioni regionali (DGR n. 223 del 28/02/2014) non rientrano nel campo di applicazione della l.r. n. 32/2012 gli interventi di ampliamento volumetrico o superficiale di edifici esistenti assentibili, in deroga ai Piani Urbanistici Comunali, in applicazione degli articoli 3 e 4 della l.r. n. 49/2009 e s.m. (Piano Casa) e degli articoli 6 o 7 della l.r. n. 49/2009 e s.m. che non comportino delocalizzazione dell'edificio originario.

Valutato ancora che la proposta di modifica al PUC, come formulata, **non incrementa il carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC**, che anzi tende a favorire 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.**

Considerato inoltre che la modifica prefigurata non interessa aree inondabili, non interessa aree con suscettività al dissesto alta e molto alta, anzi ricerca misure compensative o propulsive atte a fare sì che il privato, proprietario del bene, attui di sua iniziativa gli interventi strumentali alla riqualificazione e messa in sicurezza della zona, non interessa siti areali e puntuali di zone umide, non interessa aree carsiche, non interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure, non interessa zona di tutela assoluta (10 m) e zona di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex Art.94 c.3, 4 e 5 del Dlgs 152/06 e sommi), non interessa acquiferi individuati nel Piano Tutela delle Acque, non interessa aree protette nazionali e regionali e aree a rischio archeologico, non sottende varianti al PTCP relative ai regimi di conservazione ed ai regimi ANI-MA, IS-MA satura, IS-MA CPA e IS-MA, non comporta incremento del carico insediativo, non comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/98) e autostradali (D.P.R. 142/2004), ovvero





## COMUNE DI GENOVA

peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori, non comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, da intendersi per emissione diretta (individuabili dalla necessità di autorizzazione) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive, etc.).

In considerazione di quanto evidenziato la modifica al PUC è ascrivibile alla fattispecie di cui all'art. 43 (*Flessibilità e aggiornamento del PUC*) della Legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i., verificata anche la non sussistenza delle criticità sopra esposte, ai sensi della L.R. n. 32/2012 e per gli effetti della delibera della Giunta Regionale n. 223 del 28/02/2014 "Art. 17 L.R. n. 32/2012 in materia di VAS. Aggiornamento degli indirizzi applicativi. Sostituzione della D.G.R. n. 331/2013", **l'aggiornamento proposto risulta escluso dalle procedure di Valutazione Ambientale**, in quanto non rientra nelle casistiche contenute nella Delibera Giunta Regionale n. 223 del 28/2/2014 applicativa della legge regionale 10.08.2012 n. 32 "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)". Pertanto, per quanto sopra, l'aggiornamento al PUC in argomento **non deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità** così come previsto dalla L.R. 32/2012 e dal D. Leg.vo 152/2006.

Genova, 11 maggio 2016

Il Funzionario

*arch. Maurizio Sinigaglia*

Il Dirigente Responsabile  
Settore Urbanistica

*arch. Ferdinando De Fornari*



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**Modifica delle NORME GENERALI**

- Inserimento della disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio, in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla LR n. 49/2009 e s.m.i.
- Aggiornamento disciplina E.R.S. (LR 27/2015)
- Correzione di errori materiali e precisazioni

Nel testo sono evidenziate le norme **cancellate, modificate e/o integrate**  
Non sono evidenziati i testi spostati senza modifica dei contenuti

Maggio 2016

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – 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 ed efficacia della disciplina paesaggistica di livello puntuale		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		6
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 17
Art. 15) – Distanze		21 22
Art. 16) – Parcheggi		22 23
Art. 17) – Discipline di settore e limiti all'attività edilizia		23 24
Art. 18) – Distretti di trasformazione		30 31

#### Disciplina d'uso del territorio

Art. 19) – Articolazione del territorio		33 34
Art. 20) – Ambiti di conservazione e di riqualificazione		33 34
Art. 21) – Ambiti complessi		33 35
Art. 22) – Sistema delle infrastrutture e dei servizi		34 35
Art. 23) – Distretti di trasformazione		34 35

#### Disposizioni finali

Art. 24) – P.U.O. e progetti di attuazione del PUC 2000		34 35
Art. 25) – Ambiti con disciplina urbanistica speciale		35 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, salva la formazione di un nuovo PUC.
- 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 della L.R. 36/1997, purché corredate di adeguata dimostrazione delle relative ragioni e della congruità complessiva.

### **Art. 2) - Elementi costitutivi del PUC ed efficacia della disciplina paesaggistica di livello puntuale**

1. 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.
- f) Rapporto Preliminare e Rapporto Ambientale a norma della L.R. n. 32/2012 e s.m.

2. La disciplina paesaggistica di livello puntuale contenuta nell'elaborato denominato "Norme di Conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale" e la relativa cartografia hanno efficacia prevalente, rispetto alla disciplina paesaggistica di livello puntuale (sezione 4 "Norme progettuali di livello puntuale del PUC") contenuta nell'elaborato denominato "Norme di Conformità - Disciplina urbanistico edilizia", nelle parti espressamente indicate come aventi tale efficacia.

### **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)

##### 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 in conformità alle indicazioni ed ai termini stabiliti nel Programma di monitoraggio definito nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PUC;

- gli esiti del Monitoraggio fanno da quadro di riferimento per i PUO e per l'attuazione del Piano in generale;

- il Comune, con atto dell'organo competente, effettua verifiche intermedie dell'attuazione del PUC in conformità delle indicazioni ed ai termini stabiliti nel Programma di monitoraggio;

- tali verifiche intermedie interverranno ogni due anni a partire dall'approvazione del PUC e, ove il Programma di monitoraggio accerti la necessità di apportare modifiche al PUC, il Comune adotta i conseguenti atti di aggiornamento o di variane al PUC.

2. L'attuazione dei Distretti di Trasformazione e degli Ambiti soggetti a disciplina urbanistica speciale è soggetta ai disposti della L.R. n. 32/2012 e ss.mm.ii..

#### **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 cronoprogramma;
- 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 demolizione	Sito ricostruzione	Municipio I	Municipio II	Municipio III	Municipio IV	Municipio V	Municipio VI	Municipio VII	Municipio VIII	Municipio IX
	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 esclusivamente negli ambiti classificati dal PUC AR-PR, con esclusione in ogni caso dei bunker e delle fortificazioni.

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.

In ogni caso tale meccanismo non può generare quote nuove di edificabilità su aree interessate da precedente asservimento con indice maggiore di quello attribuito dal Piano.

### **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 L.R. 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. Superfettazioni**

Si definiscono superfettazioni 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**

Ferme restando le diverse definizioni previste nelle leggi regionali speciali n. 49/2009 e s.m. e 24/2001 e s.m. si definisce esistente, con riferimento alla data di adozione del **progetto definitivo di PUC**, l'edificio munito di titolo edilizio, anche in sanatoria, e censito a catasto, fatto salvo il caso di edificio risalente ad epoca antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 e s.m. **ovvero realizzato fuori dal centro abitato prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967 per i quali** è sufficiente che l'edificio sia censito a catasto.

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, 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 solo i volumi del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

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., con esclusione delle serre in quanto regolate dal parametro della superficie coperta, 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

di invaso d'acqua, 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**

Le attrezzature balneari sono definite negli artt. da 29 a 32 della L.R. n. 32/2014 e la relativa disciplina urbanistico-edilizia è contenuta nell'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. 32/2014 e ss.mm.ii. secondo la seguente classificazione:

#### **4.1 Strutture ricettive alberghiere**

- a) Alberghi
- b) Residenze turistico-alberghiere
- c) Locande
- d) Albergo diffuso
- e) **Dipendenze**

#### **4.2 Strutture ricettive all'aria aperta**

- a) Villaggi turistici
- b) Campeggi

#### **4.3 Altre strutture ricettive**

- a) Case per ferie
- b) Ostelli
- 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**
- j ter) Marina resort**

#### **4.4 Strutture balneari**

- a) Stabilimenti balneari
- b) Spiagge libere attrezzate
- c) Spiagge libere
- d) Spiagge asservite a strutture ricettive

### **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 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 annesso 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 **come definiti all'art. 11) punto 19. 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** 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 ai successivi punti 7 e 8** 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 a norma dell'art. 36 della L.R. n. 16/2008 e s.m.; 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 indipendentemente dalle previsioni del PUC, previa stipula di apposita convenzione approvata dall'organo competente dalla Giunta Comunale con il soggetto interessato che dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione di dette opere, consenta tale operazione.

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, se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino, 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 in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata.

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 da approvarsi da parte dell'Ente competente come stabilito dalle norme dei Piani di Bacino.

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

**8. Interventi di adeguamento e rinnovo del patrimonio urbanistico- edilizio esistente - L.R. n. 49/2009 e s.m.i.**

In conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla L.R. n. 49/2009 e s.m.i., tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio comunale e di quanto stabilito con DCC n. 5/2016, per le volumetrie esistenti come definite all'art. 2) comma 1. Lett. f) della legge stessa, sono consentiti i seguenti interventi, da considerarsi alternativi e non cumulabili alle altre disposizioni e misure di premialità previste dalle presenti norme e dalle norme degli ambiti.

**a) Interventi ai sensi degli artt. 3, 3bis e 4**

Consentiti esclusivamente negli ambiti AR-PR, AR-PA e AR-UR, nel rispetto delle Norme di Conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e/o limitazioni previste dalle Norme di Conformità - Disciplina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare, con esclusione:

- del Patrimonio di valore storico testimoniale;
- delle aree soggette a disciplina urbanistica speciale di cui all'art. 25) delle presenti norme;
- delle aree soggette a disciplina paesaggistica speciale relativa a "Parchi d'interesse Naturalistico e Paesaggistico" e "Unità Insediative d'identità Paesaggistica" di cui alle Norme di conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale;
- delle aree interessate da Stabilimenti a Rischio di Incidente rilevante, correlate aree di danno e fasce di protezione A.

**b) Interventi ai sensi degli artt. 6, 7 e 7bis**

Nel rispetto di tutte le disposizioni generali stabilite dal piano per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, delle Norme di Conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni e/o condizioni previste dalle Norme di Conformità - Disciplina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare, la demolizione e contestuale ricostruzione è consentita con le seguenti modalità:

- gli edifici da demolire devono rispettare i limiti dimensionali e le destinazioni d'uso previste dalla legge e non possono interessare le aree soggette a disciplina urbanistica speciale, di cui all'art. 25) delle presenti norme, e i Distretti di Trasformazione.
- La ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, è consentita se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino

esclusivamente negli ambiti AC-NI, AC-US, AC-IU, AR-PR, AR-PA e AR-UR.

- La ricostruzione in altro sito è consentita, all'interno del medesimo Municipio negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata. Gli interventi sono subordinati alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di sistemazione a servizi o parcheggi pubblici delle aree liberate ovvero alla cessione gratuita delle aree necessarie all'attuazione di infrastrutture od opere di pubblica utilità previa stipula di apposito atto convenzionale. Esclusivamente in caso di demolizione di edifici residenziali negli ambiti AR-PU e AR-PI, per le aree liberate il progetto convenzionato può prevedere la sistemazione per spazi o parcheggi a servizio di attività produttive.
- La ricostruzione in altro sito è consentita inoltre, ai sensi dell'art. 7bis comma 1, all'interno del medesimo Municipio negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata. Il progetto deve prevedere la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica, da approvarsi da parte dell'Ente competente come stabilito dalle norme dei Piani di Bacino, previa stipula di apposito atto convenzionale.

Tutti gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, qualora prevedano dimensioni inferiori rispetto a quelle massime consentite, non danno diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua.

**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.

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 Rp secondo le seguenti disposizioni assunte per il principio dell'invarianza dell'efficienza idraulica.

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

Rp = Rp<sub>ex ante</sub> qualora Rp<sub>ex ante</sub> maggiore o uguale al 70%

Rp = 70% qualora Rp<sub>ex ante</sub> minore del 70%

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

$$Rp_{ex post} \geq Rp$$

Il bilancio del Rp 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 Rp 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 interrato.

Nei P.U.O. che prevedono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia eccedenti la sostituzione e 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, ovvero del lotto di intervento, 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. Il limite di distanza non si applica esclusivamente tra edificio esistente e nuovo volume interrato costituente ampliamento dell'edificio stesso o costituente dotazione obbligatoria, stabilita dal PUC, di parcheggi pertinenziali dell'edificio stesso.

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**

La disciplina paesistica di livello puntuale prevista nel PUC costituisce specificazione delle indicazioni di livello locale del PTCP, con particolare riguardo agli aspetti qualitativi, nonché specificazione del Sistema del Verde del PTC provinciale.

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, all'esterno della sagoma ove comportanti la realizzazione di un nuovo piano della costruzione, 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 interrate le distanze dai confini come fissate nelle norme di conformità degli ambiti 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.

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 e ss.mm.ii..

**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, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica – 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. fatto salvo il rispetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 12/2015 con riferimento agli interventi di frazionamento e di accorpamento di unità immobiliari, negli artt. 38, comma 1, 39, comma 1, lettera g bis) e comma 2 bis della L.R. n. 16/2008 e s.m.

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.

Per S.A. di progetto si intende, in caso di incremento superficario, esclusivamente la nuova S.A. e, in caso di frazionamento, la S.A. delle unità immobiliari derivate.

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 medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 mq, per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Tale criterio, ricordato alle disposizioni di cui al precedente punto 5 che stabilisce le modalità di calcolo sulla base della SA di progetto eccedente i mq 500, si sviluppa come segue:

Determinazione della superficie dei parcheggi pertinenziali comprensiva delle corsie di manovra (superficie parcheggi lorda SPL):

$$(S.A.) \text{ mq} \times 0,35 = (SPL) \text{ mq}$$

Determinazione della superficie dei parcheggi pertinenziali escluse le corsie di manovra (superficie parcheggi netta SPN):

$$(SPL) \text{ mq} \times 0,6 = (SPN) \text{ mq}$$

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:

$$(SPN) \text{ mq} / 12,5 \text{ mq/pa} = n^\circ \text{ pa}$$

Determinazione della monetizzazione dei posti auto:  
 $n^\circ \text{ pa} \times 12,5 \text{ mq/pa} \times \text{Valore medio Agenzia Territorio}$   
 $\text{Euro/mq} = \text{Valore Euro}$

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. 32/2014 e ss.mm.ii. *Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e norme in materia di imprese turistiche* 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 Art. 5 della L.R. 32/2014

- a) Alberghi: Art. 6 della L.R. 32/2014;
- b) Residenze turistico-alberghiere: Art. 7 della L.R. 32/2014;
- c) Locande: Art. 8 della L.R. 32/2014;
- d) Albergo diffuso: Art. 9 della L.R. 32/2014
- e) **Dipendenze: Art. 10 della L.R. 32/2014**

Strutture ricettive all'aria aperta Art. 11 della L.R. 32/2014

- a) Villaggi turistici: Art. 12 della L.R. 32/2014;
- b) Campeggi: Art. 13 della L.R. 32/2014;

Altre strutture ricettive Art. 16 della L.R. 32/2014

- a) Case per ferie: Art. 17 della L.R. 32/2014;
- b) Ostelli Art. 18 della L.R. 32/2014;
- c) Rifugi alpini ed escursionistici: Art. 19 della L.R. 32/2014;
- d) Affittacamere: Art. 20 della L.R. 32/2014;
- e) Bed & breakfast: Art. 21 della L.R. 32/2014;
- f) Case e appartamenti per vacanze: Art. 22 della L.R. 32/2014;
- g) Appartamenti ammobiliati ad uso turistico: Art. 27 della L.R. 32/2014;
- h) Aree di sosta: Art. 24 della L.R. 32/2014;
- i) Mini aree di sosta: Art. 23 della L.R. 32/2014;
- j) Agriturismo: Art. 25 della L.R. 32/2014;
- j bis**) Ittiturismo: Art. 25 della L.R. 32/2014;
- j ter**) Marina resort: Art. 26 della L.R. 32/2014.

Strutture balneari Art. 28 della L.R. 32/2014

- a) Stabilimenti balneari: Art. 29 della L.R. 32/2014;
- b) Spiagge libere attrezzate: Art. 30 della L.R. 32/2014;
- c) Spiagge libere: Art. 31 della L.R. 32/2014;
- d) Spiagge asservite a strutture ricettive: Art. 32 della L.R. 32/2014;

### **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 locale del PTCP.

**2.1** L'esercizio congiunto nello stesso locale di attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso è consentito secondo quanto stabilito dalle disposizioni regionali vigenti in materia di commercio di cui alla DCR 31/2012 e s.m., paragrafo 11, lettera E), punto 2.

**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 di commercio.

**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 MSV da insediare 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**

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera I bis) della L.R. 25/1995 e s.m. 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 nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata.

### **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

Con apposito provvedimento, da parte del competente organo, la Civica Amministrazione definisce le condizioni per l'esonero e/o la riduzione 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 o/o nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionati per l'uso sociale, 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 o/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 pertinenziali ove l'area non ne consenta la

realizzazione.

**3.3.3** Gli interventi di recupero e nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 18 del DPR n. 380/2001, 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. Recupero del patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi di E.R.P. a carico degli operatori ad opera di privati dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico ed impiantistico per il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'agibilità 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 **sostituzione edilizia e di nuova costruzione superiori a mq 500 di S.A. residenziale devono contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi E.R.P. con le modalità e nei termini previsti dalla L.R. n. 38/2007 e ss.mm.ii., fatti salvi gli interventi espressamente esclusi da tale obbligo ai sensi della legge stessa.**

**destinare per l'E.R.P. una quota della S.A. residenziale realizzata, nella misura massima del 15% ponderata su valori territoriali (cfr. Tabella allegata alla DCC n. 4/2011 e successivi aggiornamenti), posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune.**

**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 ERP prescritte non necessitano del trasferimento della relativa S.A.**

**3.8.2** 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 contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi E.R.P. con le modalità e nei termini previsti dalla L.R. n. 38/2007 e ss.mm.ii., fatti salvi gli interventi espressamente esclusi da tale obbligo ai sensi della legge stessa.

**destinare per l'E.R.P. una quota massima del 15% della S.A. residenziale realizzata, 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. (canone moderato per 15 anni).

**3.8.3** Le somme incamerate, in applicazione della L.R. n. 38/2007 e

**ss.mm.ii., sono vincolate all'esclusivo utilizzo per interventi di manutenzione di alloggi di ERP e per la costruzione di nuovi alloggi ERP.**

### **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. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 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. 13 e 15 del D.Lgs.**

#### **105/2015.**

L'insediamento di nuovi stabilimenti, ovvero la modifica di quelli esistenti non già classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015, laddove ammesso dalla disciplina del PUC, è subordinato alla pertinente procedura di variante al PUC (art. 44 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. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015.**

La modifica con aggravio degli stabilimenti esistenti già classificati ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 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 L.R. 36/1997).

#### **6.6 Cessazione o esclusione della classificazione a rischio di incidente rilevante ai sensi dell'art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 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. 36/1997).

### **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, individuate 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 L.R.36/1997 e ss.mm.ii.

### **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 Foca~~ soppresso prescrizione DGR 1201/2015
- 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
- 30 Monte Gazzo

### **Disposizioni Finali**

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

1. Il PUC fa salvi il P.U.O. per la "Ristrutturazione urbanistica dell'area Boero di Molassana" nonchè i P.U.O. e i Programmi di iniziativa pubblica approvati e specificati al successivo art. 25); 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. 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 interrato 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 la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede allegate all'elenco dei progetti, Piani e programmi inseriti nell'elenco di seguito riportato.

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 "cruce" 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 interromperne 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 Riqualficazione 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 - Villa ex Pignone - Multedo**

Nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del parco

e di presidio ambientale del territorio limitrofo è consentita, in deroga alla disciplina dell'Ambito AC-VU come integrata dal Livello Paesaggistico Puntuale, la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, in posizione marginale al parco stesso, con SA massima di mq 200 e nel rispetto delle modalità previste per l'ambito AR-PR (a).

La SA del nuovo edificio è aggiuntiva rispetto alla ricostruzione dell'edificio preesistente (ex Villa Pignone) il cui sedime è classificato in ambito AC-US.

Gli interventi di nuova costruzione ammessi dovranno essere convenzionati al fine di:

-realizzare il recupero filologico del parco preesistente e la sua fruizione pubblica, ancorché periodica;

- garantire il presidio ambientale, alle condizioni previste dall'art. 8 punto 2, delle norme generali di PUC, di un'area esterna confinante col perimetro del parco di dimensione non inferiore a 20.000 mq classificata dal PUC parte in ambito AR-PR e parte in ambito AC-NI.

La porzione di area esterna classificata AR PR è da considerarsi totalmente asservita al nuovo edificio; ai fini del rilascio del titolo abilitativo dovrà comunque essere presentato idoneo atto di asservimento.

#### **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 Pra', 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 riqualificazione Urbana n. 3 "Ex stabilimento Verrina"

del PUC 2000.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riquilificazione 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 Riquilificazione 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 Riquilificazione 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 - Insediamento 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 Pra'**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico delle ex fonderie San Giorgio di Pra', approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/1999. La porzione d'area 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" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Ferme restando le dimensioni massime complessive già stabilite dallo SAU, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA), nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq, subordinatamente alle necessarie modifiche ed



integrazioni alla convenzione quadro sottoscritta in data 15.12.2004 tra il Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l." ed alla rideterminazione degli standard urbanistici connessi.

A interventi ultimati le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, 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 Riqualficazione 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 Riqualficazione 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 riqualficazione 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 PUO 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 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. 46 - Riqualficazione piazza Santo Stefano di Borzoli**

Al fine di avviare la riqualficazione 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 Riqualficazione 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 Riqualficazione 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 di Vendita, 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 Strutture di Vendita, 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 - cancellata con D.C.C. n. 38/2015**

#### **N. 57b - cancellata con D.C.C. n. 38/2015**

#### **N. 58 - Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riqualficazione 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 riqualficazione 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 riqualficazione 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 riqualficazione 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. I nuovi edifici non dovranno superare l'altezza degli edifici circostanti di via Avio e via Salucci.

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 (Pra'), 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 - Circoscrizione 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 Pra' 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 Pra', 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 archeggi 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).

#### **N. 85 - Edificio residenziale località Terre Rosse**

Il piano recepisce il progetto n. 2494/2011 per la realizzazione di un edificio residenziale, in luogo di quello esistente da demolire, in via delle Terre Rosse civ. 41, nel lotto costituito dai mappali 156-253-288-300-774 individuati dal NCT del Comune di Genova alla Sez. VI, Foglio 4, con relativa monetizzazione degli standard urbanistici come da Atto Unilaterale d'obbligo, sottoscritto in data 18.11.2011, ai sensi dell'art. 53 comma 3 delle Norme di Attuazione del PUC 2000. Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in due anni dalla data di entrata in vigore del PUC. Alla scadenza del termine, ovvero ad interventi ultimati, si applica la disciplina dell'Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR.

#### **N. 86/2016 - Rio Torre Quezzi**

Il Piano recepisce il progetto definitivo di sistemazione idraulica della tombinatura del Rio Torre di Quezzi, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 23 febbraio 2016 approvato con procedura di Conferenza dei Servizi (CdS 6/2015) seduta deliberante in data 12 aprile 2016, con contestuale avvio delle procedure espropriative. L'esecuzione dei lavori previsti dal progetto comporta l'imposizione di servitù e/o occupazione temporanea per esigenze di cantiere su parte dei beni di proprietà di terzi censiti al N.C.T. di Genova alla Sezione 5, Foglio 41, mappali 252, 264, 283, 1623.

#### **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 verificano 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 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 (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 "Bocciola 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 derivanti dall'applicazione della L.Reg. 38/2007 e ss.mm.ii.. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione 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 derivanti dall'applicazione della L.Reg. 38/2007 e ss.mm.ii.. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione 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 derivanti dall'applicazione della L.Reg. 38/2007 e ss.mm.ii.. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione 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 derivanti dall'applicazione della L.Reg. 38/2007 e ss.mm.ii.. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR).



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### Modifica delle NORME DI CONFORMITA': DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

- Inserimento della disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio, in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla LR n. 49/2009 e s.m.i., in coerenza con l'inserimento del punto 8 all'art. 13) delle Norme generali.
- Riorganizzazione delle norme relative alla "Disciplina degli interventi edilizi"
- Correzione di errori materiali e precisazioni

Nel testo sono evidenziate le norme **cancellate, modificate e/o integrate**  
Non sono evidenziati i testi spostati senza modifica dei contenuti

Maggio 2016

**PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)  
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		17
<b>AC-AR</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA VIA ANTICA ROMANA		20
<b>AC-IU</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO		22

**Ambiti di Riqualificazione**

<b>AR-PR</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE		25
<b>AR-PA</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA		29
<b>AR-UR</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE		36
<b>AR-PU</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO		39
<b>AR-PI</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE		42

**Sistema delle infrastrutture e dei servizi**

<b>SIS-I</b>	INFRASTRUTTURE		45
<b>SIS-S</b>	SERVIZI PUBBLICI		51

**Ambiti complessi**

<b>ACO-L</b>	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE		55
--------------	---	--	----

<b>AC-NI</b>	<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO</b>
<b>AC-NI-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	
<b>Principali:</b> Agricoltura e allevamento.	
<b>Complementari:</b> servizi di uso pubblico, residenza, agriturismo, connettivo urbano, <b>Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali</b> , impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle condizioni di cui agli artt. 21 ter e 29 della L.R. 16/2008 e relativa procedura di deroga al PTCP laddove necessaria.	
<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali	
<b>AC-NI-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Prescrizioni generali</b> <del>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</del>	
Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>- non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.</li> </ul>	
Gli interventi devono essere verificati <b>anche</b> ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.	
Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.	
<b>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il</b> progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.	
<b>Interventi consentiti</b> <del>di ricostruzione e nuova costruzione</del>	
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire	

parcheggi pertinenziali.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti **consentito** entro il 20% del volume geometrico esistente, **è consentito** con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- **ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali;**

L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione consentita **con le seguenti modalità: per realizzare le** dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina **con esclusione delle tipologie relative alle colture protette.**

Per ottenere le superfici minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-NI; tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'Ambito di appartenenza.

#### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso o al piano terra degli edifici. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

#### **Cessione di aree per standard urbanistici**

Nessuna

#### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

#### **Flessibilità**



Nelle aree qualificate come "usi civici" ricadenti nell'Ambito è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per la gestione dei fondi secondo le indicazioni delle tabelle provinciali da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo svolgimento delle attività principali anche non qualificati come imprenditori agricoli.

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- la realizzazione di parcheggi a raso è ammessa su terreno naturale o prato armato e arredata con verde naturale piantumato;
- la realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa m 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata;
- è vietata la realizzazione di piscine, serre e tettoie per attività produttive.

### **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 slarghi per la sosta in fregio alla strada. La rete infrastrutturale dei sentieri escursionistici deve essere oggetto di tutela attuando interventi volti al mantenimento ed alla pulizia anche attraverso azioni di volontariato stabiliti in programmazione con il Municipio.

### **Servizi pubblici**

I servizi pubblici devono essere strettamente funzionali alla fruizione del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

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

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di trasformazione del costruito devono essere progettati a seguito di analisi paesaggistica preliminare, che dimostri la coerenza delle scelte progettuali rispetto agli schemi prevalenti del tessuto insediativo e dei caratteri tipologici ricorrenti; sono sempre ammesse opere d'architettura, che interpretino, in forme espressive innovative, il linguaggio della tradizione locale del contesto d'appartenenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, privilegiando il restauro o, nel caso di diruti, la ricostruzione filologica, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento dell'impianto, la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio e del manufatto, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche insediative e formali storiche laddove siano state alterate;
- nel caso sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione, devono essere adottate soluzioni costruttive che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovativi finalizzati al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed all'utilizzo di bio-edilizia;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, secondo criteri compositivi determinati in base ai caratteri stilistici, architettonici e d'inserimento paesaggistico;
- 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 se non integrati 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 tipologiche, architettoniche, e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico; alla produzione di energia da fonti rinnovabili e all'utilizzo di bio-edilizia;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante, è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- le costruzioni devono essere collocate rispettando la morfologia del terreno al fine di ridurre al minimo indispensabile scavi e riporti, raccordando le opere di sistemazione al contesto circostante secondo le tecniche costruttive ricorrenti e, ove occorra, integrate con opere d'ingegneria naturalistica.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, in modo tale che sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.

La gestione dei boschi deve essere eseguita secondo le indicazioni del Corpo Forestale dello Stato.

Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica devono essere preservate nella loro naturale condizione. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso, solo occasionalmente e in particolari situazioni di instabilità dei versanti, e comunque a condizione che il muro sia rivestito con pietra, possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità,

smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.

Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego, siepi ed alberature, eventualmente "armate" con reti metalliche di colore verde ancorate a sostegni di altezza non superiore a m 2, staccionate in pali di castagno scortecciato di altezza non superiore a m 1,5; i montanti delle siepi "armate" e delle staccionate devono essere infissi nel terreno senza fondazioni a vista o cordoli continui.

I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzate facendo ricorso a prati armati; eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive, devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti per motivi di sicurezza, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso

pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.

È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.

I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, su terreno naturale o prato armato e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona adottando soluzioni con raccordi sotto la quota dei percorsi in modo da limitare l'impatto visivo dei veicoli in sosta da parte di chi transita lungo la viabilità.

#### Tutela e recupero dei percorsi

I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali, utilizzare opere d'ingegneria naturalistica garantendo il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto ambientale.

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

### **AC-VP-1    Disciplina delle destinazioni d'uso**

#### **Funzioni ammesse**

**Principali:** Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, agriturismo, agricoltura e allevamento.

**Complementari:** esercizi di vicinato, servizi privati, **Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali**, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali

### **AC-VP-2    Disciplina degli interventi edilizi**

#### **Prescrizioni generali Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;
- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

Gli interventi devono essere verificati **anche** ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

**Per** Gli edifici rurali esistenti, aventi destinazione diversa dalla residenza, **sono consentiti esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.**

Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.

**Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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.

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

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti **consentito**, entro il 20% del volume geometrico esistente, **è consentito** con incremento della S.A. esistente nel limite del 20% esclusivamente per gli edifici con S.A. non superiore a 400 mq nella misura massima di 20 mq.

Sostituzione edilizia 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% per gli edifici con S.A. non superiore a 400 mq nella misura massima di 20 mq.
- **ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali.**

L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione consentita **con le seguenti modalità; per realizzare le dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento, limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA, nel rispetto della relativa disciplina con esclusione delle tipologie relative alle colture protette.**

Per ottenere le superfici minime colturali o di allevamento, il fondo agricolo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti AC-NI, AR-PR e AR-PA per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-VP, tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'ambito di appartenenza.

### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

### **Cessione di aree per standard urbanistici**

Nessuna

### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

### **Flessibilità**

Nessuna

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione di parcheggi è ammessa su terreno naturale o prato armato e arredata con verde naturale piantumato.
- Gli interventi di adeguamento della viabilità e gli eventuali nuovi tratti, devono assumere il valore di strada agricolo-forestale con carattere di servizio, di sicurezza e di presidio ambientale, anche al fine della prevenzione antincendio, e comunque con larghezza massima non superiore a 2,50 m.
- E' vietata la realizzazione di cantine, ricoveri per mezzi agricoli, serre, tettoie e tettoie per attività produttive.

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

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica o 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.

### **Servizi pubblici**

Per la realizzazione di servizi pubblici è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti 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, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

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

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

- m. 5,00 dai confini di proprietà;

- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

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

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, preservando le modalità costruttive antiche, e 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;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- 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, è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale;
- i manufatti tecnologici e di servizio alla gestione del territorio e di salvaguardia ambientale devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante, è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.

In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.

Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

I sostegni delle recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo

infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.

I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzate facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti. La gestione dei boschi deve essere eseguita secondo le indicazioni del Corpo Forestale dello Stato.

Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica devono essere preservate nella loro naturale condizione.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive, devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti per motivi di sicurezza, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.

È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.

I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona.

I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari.

Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere

progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.

<b>AC-VU</b>	<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO</b>
<b>AC-VU-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	
<b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati.	
<b>Complementari:</b> connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.	
<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali	
<b>AC-VU-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Prescrizioni generali</b> <del>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</del>	
Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.</li> </ul>	
Gli interventi devono essere verificati <b>anche</b> ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.	
<b>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</b> 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.	
<b>Interventi consentiti</b> <del>di ricostruzione e nuova costruzione</del>	
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.	
<u>Ampliamento volumetrico</u> di edifici esistenti <b>consentito</b> , entro il 20% del volume geometrico esistente, <b>è consentito</b> con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.	

<u>Sostituzione edilizia</u> consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile esclusivamente per gli edifici privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante degli edifici e dei complessi di edifici che caratterizzano l'ambito, con altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.</li> <li>- <b>ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali.</b></li> </ul>
<b>Parcheggi privati</b>
I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]
<b>Cessione di aree per standard urbanistici</b>
Nessuna
<b>Modalità di attuazione</b>
Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia
<b>Flessibilità</b>
Nessuna
<b>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</b>
Consentiti con l'esclusione di recinzioni di aree scoperte, viabilità secondaria e percorsi pedonali e ciclabili, impianti tecnologici; valgono inoltre le seguenti limitazioni:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.</li> <li>- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, tettoie e pensiline.</li> <li>- I giardini, i chioschi, 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.</li> </ul>
<b>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori</b>
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**

Per la realizzazione di servizi pubblici è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti 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, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

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

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti architettonici che rivestono valore storico-documentale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche 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.);
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;

- 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; devono essere realizzati ricorrendo a tecniche costruttive tradizionali, inseriti nel contesto di appartenenza senza comportare alterazioni agli edifici storici che connotano l'ambito di tutela.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi deve essere posta assoluta attenzione a non compromettere le caratteristiche architettoniche e formali del giardino o del parco dove sono ammessi interventi per garantire la tutela della vegetazione e migliorare lo stato fito-sanitario delle alberature.

Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi senza alterare in modo significativo se inserite in un parco o giardino.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastri, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica, devono essere preservate nella loro naturale condizione.

<b>AC-CS</b>	<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO</b>
<b>AC-CS-1 Disciplina delle destinazioni d'uso</b>	
<b>Funzioni ammesse</b>	
<p><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.</p> <p><b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.</p> <p><b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie</p>	
<b>AC-CS-2 Disciplina degli interventi edilizi</b>	
<b>Prescrizioni generali Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b>	
<b>Prescrizioni generali</b>	
<p>Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.</li> </ul> <p>Gli interventi devono essere verificati <b>anche</b> ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.</p> <p>Tutti gli interventi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente sono consentiti senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.</p> <p>Il cambio d'uso non è consentito per gli edifici classificati alla categoria "e" e per l'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici.</p> <p>La realizzazione di parcheggi non è consentita all'interno del perimetro individuato nella cartografia di struttura del Piano relativa all'Ambito in</p>	

scala 1:2000, in quanto idonea sotto il profilo dell'accessibilità, connotante l'ambiente storico, e per la salvaguardia delle attività artigianali e commerciali, nonché della vivibilità e qualità dello spazio urbano.

Nelle restanti parti del territorio compreso nell'Ambito, la realizzazione di parcheggi è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile consolidata ed a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano storico.

La concessione di nuovi passi carrabili è consentita esclusivamente per aree esterne o locali già regolarmente destinati a parcheggio.

I depositi possono essere realizzati soltanto in locali di contenute dimensioni posti ai piani terreni degli edifici.

Categorie di edifici, aree e spazi con indicazione di elementi e caratteri storici qualificanti

Gli interventi sono disciplinati sulla base delle categorie attribuite a edifici e sedimi individuati nella specifica planimetria in scala 1:2.000.

La planimetria delle categorie individua graficamente le unità minime di intervento, corrispondenti alle unità edilizie, definite come l'insieme delle parti accessibili attraverso un sistema distributivo che fa capo allo stesso numero civico su strada. Nei casi di edifici separati, ma appartenenti a un unico numero civico, o di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico.

L'attribuzione della categoria può subire modificazioni in sede di rilascio del provvedimento abilitativo esclusivamente qualora, a seguito delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze, in base a tutte le analisi e le diagnosi prescritte, emergano elementi diversi da quelli rilevati in fase ricognitoria ovvero quando siano intervenuti processi di degrado statico e strutturale convalidati da apposite perizie asseverate.

Gli edifici individuati nella planimetria delle categorie, avente efficacia di direttiva ai fini della disciplina di intervento, sono classificati come segue:

- a. edifici monumentali che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e i caratteri architettonici e artistici di particolare pregio;
- b. edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo;
- c. edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio, salvo eventuali specifiche indicazioni riportate in

planimetria;

- d. edifici realizzati in epoca recente, successiva a quella di consolidamento del tessuto edilizio storico, con eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria;
- d1. edifici realizzati in attuazione della disciplina del PUC 2000;
- e. edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante;
- f. aree di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue rispetto al tessuto storico o problematiche sul piano igienico ambientale;
- g. spazi già edificati e ora in gran parte demoliti, da ricostruire parzialmente a ricomposizione del tessuto urbano tradizionale.

Le specifiche indicazioni riportate in planimetria riguardano i seguenti elementi e caratteri storici significativi, che qualificano l'edificio, che devono essere salvaguardati e valorizzati:

**A-** atrio e prima rampa della scala

**C-** chiesa o resti di struttura conventuale

**G-** giardino pensile

**L-** loggia o spazi porticati

**M-** cinta muraria e struttura difensiva

**P-** prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio

**S-** scala

**V-** ambienti voltati e solai lignei

Ulteriori indicazioni riguardanti elementi e caratteri architettonici significativi degli edifici, che devono comunque essere salvaguardati e valorizzati, sono contenute nella mappatura della consistenza monumentale depositata presso il competente ufficio comunale.

Nei casi di edifici classificati con diverse categorie, ma appartenenti a un unico numero civico, o di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico.

Gli interventi da eseguire su edifici classificati alle categorie "a", "b", "c" o in presenza di elementi significativi sono soggetti alla compilazione della scheda tecnica descrittiva e di progetto, quale strumento di supporto funzionale all'aggiornamento conoscitivo delle unità edilizie.

### **Interventi consentiti**

#### **Manutenzione straordinaria**

Consentita per tutte le categorie di edifici con le seguenti limitazioni:

- nelle categorie "a", "b", "c", l'inserimento di nuovi ascensori è consentito nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici qualificanti, mentre

non sono consentiti:

- interventi di sostituzione di estese parti fatiscenti delle strutture portanti e del tetto;
- installazione di impianti tecnologici o volti al risparmio energetico comportanti creazione di locali tecnici esterni o che alterino la sagoma dell'edificio;
- negli edifici classificati alla categoria "d", gli interventi estesi all'intera facciata o a tutta la copertura, ove possibile, devono comportare l'eliminazione degli elementi di finitura incompatibili;
- negli edifici classificati alla categoria "f", gli interventi di manutenzione sono consentiti, anche su parte dell'unità edilizia, a condizione che siano garantite la salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici degli edifici, l'eliminazione delle superfetazioni e sia previsto il riordino degli impianti.

Sono altresì qualificati come opere di manutenzione straordinaria:

- interventi di manutenzione ordinaria relativi a ambienti affrescati o di pregio architettonico, limitatamente alle categorie "a", "b";
- interventi sulle facciate, per la definizione del colore e materiali da utilizzare, limitatamente alle categorie "a", "b" o in presenza di indicazioni P e L.

#### Restauro

Prescritto per le categorie "a", "b" e consentito per la categoria "c".

I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.

Gli impianti tecnologici e per l'efficienza energetica devono essere realizzati all'interno dell'edificio, salvo soluzioni tecnologiche perfettamente integrate.

Non sono consentiti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle bucatore o l'inserimento di poggiosi.

#### Risanamento conservativo

Consentito, con esclusione delle categorie "a", "b".

I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.

Per mutate esigenze funzionali sono ammessi cambi d'uso non compromettenti i caratteri tipologici e architettonici qualificanti, purché attuati mediante modesti interventi di modifica delle murature non portanti.

Gli impianti tecnologici e per l'efficienza energetica devono essere

realizzati all'interno dell'edificio o, se tecnicamente impossibile, all'esterno esclusivamente se correttamente inseriti sotto il profilo ambientale e con soluzioni perfettamente integrate.

#### Ristrutturazione edilizia

Consentita, ad esclusione degli edifici classificati alla categoria "e", senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, con le seguenti limitazioni:

##### - categorie "a", "b":

- il cambio d'uso e il frazionamento possono essere attuati mediante modesti interventi di modifica delle murature non portanti e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici qualificanti, nonché salvaguardando il carattere di polifunzionalità secondo una suddivisione che, di massima, prevede usi commerciali ai piani terreni, culturali o di rappresentanza ai piani nobili, abitativi ai piani alti;

- l'incremento di S.A. deve essere compatibile sotto il profilo architettonico e funzionale, non compromettere i caratteri tipologici e architettonici qualificanti e attuato esclusivamente all'interno degli edifici;

- non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione né l'inserimento di tetti a falde;

##### - categoria "c":

- il cambio d'uso e il frazionamento devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici qualificanti e mantenere inalterati gli impianti distributivi

- per gli edifici che presentano gravi compromissioni strutturali, certificate da apposite perizie e caratteristiche abitative non adeguate sono possibili:

- modifiche all'impianto distributivo con frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari in orizzontale o in verticale, mantenendo i dislivelli dei solai attuali e delle bucatore, salvo limitati aggiustamenti;

- accorpamenti di più unità edilizie mediante l'unificazione dei collegamenti verticali con mantenimento degli ingressi originari e dei primi rampanti della scala e con possibile recupero come spazio abitabile del vano scala demolito;

- demolizione e ricostruzione, nel rispetto della sagoma e dei volumi originari e con la sola eliminazione delle superfetazioni, purché il progetto preveda la riqualificazione ambientale e architettonica dell'edificio nei suoi rapporti con l'intorno;

##### - categorie "d", "d1":

- il cambio d'uso e il frazionamento devono essere supportati da un progetto che ne dimostri l'adattabilità sotto il profilo funzionale e impiantistico;

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

##### - categoria "f":

- il cambio d'uso e il frazionamento devono essere inquadrati all'interno di una adeguata analisi storico critica estesa a tutto l'edificio o al complesso edilizio, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici eventualmente presenti;

- gli interventi devono prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e il riordino degli impianti.

- l'ampliamento volumetrico e la demolizione e ricostruzione non sono ammessi.

#### Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:

##### - categoria "c":

- ~~l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti~~, entro il 20% del volume geometrico esistente, ~~è consentito~~ con incremento della S.A. esistente nel limite del 20% esclusivamente per la trasformazione di coperture piane in tetti a falde mantenendo inalterata la quota di gronda.

- ~~ampliamento volumetrico di edifici esistenti~~, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% esclusivamente per la trasformazione di coperture piane in tetti a falde mantenendo inalterata la quota di gronda;

#### Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

#### Sostituzione edilizia

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

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

- per la categoria "e", nei casi in cui sia opportuno procedere ad una limitata ricostruzione finalizzata esclusivamente alla rimodellazione degli spazi liberi;

- per la categoria "f", gli interventi possono limitarsi alla sola riduzione volumetrica o prevedere eccezionalmente la modificazione dei lotti, salvaguardando comunque la leggibilità del tessuto preesistente e conformandosi ai caratteri degli edifici dotati di significativi elementi architettonici più prossimi al lotto di intervento;

- per i casi di comprovato dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate o nel caso di crollo accidentale; in tali situazioni l'eventuale ricostruzione, la cui opportunità è da valutarsi a livello di progetto architettonico, è consentita solo in quanto determini una riduzione volumetrica senza incremento della S.A.

#### Nuova costruzione

Consentita per la categoria "g", al fine della ricomposizione del tessuto urbano manomesso, con l'obiettivo del ripristino della leggibilità dell'ambiente storico e del miglioramento della sua vivibilità, tenendo conto delle caratteristiche degli edifici contigui, con particolare riguardo al mantenimento e, ove possibile, al miglioramento delle condizioni di luminosità e ventilazione, mediante recupero di S.A., derivante da preventivi o contestuali interventi di demolizione, come disciplinato dall'art. 10 delle Norme generali; il numero dei piani dei nuovi fabbricati deve essere valutato in sede di progetto architettonico, e comunque armonizzato con l'altezza degli edifici circostanti.

#### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati, all'esterno del perimetro che individua le aree inidonee, interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-CS-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

#### **Cessione di aree per standard**

Nessuna

#### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

#### **Flessibilità**

Nessuna

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

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti sono consentiti per le categorie "d", "e", "f".

Sono prescritte indagini diagnostiche e conoscitive che devono evidenziare l'eventuale presenza di elementi architettonici significativi per i quali sia opportuna la conservazione, al fine di determinare l'entità delle demolizioni possibili nonché i modi e le forme più idonee per la ricomposizione degli spazi all'intorno. La demolizione è altresì consentita nel caso di grave dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate.

Per le stesse categorie è inoltre consentita la demolizione parziale con possibile trasferimento della S.A., nel rispetto della modalità di cui all'art. 10) delle Norme generali, a condizione che gli interventi siano inquadrati

in un'adeguata analisi storico critica estesa a tutto l'edificio o al complesso edilizio, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici eventualmente presenti, che garantisca anche una riqualificazione ambientale nei rapporti con l'intorno.

Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi sono consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali é consentita esclusivamente all'esterno del perimetro che individua le aree inidonee, 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 nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale.
- 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.
- Gli spazi pedonali devono essere arredati con elementi di carattere tradizionale.
- La ventilazione di locali interrati sottostanti agli edifici e di intercapedini deve avvenire mediante bocche di lupo o sfiati, preferibilmente posti all'interno di cavedi e distacchi, evitando il ricorso alle griglie a filo della pavimentazione.
- Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non é prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.
- I giardini, i chioschi, 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 limitati interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, esclusivamente in fregio alle viabilità principale, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano.

Vicoli e percorsi pedonali, il cui transito pubblico é caduto in desuetudine,

possono essere chiusi al transito pedonale mediante cancellata – previa sdemanializzazione – e trasformati in spazi di uso privato.

Le vecchie pavimentazioni in lastre e masselli di arenaria e di granito devono essere ripristinate con particolare attenzione al disegno e alle livellette ed essere rilevate e fotografate, prima della rimozione.

I materiali di recupero di buona qualità devono essere reimpiegati.

I marciapiedi esistenti, ove sia previsto un programma di pedonalizzazione delle aree, devono essere eliminati, al fine di riproporre l'originaria spazialità e migliorare la percorribilità e fruibilità pedonale.

Negli interventi di manutenzione, restauro e rinnovo delle pavimentazioni deve essere verificato lo stato delle canalizzazioni e delle utenze in sottosuolo e prevista la loro contemporanea bonifica; in tale sede si devono altresì predisporre gli alloggiamenti interrati per la sostituzione dei cavi esterni e aerei esistenti e sistemi idonei di raccolta e regimazione delle acque piovane o presenti nel sottosuolo.

#### **Servizi pubblici**

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., nonché gli interventi attuativi di programmi di iniziativa pubblica, non sono soggetti a specifiche limitazioni, in quanto definiti in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici qualificanti l'Ambito.

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

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

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

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

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina

paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprese la manutenzione e le opere interne, devono essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- gli interventi che interessano le categorie "a", "b", "c" devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dell'intorno e degli spazi liberi.
- Ogni intervento deve essere preceduto da ricerche analitiche che documentino la consistenza e lo stato dell'edificio in base ai quali compiere gli assaggi necessari per il reperimento di possibili elementi di interesse storico o archeologico oggi non affioranti.
- E' prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i manufatti esistenti e con le caratteristiche ambientali.
- Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, è consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, da documentare con apposite perizie e documentazione fotografica, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.
- Negli interventi che interessano le facciate è obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile, il riordino degli impianti di scarico e di aspirazione.
- I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
- Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati.
- Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
- E' opportuna una verifica della possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.
- Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, è obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, le altane, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.

- L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento. Negli edifici classificati alle categorie "a" e "b" non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.
- Sugli edifici 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. E' vietato il posizionamento di tali impianti su manufatti accessori delle unità immobiliari (es verande, pergolati), mentre è ammesso il posizionamento su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati.
- I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
- La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico.
- L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
- Nell'ambito di progetti di ristrutturazione edilizia, estesi all'intero edificio, è consentito l'utilizzo di vicoli dismessi per l'inserimento di ascensori, o di impianti tecnologici.
- Gli interventi interni sono ammessi purché non compromettano gli ambienti, gli elementi architettonici di pregio e la statica dell'edificio.
- L'inserimento di soppalchi è ammesso a condizione che sia garantito il mantenimento visivo della spazialità dei locali, la salvaguardia degli elementi architettonici di pregio e la non interferenza con le finestre.
- Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.
- Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.

- 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;
- Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite.
- Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.
- Gli interventi di cambio d'uso e frazionamento estesi all'intero edificio o a sue parti consistenti, devono prevedere spazi o locali per l'alloggiamento dei cassonetti dei rifiuti solidi urbani, dotati delle necessarie attrezzature per la pulizia.
- Gli interventi su edifici classificati alla categoria "d" devono comportare la ricomposizione architettonica dell'edificio stesso con particolare attenzione all'aspetto esterno, al fine di attenuarne al massimo l'incompatibilità con gli edifici circostanti.

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

- uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti.
- La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti è consentita solo per i servizi pubblici o per manufatti di servizio a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante o di ricucitura del contesto. A tal fine è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che ne dimostrino la congruenza architettonica rispetto all'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
- Gli interventi di realizzazione di parcheggi interrati devono essere preceduti da apposita valutazione di rischio archeologico, che potrà anche comportare l'eventuale esecuzione di scavi archeologici preventivi, a giudizio della Soprintendenza archeologica della Liguria, alla quale il progetto sarà sottoposto per il parere di competenza.
- Gli interventi di costruzione di parcheggi interrati devono prevedere



particolari cautele nella realizzazione degli accessi tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano.

Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, devono essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- 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 spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, al fine della loro conservazione e valorizzazione.
- L'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici 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.

## AC-US AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO

### AC-US-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

#### Funzioni ammesse

**Principali:** 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.

**Complementari:** Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie

### AC-US-2 Disciplina degli interventi edilizi

#### Prescrizioni generali ~~Interventi sul patrimonio edilizio esistente~~

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;
- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

Gli interventi devono essere verificati **anche** ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

**Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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.

I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.

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

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti **consentito**, entro il 20% del volume geometrico esistente, **è consentito** con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Sostituzione edilizia 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%;
- **ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali;**

Nuova costruzione consentita **con le seguenti modalità:** per realizzare nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20% ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali fatta eccezione per gli edifici da destinare a servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;

### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-US-4 [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

### **Cessione di aree per standard**

Nessuna

### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

### **Flessibilità**

Nessuna

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali 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 nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale.
- Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.
- 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 chioschi, 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-US-3 Disciplina delle distanze**

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

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

#### AC-US-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

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 ed alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- 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 possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite 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 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.

**AC-AR** **AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA VIA ANTICA ROMANA**

**AC-AR-1** **Disciplina delle destinazioni d'uso**

**Funzioni ammesse**

**Principali:** Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici.

**Complementari:** esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali

**AC-AR-2** **Disciplina degli interventi edilizi**

**Prescrizioni generali** ~~Interventi sul patrimonio edilizio esistente~~

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;
- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

Gli interventi devono essere verificati **anche** ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

**Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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.

**Interventi consentiti** ~~di ricostruzione e nuova costruzione~~

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti **consentito**, entro il 20% del volume geometrico esistente, ~~è consentito~~ con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Sostituzione edilizia 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%.
- ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali.

#### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b] nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-AR-4 e della disciplina paesaggistica di livello puntuale.

#### **Cessione di aree per standard**

Nessuna

#### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

#### **Flessibilità**

Nessuna

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali 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 nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale.
- Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.
- 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-AR-3 Disciplina delle distanze**

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

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

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

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati con l'obiettivo della tutela dell'edificato antico 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 e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima 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 possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite 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 assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

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

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

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

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

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

<b>AC-IU</b>	<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO</b>
<b>AC-IU-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	
<p><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.</p> <p><b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.</p> <p><b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.</p>	
<b>AC-IU-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Prescrizioni generali Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b>	
<p>Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.</li> </ul> <p>Gli interventi devono essere verificati <b>anche</b> ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.</p> <p>Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.</p> <p><b>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il</b> progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.</p> <p>I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.</p>	

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

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti **consentito**, entro il 20% del volume geometrico esistente, **è consentito** con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Sostituzione edilizia 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%.
- **ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.**

Nuova costruzione consentita **con le seguenti modalità:** per la 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;

### **Parcheggi privati**

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]

### **Cessione di aree per standard**

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.

### **Modalità di attuazione**

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).**

### **Flessibilità**



Nessuna

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

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 nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale.
- 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 piscine, 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**

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

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 assicurati 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>AR-PR</b>	<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE</b>
<b>AR-PR-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	
<b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	
Complementari: Esercizi di vicinato, servizi privati, <b>Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali</b> , connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.	
<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali	
<b>AR-PR-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Prescrizioni generali</b> <del>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</del>	
<b>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</b> 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.	
Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.	
Gli interventi devono essere verificati <b>anche</b> ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.	
<b>Interventi consentiti</b> <del>di ricostruzione e nuova costruzione</del>	
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.	
<b>Ampliamento volumetrico</b> di edifici esistenti <b>consentito:</b>	
- entro il 20% del volume geometrico esistente, <del>è consentito</del> con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.	
- <del>ampliamento volumetrico</del> eccedente il 20% del volume geometrico esistente, <del>di edifici esistenti</del> comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente che appartiene tipologicamente all'insediamento che caratterizza la zona; la SA	

complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.  
- ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.

L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di quelle esistenti è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali di cui alle tabelle A e B dell'ambito AR-PA prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.

Nuova costruzione: l'Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale AR-PR si articola in due sub-Ambiti: AR-PR (a) e AR-PR (b) in ragione delle caratteristiche territoriali e insediative, gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono consentiti con le seguenti modalità:

- **AR-PR (a)** – I.U.I. 0,01 mq/mq;
  - la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;
  - l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.
- **AR-PR (b)** – I.U.I. 0,005 mq/mq;
  - la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;
  - l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,01 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- I nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200 mq.
- almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'I.U.I. ammesso deve essere contiguo **e con dimensione minima di mq 4.000**; il restante lotto

può essere costituito da terreni collocati all'interno della stessa macroarea in ambito AR-PR (a) o AR-PR (b) ad una distanza massima di m 500.

#### Nuova costruzione consentita inoltre:

- Al fine del recupero del patrimonio edilizio in situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali in presenza di un lotto minimo contiguo di almeno mq 2.000, la S.A. complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq. Tali trasferimenti non devono determinare la necessità di una implementazione della armatura infrastrutturale esistente o della dotazione delle urbanizzazioni.
- Per la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola ivi compresa la residenza realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA.
- **Ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali, in presenza di un lotto minimo contiguo di almeno mq 2.000, con I.U.I. 0,01 mq/mq. La S.A. complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.**

#### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso o al piano terra degli edifici. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b].

#### **Cessione di aree per standard urbanistici**

Nessuna

#### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.  
Per gli interventi di realizzazione di nuovi edifici permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 8) punto 2.

#### **Flessibilità**

Nelle aree qualificate come "usi civici" ricadenti nell'Ambito, è consentita:

- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo

svolgimento di attività agricole o di allevamento ancorché non qualificate come aziende agricole ai sensi della vigente legislazione in materia;

- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento previste dalla 3° fascia delle Tabelle A e B su terreni con superficie minima corrispondente a quella richiesta per la 2° fascia, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla costituzione di aziende agricole per la conduzione dei fondi ed alla attuazione degli interventi edilizi con le modalità prescritte dalla disciplina dell'Ambito, ivi compresa la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo.

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e aradata con verde naturale piantumato; dimensioni superiori sono ammesse esclusivamente a servizio di nuclei di edifici esistenti non accessibili veicolamente alle medesime condizioni.
- La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata.
- E' vietata la realizzazione di tettoie per attività produttive.

#### **Serre**

E' consentito il recupero di serre esistenti e l'ampliamento nella misura massima del 20% della superficie coperta.  
Per ogni azienda agricola è consentita la costruzione di serre con superficie coperta massima di mq. 50, in presenza di un fondo agricolo minimo di mq. 2.000 ed in presenza di adeguata accessibilità.

#### **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 slarghi per la sosta in fregio alla strada. La rete infrastrutturale dei sentieri escursionistici deve essere oggetto di tutela attuando interventi volti al mantenimento ed alla pulizia anche attraverso azioni di volontariato

stabiliti in programmazione con il Municipio.

### **Servizi pubblici**

I servizi pubblici devono essere funzionali alle necessità delle comunità locali, alla promozione del territorio e alla fruizione del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

### **AR-PR-3 Disciplina delle distanze**

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

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

### **AR-PR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC**

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

La presente disciplina di livello puntuale deve essere verificata e confrontata con le ulteriori indicazioni contenute nella Disciplina paesaggistica di livello puntuale laddove l'ambito di intervento sia interessato da una delle categorie costitutive della stessa.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di trasformazione del costruito devono essere progettati a seguito di analisi paesaggistica preliminare, che dimostri la coerenza delle scelte progettuali rispetto agli schemi prevalenti del tessuto insediativo e dei caratteri tipologici ricorrenti; sono sempre ammesse opere d'architettura che interpretino, in forme espressive innovative, il linguaggio della tradizione locale del contesto d'appartenenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali privilegiando il restauro o, nel caso di diruto, la ricostruzione filologica, preservando le modalità costruttive antiche, e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento dell'impianto e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio

e dei manufatti in relazione ai valori dell'ambito paesistico di appartenenza anche in riferimento all'intorno, agli spazi liberi e a verde e ai percorsi pedonali e storici, ripristinando caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate;

- nel caso sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni costruttive che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovativi finalizzati al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e all'utilizzo di bio-edilizia;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, secondo criteri compositivi determinati in base ai caratteri stilistici, architettonici e d'inserimento paesaggistico;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

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

- gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento devono essere realizzati con caratteristiche tipologiche architettoniche e formali congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e di utilizzo di bio-edilizia;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- le costruzioni devono essere collocate rispettando la morfologia del terreno al fine di ridurre al minimo indispensabile scavi e riporti, raccordando le opere di sistemazione al contesto circostante secondo le tecniche costruttive ricorrenti e, ove occorra, integrate con opere d'ingegneria naturalistica.
- il recupero di serre esistenti deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:
  - pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici;
  - se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli

oscuranti in colore verdone scuro montati su fili tesati;  
- obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.

In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso solo occasionalmente e in particolari situazioni di instabilità dei versanti e comunque a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali. I sostegni delle recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.

I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.

È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.

I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona adottando soluzioni con raccordi sotto la quota dei percorsi in modo da limitare l'impatto visivo dei veicoli in sosta da parte di chi transita lungo la viabilità.

#### Tutela e recupero dei percorsi

I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.

<b>AR-PA</b>	<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA</b>
<b>AR-PA-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	
<b>Principali:</b> Agricoltura e allevamento	
<b>Complementari:</b> Agriturismo, servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di vicinato, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, <b>Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali</b> , pubblici esercizi escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.	
<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali	
<b>AR-PA-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Prescrizioni generali</b> <b>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b>	
Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.</li> </ul>	
Gli interventi devono essere verificati <b>anche</b> ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.	
Per le parti d'ambito ricomprese in zona classificata ISMA CPA dal PTCP è obbligatoria la predisposizione di uno SOI che, sulla base dei contenuti anche delle cartografie di livello puntuale del PUC nonché dei contenuti della disciplina paesaggistica di livello puntuale, individui le situazioni suscettibili di un'edificabilità residua per la funzione residenziale e le relative modalità.	
L'eventuale quota di edificazione è condizionata alla sussistenza di idonea accessibilità carrabile nonché all'assenza, sul lotto, di fabbricati già destinati alla funzione residenziale.	
<b>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il</b> progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e	

funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.  
Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.

**Interventi consentiti di ricostruzione e nuova costruzione**

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti **consentito**:

- entro il 20% del volume geometrico esistente, ~~è consentito~~ con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- **ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.**

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- **ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.**

L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di quelle esistenti è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali di cui alle tabelle A e B.

Nuova costruzione consentita esclusivamente per la funzione principale con le seguenti modalità:

- Per la realizzazione di manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con I.U.I. massimo 0,03 mq/mq in presenza di un lotto da asservire di cui non meno del 50% costituito da porzioni di terreno contigue e comprese nell'Ambito AR-PA; le restanti porzioni possono essere costituite anche da terreni non contigui purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal perimetro del lotto contiguo e possono anche ricadere nell'Ambito AR-PR, le stesse perdono l'edificabilità propria.

All'interno dell'edificabilità come sopra ammessa la residenza non può eccedere un I.U.I. pari a 0,01 mq/mq e comunque una S.A. complessiva non superiore a mq 200, articolata in non più di due edifici, e può essere realizzata esclusivamente da soggetti aventi i

requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali.

b) Per la realizzazione delle Dotazioni funzionali relative ai manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento, qualora ai fini dell'attività di agricoltura o allevamento non si disponga di un lotto asservibile sufficiente, in presenza di un fondo agricolo in rapporto alle differenti estensioni minime colturali o di allevamento di cui alle Tabelle A e B di seguito riportate, ivi compresa la residenza ove ammessa e nella quantità massima indicata nelle stesse Tabelle che può essere realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle norme generali.

Non meno del 50% del fondo agricolo deve essere costituito da porzioni di terreno contigue e comprese nell'Ambito AR-PA, le restanti porzioni possono anche ricadere in Ambito AC-NI o nell'Ambito AR-PR, in tal caso le stesse perdono l'edificabilità propria.

c) Per le aziende già insediate sino alla saturazione dell'I.U.I. di cui alla lettera a), tenuto conto delle disposizioni di cui agli art. 71 e 73 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., ovvero sino alla concorrenza delle dotazioni minime funzionali come indicato alla lettera b).

#### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso o al piano terra degli edifici.  
[Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

#### **Cessione di aree per standard**

Nessuna

#### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.  
Per gli interventi di realizzazione di nuovi edifici residenziali permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 8) punto 3.

#### **Flessibilità**

Nelle aree qualificate come "usi civici" ricadenti nell'Ambito, è consentito:

- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo

svolgimento di attività agricole o di allevamento ancorché non qualificate come aziende agricole ai sensi della vigente legislazione in materia;

- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento previste dalla 3° fascia delle Tabelle A e B su terreni con superficie minima corrispondente a quella richiesta per la 2° fascia, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla costituzione di aziende agricole per la conduzione dei fondi ed alla attuazione degli interventi edilizi con le modalità prescritte dalla disciplina dell'Ambito, ivi compresa la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo.

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e arredata con verde naturale piantumato; dimensioni superiori sono ammesse esclusivamente a servizio di nuclei di edifici esistenti non accessibili veicolamente alle medesime condizioni.
- La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale allo svolgimento dell'attività agricola. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa m 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata.
- E' vietata la realizzazione di tettoie per attività produttive.

#### **Serre**

E' consentito il recupero di serre esistenti e l'ampliamento nella misura massima del 20% della superficie coperta.

Per ogni azienda agricola è consentita la costruzione di serre con superficie coperta massima di mq. 50, in presenza di un fondo agricolo minimo di mq. 2.000 ed in presenza di adeguata accessibilità.

Per ogni azienda agricola condotta da Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, è consentita la costruzione di serre, in presenza di adeguata accessibilità, con le seguenti modalità:

- a) superficie coperta massima del 50% in presenza di un fondo agricolo maggiore di mq 2.000 e non superiore a mq 4.000;
- b) oltre alla superficie coperta di cui alla lettera a), superficie coperta massima del 20% in presenza di un fondo agricolo maggiore di mq



4.000 e non superiore a mq 30.000; la superficie coperta massima totale delle serre non può comunque essere maggiore di mq. 8.000 anche in presenza di fondo agricolo superiore a mq. 30.000.

Qualora siano interessate aree soggette a tutela paesaggistica gli interventi di cui alle lettere a) e b) sono subordinati all'approvazione di uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.).

Non è consentita la realizzazione di serre in aree ricadenti nella rete ecologica di cui all'art.14) punto **comma 5 delle Norme generali.**

### **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 slarghi per la sosta in fregio alla strada.

### **Servizi pubblici**

I servizi pubblici devono essere funzionali alle necessità delle comunità locali, alla promozione del territorio e alla fruizione del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

### **AR-PA-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.

### **AR-PA-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC**

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

La presente disciplina di livello puntuale deve essere verificata e confrontata con le ulteriori indicazioni contenute nella Disciplina paesaggistica di livello puntuale laddove l'ambito di intervento sia interessato da una delle categorie costitutive della stessa.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di trasformazione del costruito devono essere progettati a seguito di analisi paesaggistica preliminare, che dimostri la coerenza delle scelte progettuali rispetto agli schemi prevalenti del tessuto insediativo e dei caratteri tipologici ricorrenti; sono sempre ammesse opere d'architettura che interpretino, in forme espressive innovative, il linguaggio della tradizione locale del contesto d'appartenenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali preservando le modalità costruttive antiche e 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;
- 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;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

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

- gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale;
- l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non



costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:

- pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici;
- se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti in colore verdone scuro montati su fili tesi;
- obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.

In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.

Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

I sostegni delle recinzioni devono essere realizzate in legno o metallo infisse nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.

I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere

realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

#### **AR-PA-5 Dimensionamento dei manufatti per l'agricoltura e l'allevamento**

In applicazione delle indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola, contenute nella Struttura del P.T.C. della Provincia di Genova, Fascicolo 10 – Criteri per ambiti agricoli, si riportano gli elementi essenziali per la lettura e l'applicazione della disciplina per il dimensionamento dei manufatti tecnici e delle costruzioni ad uso residenziale ammesse nell'Ambito.

Nelle tabelle A e B, relative alla individuazione delle aree di produzione agricola, è stabilita la dotazione funzionale dei manufatti espressa in mq per lo svolgimento delle diverse attività, in relazione all'estensione degli appezzamenti espressa in ettari (ha) per ogni fascia progressiva di superficie e per raggruppamenti di tipologie colturali e di allevamento, al di sotto delle quali le attività svolte non costituiscono una risorsa agricola produttiva, pur mantenendo una connotazione rurale di presidio del territorio.

Le dimensioni dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento, espresse in mq, sono obbligatorie per l'insediamento di aziende in rapporto alle tipologie e alle differenti estensioni minime colturali o di allevamento e rappresentano la dimensione massima ammessa laddove l'applicazione dell'I.U.I. non ne consente la realizzazione

Le cifre indicate tra parentesi sono riferite a tettoie e rappresentano il massimo realizzabile unitamente alle dotazioni di manufatti tecnici; la realizzazione di tettoie con estensione maggiore di quella indicata è soggetta al rispetto del rapporto tra S.A. e S.Acc. stabilito dall'art. 67 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

NOTA:

Tabella A - Agricoltura

Per la definizione delle superfici minime relative a **colture promiscue** poiché la compresenza di attività diversificate su aree di dimensione relativamente esigua costituisce la condizione più diffusa per le aziende del Comune di Genova, la superficie minima si potrà calcolare sulla base di una formula di ponderazione, che tenga conto dell'apporto della superficie destinata o da destinarsi a ciascuna tipologia colturale.

In particolare, chiamati A, B, ..., n le varie tipologie colturali e di allevamento, A°, B°, ..., n° le superfici minime richieste per ogni tipologia, A', B', ..., n' le superfici effettivamente presenti, deve essere verificata la seguente relazione:

$$\frac{A'}{A^\circ} + \frac{B'}{A^\circ} + \dots + \frac{n'}{n^\circ} \geq 1$$

NOTA:

Tabella B - Allevamento

Per la definizione delle superfici minime relative a **allevamenti promiscui**, poiché la compresenza di attività diversificate su aree di dimensione relativamente esigua costituisce la condizione più diffusa per le aziende del Comune di Genova, la superficie minima si potrà calcolare sulla base di una formula di ponderazione, che tenga conto dell'apporto della superficie destinata o da destinarsi a ciascuna tipologia di allevamento.

In particolare, chiamati A, B, ..., n le varie tipologie colturali e di allevamento, A°, B°, ..., n° il numero minimo di capi richiesto le superfici minime richieste per ogni tipologia, A', B', ..., n' le superfici il numero di capi effettivamente presenti, deve essere verificata la seguente relazione:

$$\frac{A'}{A^\circ} + \frac{B'}{A^\circ} + \dots + \frac{n'}{n^\circ} \geq 1$$

Le dimensioni dei box per cani e degli annessi recinti all'aperto non contribuiscono alla definizione delle superfici minime relative ad allevamenti promiscui.

**TABELLA A – AGRICOLTURA**

TIPOLOGIE CULTURALI	1° FASCIA							2° FASCIA						3° FASCIA						4° FASCIA								
	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI						DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI						DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI								
	Minimo ha	Produzione	Stoccaggio	Trasformazione prodotto	Locali accessori	Residenza	TOT Mq	Minimo ha	Produzione	Stoccaggio	Trasformazione prodotto	Locali accessori	Residenza	TOT Mq	Minimo ha	Produzione	Stoccaggio	Trasformazione prodotto	Locali accessori	Residenza	TOT Mq	Minimo ha	Produzione	Stoccaggio	Trasformazione prodotto	Locali accessori	Residenza	TOT Mq
PIENO CAMPO																												
Erbacee	<b>1,5</b>													<b>4,5</b>														
Orticole	<b>0,3</b>	50	30	(20)	10	-	90 + (20)	<b>0,6</b>	70	60	(20)	20	-	150 + (20)	<b>0,9</b>	95	90	(30)	20	80	285 + (30)	<b>1,2</b>	95	120	(40)	20	100	335 + (40)
Floricole	<b>0,3</b>						<b>0,6</b>	<b>0,9</b>						<b>1,2</b>														
Vivai	<b>0,2</b>						<b>0,4</b>	<b>0,6</b>						<b>0,8</b>														
ARBOREE																												
Vigneto	<b>0,5</b>													<b>1,5</b>														
Oliveto	<b>1,2</b>	30	30	(20)	10	-	70 + (20)	<b>2,4</b>	50	50	(20)	20	-	120 + (20)	<b>3,6</b>	60	75	(30)	20	80	235 + (30)	<b>4,8</b>	60	100	(40)	20	100	280 + (40)
Frutteto	<b>0,7</b>						<b>1,4</b>	<b>2,1</b>						<b>2,8</b>														
SILVICOLTURA	<b>15</b>	50	(45)	(45)	-	-	50 + (90)	<b>30</b>	50	(90)	(90)	10	-	60 + (180)	<b>45</b>	75	(135)	(135)	20	-	95 + (270)	<b>60</b>	75	(180)	(180)	20	-	95 + (360)

**TABELLA B – ALLEVAMENTO**

TIPOLOGIE DI ALLEVAMENTO	1° FASCIA							2° FASCIA							3° FASCIA							4° FASCIA								
	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI								
	Minimi capi/ha	Ricovero animali	Locale produz	Stoccaggio	Locali accessori	Residenza	TOT Mq	Minimo capi/ha	Ricovero animali	Locale produz	Stoccaggio	Trasf. Prodotto	Fienile/ mangimi	Residenza	TOT Mq	Minimo capi/ha	Ricovero animali	Locale produz	Stoccaggio	Trasf. Prodotto	Fienile/ mangimi	Residenza	TOT Mq	Minimo capi/ha	Ricovero animali	Locale produz	Stoccaggio	Trasf. Prodotto	Fienile/ mangimi	Residenza
Equini	<b>25/6</b>						<b>50/12</b>								<b>75/18</b>								<b>100/25</b>							
Bovini	<b>10/3</b>						<b>20/6</b>								<b>30/10</b>								<b>40/13</b>							
Ovicapri	<b>50/2</b>	100	15	15	10	-	<b>140</b>	200	35	40	90	-	365	<b>150/6</b>	300	45	40	55	135	80	655	<b>200/8</b>	400	45	40	55	180	100	720	
Suini	<b>15/2</b>						<b>30/4</b>							<b>45/6</b>								<b>60/8</b>								
Animali da Cortile	<b>150/0,6</b>						<b>300/1,2</b>							<b>450/1,8</b>								<b>600/2,4</b>								
Api Alveari/ha	<b>50/2</b>	-	15	-	10	-	<b>25</b>	<b>100/4</b>	-	30	-	-	-	30	<b>150/6</b>	-	45	-	-	-	80	125	<b>200/7</b>	-	60	-	-	-	100	160
Elicicoltura ha	<b>0,5</b>	100	15	15	10	-	<b>140</b>	<b>3</b>	200	35	-	90	-	365	<b>4,5</b>	300	45	40	55	135	80	655	<b>6</b>	400	45	40	55	180	100	720

Dimensioni dei box per cani e degli annessi recinti all'aperto

Canidi n° minimo 6	peso Kg	mq/cane coperti	mq/cane scoperti	locali accessori
	<10	1	1	40
	11/30	1,5	1,5	40
	>30	2	2	40

<b>AR-UR</b>	<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE</b>
<b>AR-UR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso</b>	
<b>Funzioni ammesse</b>	
<p><b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.</p> <p><b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.</p> <p><b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.</p>	
<b>AR-UR-2 Disciplina degli interventi edilizi</b>	
<b>Prescrizioni generali Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b>	
<p>Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.</li> </ul> <p>Gli interventi devono essere verificati <b>anche</b> ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.</p> <p><b>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il</b> progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.</p> <p>Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.</p> <p>Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto</p>	

circostante.

Gli interventi **di nuova costruzione di cui alle lettere e) - d) - e)** devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:

- rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto;
- spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;

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

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

**Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:**

- entro il 20% del volume geometrico esistente, **è consentito** con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
- eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%;

**- ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.**

**Sostituzione edilizia** consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;

**- ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.**

**Nuova costruzione** consentita per realizzare nuovi edifici **da realizzare** su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri:

- a) **Con** I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; la S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A.

b) Al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle Norme generali.

c) Con I.U.I. 1 mq/mq ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali

**Nuova costruzione consentita inoltre per realizzare** 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 3.000;
- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;

#### Ristrutturazione urbanistica

Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti.

L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergere, ed assenza di marciapiedi;
- 2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;

Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.

La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 35%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O..

Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti

attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.

#### **Parcheggi privati**

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

I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AR-UR-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]

#### **Cessione di aree per standard**

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 alle precedenti lett. b) - c) - d) - e).~~

E' consentito il ricorso alla monetizzazione.

#### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.

Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione. ~~di cui alle precedenti lett. b) - c) - d) - e).~~ P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

#### **Flessibilità**

Nessuna

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- 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 piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.

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

Sono sempre consentiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario, prevedendo anche l'introduzione di

vegetazione ad alto fusto e sistemazioni a verde in modo da determinare possibili pedonalizzazioni e realizzazioni di zone a km 30 con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche agli effetti della pubblica utilità.

### **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.

### **AR-UR-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.

### **AR-UR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC**

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

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

- perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi;
- perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le

essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento;

- 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;
- la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali sopraelevazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

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 innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- 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, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o 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

I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

AR-PU

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA  
PRODUTTIVO - URBANO**

**AR-PU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso**

**Funzioni ammesse**

**Principali:** Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12) delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12) delle norme generali) terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

**Complementari:** Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Limitatamente agli edifici esistenti: Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari, nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

**AR-PU-2 Disciplina degli interventi edilizi**

**Prescrizioni generali Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito altresì in edifici in cui la funzione storica caratterizzante e prevalente è la residenza.

Il cambio d'uso per l'inserimento di Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato è consentito nel limite del 20% della SA di progetto disponibile sino ad un massimo di mq 5.000.



L'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA, asili, scuole materne e scuole elementari, è subordinato a specifiche verifiche ambientali e acustiche rispetto alle attività produttive, esistenti e di progetto, e alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di protezione civile.

Gli interventi devono essere verificati **anche** ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo di rampe e tettoie;
- altezza non superiore a m. 16 o all'altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale.

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

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.

#### **Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:**

- entro il 20% del volume geometrico esistente, **è consentite** con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 35%, da destinare alle funzioni principali;

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con divieto di modificare la destinazione degli edifici per destinarli a residenza e rimessaggi:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
- **ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali.**

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq; le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale;

#### **Ristrutturazione urbanistica**

Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico produttivo e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti.

L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergere, ed assenza di marciapiedi;
- 2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;

Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.

La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 50%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O..

Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.

#### **Parcheggi privati**

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

I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]

#### **Cessione di aree per standard**

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.

#### **Modalità di attuazione**

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).** P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

#### **Flessibilità**

Nessuna

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- Le pertinenze sono consentite limitatamente agli 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.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, tettoie per attività produttive e chioschi e verande per pubblici esercizi.

#### **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 in fregio alla strada.

#### **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.

#### **AR-PU-3 Disciplina delle distanze**

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

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

#### **AR-PU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC**

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e 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;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;
- 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;
- 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;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere

realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;
- impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.

Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alle recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità sono ammessi, ma devono costituire oggetto di progettazione unitaria tenendo conto dei tratti carrabili esistenti in modo da adeguarsi alle dimensioni e uniformarsi ai caratteri costruttivi e di finitura.

## AR-PI AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO - INDUSTRIALE

### AR-PI-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

#### Funzioni ammesse

**Principali:** Industria e artigianato, logistica, impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi speciali.

**Complementari:** servizi di uso pubblico, rimessaggi, depositi e commercio all'ingrosso, pubblici esercizi escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali.

### AR-PI-2 Disciplina degli interventi edilizi

#### Prescrizioni generali Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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.

L'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA, asili, scuole materne e scuole elementari, è subordinato a specifiche verifiche ambientali e acustiche rispetto alle attività produttive, esistenti e di progetto, e alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di protezione civile.

Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo di rampe e tettoie;
- altezza non superiore a m.16 o altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per edifici, volumi o impianti con particolari esigenze di carattere funzionale in relazione alle attività produttive da insediare.

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

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti **consentito:**

- entro il 20% del volume geometrico esistente, **è consentite** con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
- eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 35%, da destinare alle funzioni principali.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
- **ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali.**

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,25 mq/mq; le altre funzioni ammesse complementari compresi i parcheggi privati in struttura fuori terra sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq,

### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3b]

### **Cessione di aree per standard**

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.

### **Modalità di attuazione**

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).**

### **Flessibilità**

Fermi restando i parametri e requisiti dianzi indicati, per attività da insediare relative a funzioni oggetto di delocalizzazione in dipendenza di

interventi di pubblica utilità, la relativa S.A. è aggiuntiva rispetto all'I.U.I. massimo ammesso.

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- Le pertinenze sono consentite limitatamente agli 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.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, tettoie per attività produttive e chioschi e verande per pubblici esercizi.

### **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.

### **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.

### **AR-PI-3 Disciplina delle distanze**

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

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

### **AR-PI-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC**

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle

ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e 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;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;
- 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;
- 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;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

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

- contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;
- impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, gli spazi liberi devono essere adeguatamente

sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali, da disporsi prevalentemente al contorno. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.

Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alle recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità devono costituire oggetto di progettazione unitaria tenendo conto dei tratti carrabili esistenti in modo da adeguarsi alle dimensioni e uniformarsi ai caratteri costruttivi e di finitura.

<b>SIS-I</b>	<b>INFRASTRUTTURE</b>
<b>SIS-I-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	
<p><b>Principali:</b> Infrastrutture pubbliche di interesse generale e locale, parcheggi pubblici.</p> <p><b>Complementari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli edifici esistenti relativi a stazioni ferroviarie, marittime e aeroportuali, nonché nelle aree funzionali all'esercizio delle medesime infrastrutture, compatibilmente con la disciplina di settore e con la relativa funzionalità: direzionale, strutture ricettive alberghiere, medie strutture di vendita, esercizi di vicinato, connettivo urbano, servizi di uso pubblico.</li> <li>- negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili sottostanti i viadotti, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell'infrastruttura.</li> </ul> <p><b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi in diritto di superficie.</p>	
<b>SIS-I-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente</b>	
<p>Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all'adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.</p> <p>Sugli edifici esistenti funzionali all'esercizio dell'infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.</p> <p>Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.</p> <p>Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili sottostanti i viadotti, si applica la disciplina dell'Ambito di Conservazione o di Riqualificazione</p>	

prevalente al contorno dell'infrastruttura.

**Interventi di ricostruzione e nuova costruzione**

Sostituzione edilizia consentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario.

Nuova costruzione

- La realizzazione di grandi infrastrutture di interesse generale è soggetta alla specifica disciplina di settore ed il dimensionamento è definito 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.

Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno, per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.

Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

- La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme alla disciplina ed alle norme progettuali di Livello Puntuale degli ambiti in cui si collocano le opere e, nel caso di nuove strade pubbliche, alle caratteristiche tecniche della viabilità di seguito indicate.

- Nel caso di opere pubbliche, oltre all'osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.

- E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale



esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti.

- Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare:
  - impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia;
  - servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura;
  - parcheggi pubblici.

#### Caratteristiche tecniche della viabilità pubblica

Le strade pubbliche e di uso pubblico di nuova realizzazione sono disciplinate dal D.M. n. 6792 del 5-11-2001 (norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade) e dal D.M. n. 1699 del 19-04-2006 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali).

La progettazione deve essere tesa al contenimento delle problematiche riguardanti la tutela dei caratteri del paesaggio interessato, gli aspetti ambientali ed archeologici, nonché al contenimento dei costi di realizzazione.

#### Margini di flessibilità

La progettazione esecutiva delle infrastrutture di previsione e l'adeguamento tecnico funzionale di quelle esistenti, possono discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, 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

#### Modalità di attuazione

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

Con riferimento alla rete della viabilità provinciale, il Piano recepisce inoltre le disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Genova.

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- I parcheggi a raso possono essere esclusivamente pubblici.
- E' vietata la realizzazione di pertinenze.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi, compatibili con l'infrastruttura o di carattere provvisorio.

#### **SIS-I-3 Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe**

I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 5,00 dai confini di proprietà;
- il progetto dell'opera pubblica stabilisce le adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti.

Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di disciplina sovraordinata.

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

Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato.

A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità.

Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete principale e secondaria deve riservare una sede apposita per ospitare piste ciclabili e le connessioni con percorsi limitrofi di caratteristiche adeguate al transito ciclistico ove non sia possibile riservare una sede apposita.

L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento.

La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradonature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite

e trattate con vegetazione.

Le opere di attraversamento delle infrastrutture devono preferibilmente essere realizzate in sottopasso, i sovrappassi esistenti devono, quando ne ricorrano le condizioni, essere sostituiti con sottopassi.

#### **SIS-I-5 Nodi infrastrutturali e infrastrutture con disciplina urbanistica a carattere propositivo/direttivo**

La cartografia del Piano, Livelli 1, 2 e 3, individua i principali nodi e tracciati infrastrutturali di seguito elencati.

I nodi infrastrutturali, nell'ambito dei quali sono previsti interventi per la rifunzionalizzazione o il potenziamento delle infrastrutture viarie che vi convergono, sono individuati con apposita simbologia; l'indicazione ha efficacia di direttiva e come tale suscettibile di modificazioni in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere.

1. **Voltri:** nuova rotatoria intersezione Via Voltri-Via Buffa e rettifica della curva di connessione con Via Don G.Verità. Opera prevista nel progetto definitivo del Nodo ferroviario-potenziamento infrastrutturale Ge Voltri- Brignole.
2. **Palmaro:** nuovo viadotto di collegamento fra la barriera autostradale di GE-Voltri ed il Porto di Voltri e rettifica delle connessioni dal casello autostradale con l'Aurelia. Da sviluppare il progetto dell'Aurelia bis e relativa rotatoria per la gestione dei flussi.
3. **Multedo:** connessione di via Cassanello con via Ronchi e nuovo collegamento della barriera autostradale GE-Pegli con la viabilità cittadina. Incluso nel Distretto n. 2 "Carmagnani - Fondegga sud".
4. **Multedo:** nuova stazione ferrovia-metropolitana, sviluppo con le connessioni urbane.
5. **Sestri Ponente:** connessioni con via Merano, a Ponente, e con via Puccini e via Soliman, a Levante, della nuova viabilità prevista nei distretti n. 5 "Sestri P. - Fincantieri" e n. 4 "Multedo".
6. **Sestri Ponente:** connessioni tra l'urbanizzato di Sestri Ponente e la Marina di Sestri, come meglio specificato nei Distretti n. 6 "Nuova Sestri P." e n. 7 "Piaggio - Aeroporto".
7. **Borzoli:** connessioni con Via Borzoli e con la variante di Scarpino della viabilità prevista nella cantierizzazione del Terzo Valico che collega la barriera autostradale di GE-Aeroporto con via Chiaravagna.
8. **Erzelli:** connessioni tra la viabilità prevista nella cantierizzazione del Terzo Valico, via Melen e la barriera autostradale di GE-Aeroporto.
9. **Foce Polcevera:** connessioni tra la Strada di Scorrimento a Mare, le

viabilità di sponda dx e sx del Polcevera e le viabilità urbane esistenti. Distretti interessati: n. 8 "Polo Industriale di Cornigliano" e n. 11 "S.Giovanni D'Acri - Bombrini".

10. **Fegino:** connessioni tra le viabilità di sponda dx e sx del Polcevera. Distretto interessato n. 14 "Ex deposito petrolifero Fegino - via Ferri".
11. **Geo:** variante all'abitato di Geo tra i Comuni di Genova e Ceranesi, apposita progettazione da definirsi d'intesa tra Regione Liguria, Provincia di Genova e Comune di Ceranesi.
12. **San Benigno:** connessioni della barriera autostradale di GE-Ovest con il Varco Portuale di San Benigno, con Lungomare Canepa e la Sopraelevata A. Moro, nonché con le viabilità urbane esistenti e di progetto, da svilupparsi in coerenza con il progetto definitivo che la Società Autostrade per l'Italia, d'intesa con A.N.A.S., ha redatto per realizzare il "Nodo di San Benigno" quale opera necessaria e funzionale al riassetto del Nodo stradale ed autostradale di Genova (art. SIS-I-6 Nodo stradale ed autostradale di Genova - Nodo di San Benigno).
13. **Centro Storico:** nuove connessioni tra la sopraelevata A. Moro, via Madre di Dio, la viabilità portuale.
14. **Foce:** nuova rotatoria e miglioramento delle connessioni tra la viabilità urbana, la sopraelevata A Moro e l'area della Fiera. Distretto n. 20 "Fiera - Kennedy".
15. **Staglieno:** connessioni tra le viabilità da/per la barriera autostradale di GE-Est e le viabilità urbane di sponda dx e sx del Bisagno. Distretto n. 22 "Staglieno - via Bobbio".
16. **Ponte Carega-Guglielmetti:** nuova rotatoria prevista nel progetto di valorizzazione delle aree "ex Italcementi" di connessione con la viabilità urbana principale di sponda sx del Bisagno.
17. **Molassana:** rettifica della viabilità di sponda dx del Bisagno e modifica delle connessioni delle viabilità di sponda del Bisagno.
18. **Nodo stradale ed autostradale di Genova - Complanarizzazione dell'autostrada A10 a Genova-Pra'-Palmaro**  
La cartografia del PUC riporta la previsione di tracciato della nuova infrastruttura autostradale che sviluppa le indicazioni del Protocollo di intesa fra Comune di Genova, Provincia di Genova, Regione Liguria, Autorità Portuale di Genova, ANAS spa, Autostrade per l'Italia spa ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la realizzazione del Nodo stradale e autostradale di Genova preventivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 78 del 20.10.2009, sottoscritto in data 08.02.2010 e firmato dalla Regione Liguria in data 13.4.2011, adeguandole agli



approfondimenti conseguenti all'iter progettuale in corso ed al relativo processo di partecipazione. Il tracciato ha efficacia direttiva.

**19. Trasporto pubblico via mare – servizio navebus**

La cartografia del PUC riporta la previsione del potenziamento del servizio di trasporto pubblico via mare avente efficacia direttiva. Con Delibera di Giunta Comunale n. 316 del 24/09/2010 è stato approvato il progetto preliminare dell'intervento approdo nave bus e di un parcheggio di interscambio nell'ambito del Progetto Integrato denominato "Pra' Marina" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 353 del 13 ottobre 2008.

**20. Impianto di risalita - parcheggio interscambio Aeroporto / Fermata ferroviaria / Polo Scientifico Tecnologico Erzelli**

La cartografia del PUC riporta la previsione del tracciato dell'impianto di risalita così come individuato nella Delibera di Giunta Comunale n° 245 del 30/07/09 "Valutazione di studi di fattibilità relativi a progetti di sistemi di trasporto rapido di massa ai fini della selezione da parte della Regione Liguria della priorità a valere sul bando di cui al D.M. n. 99 del 16.02.2009", e nel progetto preliminare in corso di approvazione (L. 241/90) avente efficacia direttiva. Il nodo infrastrutturale è oggetto del progetto europeo di cui alla D.G.C. 317/2014 (presa d'atto della decisione europea n. C(2013)6941 del 15/10/2013 (Progetto GATE - GENOA AIRPORT: A TRAIN TO EUROPE). Nell'ambito di tale progetto saranno definiti il progetto definitivo dell'impianto di risalita (tratta Aeroporto-parcheggio di interscambio) ed il progetto definitivo della fermata ferroviaria (Aeroporto Erzelli) come concordato nel P.I. sottoscritto il 07.02.2014, approvato con D.D. del 07.02.2014 fra Regione Liguria, Comune di Genova, Società per Cornigliano, Società Aeroporto di Genova, Rete Ferroviaria Italiana, aventi efficacia direttiva.

**21. Tunnel sub-portuale**

La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato, avente efficacia propositiva.

**22. Potenziamento viabilità di Levante**

La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato di potenziamento della viabilità di Levante dal varco delle Grazie a piazzale Kennedy, avente efficacia propositiva, compresa nell'ambito del demanio portuale.

**23. Trasporto pubblico in sede protetta della val Bisagno**

La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato del trasporto pubblico in sede propria, avente efficacia propositiva, il cui progetto sarà definito a seguito della conclusione del percorso partecipato

con la cittadinanza attivato dal Comune di Genova nel dicembre 2010.

**24. Trasporto pubblico in sede protetta del Levante**

La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato del trasporto pubblico in sede protetta del levante avente efficacia propositiva.

**25. Trasporto pubblico in sede protetta del Centro**

La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato del trasporto pubblico in sede protetta del centro avente efficacia propositiva.

**SIS-I-6 Infrastrutture con disciplina urbanistica speciale**

**Disciplina urbanistica speciale a carattere prescrittivo (livello progettuale definitivo) e direttivo**

**Terzo Valico - Linea AV/AC Milano – Genova**

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura ferroviaria, così come approvata con Delibera CIPE n. 80 del 29 marzo 2006 (pubblicata sulla G.U. n. 197 del 25/08/2006) relativa al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo n. 443/2001), di approvazione del progetto definitivo "Terzo Valico dei Giovi - Linea AV/AC Milano – Genova", avente valore prescrittivo e comportante 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, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

**Strada Ge-aeroporto – Borzoli – Chiaravagna**

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura viaria così come definito con Delibera CIPE n. 80 del 29 marzo 2006 (pubblicata sulla G.U. n. 197 del 25/08/2006) relativa al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione del progetto definitivo "Terzo Valico dei Giovi - Linea AV/AC Milano – Genova", avente valore prescrittivo e comportante 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, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

**Strada Borzoli – Scarpino**

La cartografia del PUC recepisce il tracciato della nuova infrastruttura viaria così come approvata con i seguenti provvedimenti:

- Provvedimento Dirigenziale Area 08 Ambiente Acqua e Rifiuti della Provincia di Genova n. 158 del 14.01.2008 recante "Approvazione del Progetto presentato dall'AMIU Genova spa, di viabilità alternativa al servizio della discarica di Scarpino nel Comune di Genova"

- Provvedimento Dirigenziale Area 08 Ambiente Acqua e Rifiuti della Provincia di Genova n. 6752 del 05.12.2008 recante "Approvazione del Progetto presentato dall'AMIU Genova spa, di viabilità alternativa al servizio della discarica di Scarpino nel Comune di Genova – Lotto 2" avente valore prescrittivo e comportante 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, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

#### **By-pass di Pontedecimo**

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura viaria così come definito con Delibera CIPE n. 80 del 29 marzo 2006 (pubblicata sulla G.U. n. 197 del 25/08/2006) relativa al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione del progetto definitivo "Terzo Valico dei Giovi – Linea AV/AC Milano – Genova", avente valore prescrittivo e comportante 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, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

#### **Nodo ferroviario – potenziamento linea Genova - Voltri/Brignole**

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura ferroviaria così come approvata con Delibera CIPE n.85 del 29 marzo 2006 relativa al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione del progetto definitivo del Nodo di Genova: potenziamento infrastrutturale Genova Voltri – Genova Brignole, avente valore prescrittivo e comportante 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, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

#### **Grandi Stazioni – Genova Principe - Genova Brignole**

La cartografia del PUC riporta l'indicazione delle stazioni ferroviarie di Principe (compresa nel distretto n. 19) e Brignole (norma speciale n. 81) cui corrispondono 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, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

#### **Strada a mare Sampierdarena – Cornigliano**

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura stradale così come approvato con provvedimento Intesa Stato Regione n.1273 del 14 febbraio 2008 di approvazione del progetto definitivo "Strada urbana di Scorrimento da Lungomare Canepa a piazza Savio, raccordi con la viabilità ANAS di sponda sinistra del torrente Polcevera e opere civili propedeutiche alla realizzazione del terzo binario linea ferroviaria Genova-XXmiglia" avente efficacia prescrittiva ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

#### **Viadotto di accesso al Porto di Voltri**

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura stradale, il cui progetto definitivo è stato approvato nella seduta del 05/05/11 del CIPE nell'ambito del 1° Programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001) "Riassetto del sistema di accesso alle aree operative del bacino portuale di Voltri", come approvato con D.G.C. n. 72 del 12.03.2009, avente efficacia prescrittiva e comportante 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, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

#### **Nodo stradale ed autostradale di Genova - adeguamento del sistema A7/A10/A12**

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura autostradale approvato con Decreto prot. 0004236-27/05/2015, con il quale il Direttore Generale Dipartimento per le infrastrutture, i sistemi informativi e statistici del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha accertato il perfezionamento del procedimento di Intesa Stato - Regione Liguria relativo al progetto definitivo "Autostrade A7/A10/A12 Progetto nodo stradale e autostradale di Genova – adeguamento sistema A7/A10/A12. Gronda di Ponente".

In base al citato Decreto, ai fini della realizzazione dell'opera pubblica, conformemente a quanto stabilito dall'art. 10, comma 1, del DPR 8 giugno 2001, n. 327, dalla data della relativa approvazione è disposto il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree da espropriare e/o occupare e/o asservire.

#### **Nodo stradale ed autostradale di Genova - Nodo di San Benigno**

La cartografia del PUC riporta una previsione di tracciato della nuova

infrastruttura stradale che sviluppa le indicazioni del Protocollo di intesa fra Comune di Genova, Provincia di Genova, Regione Liguria, Autorità Portuale di Genova, ANAS spa, Autostrade per l'Italia spa ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la realizzazione del Nodo stradale e autostradale di Genova, preventivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 78 del 20.10.2009, sottoscritto in data 08.02.2010 e firmato dalla Regione Liguria in data 13.4.2011, adeguandole agli approfondimenti conseguenti all'approvazione con prescrizioni del progetto definitivo, conclusasi positivamente in data 04/08/2011 con procedura di Conferenza dei Servizi presso il Provveditorato alle Opere Pubbliche e con ottemperanza alle prescrizioni rese esecutive in sede di approvazione presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 19/11/2012 e in data 06/08/2013. Il progetto ha efficacia prescrittiva.

**Lungomare Canepa - Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso tra la caserma della Guardia di Finanza Testero al c.d. "Fiumarone"**

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura stradale relativa al progetto definitivo in corso di approvazione mediante procedura di Intesa Stato Regione ai sensi del DPR n. 383/94 – DPR 616/77 (art. 81), avente nelle more della suddetta approvazione ed in applicazione delle pertinenti procedure di Legge, efficacia direttiva. L'approvazione del progetto definitivo comporterà l'efficacia prescrittiva anche al fine dell'attribuzione del conseguente vincolo di destinazione d'uso e prevalenza sulle indicazioni del Livello 3 del Piano, nonché dell'applicazione dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

**Prosecuzione Strada a Mare (Sestri Ponente-Mulledo)**

La cartografia del PUC riporta la previsione della prosecuzione del tracciato della Strada di Scorrimento a Mare da Sestri Ponente a Mulledo avente efficacia direttiva.

**Prosecuzione della Metropolitana di Genova in Valpolcevera - tratta Brin/Canepari ed a Levante - tratta Brignole/Terralba**

La cartografia del PUC riporta la previsione del tracciato della prosecuzione della metropolitana tratta Brin/Canepari così come indicato nella Delibera di Giunta Comunale n° 245 del 30/07/09 "Valutazione di studi di fattibilità relativi a progetti di sistemi di trasporto rapido di massa ai fini della selezione da parte della Regione Liguria della priorità a valere sul bando di cui al D.M. n. 99 del 16.02.2009" e nel progetto preliminare presentato al Ministero delle Infrastrutture per richiesta di finanziamento

ex Legge 211 in corso di approvazione (L. 241/90), avente efficacia direttiva.

La cartografia del PUC riporta inoltre la previsione della prosecuzione della metropolitana a Levante - tratta Brignole/Terralba

**Disciplina definitiva ad interventi realizzati**

Il PUC individua per le aree interessate dalla realizzazione delle opere e per le relative aree di cantiere la disciplina urbanistica, sino al completamento delle stesse vigono le discipline stabilite dalle specifiche procedure speciali di approvazione.

**SIS-I-7 Immobili e aree ferroviarie**

- Gli interventi sulle aree, immobili ed impianti ferroviari individuati dal Piano sono comunque soggetti al rispetto della specifica normativa di settore.

- Gli interventi riguardanti immobili o aree ferroviarie non più necessari all'esercizio ferroviario si attuano attraverso uno o più Accordi di Programma; in sede di tali Accordi dovranno essere definite, rispetto ai conseguibili benefici pubblici derivanti dalle trasformazioni: le opere di interesse pubblico necessarie e indispensabili al corretto inserimento dei nuovi insediamenti nei rispettivi contesti territoriali.

In relazione alle previste trasformazioni urbanistiche delle aree e degli immobili, negli Accordi di Programma saranno individuate le modalità di reimpiego delle quote delle plusvalenze conseguibili, al fine del potenziamento del sistema ferroviario genovese e/o dei servizi integrati per la mobilità.

<b>SIS-S</b>	<b>SERVIZI PUBBLICI</b>
<b>SIS-S-1</b>	<b>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</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Prescrizioni generali particolari</b>	
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.	
Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di 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.	
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.	
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 ancorchè non individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico.

Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari, per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali, tra le quali possono essere previste funzioni diverse da quelle ammesse purchè compatibili con la natura del servizio.

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.

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;
- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

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.

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.

**Interventi consentiti 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.

#### **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.

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, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 30%.

#### **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**

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

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 superficario 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-5 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, ovvero nei quali la funzione per servizi presente occupa una S.A. inferiore al 30% di quella totale, 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-6 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

### SIS-S-7 Ospedale del ponente

La Regione Liguria, con deliberazione della Giunta n. 1808 del 30 dicembre 2014, nel quadro generale della “Riqualificazione Gestione Valorizzazione e Sviluppo della dotazione infrastrutturale della Liguria destinata all’Assistenza Sanitaria”, ha presentato studi per realizzare l’ospedale del ponente genovese, uno sull’area di Villa Bombrini a Cornigliano e tre ipotesi relative all’area degli Erzelli.

Le localizzazioni di cui sopra, suscettibili di ospitare il nuovo ospedale del Ponente, sono segnalate con la lettera H rossa nella cartografia dell’assetto urbanistico.

La scelta fra le alternative individuate è demandata alla programmazione regionale del settore sanitario, previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l’area è collocata, e l’attuazione è subordinata a procedimento concertativo.

Il P.U.C. stabilisce comunque le destinazioni e le previsioni urbanistiche per le aree suddette, restando l’indicazione delle possibili localizzazioni dell’ospedale del ponente non vincolanti.

ACO-L

### AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE

#### ACO-L-1 Disciplina urbanistica generale

##### Obiettivo generale dell’Ambito

Valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città, sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.

##### Articolazione e suddivisione in archi costieri di conservazione e di riqualificazione

L’ambito è individuato nella cartografia della Struttura del Piano, in scala 1:5.000 (Struttura Livello 3) e 1: 25.000 (Struttura Livello 2) ed è articolato nei litorali e negli archi costieri di seguito indicati:

##### Litorale di ponente, da Vesima a Sestri:

- Fronte mare di Vesima (riqualificazione);
- Litorale di Crevari (conservazione);
- Fronte mare di Voltri (riqualificazione);
- Marina di Pra’ (riqualificazione);
- Litorale Pra’ – Pegli (riqualificazione);
- Fronte mare di Pegli (conservazione);
- Litorale di Multedo (riqualificazione);
- Marina di Sestri (conservazione);

##### Arco del porto antico:

- Porto Antico (conservazione);

##### Litorale di levante, da Punta Vagno a Capoluogo.

- Punta Vagno – S.Giuliano (riqualificazione);
- Lido – Motonautica (riqualificazione);
- Boccadasse – Vernazzola (conservazione);
- Fronte mare di Sturla (riqualificazione);
- Litorale Quarto – Quinto (riqualificazione);
- Fronte mare di Quinto – Porticciolo di Nervi (riqualificazione);
- Passeggiata di Nervi – Capoluogo (conservazione).



## Funzioni ammesse

**Principali:** Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.

**Complementari:** Servizi di uso pubblico, servizi privati, esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita, connettivo di servizio, strutture ricettive alberghiere, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali

Nelle Aree Demaniali Marittime sono ammesse esclusivamente le funzioni previste dalla vigente normativa in materia di Demanio Marittimo.

## ACO-L-2 Disciplina degli interventi edilizi

Gli edifici esistenti destinati alle funzioni complementari sono soggetti alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed alle relative norme progettuali, dell'Ambito di conservazione dell'Impianto urbano Storico AC-US, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti nella disciplina dei singoli archi costieri.

Nelle Aree Demaniali Marittime sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi previsti dalla vigente normativa in materia di Demanio Marittimo.

## Archi in regime di conservazione

Ristrutturazione edilizia consentita purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario e che costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, a parità di S.A. e limitatamente alle seguenti funzioni principali:

- servizi pubblici;
- strutture balneari;

Nuova costruzione: non consentita

## Archi in regime di riqualificazione

Ristrutturazione edilizia consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico.

Ampliamento volumetrico eccedente il 20% del volume geometrico esistente **consentito per gli ed** edifici esistenti destinati alle funzioni principali;

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario e che costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, anche con incremento di S.A nel limite del 20% sempreché si faccia ricorso a tecniche costruttive che prevedano l'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero.

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici destinati alle funzioni principali;

I progetti sono soggetti all'approvazione di uno S.O.I. esteso all'intero arco costiero coerentemente con le indicazioni del vigente Piano della Costa e le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale stabilite per i singoli archi costieri e con le specifiche modalità di attuazione di seguito indicate. **al successivo punto**

## Parcheggi

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3b]

## Prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche

Gli interventi ammessi nell'Ambito devono assicurare le seguenti prestazioni generali:

- ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare, ove interrotta;
- riqualificazione dei percorsi esistenti di accesso al mare;
- creazione di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare;
- percorribilità pubblica della battigia e della costa;
- riapertura delle visuali del mare, mediante demolizione delle barriere fisiche esistenti;
- garantire la visibilità del mare e delle scogliere dai percorsi e dagli

spazi pubblici;

- incremento delle strutture e degli spazi destinati alla balneazione e delle relative attrezzature.

Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:

- altezza che non comporti alterazione o riduzione delle visuali della costa;
- spazi pubblici attrezzati, nella misura minima del 30% della S.A. di progetto, o prestazioni equipollenti per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, per l'accessibilità e la fruizione della costa e delle relative attrezzature.

### **Flessibilità**

La suddivisione in archi costieri omogenei ha carattere indicativo con riferimento alle aree di contatto tra un arco e l'altro, ferma restando la disciplina di conservazione o di riqualificazione come di seguito attribuita a ciascun arco.

Le prestazioni urbanistiche generali sono determinate in rapporto al tipo di opere da realizzare ed al contesto in cui si collocano.

Gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O. usufruiscono dell'ulteriore flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997.

### **Modalità di attuazione**

Permesso di costruire diretto, e laddove previsto SOI, ad esclusione degli interventi relativi alla realizzazione di impianti per la nautica da diporto che sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O., esteso all'intero arco costiero ove detta funzione è specificatamente prevista, con le procedure di cui al D.P.R. 509/1997

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

Fatte salve diverse specifiche disposizioni previste dalle schede dei singoli archi costieri di conservazione e di riqualificazione, sono consentiti con le seguenti limitazioni:

- E' vietata la realizzazione di pertinenze.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.

### **ACO-L-3 Aree Demaniali Marittime**

La gestione delle Aree Demaniali Marittime è regolata dal Pro. U.D. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 23/07/2013.

Nel rispetto delle Norme progettuali di livello puntuale definite per i singoli archi costieri di conservazione e di riqualificazione sono ammesse le funzioni e le tipologie di intervento previste dall'art. 11 quinquies-1 della L.R. 13/1999.

L'attuazione degli interventi è soggetta alle disposizioni di cui alla D.C.R. 29/2009 "Misure di salvaguardia relativamente alla difesa delle coste e degli abitati costieri dall'erosione marina", articolo 41, comma 1 bis, della legge regionale 4 agosto 2006, n. 20 (nuovo ordinamento dell'agenzia regionale per la protezione dell'ambiente ligure e riorganizzazione delle attività e degli organismi di pianificazione, programmazione, gestione e controllo in campo ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

### **ACO-L-4 Disciplina paesaggistica di livello puntuale**

La disciplina degli archi costieri di riqualificazione e di conservazione e degli ambiti con disciplina paesaggistica speciale è contenuta in apposito fascicolo denominato:

"Norme di conformità: disciplina paesaggistica di livello puntuale"

### **Arco costiero di Conservazione Marina di Sestri**

Nell'ambito perimetrato vige la disciplina relativa al lotto 1 del Settore 2 dello Schema di Assetto Urbanistico dell'Area d'intervento n. 7 del piano Territoriale di Coordinamento degli insediamenti produttivi dell'Area Centrale Ligure introdotta con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 1 agosto 2000, concernente l'approdo turistico in località Sestri Ponente.

A interventi ultimati, ferme restando le destinazioni d'uso indicate nell'Accordo di Programma, sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, e, per le sedi delle associazioni, l'incremento volumetrico nel limite del 20%, purché prevista da un progetto, e nei casi di incremento volumetrico da un SOI, che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico in coerenza con la disciplina dell'Accordo di Programma medesimo.

### **Arco costiero di Riqualificazione Lido - Motonautica**

Per la zona LIDO, ferma restando la Disciplina paesaggistica di livello puntuale dell'Arco costiero di Riqualificazione Lido - Motonautica, vige la disciplina urbanistica dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 75 "NUOVO LIDO DI GENOVA" del PUC 2000 di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 22/2010 e n. 94/2010 comprensive dello "Schema di Organizzazione Urbanistica dell'area".





COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**Modifica della RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'APPARATO NORMATIVO**

- Inserimento della disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio, in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla LR n. 49/2009 e s.m.i.
- Correzione di errori materiali e precisazioni

Nel testo sono evidenziate le parti **cancellate, modificate e/o integrate**  
Non sono evidenziati i testi spostati senza modifica dei contenuti

Maggio 2016

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'APPARATO NORMATIVO

### INDICE

<u>Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali</u>	pag.	2	<u>Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard</u>	10
<u>Documento degli Obiettivi: contenuti invariabili e orientabili</u>		2	<u>Articolazione del territorio e disciplina normativa</u>	14
			- Tabella di relazione D.M. 02.04.68 n. 1444 / PUC	14
<u>Principi, ambito di applicazione, elementi costitutivi, struttura e flessibilità delle previsioni</u>		3	- Ambiti di conservazione e di riqualificazione	15
- Principi fondativi del Piano		3	- Ambiti speciali	16
- Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano		4	- Ambiti complessi	16
- Struttura del Piano e flessibilità generale		4	- Sistema delle infrastrutture e dei servizi	16
			- Distretti di trasformazione	17
<u>Relazioni normative del Piano</u>		6	<u>Sistema Informativo Territoriale Comunale</u>	18
- Sostenibilità ambientale del Piano e V.A.S.		6		
- Disciplina paesaggistica di livello puntuale		6	<u>Partecipazione dei cittadini alle decisioni relative ai progetti urbanistici</u>	18
- Aree e immobili tutelati per legge		6		
- Aree percorse dal fuoco		6		
- Stabilimenti a Rischio di Incidente rilevante		6		
- Anagrafe dei siti da bonificare ed effetti in materia urbanistico-edilizia		7		
- Rapporto con il P.T.C. della Provincia di Genova		8		
- Rapporto con il P.T.C.- A.C.L. e P.T.C. della Costa e PTRAC		8		
- Rapporto con il Piano sanitario regionale		9		
- Rapporto con il Piano del Parco del Beigua		9		
- Rapporto con i Piani di Bacino e Norme geologiche di PUC		9		
- Rapporto con il Piano Regolatore Portuale di Genova		9		
- Area naturale protetta "Parco delle Mura"		10		
- Rapporto con il R.E.C.		10		
- Edilizia Residenziale Sociale		10		
- Progetti di interesse locale dei Municipi		10		

### **Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44 della L.R. 36/1997, i contenuti cogenti della Descrizione Fondativa, rappresentati nelle "Sintesi degli elementi fondativi", riguardano i seguenti tematismi:

- Clima e microclima
- Ambiente ed energia
- Aspetti geologici
- Paesaggio e verde
  
- Aspetti demografici
- Aspetti socio economici
- Sistema culturale
- Sistema produttivo
- Sistema portuale e litorale
- Analisi del costruito
- Infrastrutture e logistica
- Reti tecnologiche
  
- Livello puntuale del PTCP
- Servizi pubblici
- Stato di attuazione del PUC vigente
- Partecipazione e analisi swot
- Sintesi delle criticità e delle opportunità
- Elaborato tecnico rischio di incidente rilevante

### **Documento degli Obiettivi: contenuti invariabili e orientabili**

1. Gli Obiettivi del Piano sono raggruppati in temi secondo la seguente articolazione:

#### **TEMA A: SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO E DELLE INFRASTRUTTURE**

Obiettivo A1 Potenziamento delle infrastrutture di relazione nord-sud ed est-ovest (obiettivo invariabile).

Obiettivo A2 Promozione di un sistema produttivo innovativo,

diversificato e valorizzazione della città come meta turistica (obiettivo orientabile).

Obiettivo A3 Incremento della competitività del porto di Genova a livello europeo (obiettivo invariabile).

Obiettivo A4 Rilancio delle politiche della casa, dei servizi alla persona e dell'offerta formativa (obiettivo invariabile).

Obiettivo A5 Rafforzamento dell'intermodalità e dell'utilizzo del Trasporto Pubblico (obiettivo invariabile).

#### **TEMA B: ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DELLA CITTA' E QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE URBANA**

Obiettivo B1 Trasformazione di Genova in una città metropolitana, multipolare, integrata e senza periferie (obiettivo orientabile).

Obiettivo B2 Promozione della città compatta e valorizzazione dello spazio pubblico (obiettivo invariabile).

Obiettivo B3 Riequilibrio funzionale attraverso la valorizzazione delle peculiarità locali (obiettivo orientabile).

Obiettivo B4 Valorizzazione architettonica, paesaggistica ed ambientale degli assi di attraversamento della città (obiettivo orientabile).

Obiettivo B5 Rafforzamento del rapporto con il mare (obiettivo invariabile).

#### **TEMA C: DIFESA DEL TERRITORIO E QUALITA' AMBIENTALE**

Obiettivo C1 Riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso (obiettivo invariabile).

Obiettivo C2 Difesa e valorizzazione del suolo e dell'assetto idrogeologico (obiettivo invariabile).

Obiettivo C3 Genova città del sole, dell'efficienza energetica e del risparmio energetico (obiettivo invariabile).

Obiettivo C4 Riqualficazione del verde pubblico urbano ed extraurbano (obiettivo invariabile).

Obiettivo C5 Rilancio e valorizzazione del territorio agrario produttivo (obiettivo invariabile).

2. Gli Obiettivi indicati sono suddivisi tra obiettivi invariabili e obiettivi orientabili:

Obiettivi invariabili, quelli che connotano l'impronta politica e ambientale del Piano, salva la formazione di un nuovo PUC.

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 della L.R. 36/1997, purché corredate di adeguata dimostrazione delle relative ragioni e della congruità complessiva.

**3.** Il Documento degli Obiettivi individua inoltre sei Sistemi Territoriali, caratterizzati da profili peculiari e da una forte identità di ruoli, svolti anche storicamente, per i quali si propongono specifici obiettivi di tutela e valorizzazione.

I Sistemi Territoriali individuati, con l'evidenza del relativo profilo connotante, sono i seguenti:

1. Voltri, Ville storiche e Val Cerusa. (MANIFATTURA)
2. Val Varena (NATURA)
3. Val Chiaravagna (SUOLO)
4. Val Polcevera (AGRICOLTURA)
5. Centro storico e Val Bisagno (Rolli-Sistema dei forti centrale e orientale-Acquedotto storico) (STORIA)
6. Monte Fasce e Torrente Nervi (FLORA)

Le azioni di tutela e valorizzazione individuate per i sei Sistemi Territoriali hanno valore di efficacia direttiva.

**Principi, ambito di applicazione, elementi costitutivi,  
struttura e flessibilità delle previsioni**

### **Principi fondativi del Piano**

Il Piano Urbanistico Comunale si ispira ai principi informatori della pianificazione territoriale, definiti dalla Legge urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36; assume a riferimento il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale e le relative scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza dei caratteri fisici, morfologici, ambientali, economico-sociali del territorio e sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo.

Il progetto del Piano è elaborato per corrispondere ai seguenti indirizzi pianificatori generali:

**1.** Genova futura come città sostenibile, che imposta il suo sviluppo su una valorizzazione delle risorse che connotano la sua identità e sul sistema città-porto, che esalta la sua posizione nell'arco del Mediterraneo e nel collegamento con le reti europee.

**2.** Linea verde e linea blu, quali espressioni delle relazioni fra la città compatta, collocata tra il territorio con caratteri agrari e di presidio ambientale, e il mare, da preservare, migliorare e ricostruire.

**3.** Ricostruire il rapporto con il verde, come rapporto tra la natura e la città, che riconosce un confine reale tra il verde e la città compatta, oltre il quale la città non si espande.

**4.** Ricostruire il rapporto della città con il mare, come rapporto reale tra l'acqua e la terra, che si esprime non solo attraverso il porto, ma mediante un legame diretto con il mare per assicurarne la visibilità, la fruibilità e l'accessibilità.

**5.** Costruire sul costruito, come riqualificazione, completamento e rinnovamento del tessuto urbano, piuttosto che espandere la città, contenendo il consumo di suolo, la riconversione di aree o edifici dismessi e favorendo il contestuale sviluppo del territorio esterno, orientandone l'utilizzo verso le funzioni agricole, produttive e che ne assicurino il presidio ambientale.

**6.** Privilegiare il trasporto pubblico rispetto al trasporto privato, come obiettivo prioritario della mobilità urbana, da perseguire mediante un rinnovato e potenziato sistema di trasporto pubblico, la limitazione alla costruzione di nuove strade e di nuovi parcheggi, attrattori di traffico in città, e sviluppando l'intermodalità delle tipologie di trasporto pubblico.

**7.** Grandi progetti e piccoli progetti, come trasformazione dei grandi ambiti e contestuale recupero e valorizzazione delle aree a livello di quartiere, favorendone la realizzazione mediante il ricorso agli strumenti convenzionali, in modo che gli interventi risultino fruibili.

**8.** Qualità urbana, come requisito essenziale di ogni progetto di riqualificazione e rinnovamento della città, finalizzata all'innalzamento della qualità della vita.

**9.** Integrazione sociale, come imprescindibile principio della pianificazione urbanistica, per evitare l'esistenza di ghetti e coordinare le diverse parti della città metropolitana.

**10.** Concorsi di progettazione urbanistica, come strumento per lo sviluppo delle previsioni di pianificazione e della progettazione pubblica,

nonché come occasione di confronto sia di livello internazionale e nazionale (grandi progetti) sia a scala locale (piccoli progetti).

Il Piano prevede che la progettazione dei Distretti di iniziativa comunale, debba essere sviluppata ricorrendo preferibilmente a concorsi di idee ovvero ad altre forme concorsuali con l'obiettivo di garantire anche la qualità della progettazione.

### **Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano**

**1.** Il Piano è esteso alla totalità del territorio del Comune di Genova, con l'esclusione delle aree disciplinate dal Piano Regolatore del Porto di Genova, per le quali è definita apposita separata intesa, anche ai fini di cui all'art. 38, comma 2, lett. f), della L.R. 36/1997.

**2.** Il Piano è composto dai seguenti atti:

- Descrizione Fondativa;
- Documento degli Obiettivi;
- Struttura del Piano;
- Norme generali, norme geologiche, norme di conformità: disciplina urbanistico-edilizia e disciplina paesaggistica di livello puntuale, norme di congruenza.
- Rapporto Preliminare e Rapporto Ambientale a norma della L.R. n. 32/2012 e s.m.

### **Struttura del Piano e flessibilità generale**

**1.** La struttura del Piano è organizzata in tre livelli aventi differente grado di efficacia:

- Livello 1, Territoriale di Area Vasta, avente efficacia propositiva con valore di indirizzo;
- Livello 2, Urbano di Città, avente efficacia direttiva suscettibile di modificazioni debitamente motivate nel rispetto delle originarie finalità e coerenti con gli obiettivi di Piano;
- Livello 3, Locale di Municipio, avente efficacia prescrittiva non suscettibile di applicazione diversa da quell'indicata fatto salvo quanto espressamente indicato all'art. 18) punto 2 con riferimento ai Sistemi territoriali di concertazione.  
Eventuali modifiche sono soggette alle procedure previste dalla Legge

urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii.

**2.** Il Livello 1, Livello territoriale di Area Vasta, raffigura la collocazione della Città di Genova nel contesto del Mediterraneo, dell'Europa e del nord-ovest (scala 1:300.000/1:25.000) e contiene:

- l'indicazione del sistema delle infrastrutture con la relativa articolazione e l'individuazione dei principali nodi;
- l'indicazione delle azioni e degli interventi necessari per assicurare l'integrazione e l'estensione del sistema portuale genovese.

**3.** Il Livello 2, Livello urbano di Città, configura tutti i sistemi che costituiscono la struttura insediativa e infrastrutturale del territorio urbano (scala 1:25.000) e contiene:

il sistema del verde urbano e territoriale, con la relativa articolazione e l'indicazione della rete ecologica regionale che comprende:

- la Rete ecologica (Rete natura 2000- Direttiva 43/1992/CEE; D.G.R. 1793/2009; L.R. 28/2009), articolata in:
  - SIC – CORE AREA;
  - SITI PUNTUALI DI AREE NUCLEO: spazi aperti, boschi, acqua, connessioni ecologiche da salvaguardare/ripristinare;
  - AREE ECOTONALI;
- i parchi e le aree protette articolate in:
  - Parco del Beigua (D.C.R. n. 44/2001);
  - Parchi urbani (PU) del P.T.C.P (D.C.R. 6/1990);
  - Zone a protezione speciale ZPS (L.R. 28/2009);
  - Zone protette provinciali ZPP (L.R. 29/1994);
  - Area protetta di interesse locale, "Parco delle Mura" (L.R. 12/1995 e D.G.R. n. 1506/2008);
- le aree rurali libere periurbane (P.T.C. D.C.P. n. 1/2002 e s.m.);
- i territori di valore paesaggistico e panoramico e di cornice costiera;
- le aree verdi strutturate storiche e/o soggette a vincolo;
- le aree verdi strutturate urbane e periurbane;
- i viali alberati esistenti e di previsione;
- i manufatti storici del Sistema delle Fortificazioni Genovesi e l'Acquedotto storico;
- i parchi Urbani;
- le aree ripariali;

il sistema produttivo che comprende:

- gli ambiti di riqualificazione urbanistica produttivo industriale e produttivo urbano;



- i distretti di trasformazione con funzioni produttive principali e complementari;
- il sistema infrastrutturale e logistico-portuale;

la Carta della Biodiversità che comprende la Rete Ecologica Regionale (RER) e la Rete Ecologica Urbana (REU).

l'assetto infrastrutturale ed insediativo, comprensivo dei distretti di trasformazione, dell'ambito complesso del litorale e dei servizi territoriali; le aree demaniali disciplinate con il Piano e quelle disciplinate con il P.R.P, nonché gli assi ed i punti di relazione città-porto e città-mare da definirsi in sede della prescritta intesa;

il sistema della mobilità urbana, comprensivo di infrastrutture ferroviarie, viarie, parcheggi, impianti di risalita e rimesse trasporto pubblico;

il sistema degli itinerari ciclopedonali che comprende il sistema degli assi principali di percorrenza ciclabile e pedonale, esistenti e di previsione, coordinati con quanto previsto dal PUM vigente e con le indicazioni della Rete Ciclabile Ligure inserita nel programma di settore regionale.

i sistemi dei servizi urbani, relativi all'approvvigionamento idrico, smaltimento e depurazione acque, smaltimento dei rifiuti, produzione energetica da fonti rinnovabili, cimiteri;

il sistema dei servizi socio-sanitari, comprensivo di centri di assistenza esistenti e di previsione, sedi di pubblica assistenza, ospedali e cliniche esistenti, di previsione e di riorganizzazione, servizi sanitari esistenti e di previsione, principali laboratori e centri medici privati;

il sistema commerciale, comprensivo di grandi strutture di vendita esistenti e previste, mercati, centri integrati di via;

il sistema culturale, comprensivo del sistema dei Rolli, del sistema dei Parchi con ville accessibili al pubblico, di spazi per spettacolo, espositivi, studio e formazione;

il sistema dello sport e tempo libero, comprensivo degli impianti esistenti pubblici e privati, del verde pubblico e spazi pubblici attrezzati esistenti, dello sport, verde pubblico e spazi pubblici attrezzati previsti, delle

attrezzature balneari e spiagge esistenti, delle aree ripariali.

**4. Il Livello 3, Livello locale di Municipio**, disciplina l'assetto urbanistico, geomorfologico, idrogeologico, paesistico e ambientale del territorio per i Municipi e per il centro storico urbano e comprende:

Assetto urbanistico (scala 1:5.000), contenente:

- la suddivisione del territorio in Ambiti di conservazione e di riqualificazione;
- l'individuazione dei Distretti di trasformazione;
- l'indicazione della rete delle infrastrutture per la mobilità urbana e locale;
- la localizzazione dei servizi di scala locale;
- gli assetti infrastrutturali appartenenti ai Livelli 1 e 2 con i relativi gradi di efficacia delle previsioni.

Vincoli geomorfologici e idraulici (scala 1:5.000) contenente l'individuazione delle aree soggette a specifiche limitazioni dell'attività edilizia per la presenza di dissesti idrogeologici;

Zonizzazione geologica del territorio (scala 1:5.000) contenente l'indicazione dei diversi gradi di suscettività d'uso del territorio;

Sistema dei Servizi pubblici SIS-S (scala 1:5.000) contenente la localizzazione di tutti i servizi pubblici di interesse generale e locale, suddivisi nelle categorie: istruzione, interesse comune, verde pubblico, gioco e sport, spazi pubblici attrezzati, parcheggi pubblici;

Livello paesaggistico puntuale del PUC (scala 1:5.000) contenente l'individuazione degli elementi territoriali aventi rilevanza agli effetti della tutela paesaggistica e la relativa disciplina;

Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano AC-CS (scala 1:2.000) contenente l'indicazione delle categorie degli edifici, comprensive degli elementi e dei caratteri storici significativi che li qualificano, e la perimetrazione delle aree inidonee alla realizzazione di nuovi parcheggi.

## **Relazioni normative del Piano**

### Sostenibilità ambientale del Piano e V.A.S.

Il Piano Urbanistico Comunale assume il principio della sostenibilità dello sviluppo come presupposto dei propri contenuti, sviluppandoli con riferimento al Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (SEAP/2010) redatto in attuazione della DCC16/2009 " Patto dei Sindaci in tema di energia e cambiamento climatico"; tale Patto, al quale il Comune di Genova ha aderito, impegna le città europee a predisporre il suddetto strumento operativo, con l'obiettivo di ridurre le proprie emissioni di gas serra, tramite misure che aumentino il ricorso alle energie rinnovabili, che migliorino l'efficienza energetica e attuino programmi ad hoc sul risparmio energetico e l'uso razionale dell'energia.

Il Piano Urbanistico Comunale è corredato dal Rapporto Ambientale, ai fini della relativa valutazione ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., sostitutivo dello Studio di sostenibilità ambientale, prescritto dall'art. 27, comma 2, lett. d), della L.R. 36/1997.

Tale Rapporto Ambientale è comprensivo dello Studio di Incidenza di cui alla L.R. 28/2007, relativo ai Siti di Interesse Comunitario ed alle Zone a Protezione Speciale.

Nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica del PUC, il Comune definisce le misure da adottare in merito al monitoraggio dell'attuazione del PUC medesimo.

Il Comune, con atto dell'organo competente, effettua verifiche intermedie dell'attuazione del PUC in conformità delle indicazioni ed ai termini stabiliti nel programma di monitoraggio definito nell'ambito della procedura VAS.

Tali verifiche intermedie interverranno ogni due anni a partire dall'approvazione del PUC.

Ove il piano di monitoraggio accerti la necessità di apportare modifiche al PUC, il Comune adotta i conseguenti atti di aggiornamento o di variane al PUC.

### **Disciplina paesaggistica di livello puntuale**

Il Piano recepisce ed attua le indicazioni del vigente P.T.C.P., approvato con D.C.R. n. 6 del 26.02.1990 e ss.mm.ii., relative all'Assetto Insediativo.

Il Livello paesaggistico puntuale del Piano è definito per l'intero territorio comunale ed assicura una tutela paesaggistica superiore a quella stabilita dal Livello locale del P.T.C.P..

### **Aree e immobili tutelati per legge**

In presenza di aree o immobili tutelati per legge ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, come individuate dal "Piano Comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela" ~~allegato al PUC~~, gli interventi sono subordinati all'acquisizione delle autorizzazioni prescritte.

### **Aree percorse dal fuoco**

In presenza di aree individuate dalla "Cartografia relativa alle aree percorse dal fuoco", aggiornata annualmente dal competente ufficio comunale, gli interventi sono soggetti alle limitazioni previste dalla vigente legislazione.

### **Stabilimenti a Rischio di Incidente rilevante**

Con riferimento agli stabilimenti industriali presenti nel territorio comunale e classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 e ss.mm.ii., la cartografia dell'assetto urbanistico di Livello 3 riporta:

- la perimetrazione della "fasce di protezione" ricomprendenti aree soggette a misure di carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno.

Al fine di sottoporre dette aree a specifica regolamentazione, tenuto conto di tutte le problematiche territoriali e infrastrutturali relative all'ambito interessato, il RIR costituisce parte integrante e sostanziale della Descrizione Fondativa del PUC e della relativa Struttura del Piano, quale contenuto dello studio di sostenibilità ambientale, prescritto dall'art. 27, comma 2 della LR. 36/1997, sulla presenza di impianti a rischio in rapporto alle previsioni al contorno.

Il RIR contiene:

- le informazioni fornite dal gestore di cui al punto 7 dell'Allegato del DM maggio 2001;
- l'individuazione e la rappresentazione su base cartografica tecnica aggiornate degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- la rappresentazione su base cartografica tecnica e catastale aggiornata dell'inviluppo geometrico delle aree di danno per ciascuna

delle categorie di effetti e, par i casi previsti, per ciascuna classe di probabilità;

- l'individuazione e la disciplina delle aree sottoposte a specifica regolamentazione risultanti dalla sovrapposizione cartografica degli inviluppi e degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili di cui sopra. In ragione della sovrapposizione delle aree di danno con il territorio, il PUC ha provveduto ad adeguare le destinazioni urbanistiche comparandole con le categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti nei termini indicati dal D.M. 9 maggio 2001.

In esito alla valutazione della compatibilità territoriale, infrastrutturale ed ambientale, il RIR, tenuto conto anche delle indicazioni normative contenute nel PTC della Provincia (art. 20 bis), ha proceduto:

- a) all'accertamento della compatibilità tra lo stabilimento considerato e gli elementi insediativi ed ambientali circostanti esistenti e/o previsti dal PUC, con conseguente superamento del regime transitorio di cui all'art. 14, comma 3, del D.Lgs.334/1999 e delle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 20 bis delle Norme di attuazione del PTC della Provincia;
- b) alla definizione delle condizioni di compatibilità, da stabilirsi tramite l'adozione di una disciplina urbanistica che introducendo elementi di tutela e di mitigazione del rischio, anche attraverso la limitazione delle trasformazioni del territorio circostante lo stabilimento, garantisca gli adeguati livelli di compatibilità in applicazione dei criteri di cui all'art. 20 comma 2, lettera h) delle Norme del PTC provinciale, con conseguente superamento del regime transitorio di cui all'art. 14, comma 3, del D.Lgs.334/1999 e delle disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 20 bis delle Norme di attuazione del PTC della Provincia.

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.

Per gli altri stabilimenti si intende superato il regime transitorio di cui all'art. 14, comma 3, del D.Lgs. 334/1999; per gli stessi e per le aree interessate dalle relative fasce di protezione si applica l'art. 17, punto 6, delle Norme Generali del PUC.

#### Fasce di protezione

Il RIR, in relazione a quanto precisato al punto 3.1 dell'Allegato al Decreto 9 maggio 2001 (requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da

stabilimenti a rischio di incidente rilevante), in termini di eventuali ulteriori misure che possono essere adottate sul territorio da parte del Comune, contiene indicazioni di carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno. Tali misure corrispondono a specifici criteri di pianificazione e si traducono attraverso limitazioni di carattere urbanistico- edilizio all'interno di due "fasce di protezione" concentriche, distinte in ragione del relativo grado di rischio e individuate all'intorno degli stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante.

Fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio, si applicano i seguenti indirizzi, in termini di contenimento del carico antropico e di individuazione delle attività compatibili, che il Piano Urbanistico Comunale ha articolato e dettagliato, tenuto conto delle valutazioni effettuate per ogni singolo stabilimento in merito alla relativa compatibilità territoriale ed ambientale. Sono state, quindi, individuate due "fasce di protezione", prendendo a riferimento, per la loro definizione geometrica le Aree di Osservazione definite dalla Provincia in occasione della variante al Piano Territoriale di Coordinamento approvata con D.C.P. n.39 del 18.06.2008.

L'elaborato "Rischio di incidenti rilevanti" (ERIR) sarà aggiornato, ai sensi dell'art. 22 comma 7 del Decreto Legislativo 105/2015, in occasione di ogni variazione del PUC che interessi le aree di danno degli stabilimenti, nonché nel caso di previsione di nuovo stabilimento, ovvero di previsioni che potrebbero costituire aggravio del preesistente livello di rischio di incidenti rilevanti o comportare la riclassificazione di uno stabilimento di soglia inferiore in uno stabilimento di soglia superiore o viceversa.

Nella revisione dell'ERIR si terrà conto delle indicazioni fornite dalla Città Metropolitana nell'ambito delle attività sviluppate ai sensi dell'art. 22 comma 6 del ridetto Decreto Legislativo.

#### **Anagrafe dei siti da bonificare ed effetti in materia urbanistico-edilizia**

Ai sensi della L.R 10/2009 la Regione provvede all'iscrizione di un sito in una Anagrafe dei siti da bonificare a seguito dell'approvazione del documento di analisi di rischio da parte dell'ente competente, che evidenzi il superamento di almeno un valore di concentrazione di soglia di rischio (CSR) o del progetto di bonifica nel caso si applichi la

procedura semplificata di cui al D.Lgs. 152/2006.

La Regione, successivamente all'inserimento di un sito in Anagrafe, ne dà comunicazione:

- a) al Comune interessato, affinché l'inserimento in Anagrafe venga riportato nel certificato di destinazione urbanistica, nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico comunale;
- b) alla Conservatoria dei registri immobiliari presso l'Agenzia del territorio, affinché l'inserimento in Anagrafe venga iscritto nel catasto immobiliare;
- c) all'Ufficio erariale, ai sensi dell'articolo 251, comma 2, del D.Lgs. 152/2006;

L'efficacia dei titoli edilizi rilasciati su un'area soggetta ad intervento di bonifica, messa in sicurezza permanente, messa in sicurezza operativa, è subordinata all'approvazione del relativo progetto di bonifica ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 9 aprile 2012 n. 10 "Bonifica dei siti contaminati". La dichiarazione di agibilità ed abitabilità relativa agli interventi di cui sopra è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dalla Provincia.

Qualora sulla base del progetto di bonifica approvato ed in presenza di particolari condizioni di interesse pubblico sia possibile l'utilizzazione dell'area per lotti successivi, la certificazione può essere rilasciata per singoli lotti, in assenza di interazione tra gli stessi, fermo restando lo svincolo delle garanzie finanziarie ad avvenuto completamento del progetto di bonifica.

### **Rapporto con il P.T.C. della Provincia di Genova**

1. Il Piano, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 1, lett. b), delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C. della Provincia di Genova, approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e ss.mm.ii., si conforma ai diversi gradi di efficacia dello stesso P.T.C. ed assume la Missione di Pianificazione Area 1 – Genovese, Ambito 1.3 Genova e le Indicazioni Puntuali per lo stesso Ambito, sviluppando i "Contenuti fondamentali" ivi indicati, segnatamente per quanto concerne:

- le aree costiere, attraverso le prescrizioni normative impartite per l'assetto urbanistico dall'Ambito complesso per la valorizzazione del Litorale;
- le zone urbanizzate, attraverso le prescrizioni normative impartite con le indicazioni del Livello Locale di Municipio;
- le aree di pausa costituite da ville e giardini, attraverso le prescrizioni

normative impartite, con le indicazioni del Livello Locale di Municipio, per l'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU;

- i corsi d'acqua, attraverso le prescrizioni normative impartite per la rete idrografica dalle Norme Generali all'art. 14) Norme di rilevanza ambientale.
- il sistema del verde attraverso le prescrizioni normative impartite dalla Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale del PUC.
- la viabilità provinciale attraverso il recepimento dell'art. 15 delle N.T.A. del PTC nella disciplina del Sistema delle Infrastrutture SIS-I.
- le scuole superiori attraverso l'individuazione dei complessi scolastici esistenti nel Sistema dei Servizi Pubblici di interesse territoriale.

2. La Struttura del Piano è quindi redatta in coerenza ed al fine dell'attuazione a livello comunale, della Missione di Pianificazione che lo stesso P.T.C. assegna al territorio del Comune di Genova.

### **Rapporto con il P.T.C.- A.C.L., P.T.C. della Costa e PTRAC**

1. Il Piano, in applicazione del combinato disposto degli artt. 76 e 69 della L.R. 36/1997, comporta in alcuni casi variante al P.T.C. - A.C.L. della Regione Liguria, approvato con D.C.R. n. 95 del 31.07.1992 e ss.mm.ii., al fine del definitivo superamento della relativa disciplina e per l'assoggettamento delle Aree di Intervento da esso previste alla disciplina del PUC:

Al 2 Fondegga Sud

Al 4 settore 3 e 4 Multedo

Al 6 settore 11 e 15 Fincantieri

Al 11 settore 2 Erzelli

Al 15 Colisa

Al n. 12 limitatamente ai settori 5, 6 e comparto C del settore 4

La Regione Liguria stessa, nel parere espresso con DGR n° 1468 del 30/11/2012, conferma la riserva alla disciplina del P.T.C. - A.C.L., da aggiornare sulla base delle proposte comunali, su:

Al 4 settori 1 e 2 Multedo

Al 6 settore 1 Cantieri Navali

Al 7 Stazione Sestri Ponente

Al 8 Piaggio

Al10 Aeroporto

Al 11 settore 1 Erzelli

Al 11 bis Monte Gazzo

Al 12 Polo Siderurgico

2. Il Piano recepisce ed attua, invece, le indicazioni del vigente P.T.C. della Costa della Regione Liguria, approvato con D.C.R. n. 64 del 19.12.2000 e ss.mm.ii..

3. Il Piano recepisce le indicazioni del vigente Piano Territoriale Regionale delle Attività di Cava approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 29 febbraio 2000, n. 16, ai sensi della L.R. 30 dicembre 1993, n. 63 e ss.mm.ii.; successivamente, con deliberazione del Consiglio Regionale del 27 febbraio 2008, n. 7, sono state approvate varianti al Piano Territoriale Regionale delle Attività di Cava, secondo le procedure di cui alla legge regionale 24 luglio 2001, n. 21. Considerato il carattere temporaneo dell'attività estrattiva, le aree individuate dal PTRAC come idonee alle attività di escavazione sono assoggettate ad una specifica disciplina urbanistica per definirne la destinazione finale, anche al fine degli interventi di ripristino ambientale da realizzarsi alla conclusione del programma di coltivazione.

#### **Rapporto con il Piano sanitario regionale**

La Regione Liguria sta procedendo alla rifunzionalizzazione dei Servizi del Sistema Sanitario Regionale nel territorio del Comune di Genova. Gli interventi di attuazione della Programmazione regionale avvengono in conformità alla disciplina del presente Piano, ovvero mediante le forme previste dalla vigente legislazione.

#### **Rapporto con il Piano del Parco del Beigua**

Il Piano recepisce e sviluppa le indicazioni del Parco Naturale regionale del Beigua, approvato con D.C.R. n. 44 del 3.08.2001, 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.

#### **Rapporto con i Piani di Bacino e Norme geologiche di PUC**

Il Piano recepisce ed integra, con le analisi e gli elaborati relativi alla disciplina geologica, la disciplina dei Piani di Bacino, ai sensi dell'art. 2, comma 5, della L.R. 36/1997.

La disciplina dei Piani di Bacino e le norme geologiche del PUC qualora

contengano prescrizioni più cautelative prevalgono sulle disposizioni generali e sulle norme di conformità e di congruenza del Piano.

#### **Rapporto con il Piano Regolatore Portuale di Genova**

1. Il Piano, tenuto conto del vigente Piano Regolatore Portuale di Genova approvato con D.C.R. n. 35 del 31.07.2001 e 61 del 31.11.2001, contiene proposte di approfondimento della pianificazione delle aree soggette alla disciplina dello stesso Piano Portuale; ciò al fine di coordinare la pianificazione di competenza del Comune con quella dell'Autorità Portuale, perseguendo l'obiettivo della continuità, ove possibile, della fruibilità e della percorribilità pubblica lungo il confine amministrativo degli ambiti portuali, formalizzati con il prescritto atto di Intesa, ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. f), della L.R. 36/1997.

2. Sono confermate come aree di interesse urbano gli archi costieri dell'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ed i Distretti di trasformazione ricadenti entro il confine del demanio portuale.

Sono confermate di interesse portuale le ulteriori aree ricadenti entro il suddetto confine.

Il Livello Urbano di Città - Assetto Infrastrutturale ed Insediativo - ed il Livello Locale di Municipio del presente PUC indicano, con apposita simbologia, alcune specifiche proposte di assi di relazione fra la città ed il porto, volti a costituire la riqualificazione del loro interfaccia, da definirsi in sede dell'intesa prescritta dalla L. 84/1994 e s.m., nell'ottica di commisurare gli interessi urbani e portuali e concertare le relative previsioni di pianificazione.

3. Gli assi di relazione "città-porto", indicati nella cartografia di assetto urbanistico del livello 3 del Piano, sono i seguenti:

- Voltri Litorale di Levante, per assicurare la relazione, mediante percorso ciclo-pedonale, fra l'abitato di Voltri e gli interventi di riqualificazione della parte a levante del terminal portuale.

- Litorale di Multedo e Porto Petroli, per garantire, a seguito della prospettata dismissione dell'uso connesso alle attività petrolchimiche, il riutilizzo per funzioni urbane di parte del Molo Occidentale dell'esistente Porto Petroli, compatibilmente con le limitrofe funzioni portuali.

- Affaccio a mare di Sestri Ponente, per consentire la creazione di un affaccio al mare dell'abitato di Sestri, compatibile con la riorganizzazione dell'area dei piccoli cantieri navali e rafforzare l'integrazione fra il tessuto urbano e la nuova Marina di Sestri, garantendo la percorrenza del suo

fronte mare.

- Fronte mare dalla “Lanterna” a Ponte Parodi - Porto Antico, per realizzare un collegamento ciclo-pedonale continuo tra il Parco della Lanterna ed il Porto Antico, valorizzando: a ponente la fruizione turistico-culturale del Parco stesso e la sua connessione con la Stazione Marittima; a levante il polo crocieristico e urbano costituito da Ponte Parodi e dall’edificio Hennebique e la sua connessione con l’Acquario ed il Centro Storico.

- Calata Gadda-Fiera, per creare una fascia continua di connessione, anche ciclopeditonale, comprensiva dei punti di relazione ed accesso al mare ed alla città, in continuità col sistema di passeggiate di Corso Italia a levante e del Porto Antico a ponente, nell’ambito di un ridisegno complessivo del settore delle Riparazioni navali.

### **Area naturale protetta “Parco delle Mura”**

Con D.G.R. n. 1506 del 21.11.2008, ai sensi dell’art. 4 della legge regionale 22.02.1995 n. 12 e ss.mm.ii., è stata istituita l’area protetta di interesse locale nel Comune di Genova denominata “Parco delle Mura”. Conseguentemente le aree ricadenti in tale ambito sono assoggettate alla disciplina prevista dal presente Piano nel rispetto di quella sovraordinata contenuta nella citata D.G.R.

### **Rapporto con il R.E.C.**

Il Piano, con riferimento all’art. 2, comma 2, della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. non contiene disposizioni oggetto della disciplina dell’attività edilizia ivi indicata e oggetto del Regolamento Edilizio Comunale.

### **Edilizia Residenziale Sociale**

La “Relazione tecnica: caratteristiche e dimensioni della domanda e dell’offerta abitativa”, allegata alla variante D.C.C. n. 4 in data 15 febbraio 2011, costituisce parte integrante della Descrizione Fondativa del Piano e definisce il fabbisogno di residenza sociale nelle varie tipologie, previste dalla L.R. 38/2007.

Il Piano prevede una disciplina che, coerentemente con la legge n. 27/2015 che ha modificato la LR n. 38/2007 coerente con la Variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011, che stabilisce gli obblighi da porre a carico degli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione superiori a mq 500 di S.A. residenziale rinviando

espressamente alle modalità e ai termini previsti dalla LR n. 38/2007 e s.m.i., fatti salvi gli interventi esclusi dalla legge stessa.

per ogni intervento di nuova costruzione a destinazione residenziale con S.A. superiore a 500 mq, le quote di ERP, come definite dalla L.R. 38/2007.

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell’art. 4, comma 2, lettera I bis) della L.R. 25/1995 e s.m. e non concorrono alla formazione della S.A.

### **Progetti di interesse locale dei Municipi**

Le competenti strutture dell’Amministrazione comunale preposte alla pianificazione territoriale urbanistica ed alla verifica dello stato di attuazione del Piano, provvedono, annualmente e d’intesa con i Municipi e con le strutture dell’Amministrazione competenti, alla redazione della programmazione ed attuazione di opere pubbliche, alla individuazione ed allo sviluppo progettuale di massima di interventi relativi a spazi ed attrezzature di Civica proprietà, che possono essere oggetto di successivi interventi di riqualificazione, da finanziare anche con i proventi delle monetizzazioni, con le modalità di cui all’art. 9 delle norme generali del Piano.

### **Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard**

1. Il peso insediativo del Piano è determinato dalla sommatoria dei pesi insediativi esistenti alla data di formazione del PUC e dei pesi insediativi di previsione, derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ammissibili, in termini di abitanti, di visitatori per turismo o affari, nonché di addetti alle attività produttive.

2. Il peso insediativo esistente alla data di formazione del PUC, come rappresentato nella seguente tabella, è calcolato assumendo:

- quali “abitanti esistenti” il numero dei residenti in Genova al momento dell’adozione del progetto preliminare (rilevazione Anagrafe comunale dicembre 2011), dato cautelativo ai fini del Bilancio urbanistico di PUC in quanto i dati anagrafici disponibili rilevano una costante riduzione della popolazione residente;
- quali “addetti esistenti” il dato deducibile dal Censimento industria e servizi 2001 – fonte: Sistema Statistico Nazionale – Ufficio Statistica

- quale numero dei “posti letto esistenti” il dato deducibile dal Censimento industria e servizi 2001 – fonte: Sistema Statistico Nazionale – Ufficio Statistica

Peso insediativo alla data di formazione del PUC			
Abitanti (1)	Posti letto (2)	Addetti (3)	Complessivo (4)
607.103	8.347	284.464	899.914

- (1) fonte: Annuario Statistico del Comune di Genova: popolazione residente fine anno 2011, il dato include anche gli 88 abitanti residenti nel Porto, non afferente ad alcun Municipio;
- (2) Censimento industria e servizi 2001 – fonte: Sistema Statistico Nazionale – Ufficio Statistica;
- (3) Censimento industria e servizi 2001 – fonte: Sistema Statistico Nazionale – Ufficio Statistica;
- (4) Il dato, che vorrebbe esprimere il peso insediativo complessivo alla data di formazione del Piano, somma di fatto agli abitanti residenti la capacità turistica ricettiva, espressa in posti letto, e il numero di addetti, di cui una quota parte è di fatto costituita dalla stessa popolazione residente, maggiorando di fatto la reale capacità insediativa.

3. Il peso insediativo di previsione derivante dai Distretti di trasformazione è calcolato a partire dall'elaborazione dei tre possibili scenari ammessi dal PUC (vedi tabelle allegate): un primo scenario elaborato applicando l'Indice base, un secondo scenario applicando l'Indice Massimo ed in ultimo lo scenario derivante dall'applicazione dell'indice di Massima Densificazione, dati rappresentati in termini sintetici nella seguente tabella.

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE E GRANDI TRASFORMAZIONI IN ATTO			
	I.U.I. Base	I.U.I. Massimo	I.M.D.
N. di abitanti	<del>12.004</del> <b>11.779</b>	<del>12.899</del> <b>12.625</b>	<del>13.180</del> <b>12.858</b>
Addetti Industria	<del>4.956</del> <b>6.334</b>	<del>5.747</del> <b>7.586</b>	<del>6.854</del> <b>8.692</b>
Addetti Commercio, Uffici, Servizi Privati	<del>21.907</del> <b>22.792</b>	<del>23.187</del> <b>24.072</b>	<del>24.220</del> <b>25.105</b>
Addetti Alberghi	<del>386</del> <b>531</b>	<del>413</del> <b>559</b>	<del>413</del> <b>559</b>
Totale Addetti	<del>27.249</del> <b>29.658</b>	<del>29.347</del> <b>30.378</b>	<del>31.487</del> <b>32.517</b>
N. posti letto	<del>3.086</del> <b>4.251</b>	<del>3.305</del> <b>4.469</b>	<del>3.305</del> <b>4.469</b>

Nota: nelle elaborazioni finalizzate alla determinazione del Bilancio urbanistico di PUC, sono stati utilizzati i dati più gravosi ai fini della determinazione del fabbisogno di servizi pubblici, cioè l'I.M.D.

4. Il peso insediativo in termini di abitanti di previsione derivanti dagli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di formazione del Piano, ricavato considerando la possibilità di recuperare il 30% delle abitazioni non occupate, per corrispondenti complessivi 21.119 abitanti insediabili, è stato quantificato considerando un indice di occupazione per alloggio pari al valore medio nelle 71 unità urbanistiche, rilevato al 31.12.2009, presso le quali risulta disponibile il patrimonio residenziale da recuperare.

5. Il Peso insediativo in termini di abitanti di previsione delle zone di presidio ambientale del PUC, potenziale in quanto calcolato ipotizzando il completo utilizzo delle possibilità edificatorie dell'ambito (dato del tutto ipotetico e non realisticamente concretizzabile stante l'elevata frammentazione proprietaria dei lotti, della loro localizzazione e della conformazione del territorio, della loro accessibilità, della presenza di lotti già esserviti, dell'insieme dei vincoli di carattere urbanistico e paesaggistico, nonché degli effetti prodotti e valutabili in oltre dieci anni di gestione del PUC 2000 elaborato in vigore della L.R.36/1997 che ha introdotto specifica disciplina di tutela delle zone extraurbane), è rappresentato nelle seguenti tabelle:

### Ambiti del territorio extraurbano di presidio ambientale (AR-PR)

ambito AR-PR (mq) (1)	totale (mq)
<del>19.155.097</del> <b>18.746.166</b> - AR-PR (a)	<del>25.416.063</del> <b>25.352.239</b>
<del>6.260.966</del> <b>6.606.073</b> - AR-PR (b)	

(1) Nota: elaborazione conseguente al recepimento dei pareri degli Enti sovraordinati.

### Abitanti teorici insediabili del territorio extraurbano di presidio ambientale (AR-PR)

superficie totale ambito di presidio ambientale	I.U.I (1)	superficie massima residenziale (mq) (2)	mq per abitante insediato o da insediare (3)	totale abitanti teorici (4)
<del>19.155.097</del> <b>18.746.166</b> AR-PR (a)	0,01 mq/mq	<del>191.551</del> <b>187.462</b>	25	<del>7.662</del> <b>7.498</b>
<del>6.260.966</del> <b>6.606.073</b> AR-PR (b)	0,005 mq/mq	<del>31.305</del> <b>33.030</b>	25	<del>1.252</del> <b>1.321</b>
<del>25.416.063</del> <b>25.352.239</b>		<del>222.856</del> <b>220.492</b>		<del>8.914</del> <b>8.820</b>

(1) Indice di Utilizzazione Insediativa

(2) superficie massima teorica edificabile

(3) art. 3 DM 1444/68

(4) abitanti teorici potenzialmente insediabili negli AR-PR

6. Non si assumono ulteriori dati inerenti il peso insediativo attribuibile all'Ambito AR-PA in quanto già inclusi o compensati dai parametri assunti per gli altri ambiti sia in termini di abitanti sia di addetti.

7. In sintesi, ai fini della determinazione del peso insediativo di previsione di PUC, si assumono i seguenti dati:

Peso insediativo derivante dagli interventi di trasformazione negli Ambiti di conservazione e riqualificazione e nei Distretti di trasformazione			
Distretti di trasformazione (1) e Ambiti di conservazione e riqualificazione	Abitanti (2)	Addetti (3)	Posti letto nelle strutture ricettive (4)
Ambiti di conservazione	Interventi di prevalente ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio utili a corrispondere i fabbisogni pregressi e non comportanti incrementi del peso insediativo per il settore residenziale, oltre a quelli già quantificati in derivazione del recupero di parte del patrimonio edilizio attualmente inutilizzato pari a: 21.119		
Ambiti di riqualificazione			
Ambiti extraurbani di presidio ambientale	<del>8.914</del> <b>8.820</b>		
Grandi Trasformazioni in atto	<del>2.097</del> <b>2.065</b>	<del>6.187</del> <b>7.218</b>	<del>393</del> <b>1.558</b>
Distretti di trasformazione	<del>11.083</del> <b>10.793</b>	25.300	2.912
Totale previsione	<del>43.213</del> <b>42.797</b>	<del>31.487</del> <b>32.517</b>	<del>3.305</del> <b>4.469</b>

(1) Le capacità insediative nei distretti di trasformazione e nei settori nei quali sono ammesse trasformazioni per differenti destinazioni d'uso, sono state quantificate considerando una ripartizione basata sulle percentuali relative alle funzioni principali e complementari delle superfici agibili realizzabili tranne per i casi caratterizzati da un iter progettuale in corso di formazione, per i quali si sono assunte per le differenti funzioni le reali quantità di progetto.

(2) La capacità insediativa per il settore residenziale nei distretti di trasformazione è stata quantificata con l'applicazione dei previsti indici di utilizzazione insediativa massimi, assumendo la corrispondenza di 1 abitante insediabile per 30 mq di Superficie agibile realizzabile.

(3) La capacità insediativa per il settore produttivo è stata quantificata con l'applicazione dei previsti indici di utilizzazione insediativa massimi, assumendo le seguenti corrispondenze:

- corrispondenza di 1 addetto per il settore industriale per 80 mq di Superficie agibile realizzabile;



- corrispondenza di 1 addetto per il settore alberghiero per 200 mq di Superficie agibile realizzabile;
  - corrispondenza di 1 addetto per il settore terziario, commerciale, connettivo urbano e servizi privati, per 40 mq di Superficie agibile realizzabile;
- (4) La capacità insediativa ricettiva in termini di posti letto, è stata quantificata assumendo la corrispondenza di 1 posto letto per ogni 25 mq di Superficie agibile realizzabile.

8. Come rappresentato nella seguente tabella, il fabbisogno di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC indotto dagli abitati esistenti e di previsione ammonta a 11.705.688 mq.

abitanti esistenti (1)	abitanti insediabili (2)	totale	servizi mq/abitante	fabbisogno (mq)
607.103	43.213 42.797	650.316 649.900	18 mq (3)	11.705.688 11.698.195

(1) popolazione residente al 31/12/2011

(2) abitanti teorici potenzialmente insediabili nei distretti e grandi trasformazioni in atto e derivante dall'utilizzo del 30% delle abitazioni non occupate

(3) fabbisogno D.M. 1444/68: 18 mq/abitante

9. Come rappresentato nella seguente tabella, il fabbisogno di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC indotto dagli addetti e posti letto esistenti e di previsione ammonta a 3.662.567 mq.

		totale	standard prescritto DM 1444/68	fabbisogno	totale fabbisogno
addetti insediati (1)	284.464	315.954	11,5	3.633.437	3.662.567 3.677.325
addetti insediabili (2)	31.487 32.517	316.981		3.645.284 (5)	
posti letto esistenti (3)	8.347	11.652	2,5	29.130	
posti letto di previsione (4)	3.305 4.469	12.816		32.041 (6)	

(1) fonte: Annuario Statistico 2012 del Comune di Genova addetti alle unità locali Censimento industria e servizi 2001 (inclusi addetti all'agricoltura, caccia e silvicoltura).

(2) fonte: elaborazioni popolazione insediabile nei distretti e grandi trasformazioni in atto

(3) fonte: Annuario Statistico 2012 del Comune di Genova

(4) fonte: elaborazioni posti letto insediabili nei distretti e grandi trasformazioni in atto

(5) il calcolo del fabbisogno è calcolato su base art.3 D.M. 1444/68: 11,5 mq/abitante (mq 9 verde gioco e sport + mq 2,5 parcheggi).

(6) il fabbisogno è calcolato su base art. 3 D.M. 1444/68: 2,5 mq/abitante (parcheggi) in quanto il Piano prevede espressamente un'ampia dotazione di servizi turistici.

10. Gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC sul territorio comunale ammontano a 15.955.537 mq (rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi).

11. Il Bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC si avvale della facoltà prevista dall'art. 4 del DM. 1444/68, che stabilisce che le aree individuate nelle zone A e B possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva.

Nel Bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde

pubblico o a parcheggi non sono computate le quantità di aree per servizi derivanti dall'attuazione dei Distretti di trasformazione.

12. Confrontando il fabbisogno di servizi pubblici indotto dal peso insediativo esistente e di previsione del PUC (pari alla somma di ~~11.705.688~~ **11.698.195** mq e di ~~3.662.567~~ **3.677.325** mq e cioè ~~15.368.255~~ **15.375.521** mq) con il bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione (pari a mq 15.955.537), il Bilancio urbanistico di PUC è verificato.

13. Gli standard urbanistici necessari a corrispondere i fabbisogni generati dai nuovi carichi insediativi nei Distretti di trasformazione sono stabiliti dalle norme generali del PUC nel rispetto delle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni legislative per le diverse funzioni insediabili. Le norme di congruenza individuano, inoltre, nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione, i casi nei quali sono previste all'interno degli stessi o limitatamente ai singoli, maggiori quote di standard, rispetto alle quantità minime richieste, in virtù dei differenti assetti di previsione, delle particolari condizioni e delle caratteristiche dei relativi contesti territoriali di appartenenza.

#### **Articolazione del territorio e disciplina normativa**

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

Ciascun Ambito è 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.

Sono inoltre indicati nella cartografia di PUC perimetri che individuano aree, infrastrutture o immobili soggetti a discipline specifiche.

2. Per tutto il territorio comunale nella cartografia di livello paesaggistico puntuale del PUC, 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.

3. Per l'intero territorio comunale il PUC contiene prescrizioni relative agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici, indicati nelle cartografie relative alla "zonizzazione geologica del territorio", ai "vincoli geomorfologici ed idraulici" e nelle relative Norme Geologiche.

#### **4. Tabella di relazione D.M. 02.04.68 n. 1444 / PUC**

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. (Struttura del Piano), è definita la seguente correlazione tra le zone omogenee, di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e gli Ambiti di conservazione e riqualificazione individuati dal Piano ai sensi dell'art. 28 della L.R. 36/1997:

D.M. 2.4.68	AMBITI PUC	SIGLA
A	Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico	AC-VP
	Ambito di conservazione del verde urbano strutturato	AC-VU
	Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano	AC-CS
	Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico	AC-US
	Ambito di Conservazione della via Antica Romana	AC-AR
	Ambito complesso per la valorizzazione del litorale	ACO-L
B	Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	AC-IU
	Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale	AR-UR
D	Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano	AR-PU
	Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale	AR-PI
E	Ambito di conservazione del territorio non insediato	AC-NI
	Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale	AR-PR
	Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola	AR-PA
F	Sistema delle infrastrutture e dei servizi	SIS

## **Ambiti di conservazione e di riqualificazione**

### **1. Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-NI**

Parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale interessate in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto. L'ambito ha l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il quadro paesistico ed ambientale, anche ai fini della fruizione attiva e turistica del territorio, e risulta costituito da:

- aree boscate, cespugliate o prative di gestione agro-forestale;
- aree a prateria caratterizzate da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, da mantenere tali anche per la tutela delle visuali panoramiche e dei caratteri paesaggistici e naturalistici.

### **2. Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico AC-VP**

Territorio agricolo di valore storico, costituito da aree rurali con caratteri paesistico-ambientali di pregio e aree poste direttamente al contorno del tessuto edificato (nuclei storici), di cui costituiscono l'essenziale elemento di cornice, ove prevale l'interesse generale alla sostanziale conservazione dell'assetto in atto, al fine della salvaguardia dell'immagine paesistica.

### **3. Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU**

Aree appartenenti alla struttura urbana a forte connotazione del verde da sottoporre ad una rigorosa conservazione, poiché sottendono valori paesaggistici che contribuiscono a costituire l'immagine della città e assicurano il permanere delle risorse ambientali e del verde urbano, comprendente aree verdi private, giardini strutturati di ville e parchi di pregio storico, contraddistinti da valore paesistico e ambientale e costituenti un sistema unitario da conservare.

### **4. Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano AC-CS**

Costituito dal tessuto urbano di impianto medievale e da parte dell'urbanizzazione ottocentesca, individuato con apposito perimetro nella cartografia in scala 1:5.000 dell'assetto urbanistico del Livello 3 del Piano e nella cartografia in scala 1:2.000 relativa all'Ambito stesso, classificato anche come zona di recupero ai fini della legge regionale n. 25/1993.

### **5. Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US**

Struttura urbana storica, nuclei storici minori, tessuti edilizi, ville ed edifici antichi di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere conservate e valorizzate. La presenza di zone libere e giardini costituisce elemento di valore da preservare.

### **5bis. Ambito di Conservazione della via Antica Romana AC-AR**

Sistema del paesaggio urbano strutturato lungo il percorso dell'antica romana di levante e di ponente, che costituisce una percorrenza meritevole di grande attenzione per il valore storico, simbolico, panoramico e culturale connesso alle trasformazioni successive che hanno coinvolto la città e di conseguenza il suo ruolo.

### **6. Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU**

Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo.

Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare.

### **7. Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR**

Mosaico di aree agricole e boschive, con carattere di terrazzamenti e di aree naturali, contraddistinte da insediamenti rurali sparsi ed aggregati, dove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di tutela e presidio ambientale attivo del territorio, in applicazione dell'art. 36 della L.R. 36/1997. Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale e di abbandono agro-silvo-pastorale e con insediamenti che garantiscano la permanenza e lo sviluppo di attività agricole anche non professionali.

### **8. Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA**

Aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi interessate dalla presenza anche di insediamenti stabili, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, al perseguimento della finalità di rilancio e sviluppo delle attività per l'effettiva produzione agraria, associate a quelle funzioni compatibili, che possono costituire completamento e diversificazione

delle opportunità di reddito per le stesse aziende agricole.

#### **9. Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR**

Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse.

#### **10. Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU**

Parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi e commerciali connotati da elevata qualità progettuale ed ambientale, in generale compatibili con le altre funzioni urbane.

Ambito destinato ad essere mantenuto, trasformato, completato o costruito, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico e le dotazioni di servizi ed infrastrutture pubbliche.

#### **11. Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale AR-PI**

Parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi artigianali, servizi speciali ed insediamenti industriali, segnatamente nel settore manifatturiero, non compatibili con le altre funzioni urbane.

Ambito destinato ad essere mantenuto, trasformato, completato o costruito, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico e le dotazioni di servizi ed infrastrutture pubbliche.

#### **Ambiti speciali**

##### Ambiti con disciplina urbanistica e/o paesaggistica speciale

Ambiti che individuano infrastrutture, aree o immobili soggetti a specifici regimi normativi di disciplina paesistica o norme progettuali e prestazionali, per i quali valgono le prescrizioni proprie degli ambiti che li comprendono, nonché quelle particolari connotative del singolo Ambito. Nella cartografia dell'assetto urbanistico (Struttura livello 3), sono indicati con un perimetro gli Ambiti soggetti a specifica disciplina urbanistica, nonché le aree interessate da attività di cava soggette alle

relative normative di settore.

Le aree soggette a norme particolari di livello puntuale del PUC sono individuate nella specifica cartografia del Piano.

#### **Ambiti complessi**

##### Ambito complesso per la valorizzazione del litorale

L'Ambito è individuato nelle cartografie dell'assetto urbanistico (Struttura livello 3 e Struttura Livello 2) ed è soggetto a specifica normativa urbanistica e di livello puntuale, finalizzata alla conservazione e valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, alla riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città e in generale allo sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.

#### **Sistema delle infrastrutture e dei servizi**

##### 1. Infrastrutture di interesse generale e locale SIS-I

Nella Struttura del Piano sono individuate:

- nel Livello 1 e 2 le grandi infrastrutture, ferroviarie e autostradali, che interessano il territorio del Comune e la relativa connessione, sia con il sistema portuale sia con la rete infrastrutturale del nord Italia e dell'Europa, delle quali il Piano riporta le indicazioni progettuali con effetto di mero recepimento delle stesse, a seguito della relativa approvazione in applicazione della speciale legislazione in materia;
- nel Livello 2 e 3 le grandi infrastrutture urbane, stradali e per il trasporto pubblico in sede propria con i relativi nodi di connessione previsti, che completano l'armatura infrastrutturale della Città;
- nel Livello 3 le infrastrutture, prevalentemente stradali, che completano la maglia della viabilità urbana locale in situazioni già programmate con il PUC 2000, ferma restando la possibilità di ulteriori integrazioni o adeguamenti ammessi dalla disciplina dei singoli ambiti in cui si articola la Struttura del Piano.

La scheda normativa che disciplina la realizzazione delle infrastrutture sopra indicate, definisce, inoltre, le modalità che consentono di insediare le funzioni complementari funzionalmente connesse con l'infrastruttura o compatibili e indipendenti dalla stessa.

La realizzazione di nuove strade pubbliche, ancorché non individuate nella cartografia del Piano sopra indicata, è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di legge e della disciplina dei singoli ambiti e distretti e con

le caratteristiche tecniche indicate nella Scheda normativa relativa alle infrastrutture (SIS-I).

## **2. Servizi pubblici di interesse generale e locale SIS-S**

Il sistema dei servizi pubblici, esistenti e di previsione, è indicato nelle cartografie della Struttura del Piano con la seguente ripartizione ai fini dell'attribuzione del pertinente grado di efficacia:

- nella cartografia del Livello 2 ed in quella dell'assetto urbanistico del Livello 3, sono indicate le aree e gli immobili destinati a servizi pubblici di interesse generale, quali le sedi degli Enti pubblici territoriali, del sistema sanitario regionale, delle Amministrazioni dello Stato, le strutture museali, le sedi universitarie, i grandi impianti sportivi, i cimiteri ecc., nonché i parchi urbani e di interesse regionale; la presenza di altri servizi pubblici ha carattere meramente ricognitivo e la puntuale e cogente indicazione è riportata nelle pertinenti cartografie del Livello 3 del Piano;
- nella cartografia del Livello 3 Sistema dei servizi pubblici, relativa alla destinazione d'uso delle aree e degli immobili per servizi pubblici esistenti e di previsione, è, invece, indicata la specifica tipologia dei servizi per istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e parcheggi, aventi rilevanza agli effetti della determinazione degli standard urbanistici del PUC.

## **Distretti di trasformazione**

I Distretti di trasformazione individuano parti del territorio in cui sono previste complesse modifiche dell'assetto urbanistico e territoriale, per le quali il PUC definisce gli obiettivi e i criteri guida della trasformazione, rinviando il compiuto assetto dell'area alla fase operativa.

I Distretti di trasformazione comprendono porzioni di territorio caratterizzate da assetto urbano inadeguato o da presenza di attività produttive dismesse e di funzioni incompatibili, dove il PUC prevede, sulla base di progettazioni specifiche fortemente connotate, modifiche dell'assetto territoriale non riconducibili alla disciplina degli Ambiti di conservazione e di riqualificazione, in quanto implicano progettazioni specificatamente finalizzate.

Si tratta di porzioni della città dove, in ragione delle loro caratteristiche dimensionali o localizzative, devono essere effettuati consistenti interventi di trasformazione, che rivestono un ruolo strategico a livello urbano o locale e per le quali il Piano indica opzioni, anche alternative di utilizzo del territorio, da definire mediante la preventiva approvazione di

Progetti Urbanistici Operativi.

I Distretti di trasformazione sono individuati da un perimetro nella cartografia del PUC, contraddistinti da numerazione progressiva e specifica denominazione e disciplinati da schede individuali, che evidenziano l'obiettivo della riqualificazione e ne dettano la disciplina specifica.

### **1. 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 obbligazioni connesse agli interventi nelle singole schede di Distretto.

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.

### **2. Elenco Distretti di trasformazione**

01	Voltri Litorale di Levante
02	Carmagnani - Fondegasud
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 Foca~~ soppresso prescrizione DGR 1201/2015
- 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
- 30 Monte Gazzo

### **Sistema Informativo Territoriale Comunale**

Successivamente all'entrata in vigore del PUC, il Comune si dota di proprio sistema informativo territoriale.

Il sistema informativo territoriale consiste in una raccolta ordinata di informazioni relative al territorio comunale, è basato su tecnologie GIS (Geographical Information System) ed è predisposto per uniformare e integrare le informazioni territoriali alfanumeriche e cartografiche prodotte o acquisite dal Comune a supporto della pianificazione, gestione e monitoraggio dei livelli informativi e dei dati associati al territorio.

Per lo sviluppo dei servizi informatici e telematici dedicati alla pianificazione territoriale, il Comune elabora linee guida al fine di agevolare l'accesso al sistema informativo territoriale e semplificare la loro consultazione rendendo maggiormente efficiente e trasparente l'attività in materia urbanistico-edilizia.

Il Comune procede all'aggiornamento dei dati di sua competenza; in particolare si segnalano i seguenti:

- varianti e aggiornamenti al PUC ai sensi degli artt. 43 e 44 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii.;
- nuova qualificazione dei territori caratterizzati dalla presenza di

dissesti attivi o quiescenti, individuati dalla Carta geomorfologica del PUC e riportati nella carta dei Vincoli geomorfologici e idraulici, ai sensi ai sensi dell'art.12 delle Norme Geologiche di PUC;

- elaborato tecnico Stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR)
- aree percorse dal fuoco ai sensi della vigente normativa;
- esito dell'analisi di rischio sito specifica, ai sensi ed ai fini dell'art. 251 del Decreto legislativo 03.04.2006 n° 152 Codice dell'ambiente;

Il sistema informativo territoriale comunale può acquisire direttamente i dati detenuti da altri Enti anche attraverso la definizione di apposite intese che consentano lo scambio delle informazioni e sviluppino le tecnologie atte ad assicurare l'integrazione e l'interoperabilità dei sistemi informativi. Fino alla definizione di dette intese, il Comune procede con periodici aggiornamenti restando quindi in capo all'utilizzatore la verifica dell'aggiornamento del dato.

L'accesso alle informazioni è aperto a tutti i soggetti interessati nell'ambito di quanto disposto dalla normativa vigente e nel rispetto delle leggi sulla riservatezza dei dati.

### **Partecipazione dei cittadini alle decisioni relative ai progetti urbanistici**

Al fine di migliorare la struttura urbana della città, la qualità della vita e produrre inclusione sociale, viene attivato il processo di partecipazione dei cittadini alle decisioni relative agli strumenti di pianificazione attuativa ed ai progetti di trasformazione.

Pertanto tutti gli interventi per i quali è prevista la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Operativo e gli strumenti ad esso assimilabili definiti da norme sovraordinate (quali, a titolo esemplificativo, i Contratti di quartiere, i Progetti Integrati di Intervento) sono sottoposti, dalla loro fase preliminare fino alla definizione, ad una procedura d'informazione e consultazione della cittadinanza, da stabilirsi con apposito regolamento comunale. Nelle more di adozione del regolamento, tutti gli interventi del presente comma sono sottoposti ad un processo di informazione, anche attraverso rete telematica.

Sono fatte salve le procedure di evidenza pubblica stabilite dalle norme per la formazione degli strumenti urbanistici.

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (I.U.I. Base)																									
Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI												STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE					
				Fun	%	S.A.	N°di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI			Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N°di posti letto
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti					
01_Voltri Litorale di levante	1 (+878 Assoc)	8.556	4678			0	0	C	0,30				0	C	0,30	1.403	35			0	35		0,00	0	0
	2	10.905	1050			0	0	P/C	1,00				0	P/C	1,00	1.050	26			0	26		0,00	0	0
	Totale	19.461	5728	Totale		0	0				Totale	0	0	Totale	2.453	61	Totale	0	0	61	Totale	0	0	0	0
02_Carmagnani-Fondegas Sud	1	163.033	0,50			0	0	P/C	1,00	P	0,70	57062	713	C	0,30	24.455	611			0	1325		0,00	0	0
	2	36.289	9000	P		4.500	150	P/C		P		2000	25	P/C		2.500	63			0	88		0,00	0	0
	Totale	199.322		Totale		4.500	150			Totale	59062	738	Totale	26.955	674	Totale	0	0	1412	Totale	0	0	0	0	0
03_Superba	Unico	22.173	13500	P		7.000	233	P/C		P		2000	25	C		2.000	50	C		13	88	C	0,00	2.500	100
04_Multedo	1	28.735	12500			0	0	P/C	1,00		1,00		156	P/C			0			0	156		0,00	0	0
	2	41.551	26211			0	0	P/C	1,00				0	P/C	0,80	20.969	524	P	0,20	26	550		0,20	5.242	210
	3	21.033	26240			0	0	P/C	1,00	P	0,70	18368	230	C	0,30	7.872	197			0	426		0,00	0	0
	Totale	91.319		Totale		0	0			Totale	18368	386	Totale	28.841	721	Totale	26	26	1133	Totale	5.242	210	0	0	0
05_Sestri P-Fincantieri	Unico	80.084	1,20	P	0,59	56.699	1890	P/C	0,41	C	0,04	3844	48	P/C	0,37	35.557	889			0	937		0,00	0	0
06_Nuova_Sestri	1	13.093	1,00	P	0,30	3.928	131	P/C	0,70	P	0,21	2750	34	P/C	0,49	6.416	160			0	195		0,00	0	0
	2	11.590	26900	P		9.000	300	P/C				0		P/C		17.870	447			0	447		0,00	0	0
	3	58.240	1,00	C	0,30	17.472	582	P/C	0,70	P	0,30	17472	218	P/C	0,40	23.296	582			0	801		0,00	0	0
	4	6.838	0,60	P	0,40	1.641	55	P/C	0,60	P/C	0,12	492	6	P/C	0,48	1.969	49			0	55		0,00	0	0
Totale	89.761		Totale		32.041	1.068			Totale	20714	259	Totale	49.551	1.239	Totale	0	0	1.498	Totale	0	0	0	0	0	
07_Piaggio Aeroporto	2	62.000	0,00			0	0	P/C	1,00	P		0	0	C		0	0			0	0		0,00	0	0
	Totale	62.000		Totale		0	0			Totale	0	0	0	Totale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08_Polo Industriale Cornigliano	1A	57.845	0,00			0	0	P/C		P		0	0	C		0	0			0	0		0,00	0	0
	1B	1.050.331	0,00																						
	2	68.498	0,00																				0,00		
	3	131.030	0,00				0	P/C		P		0	0								0		0,00		0
Totale	1.307.704		Totale		0	0			Totale	0	0	0	0	Totale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09_Scarpino	Unico	1.236.897	PUO				0	P/C	1,00	P											0		0,00		0
10_Polo tecnologico Erzelli				P		84360	2812					2240	28			173.080	4327			16	4371			3200	128
11_S.G. D'Acqui - Bombrini	1	17.210	1,00	P	0,70	12.047	402	C	0,30				0	C	0,30	5.163	129			0	129		0,00	0	0
	2	2.414	1,00	P	0,70	1.690	56	C	0,30				0	C	0,30	724	18			0	18		0,00	0	0
	3	82.968	PROG																				0,00		
	4	37.230	PUO				0														0		0,00		0
Totale	139.822		Totale		13.737	458			Totale	0	0	Totale	5.887	147	Totale	0	0	147	Totale	0	0	0	0	0	
12_Ex Colisa	1	138.796	0,60			0	0	P/C	1,00	P	0,70	58294	729	C	0,30	24.983	625			0	1353		0,00	0	0
	2	13.697	0,80	P	0,30	3.287	110	P/C	0,70	P	0,30	3287	41	P/C	0,40	4.383	110			0	151		0,00	0	0
	Totale	152.493		Totale		3.287	110			Totale	61582	770	Totale	29.366	734	Totale	0	0	1504	Totale	0	0	0	0	0
13_Depositi Fegino	Unico	143.833	0,40			0	0	P/C	1,00	P	0,70	40273	503	C	0,30	17.260	431			0	935		0,00	0	0

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (I.U.I. Base)																									
Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI												STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE					
				Fun	%	S.A.	N°di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI			Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N°di posti letto
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti					
14_ex deposito Fegino - via Ferri	Unico	85.163	0,30	P	0,20	5.110	170	P/C	0,80	P	0,30	7665	96	P/C	0,50	12.774	319			0	415		0,00	0	0
15_Area Ex Bruzzo	Unico	33.558	1,00			0	0	P/C	1,00	P	0,70	23491	294	C	0,30	10.067	252			0	545		0,00	0	0
16_Depositi San Quirico	Unico	61.310	0,40			0	0	P/C	1,00	P	0,70	17167	215	C	0,30	7.357	184			0	399		0,00	0	0
17_Autorimessa Sampierdarena	Unico	15.561	10843	P	0,70	7.590	253	C	0,30				0	C	0,30	3.253	81			0	81		0,00	0	0
18_Lagaccio Gavoglio	1	17.109	13895	P	0,70	9.727	324	C	0,30					C	0,30	4.169	104			0	104		0,00	0	0
	2	33.269	11794	P		0	0	C	0,30					C	0,30	3.538	88			0	88		0,00	0	0
	Totale	50.378				9.727	324			Totale			0	Totale		7.707	193	Totale		0	193	Totale		0	0
19_Stazione Principe	1	30.650	SA				0	C	0,30					C							0		0,00		0
	2	6.760	11794			0	0	P/C	1,00					P/C	0,70	8.256	206	P	0,30	18	224	P	0,30	3.538	142
	Totale	37.410				0	0			Totale			0	Totale		8.256	206	Totale		18	224	Totale		3.538	142
20_Fiera - Kennedy	1	38.498	DARSENA				0														0		0,00		0
	2	118.603	83989	C	0,15	12.598	420	P/C	0,85				0	P/C	0,50	41.995	1.050	P	0,35	147	1197	P	0,35	29.396	1176
	3	54.441	533			0	0	C	0,30				0	C	0,30	160	4			0	4		0,00	0	0
	4	51.177	2538			0	0	C	0,30				0	C	0,30	761	19			0	19		0,00	0	0
	5	49.340	41615			0	0	C	0,30				0	C	0,30	12.485	312			0	312		0,00	0	0
	Totale	312.059	44686			12.598	0				Totale			0	Totale		55.400	1.385	Totale		147	1.532	Totale		29.396
22_Staglieno-Bobbio	1	10.035	1,50	P	0,30	4.516	151	P/C	0,70				0	P/C	0,55	8.279	207	P	0,15	11	218	P	0,15	2.258	90
	2	68.147	17190	C	0,20	3.438	115	P/C	0,80	P	0,35	6017	75	P/C	0,25	4.298	107	P	0,20	17	200	P	0,20	3.438	138
	Totale	78.182				7.954	265			Totale		6017	75	Totale		12.576	314	Totale		28	418			5.696	228
23_Volpara	Unico	38.550	1,50			0	0	P/C	1,00	P	0,20	11565	145	P/C	0,80	46.260	1.157			0	1301		0,00	0	0
24_Gavette	1	18.119	1,00			0	0	P/C	1,00	C	0,20	3624	45	P/C	0,80	14.495	362			0	408		0,00	0	0
	2	79.827	1,00			0	0	P/C	1,00			0	0	P	1,00	79.827	1.996			0	1996		0,00	0	0
	Totale	97.946				0	0			Totale		3624	45	Totale		94.322	2.358	Totale		0	2.403	Totale		0	0
25_Viale Causa	Unico	15.000	1,40	P	0,50	10.500	350	P/C	0,50				0	P/C	0,50	10.500	263			0	263		0,00	0	0
26_Ospedale S.Martino	1	197.721	SIS-S				0														0		0,00		0
	2	64.520	72886	C	0,20	14.577	486	P/C	0,80				0	P/C	0,25	18.222	456	P	0,15	55	510	P	0,15	10.933	437
	3	22.160	22756	P	0,70	15.929	531	C	0,30				0	C	0,30	6.827	171			0	171		0,00	0	0
	4	42.885	16511	P	0,50	8.256	275	C	0,30				0	C	0,30	4.953	124	P	0,20	17	140	P	0,20	3.302	132
	Totale	327.286				38.762	1292			Totale			0	Totale		30.002	750	Totale		71	821	Totale		14.235	569
27_Valle Chiappeto	1	17.757	8502				0							C							0		0,00		0
	2	6.787	3000	P	0,70	2.100	70	C	0,30					C	0,30	900	23				23		0,00	0	0
	Totale	24.544				2.100	70			Totale			0	Totale		900	23	Totale		0	23	Totale		0	0



PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (I.U.I. Base)																									
Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI														STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE			
				Fun	%	S.A.	N° di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI			Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N° di posti letto
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti					
28_ex Ospedale di Quarto	1	25.277	17621	P	0,20	3.524	117	P/C	0,80	P		0	0	P/C	0,60	10.573	264	P	0,20	18	282	P	0,20	3.524	141
	2	13.856	SIS-S				0														0		0,00		0
	3	16.424	SIS-S				0														0		0,00		0
	Totale	55.557				Totale	3.524	117			Totale	0	0	Totale	10.573	264	Totale	18		282	Totale	3.524		141	
29_ex Aura di Nervi	1	7.752	7561	P	0,60	4.537	151	P/C	0,40					P/C	0,40	3.024	76				76		0,00	0	0
	2	5.868	0			0	0														0		0,00	0	0
	Totale	13.620				Totale	4.537	151			Totale	0	0	Totale	3.024	76	Totale	0		76	Totale	0		0	0
30 Monte Gazzo	1																								
	2	147.076	0,75					P/C	1			110.307	1.379												
<b>totale Distretti</b>		<b>4.938.069</b>				<b>304.026</b>	<b>9.714</b>					<b>387.917</b>	<b>5.005</b>			<b>683.923</b>	<b>17.098</b>			<b>337</b>	<b>21.061</b>		<b>67.332</b>	<b>2.693</b>	
NS 20 ex Verrina				P		8130	271									8.130	203				203				
NS 22 ex Mercato C.so Sardegna				P		2450	332									7.550	189				189				
NS 24 ex Guglielmetti				P												9.047	226			37	263		7441	298	
NS 59 Piombifera	6	14.542	6447	P		4.923	164	C		C		0		C		1.330	33			0	33		0,00	0	0
NS 60 Pacinotti		18.424	16410	P		6.821	227	P/C				0		P/C		9.589	240			0	240		0,00	0	0
NS 64 Teglia - Miralanza	Unico	36.750	52360	P	0,33	17.279	576	P/C	0,67					P/C	0,67	35.081	877				877		0,00		0
NS 73 Ponte Parodi		62.367	32362				0							P/C	1,00	32.362	809				809		0,00		0
NS 73 Hennebique		18.916	31500			0	0					0		P/C	0,50	15.750	394	P/C		79	473		0,50	15.750	630
	Totale	81.283				Totale	0	0		Totale	0	0		Totale	48.112	1.203	Totale	79		1282	Totale	15.750		630	
NS 78 ex Italcementi												34781	435			14.874	372				807				0
NS 79 Trasta	1	68.147	0,75			0	0	P/C	1,00	P	0,70	35777	447	C	0,30	15.333	383			0	831		0,00	0	0
	2	13.198	0,75			0	0	C	0,30			0		C	0,30	2.970	74			0	74		0,00	0	0
	Totale	81.345				Totale	0	0		Totale	35777	447		Totale	18.303	458	Totale	0		905	Totale	0		0	0
NS 80 Stazione Pontedecimo	1	8.232	566			0	0	C	0,30			0		C	0,30	170	4			0	4		0,00	0	0
	2	19.800	7.500			0	0	C	0,30			0		C	0,30	2.250	56			0	56		0,00	0	0
	Totale	28.032				Totale	0	0		Totale	0	0		Totale	2.420	60	Totale	0		60	Totale	0		0	0
NS 81 Stazione Brignole	Unico	85.441	SA es	P		0	0	C						C						0	0			0	0
Area ex Boero				P		14841	495									4.483	112				112				0
<b>totale</b>		<b>5.474.546</b>				<b>358.470</b>	<b>11.779</b>					<b>494252</b>	<b>6.334</b>			<b>911.676</b>	<b>22.792</b>			<b>531</b>	<b>28.279</b>		<b>106.273</b>	<b>4.251</b>	

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (I.U.I. Massimo)

Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI												STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE					
				Fun	%	S.A.	N°di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI			Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N°di posti letto
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti					
01_Voltri Litorale di levante	1 (+878 Assoc)	8.556	4678			0	0	C	0,30			0	C	0,30	1.403	35			0	35		0,00	0	0	
	2	10.905	1050			0	0	P/C	1,00			0	P/C	1,00	1.050	26			0	26		0,00	0	0	
	Totale	19.461	5728	Totale		0	0				Totale	0	0	Totale	2.453	61	Totale	0	61	Totale	0		0	0	
02_Carmagnani-Fondegas Sud	1	163.033	0,60			0	0	P/C	1,00	P	0,70	68.474	856	C	0,30	29.346	734			0	1590		0,00	0	0
	2	36.289	9000	P		4.500	150	P/C		P		2.000	25	P/C		2.500	63			0	88		0,00	0	0
	Totale	199.322		Totale		4.500	150			Totale	70.474	881	Totale	31.846	796	Totale	0	1677	Totale	0		0	0		
03_Superba	Unico	22.173	13500	P		7.000	233	P/C		P		2.000	25	C		2.000	50	C		13	88	C	0,00	2.500	100
04_Multedo	1	28.735	12500			0	0	P/C	1,00		1,00		156	P/C			0			0	156		0,00	0	0
	2	41.551	26211			0	0	P/C	1,00				0	P/C	0,80	20.969	524	P	0,20	26	550		0,20	5.242	210
	3	21.033	26240			0	0	P/C	1,00	P	0,70	23.878	298	C	0,30	10.234	256			0	554		0,00	0	0
Totale	91.319		Totale		0	0			Totale	23.878	455	Totale	31.202	780	Totale	26	1261	Totale	5.242	210					
05_Sestri P-Fincantieri	Unico	80.084	1,20	P	0,59	56.699	1890	P/C	0,41	C	0,04	3.844	48	P/C	0,37	35.557	889			0	937		0,00	0	0
06_Nuova_Sestri	1	13.093	1,25	P	0,30	4.910	164	P/C	0,70	P	0,21	3.437	43	P/C	0,49	8.019	200			0	243		0,00	0	0
	2	11.590	26900	P		9.000	300	P/C				0	P/C		17.870	447			0	447		0,00	0	0	
	3	58.240	1,15	C	0,30	20.093	670	P/C	0,70	P	0,30	20.093	251	P/C	0,40	26.790	670			0	921		0,00	0	0
	4	6.838	0,60	P	0,40	2.720	91	P/C	0,60	P/C	0,12	816	10	P/C	0,48	3.264	82			0	92		0,00	0	0
Totale	89.761		Totale		36.723	1.224			Totale	24.346	304	Totale	55.944	1.399	Totale	0	1.703	Totale	0	0					
07_Piaggio Aeroporto	2	62.000	0,00			0	0	P/C	1,00	P	0,70	0	0	C	0,30	0	0			0	0		0,00	0	0
	Totale	62.000		Totale		0	0			Totale	0	0	Totale	0	0	Totale	0	0	Totale	0	0		0,00	0	0
08_Polo Industriale Cornigliano	1A	57.845	0,00			0	0	P/C		P		0	0	C		0	0			0	0		0,00	0	0
	1B	1.050.331	0,00																				0,00		
	2	68.498	0,00																				0,00		
	3	131.030	0,00				0	P/C		P		0	0								0		0,00		0
Totale	1.307.704		Totale		0	0			Totale	0	0	Totale	0	0	Totale	0	0	Totale	0	0		0,00	0	0	
09_Scarpino	Unico	1.236.897	PUO				0	P/C	1,00	P										0			0,00		0
10_Polo tecnologico Erzelli						84360	2812					2.240	28			173.080	4327			16	4371			3200	128
11_S.G. D'Acri - Bombrini	1	17.210	1,25	P	0,70	15.059	502	C	0,30			0	C	0,30	6.454	161			0	161		0,00	0	0	
	2	2.414	1,25	P	0,70	2.112	70	C	0,30			0	C	0,30	905	23			0	23		0,00	0	0	
	3	82.968	PROG																				0,00		
	4	37.230	PUO				0														0		0,00		0
Totale	139.822		Totale		17.171	572			Totale	0	0	Totale	7.359	184	Totale	0	184	Totale	0	0					
12_Ex Colisa	1	138.796	0,80			0	0	P/C	1,00	P	0,70	77.726	972	C	0,30	33.311	833			0	1804		0,00	0	0
	2	13.697	1,00	P	0,30	4.109	137	P/C	0,70	P	0,30	4.109	51	P/C	0,40	5.479	137			0	188		0,00	0	0
	Totale	152.493		Totale		4.109	137			Totale	81.835	1.023	Totale	38.790	970	Totale	0	1993	Totale	0	0				
13_Depositi Fegino	Unico	143.833	0,50			0	0	P/C	1,00	P	0,70	50.342	629	C	0,30	21.575	539			0	1169		0,00	0	0

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (I.U.I. Massimo)																									
Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI												STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE					
				Fun	%	S.A.	N°di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI			Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N°di posti letto
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti					
14_ex deposito Fegino - via Ferri	Unico	85.163	0,40	P	0,20	6.813	227	P/C	0,80	P	0,30	10.220	128	P/C	0,50	17.033	426			0	554		0,00	0	0
15_Area Ex Bruzzo	Unico	33.558	1,15			0	0	P/C	1,00	P	0,70	27.014	338	C	0,30	11.578	289			0	627		0,00	0	0
16_Depositi San Quirico	Unico	61.310	0,50			0	0	P/C	1,00	P	0,70	21.459	268	C	0,30	9.197	230			0	498		0,00	0	0
17_Autorimessa Sampierdarena	Unico	15.561	1,25	P	0,70	13.616	454	C	0,30				0	C	0,30	5.835	146			0	146		0,00	0	0
18_Lagaccio Gavoglio	1	17.109	13895	P	0,70	9.727	324	C	0,30					C	0,30	4.169	104			0	104		0,00	0	0
	2	33.269	11794	P		0	0	C	0,30					C	0,30	3.538	88			0	88		0,00	0	0
	Totale	50.378		Totale		9.727	324			Totale			0	Totale		7.707	193	Totale		0	193	Totale		0	0
19_Stazione Principe	1	30.650	SA				0	C	0,30					C	0,30						0		0,00		0
	2	6.760	11794			0	0	P/C	1,00					P/C	0,70	9.907	248	P	0,30	21	269	P	0,30	4.246	170
	Totale	37.410		Totale		0	0			Totale			0	Totale		9.907	248	Totale		21	269	Totale		4.246	170
20_Fiera - Kennedy	1	38.498	DARSENA				0														0		0,00		0
	2	118.603	83989	C	0,15	12.598	420	P/C	0,85				0	P/C	0,50	41.995	1.050	P	0,35	147	1197	P	0,35	29.396	1176
	3	54.441	533			0	0	C	0,30				0	C	0,30	160	4			0	4		0,00	0	0
	4	51.177	2538			0	0	C	0,30				0	C	0,30	761	19			0	19		0,00	0	0
	5	49.340	41615			0	0	C	0,30				0	C	0,30	12.485	312			0	312		0,00	0	0
Totale	312.059	44686	Totale		12.598	0				Totale			0	Totale		55.400	1.385	Totale		147	1.532	Totale		29.396	1176
22_Staglieno-Bobbio	1	10.035	1,50	P	0,30	4.516	151	P/C	0,70				0	P/C	0,55	8.279	207	P	0,15	11	218	P	0,15	2.258	90
	2	68.147	17190	C	0,20	4.641	155	P/C	0,80	P	0,35	8.122	102	P/C	0,25	5.802	145	P	0,20	23	270	P	0,20	4.641	186
	Totale	78.182		Totale		9.157	305			Totale		8.122	102	Totale		14.081	352	Totale		34	488			6.899	276
23_Volpara	UNICO	38.550	1,50			0	0	P/C	1,00	P	0,20	11.565	145	P/C	0,80	46.260	1.157			0	1301		0,00	0	0
24_Gavette	1	18.119	1,00			0	0	P/C	1,00	C	0,20	3.624	45	P/C	0,80	14.495	362			0	408		0,00	0	0
	2	79.827	1,00			0	0	P/C	1,00			0	0	P	1,00	79.827	1.996			0	1996		0,00	0	0
	Totale	97.946		Totale		0	0			Totale		3.624	45	Totale		94.322	2.358	Totale		0	2.403	Totale		0	0
25_Viale Causa	Unico	15.000	1,70	P	0,50	12.750	425	P/C	0,50				0	P/C	0,50	12.750	319			0	319		0,00	0	0
26_Ospedale S.Martino	1	197.721	SIS-S				0														0		0,00		0
	2	64.520	72886	C	0,20	17.493	583	P/C	0,80				0	P/C	0,25	21.866	547	P	0,15	66	612	P	0,15	13.119	525
	3	22.160	22756	P	0,70	15.929	531	C	0,30				0	C	0,30	6.827	171			0	171		0,00	0	0
	4	42.885	16511	P	0,50	9.907	330	C	0,30				0	C	0,30	5.944	149	P	0,20	20	168	P	0,20	3.963	159
	Totale	327.286		Totale		43.328	1444			Totale			0	Totale		34.637	866	Totale		85	951	Totale		17.082	683
27_Valle Chiappeto	1	17.757	8502				0							C							0		0,00		0
	2	6.787	3000	P	0,70	2.100	70	C	0,30					C	0,30	900	23				23		0,00	0	0
	Totale	24.544		Totale		2.100	70			Totale			0	Totale		900	23	Totale		0	23	Totale		0	0
28_ex Ospedale di Quarto	1	25.277	17621	P	0,20	4.229	141	P/C	0,80	P		0	0	P/C	0,60	12.687	317	P	0,20	21	338	P	0,20	4.229	169
	2	13.856	SIS-S				0														0		0,00		0
	3	16.424	SIS-S				0														0		0,00		0
	Totale	55.557		Totale		4.229	141			Totale		0	0	Totale		12.687	317	Totale		21	338	Totale		4.229	169

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (I.U.I. Massimo)

Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI												STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE						
				Fun	%	S.A.	N°di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI				Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N°di posti letto
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti						
29_ex Aura di Nervi	1	7.752	7561	P	0,60	4.537	151	P/C	0,40					P/C	0,40	3.024	76					76		0,00	0	0
	2	5.868	0			0	0															0		0,00	0	0
	Totale	13.620				Totale	4.537	151						Totale		3.024	76					Totale	76		0	0
30 Monte Gazzo	1																									
	2	147.076	1,00					P/C	1	147.076	1.838															
<b>totale Distretti</b>		<b>4.938.069</b>				<b>329.417</b>	<b>10.561</b>								<b>735.123</b>	<b>18.378</b>					<b>364</b>	<b>23.160</b>			<b>72.795</b>	<b>2.912</b>
NS 20 ex Verrina						8130	271								8.130	203						203				
NS 22 ex Mercato C.so Sardegna						2450	332								7.550	189						189				
NS 24 ex Guglielmetti															9.047	226			37			263			7441	298
NS 59 Piombifera	6	14.542	6447	P		4.923	164	C		C		0		C	1.330	33					33		0,00	0	0	
NS 60 Pacinotti		18.424	16410	P		6.821	227	P/C				0		P/C	9.589	240					240		0,00	0	0	
NS 64 Teglia - Miralanza	Unico	36.750	52360	P	0,33	17.279	576	P/C	0,67					P/C	0,67	35.081	877					877		0,00		0
NS 73 Ponte Parodi		62.367	32362				0					0		P/C	1,00	32.362	809					809		0,00		0
NS 73 Hennebique		18.916	31500			0	0					0		P/C	0,50	15.750	394		P/C	79		473		0,50	15.750	630
	Totale	81.283				Totale	0	0				Totale	0	Totale	48.112	1.203			Totale	79		1282		Totale	15.750	630
NS 78 ex Italcementi											34.781	435			14.874	372						807				0
NS 79 Trasta	1	68.147	0,75			0	0	P/C	1,00	P	0,70	35.777	447	C	0,30	15.333	383				0	831		0,00	0	0
	2	13.198	0,75			0	0	C	0,30			0		C	0,30	2.970	74				0	74		0,00	0	0
	Totale	81.345				Totale	0	0			Totale	35.777	447		Totale	18.303	458				Totale	905		0	0	
NS 80 Stazione Pontedecimo	1	8.232	566			0	0	C	0,30			0		C	0,30	170	4				0	4		0,00	0	0
	2	19.800	7.500			0	0	C	0,30			0		C	0,30	2.250	56				0	56		0,00	0	0
	Totale	28.032				Totale	0	0			Totale	0	0		Totale	2.420	60				Totale	60		0	0	
NS 81 Stazione Brignole	Unico	85.441	SA es				0	C	0,30					C	0,15				C	0,15		0		0,15		0
Area ex Boero						14841	495								4.483	112						112				0
<b>totale</b>		<b>5.474.546</b>				<b>383.861</b>	<b>12.625</b>					<b>594.373</b>	<b>7.586</b>		<b>962.876</b>	<b>24.072</b>				<b>559</b>	<b>30.378</b>			<b>111.736</b>	<b>4.469</b>	

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (IM.D.)

Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI												STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE						
				Fun	%	S.A.	N°di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI				Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N°di posti letto
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti						
01_Voltri Litorale di levante	1 (+878 Assoc)	8.556	4678			0	0	C	0,30			0	C	0,30	1.403	35			0	35		0,00	0	0		
	2	10.905	1050			0	0	P/C	1,00			0	P/C	1,00	1.050	26			0	26		0,00	0	0		
	Totale	19.461	5728	Totale		0	0			Totale		0	0	Totale	2.453	61	Totale		0	61	Totale		0	0	0	
02_Carmagnani-Fondegas Sud	1	163.033	0,80			0	0	P/C	1,00	P	0,70	91.298	1.141	C	0,30	39.128	978			0	2119		0,00	0	0	
	2	36.289	9000	P		4.500	150	P/C		P		2.000	25	P/C		2.500	63			0	88		0,00	0	0	
	Totale	199.322		Totale		4.500	150			Totale		93.298	1.166	Totale	41.628	1.041	Totale		0	2207	Totale		0	0	0	
03_Superba	Unico	22.173	13500	P		7.000	233	P/C		P		2.000	25	C		2.000	50	C		13	88	C	0,00	2.500	100	
04_Multedo	1	28.735	12500			0	0	P/C	1,00		1,00		156	P/C		0				0	156		0,00	0	0	
	2	41.551	26211			0	0	P/C	1,00			0	0	P/C	0,80	20.969	524	P	0,20	26	550		0,20	5.242	210	
	3	21.033	26240			0	0	P/C	1,00	P	0,70	23.878	298	C	0,30	10.234	256			0	554		0,00	0	0	
	Totale	91.319		Totale		0	0			Totale		23.878	455	Totale	31.202	780	Totale		26	1261	Totale		5.242	210	210	
05_Sestri P-Fincantieri	Unico	80.084	1,20	P	0,59	56.699	1890	P/C	0,41	C	0,04	3.844	48	P/C	0,37	35.557	889			0	937		0,00	0	0	
06_Nuova_Sestri	1	13.093	1,25	P	0,30	4.910	164	P/C	0,70	P	0,21	3.437	43	P/C	0,49	8.019	200			0	243		0,00	0	0	
	2	11.590	26900	P		9.000	300	P/C				0	0	P/C		17.870	447			0	447		0,00	0	0	
	3	58.240	1,15	C	0,30	20.093	670	P/C	0,70	P	0,30	20.093	251	P/C	0,40	26.790	670			0	921		0,00	0	0	
	4	6.838	0,60	P	0,40	2.720	91	P/C	0,60	P/C	0,12	816	10	P/C	0,48	3.264	82			0	92		0,00	0	0	
Totale	89.761		Totale		36.723	1.224			Totale		24.346	304	Totale	55.944	1.399	Totale		0	1.703	Totale		0	0	0	0	
07_Piaggio Aeroporto	2	62.000	0,00			0	0	P/C	1,00	P	0,70	0	0	C	0,30	0	0			0	0		0,00	0	0	
	Totale	62.000		Totale		0	0			Totale		0	0	Totale	0	0	Totale		0	0	Totale		0	0	0	
08_Polo Industriale Cornigliano	1A	57.845	0,00			0	0	P/C		P		0	0	C		0	0			0	0		0,00	0	0	
	1B	1.050.331	0,00																							
	2	68.498	0,00																				0,00			
	3	131.030	0,00				0	P/C		P		0	0								0		0,00		0	
Totale	1.307.704		Totale		0	0			Totale		0	0	Totale	0	0	Totale		0	0	Totale		0	0	0	0	
09_Scarpino	Unico	1.236.897	PUO				0	P/C	1,00	P											0		0,00		0	
10_Polo tecnologico Erzelli						84360	2812					2.240	28			173.080	4327			16	4371			3200	128	
11_S.G. D'Acri - Bombrini	1	17.210	1,50	P	0,70	18.071	602	C	0,30			0	0	C	0,30	7.745	194			0	194		0,00	0	0	
	2	2.414	1,50	P	0,70	2.535	84	C	0,30			0	0	C	0,30	1.086	27			0	27		0,00	0	0	
	3	82.968	PROG																			0,00				
	4	37.230	PUO				0														0		0,00		0	
Totale	139.822		Totale		20.605	687			Totale		0	0	Totale	8.831	221	Totale		0	221	Totale		0	0	0	0	
12_Ex Colisa	1	138.796	1,00			0	0	P/C	1,00	P	0,70	97.157	1.214	C	0,30	41.639	1.041			0	2255		0,00	0	0	
	2	13.697	1,20	P	0,30	4.931	164	P/C	0,70	P	0,30	4.931	62	P/C	0,40	6.575	164			0	226		0,00	0	0	
	Totale	152.493		Totale		4.931	164			Totale		102.088	1.276	Totale	48.213	1.205	Totale		0	2481	Totale		0	0	0	
13_Depositi Fegino	Unico	143.833	0,80			0	0	P/C	1,00	P	0,70	80.546	1.007	C	0,30	34.520	863			0	1870		0,00	0	0	
14_ex deposito Fegino - via Ferri	Unico	85.163	0,40	P	0,20	6.813	227	P/C	0,80	P	0,30	10.220	128	P/C	0,50	17.033	426			0	554		0,00	0	0	

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (IM.D.)

Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI												STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE						
				Fun	%	S.A.	N°di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI				Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N°di posti letto
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti						
15_Area Ex Bruzzo	Unico	33.558	1,25			0	0	P/C	1,00	P	0,70	29.363	367	C	0,30	12.584	315			0	682		0,00	0	0	
16_Depositi San Quirico	Unico	61.310	0,80			0	0	P/C	1,00	P	0,70	34.334	429	C	0,30	14.714	368			0	797		0,00	0	0	
17_Autorimessa Sampierdarena	Unico	15.561	1,50	P	0,70	16.339	545	C	0,30			0	0	C	0,30	7.002	175			0	175		0,00	0	0	
18_Lagaccio Gavoglio	1	17.109	13895	P	0,70	9.727	324	C	0,30					C	0,30	4.169	104			0	104		0,00	0	0	
	2	33.269	11794	P		0	0	C	0,30					C	0,30	3.538	88			0	88		0,00	0	0	
	Totale	50.378		Totale		9.727	324			Totale		0	0	Totale		7.707	193	Totale		0	193	Totale		0	0	
19_Stazione Principe	1	30.650	SA				0	C	0,30					C	0,30						0		0,00		0	
	2	6.760	11794			0	0	P/C	1,00					P/C	0,70	9.907	248	P	0,30	21	269	P	0,30	4.246	170	
	Totale	37.410		Totale		0	0			Totale		0	0	Totale		9.907	248	Totale		21	269	Totale		4.246	170	
20_Fiera - Kennedy	1	38.498	DARSENA				0														0		0,00		0	
	2	118.603	83989	C	0,15	12.598	420	P/C	0,85				0	P/C	0,50	41.995	1.050	P	0,35	147	1197	P	0,35	29.396	1176	
	3	54.441	533			0	0	C	0,30				0	C	0,30	160	4			0	4		0,00	0	0	
	4	51.177	2538			0	0	C	0,30				0	C	0,30	761	19			0	19		0,00	0	0	
	5	49.340	41615			0	0	C	0,30				0	C	0,30	12.485	312			0	312		0,00	0	0	
Totale	312.059	44686	Totale		12.598	0				Totale		0	0	Totale		55.400	1.385	Totale		147	1.532	Totale		29.396	1176	
22_Staglieno-Bobbio	1	10.035	1,50	P	0,30	4.516	151	P/C	0,70				0	P/C	0,55	8.279	207	P	0,15	11	218	P	0,15	2.258	90	
	2	68.147	17190	C	0,20	4.641	155	P/C	0,80	P	0,35	8.122	102	P/C	0,25	5.802	145	P	0,20	23	270	P	0,20	4.641	186	
	Totale	78.182		Totale		9.157	305			Totale		8.122	102	Totale		14.081	352	Totale		34	488			6.899	276	
23_Volpara	UNICO	38.550	1,50			0	0	P/C	1,00	P	0,20	11.565	145	P/C	0,80	46.260	1.157			0	1301		0,00	0	0	
24_Gavette	1	18.119	1,00			0	0	P/C	1,00	C	0,20	3.624	45	P/C	0,80	14.495	362			0	408		0,00	0	0	
	2	79.827	1,00			0	0	P/C	1,00	P	1,00	79.827	1.996	P	1,00	79.827	1.996			0	1996		0,00	0	0	
	Totale	97.946		Totale		0	0			Totale		3.624	45	Totale		94.322	2.358	Totale		0	2.403	Totale		0	0	
25_Viale Causa	Unico	15.000	1,70	P	0,50	12.750	425	P/C	0,50			0	0	P/C	0,50	12.750	319			0	319		0,00	0	0	
26_Ospedale S.Martino	1	197.721	SIS-S				0														0		0,00		0	
	2	64.520	72886	C	0,20	17.493	583	P/C	0,80				0	P/C	0,25	21.866	547	P	0,15	66	612	P	0,15	13.119	525	
	3	22.160	22756	P	0,70	15.929	531	C	0,30				0	C	0,30	6.827	171			0	171		0,00	0	0	
	4	42.885	16511	P	0,50	9.907	330	C	0,30				0	C	0,30	5.944	149	P	0,20	20	168	P	0,20	3.963	159	
	Totale	327.286		Totale		43.328	1444			Totale		0	0	Totale		34.637	866	Totale		85	951	Totale		17.082	683	
27_Valle Chiappeto	1	17.757	8502				0							C							0		0,00		0	
	2	6.787	3000	P	0,70	2.100	70	C	0,30					C	0,30	900	23				23		0,00	0	0	
	Totale	24.544		Totale		2.100	70			Totale		0	0	Totale		900	23	Totale		0	23	Totale		0	0	
28_ex Ospedale di Quarto	1	25.277	17621	P	0,20	4.229	141	P/C	0,80	P		0	0	P/C	0,60	12.687	317	P	0,20	21	338	P	0,20	4.229	169	
	2	13.856	SIS-S				0														0		0,00		0	
	3	16.424	SIS-S				0														0		0,00		0	

PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (IM.D.)																											
Distretti	Settore	Superficie territoriale del settore	I.U.I. assegnato al settore	RESIDENZA				INDUSTRIA, UFFICI, COMMERCIO E CONNETTIVO URBANO, ALBERGHI E SERVIZI PRIVATI												STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE							
				Fun	%	S.A.	N°di abitanti	Fun	%	INDUSTRIALE				COMM, UFF, SERV PRIV				ALBERGHI			Tot. addetti	Fun	%	S.A.	N°di posti letto		
										Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	S.A.	Addetti	Fun	%	Addetti							
	Totale	55.557		Totale		4.229	141			Totale		0	0			Totale		12.687	317	Totale		21	338	Totale		4.229	169
29_ex Aura di Nervi	1	7.752	7561	P	0,60	4.537	151	P/C	0,40							P/C	0,40	3.024	76				76		0,00	0	0
	2	5.868	0			0	0																0		0,00	0	0
	Totale	13.620		Totale		4.537	151			Totale		0	0			Totale		3.024	76	Totale		0	76	Totale		0	0
30 Monte Gazzo	1																										
	2	147.076	1,00					P/C	1	147.076	1.838																
<b>totale Distretti</b>		<b>4.790.993</b>				<b>336.396</b>	<b>10.793</b>					<b>576.545</b>	<b>7.363</b>					<b>776.437</b>	<b>19.411</b>			<b>364</b>	<b>25.300</b>			<b>72.795</b>	<b>2.912</b>
NS 20 ex Verrina						8130	271											8.130	203				203				
NS 22 ex Mercato C.so Sardegna						2450	332											7.550	189				189				
NS 24 ex Guglielmetti																		9.047	226			37	263		7441	298	
NS 59 Piombifera	6	14.542	6447	P		4.923	164	C		C		0				C		1.330	33			0	33		0,00	0	0
NS 60 Pacinotti		18.424	16410	P		6.821	227	P/C				0				P/C		9.589	240			0	240		0,00	0	0
NS 64 Teglia - Miralanza	Unico	36.750	52360	P	0,33	17.279	576	P/C	0,67							P/C	0,67	35.081	877				877		0,00		0
NS 73 Ponte Parodi		62.367	32362				0					0				P/C	1,00	32.362	809				809		0,00		0
NS 73 Hennebique		18.916	31500			0	0					0				P/C	0,50	15.750	394	P/C		79	473		0,50	15.750	630
	Totale	81.283		Totale		0	0			Totale		0			Totale		48.112	1.203	Totale		79	1282	Totale		15.750	630	
NS 78 ex Italcementi												34.781	435					14.874	372				807				0
NS 79 Trasta	1	68.147	0,75			0	0	P/C	1,00	P	0,70	35.777	447			C	0,30	15.333	383			0	831		0,00	0	0
	2	13.198	0,75			0	0	C	0,30			0				C	0,30	2.970	74			0	74		0,00	0	0
	Totale	81.345		Totale		0	0			Totale		35.777	447			Totale		18.303	458	Totale		0	905	Totale		0	0
NS 80 Stazione Pontedecimo	1	8.232	566			0	0	C	0,30			0				C	0,30	170	4			0	4		0,00	0	0
	2	19.800	7.500			0	0	C	0,30			0				C	0,30	2.250	56			0	56		0,00	0	0
	Totale	28.032		Totale		0	0			Totale		0			Totale		2.420	60	Totale		0	60	Totale		0	0	0
NS 81 Stazione Brignole	Unico	85.441	SA es			0	0	C	0,30							C	0,15			C	0,15		0		0,15		0
Area ex Boero						14841	495											4.483	112				112				0
<b>totale</b>		<b>5.327.470</b>				<b>390.840</b>	<b>12.858</b>					<b>682.880</b>	<b>8.692</b>					<b>1.004.190</b>	<b>25.105</b>			<b>559</b>	<b>32.517</b>			<b>111.736</b>	<b>4.469</b>

**PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAI DISTRETTI SPECIALI DI CONCERTAZIONE E  
DI TRASFORMAZIONE**

	I.U.I. Base	I.U.I. Massimo	I.M.D.
<b>N. di abitanti</b>	<b>9.714</b>	<b>10.561</b>	<b>10.793</b>
Addetti Industria	5.005	6.257	7.363
Addetti Commercio, Uffici, Servizi Privati	17.098	18.378	19.411
Addetti Alberghi	337	364	364
<b>Totale Addetti</b>	<b>22.440</b>	<b>23.160</b>	<b>25.300</b>
<b>N. posti letto</b>	<b>2.693</b>	<b>2.912</b>	<b>2.912</b>

**PESO INSEDIATIVO DERIVANTE DAI DISTRETTI SPECIALI DI CONCERTAZIONE E  
DI TRASFORMAZIONE E GRANDI TRASFORMAZIONI IN ATTO**

	I.U.I. Base	I.U.I. Massimo	I.M.D.
<b>N. di abitanti</b>	<b>11.779</b>	<b>12.625</b>	<b>12.858</b>
Addetti Industria	6.334	7.586	8.692
Addetti Commercio, Uffici, Servizi Privati	22.792	24.072	25.105
Addetti Alberghi	531	559	559
<b>Totale Addetti</b>	<b>29.658</b>	<b>30.378</b>	<b>32.517</b>
<b>N. posti letto</b>	<b>4.251</b>	<b>4.469</b>	<b>4.469</b>



## Descrizione: interesse comune esistente - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
3002	+ T	PIAZZA MARTINEZ	CHIESA	ECCL	2.557	5.114
3003	+	VIA CANEVARI	CHIESA	ECCL	1.800	3.599
3005	+ T	PIAZZA ROSMINI	CHIESA	ECCL	2.511	5.023
3006	+ Q	VIA MARASSI	ISTITUTO RELIGIOSO-SEDE DI ASSOCIAZIONE	ECCL	1.472	2.945
3008	Q	CORSO DE STEFANIS	SEDE ASSOCIAZIONE	PUBB	1.973	3.945
3009	PC	VIA MORESCO	CASERMA CARABINIERI	PUBB	1.159	2.318
3011	+	PIAZZA S.MARIA	ORATORIO	ECCL	213	427
3012	+	PIAZZA S.MARIA	CHIESA	ECCL	687	1.375
3013	+	VIA EDERA	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	5.037	10.074
3014	+	VIA BIGA	CHIESA	ECCL	1.313	2.626
3016	+	VIA GIOVANNI XXIII	CHIESA	ECCL	1.506	3.012
3018	+	SALITA VECCHIA N.S.DEL MONTE	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	49.774	99.549
3019	A	VIA AMARENA	CENTRO PORTATORI HANDICAP	PRIV	18.938	37.875
3020	+ T	VIA DONGHI	CHIESA	ECCL	2.287	4.574
3021	A	VIA REPETTO	PENSIONATO	PRIV	6.058	12.117
3022	+	SALITA N.SDEL MONTE	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	2.881	5.763
3023	A	SALITA NUOVA N.S.DEL MONTE	IST.HANDICAPPATI-PENSIONATO	PUBB	2.421	4.842
3024	+	LARGO MERLO	CHIESA	ECCL	1.829	3.658
3025	Q	SALITA COSTA DEI RATTI	SEDE DI ASSOCIAZIONI	PUBB	1.762	3.524
3027	A	VIA FEA VIA BERGHINI	CASA DI RIPOSO	PRIV	6.854	13.708
3028	+	VIA MADRE ROSA BIANCHI	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	2.736	5.471
3029	B	VIA IMPERIALE	BIBLIOTECA	PUBB	902	1.803
3030	Q	VIA S.FRUTTUOSO	CENTRO RICREATIVO - SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	872	1.744
3032	A	VIA AMARENA	PENSIONATO	PRIV	1.315	2.631
3033	+	VIALE BRACELLI	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	15.214	30.428
3034	M	PIAZZA TERRALBA	MERCATO COMUNALE	PUBB	2.493	4.985
3036	A	SALITA NUOVA N.S.DEL MONTE	CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	4.910	9.820
3037	H	VIA ARCHIMEDE	SERVIZI SANITARI-ASL	PUBB	1.137	2.274
3038	Q	VIA MARASSI	SERVIZI COMUNALI-POLIZIA MUNICIPALE	PUBB	1.352	2.704
3039	+	VIA DON ORIONE	CHIESA	ECCL	3.012	6.024
3040	+	CORSO SARDEGNA	ISTITUTO RELIGIOSO-CENTRO SPORTIVO	ECCL	2.728	5.456
3042	A	VIA IMPERIALE	IST. INFANZIA-CENTRO ASSISTENZIALE-SEDE DI ASS.	PRIV	20.405	40.811
3044	+ A	VIA DEL CAMOSCIO	CHIESA - CENTRO ASSISTENZIALE	ECCL	467	934
3045	A	VIA DEL PALAZZO	CENTRO ASSISTENZIALE	PUBB	106.642	106.642
3047	Q	PIAZZA MANZONI	UFFICI PUBBLICI	PUBB	777	1.554
3048	Q	VIA DONGHI	CENTRO RICREATIVO	PRIV	374	748
3051	+	VIA FEA	CHIESA	ECCL	1.354	2.708
3052	M	VIA CANEVARI	MERCATO COMUNALE	PUBB	1.797	3.593
3053	Q	VIALE CENTURIONE BRACELLI	NIDO D'INFANZIA	PUBB	168	335
3054	Q	VIA FEA	NIDO D'INFANZIA	PRIV	276	553
3055	H	VIA AYROLI	SERVIZI SANITARI-ASL	PUBB	16.054	32.107

## ACCORDO di PROGRAMMA

che si stipula ai sensi del combinato disposto dell'articolo 6 del D.P.R. 2 dicembre 1997 n. 509, dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142, e successive modificazioni ed integrazioni, e dell'articolo 58 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36, fra:

- la *Regione Liguria*;
- il *Comune di Genova*;
- l'*Autorità Portuale di Genova*;

con l'intervento tecnico delle altre Amministrazioni ed Enti di cui infra, per l'approvazione:

- dello Schema di Assetto Urbanistico (poi detto SAU) dell'Area di Intervento n. 7, "*Stazione Sestri Ponente*", del *Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure*;
- dei progetti a scala edilizia relativi al lotto 1 del settore 2 di detto SAU concernenti il nuovo porto turistico in Genova Sestri Ponente e le opere pubbliche ad esso connesse, aventi i contenuti anche di Progetto Urbanistico Operativo, ai sensi della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36;

### Premesso

1. Che la Società Porto Turistico Camillo Luglio s.r.l., in data 14 marzo 1994, aveva presentato al Consorzio Autonomo del Porto di Genova istanza di concessione demaniale, successivamente riproposta, con nota prot. n. 1493 del 6 aprile 1998, all'Autorità Portuale di Genova subentrata a detto Ente, per la realizzazione, in Genova Sestri Ponente, di un progetto di ristrutturazione, riqualificazione e potenziamento degli esistenti punti d'ormeggio, attualmente





occupati in parte da società, associazioni sportive e pescatori professionisti, volto alla creazione di un nuovo porto turistico;

2. Che, inoltre, la ridetta Società, in data 14 marzo 1994, aveva altresì presentato alla Società Aeroporto di Genova S.p.a., concessionaria del Ministero dei Trasporti per il complesso aeroportuale, istanza al fine di ottenere l'affidamento in uso delle aree interessate dal suddetto progetto adiacenti all'aeroporto Cristoforo Colombo e coincidenti con il sedime di via Pionieri ed Aviatori d'Italia;
3. Che l'Autorità Portuale di Genova, su istanza della menzionata Società Porto Turistico Camillo Luglio s.r.l., ha attivato, in data 6 giugno 1997, la procedura di compatibilità ambientale, di cui all'articolo 6 della legge 8 luglio 1986 n. 349, e s. m. e i., sul progetto preliminare del porto turistico di che trattasi, ai sensi del D.P.C.M. 10 agosto 1988 n. 377 e della circolare del Ministero dell'Ambiente del 30.03.1990;
4. Che la Regione Liguria, con deliberazione della Giunta n. 2817 del 25 luglio 1997, ha reso al Ministero dell'Ambiente, ai sensi del citato articolo 6, comma 4, della L. n. 349/1986, parere positivo ritenendo la previsione di un porto turistico a Genova Sestri Ponente "compatibile sotto il profilo dell'impatto ambientale complessivo", sia pure con alcune prescrizioni, precisazioni e richiami ivi indicati;
5. Che il sopra menzionato procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale é stato concluso positivamente, con Decreto del Ministro dell'Ambiente n. DEC/VIA/3029 del 18 maggio 1998, emanato di concerto con il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, pur con onere di osservanza di talune prescrizioni ivi specificate;



6. Che il Presidente dell'Autorità Portuale di Genova, con nota n. 2059 del 14 luglio 1998, a fronte dell'esito positivo della ridetta procedura di Valutazione di Impatto Ambientale statale, ha richiesto ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del D.P.R. 2 dicembre 1997 n. 509, al Comune di Genova l'attivazione del procedimento di cui al combinato disposto dell'art. 6, comma 2, lett. b), del D.P.R. 2 dicembre 1997 n. 509, dell'art. 27 della L. 8 giugno 1990 n.142, e s.m. e i., e dell'art. 58 della l.r. 4 settembre 1997 n. 36 per il conseguimento del rilascio della concessione delle aree demaniali marittime interessate dall'iniziativa in argomento previa approvazione del relativo progetto definitivo sotto il profilo territoriale ed urbanistico;
7. Che pertanto il Sindaco del Comune di Genova, con nota n. 3216 del 28 luglio 1998, ha convocato per il 5 agosto 1998, a norma delle disposizioni sopra menzionate, una Conferenza di Servizi referente volta all'illustrazione del ridetto progetto definitivo, trasmettendo successivamente alle Amministrazioni competenti, con nota n. 3347 del 5 agosto 1998, copia dei relativi atti ed elaborati progettuali;
8. Che la ridetta progettazione è stata assoggettata alla fase di pubblicità prevista dall'articolo 58, comma 7, lettera b), della l. r. n. 36/1997, mediante deposito a libera visione del pubblico presso il Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Genova, per quarantacinque giorni consecutivi dal 18 agosto al 1° ottobre 1998, in quanto al momento dell'attivazione della procedura di Accordo di Programma le soluzioni previste si ponevano in parziale variante rispetto:
  - A. ad alcune indicazioni relative all'Area di Intervento n. 7 (Stazione Sestri Ponente), del PTC - ACL ivi vigente, aventi fin dall'origine valore ed effetto di previsioni di strumento urbanistico generale ex art. 5, comma 3, della l.r. n. 39/1984;
  - B. ad alcune previsioni del nuovo strumento urbanistico



generale adottato dal Comune di Genova con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 in data 16 luglio 1997;

9. che a seguito di detta pubblicazione, nei suddetti termini di legge, non sono pervenute osservazioni in merito;
10. che nel contempo il Comune di Genova, ha altresì effettuato la comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241, con nota n. 3603 del 25 agosto 1998, assegnando un termine pari a 30 giorni dal ricevimento della stessa per la presentazione di eventuali osservazioni, e che, in esito a tale comunicazione, sono pervenute al Comune di Genova n. 3 osservazioni sul progetto in argomento a firma:
  - A. società *Cantieri Navali di Sestri s.r.l.*, in data 24 settembre 1998;
  - B. circolo *Ricreativo Autorità Portuale di Genova*, in data 25 settembre 1998;
  - C. società *Marsich s.r.l. di Navigazione*, in data 28 settembre 1998;
11. che in seguito il Comune di Genova, con note n. 1254 in data 2 aprile 1999, n. 3631 in data 10 agosto 1999, n. 51 in data 5 gennaio 2000, n. 757 e n. 762 in data 28 febbraio 2000, ha provveduto ad inviare a tutti gli Enti a vario titolo interessati copia della documentazione progettuale nel frattempo elaborata per corrispondere alle indicazioni da esse fornite e, in parte, sostitutiva ed integrativa di quella originariamente trasmessa;
12. che l'*Autorità Portuale di Genova*, con nota n. 3202 in data 3 agosto 1999, ha comunicato l'avvenuto avvio, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 509/1997, della "pubblicazione della domanda di concessione demaniale marittima pluriennale del compendio sito in Genova Sestri Ponente" a decorrere dal 3 agosto 1999 per il periodo di trenta giorni,



in esito alla quale non sono pervenute osservazioni;

13. che il progetto di che trattasi, nella versione evolutasi con il concorso di tutte le Amministrazioni interessate all'Accordo di Programma, prevede in particolare, nel lotto 1 del settore 2 dell'Area di Intervento n. 7 "Stazione Sestri Ponente" del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, la realizzazione:

A. di un porto turistico in Genova Sestri Ponente di capacità complessiva pari a circa 2180 posti barca, corredato di 2.037 posti auto, articolato in:

- 1) un comparto riservato alle attività delle associazioni già insediate in loco, dove verranno ricomposti gli spazi a terra in oggi da esse occupati, riorganizzate sotto il profilo planovolumetrico ed architettonico le volumetrie esistenti, nonché razionalizzati i pontili mantenendo l'attuale capacità pari a circa 1000 posti barca;
- 2) un comparto riservato a nuove funzioni per la nautica da diporto comportanti l'insediamento di circa 1180 posti barca e di volumi di uso residenziale e per attività artigianali e commerciali;
- 3) un presidio della Capitaneria di Porto e dei Vigili del Fuoco per lo svolgimento dei servizi di soccorso, comprendente una base logistica con gli alloggi degli equipaggi e relativi attracchi;

B. delle seguenti opere pubbliche:

- 1) ampliamento e ristrutturazione della viabilità pubblica interna al lotto 1 del settore 2, comprensiva di rotatoria per il *tornaindietro di prima fase*, nonché della segnaletica stradale, dei sedimi della via Cibrario e della via Pionieri ed Aviatori d'Italia;
- 2) spazio per il parcheggio pubblico in via



Cibrario, di superficie, comprensiva degli spazi di manovra, pari a circa 1.390 mq e capacità di parcheggio pari a 111 posti auto;

- 3) spazio per il parcheggio pubblico in via Pionieri ed Aviatori d'Italia, di superficie, comprensiva degli spazi di manovra, pari a circa 620 mq e capacità di parcheggio pari a 27 posti auto;
- 4) spazi pedonali pubblici in via Cibrario;
- 5) percorso pedonale lungo via Pionieri ed Aviatori d'Italia;
- 6) banchine e spazi pedonali in zona capo-porto;
- 7) passerella pedonale per il collegamento dei nuovi spazi pubblici previsti in via Cibrario con il nuovo percorso pedonale lungo via Pionieri ed Aviatori d'Italia, in prossimità della foce del torrente Chiaravagna, apribile per consentire il passaggio della draga per la manutenzione della vasca di decantazione;
- 8) piscina pubblica in via Cibrario con il relativo fabbricato ad uso spogliatoio;
- 9) aree verdi in corrispondenza degli argini del torrente Chiaravagna e lungo via Pionieri ed Aviatori d'Italia, con le connesse opere di sistemazione (vasca di decantazione ed allargamento dell'alveo del torrente esclusi);

14. che la progettazione in esame si compone:

- A. di uno Schema di Assetto Urbanistico (poi detto SAU) relativo ai settori 1 e 2 dell'Area di Intervento n. 7 "*Stazione Sestri Ponente*" del *Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure*;
- B. dei progetti a scala edilizia relativi agli interventi previsti nel lotto 1 del settore 2 di detto SAU concernenti il nuovo porto turistico in Genova Sestri Ponente e le opere pubbliche ad esso connesse,



aventi comunque i contenuti anche di uno Progetto Urbanistico Operativo ai sensi della l.r. n. 36/1997;


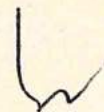

15. che, nei riguardi degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti ed in corso di formazione nonché dello strumento urbanistico comunale attualmente operante, che per l'ambito in questione fa rinvio alla disciplina contenuta nel PTC - ACL, il progetto in parola è compatibile con le indicazioni:

- A. del *Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico*, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990;
- B. del *Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure*, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 95 in data 31 luglio 1992, come di recente variato per quanto concerne la disciplina relativa all'Area di Intervento n. 7 in sede di approvazione del nuovo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Genova, avvenuta con D.P.G.R. n. 44 in data 10 marzo 2000, che hanno valore ed effetto di previsioni di strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge regionale 22 agosto 1984 n. 39;
- C. del *Piano Territoriale di Coordinamento della Costa* adottato con D.G.R. n. 209 in data 26 febbraio 1999 e successivamente modificato con D.G.R. n. 406 in data 23 aprile 1999 ed attualmente in corso di approvazione;

16. che la progettazione da approvarsi con il presente Accordo consta, nella sua versione definitiva, dei seguenti atti ed elaborati grafici, descrittivi e normativi:

- A. elaborati generali, redatti dallo *Studio di Architettura ed Ingegneria* dott. arch. G. Gnudi e dott ing. M. Gnudi associati:
  - quadro di riferimento programmatico



    
pagina 7

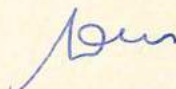


- inquadramento urbanistico e vincoli territoriali (datata marzo 1998);
- stima di massima dei lavori (datata marzo 1998, luglio 1999);
  - quadro economico finanziario (datata marzo 1998, luglio 1999);
  - relazione prevenzione incendi (datata marzo 1999, luglio 1999);
  - relazione abbattimento barriere architettoniche (datata marzo 1999, luglio 1999);
  - piano di monitoraggio e manutenzione (datata febbraio 2000);
  - autodeterminazione contributi ex lege 10/1977 (datata luglio 1999, 13 giugno 2000);
  - specifiche tecniche opere di urbanizzazione a scomputo (datata luglio 1999);
  - relazione sedimentologica-idrologica (datata marzo 1998);
  - relazione generale (datata marzo 1998, marzo 1999, luglio 1999, dicembre 1999, 31 maggio 2000);
  - relazione tecnica (datata marzo 1998);
  - sintesi studio di impatto ambientale (datata marzo 1998);
  - relazione geologica-geotecnica (datata marzo 1998);
  - computo metrico estimativo opere pubbliche di urbanizzazione a scomputo (datata luglio 1999);
  - relazione integrativa a seguito di parere ASL (datata dicembre 1999);
  - relazione geotecnica integrativa (datata dicembre 1999);
  - contratto preliminare (datato novembre 1993);
  - decreto Ministero dell'Ambiente pronuncia di compatibilità ambientale (datato maggio 1998);





- documentazione fotografica e studi prospettici modello 3D (datata marzo 1998);
- B.** relazione di valutazione del clima acustico redatta da ing. Angelo Farina (datata febbraio 2000);
- C.** elaborati grafici generali:
  - tavola 1 - corografia generale (datata giugno 1996 - scala 1:25.000);
  - tavola 2 - planimetria generale stato attuale carta tecnica regionale (datata giugno 1996 - scala 1:5000);
  - tavola 3 - planimetria generale del porto di Genova (datata giugno 1996 - scala 1:5000);
  - tavola 4 - planimetria generale stato attuale (datata luglio 1998 - scala 1:2000);
  - tavola 5 - planimetria generale progetto (datata luglio 1998, marzo 1999, aprile 1999, luglio 1999 - scala 1:2.000);
  - tavola 6 - planimetria generale progetto (datata luglio 1998, settembre 1998, ottobre 1998, novembre 1998, dicembre 1998, gennaio 1999, marzo 1999, aprile 1999, dicembre 1999 - scala 1:1.000);
  - tavola 7 - vista da nord prospettiva (datata giugno 1996);
  - tavola 8 - particolare volumetrie via Cibrario studio prospettico (datata giugno 1996);
  - tavola 9 - planimetria generale zonizzazione delle funzioni superfici richieste in concessione (datata luglio 1998, marzo 1999, aprile 1999, gennaio 2000 - scala 1:2.000);
  - tavola 10 - schema degli impianti a rete planimetria di riferimento delle sezioni tipo opere interne (datata luglio 1998, marzo 1999 - scala 1:1.000);
  - tavola 11 - banchine progetto sezioni tipo (datata giugno 1998 - scala 1:100);





- tavola 13 - passerella pedonale foce torrente Chiaravagna pianta sezione e prospetto (datata febbraio 1999 - scala 1:100);
- tavola 14 - progetto definitivo delle prospezioni geognostiche planimetria generale (datata novembre 1999 - scala 1:1.000);
- tavola 15 - progetto definitivo ampliamento via Pionieri ed Aviatori d'Italia pianta tipo e sezione tipo (datata dicembre 1999 - scala 1:100/20);
- tavola 16 - planimetria generale opere di urbanizzazione (datata gennaio 2000 - scala 1:1.000);

**D.** elaborati grafici edifici zona capo-porto:

1. edificio A capo porto:
  - tavola 30 - pianta piano terra, piano primo, piano secondo, copertura (datata febbraio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 31 - sezioni e prospetti (datata febbraio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
2. edificio B blocco servizi:
  - tavola 40 - piante, prospetti, sezioni (datata gennaio 1999 - scala 1:100);
3. edificio C club-house:
  - tavola 50 - pianta piano terra, pianta piano primo (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 51 - pianta piano secondo, pianta piano coperture (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 52 - sezione AA, sezione BB, sezione CC (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 53 - prospetti (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
4. edificio D base nautica:



*bu*

*h*

*fr*



- tavola 60 - pianta piano terra, piano copertura (datata luglio 1998, dicembre 1998, settembre 1998, gennaio 1999, ottobre 1998, marzo 1999);
- tavola 61 - sezione A-A', sezione D-D', prospetto sud, prospetto nord, particolari A, B, C, D, E, F (datata luglio 1998, dicembre 1998, settembre 1998, gennaio 1999, ottobre 1998, marzo 1999 - scala 1:100-1:200);
- tavola 62 - sezione B-B', sezione C-C', prospetto est, prospetto ovest (datata marzo 1999 - scala 1:100);
- 5. edificio E distributore carburanti:
  - tavola 70 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
- 6. edificio F locali artigianali:
  - tavola 80 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
- 7. edificio G locali artigianali:
  - tavola 90 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
- 8. edificio H locali artigianali servizi:
  - tavola 100 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
- 9. edificio I rimessaggio piccole imbarcazioni:
  - tavola 110 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
- 10. edificio T sede circolo ricreativo Autorità Portuale:
  - tavola 115 - piante, prospetti, sezioni (datata gennaio 1999 - scala 1:100);
- E. elaborati grafici edifici associazioni e società sportive facenti parte del comitato Marina di Sestri Ponente:
  - 1. edificio L sede Lega Navale Italiana sezione Sestri Ponente Astra:
    - tavola 120 - pianta piano terra, piano primo,



- copertura (datata gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
- tavola 121 - sezioni, prospetti (datata gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
2. edificio M sede C.N.L.RUM-ASPN:
- tavola 130 - piante (datata gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 131 - prospetti e sezioni (datata novembre 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
3. edificio N sede A.S.P.E.R.-CECAR:
- tavola 140 - piante (datata gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 141 - sezioni e prospetti (datata gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
4. edificio O sede associazione Nautica Sportiva ASAP:
- tavola 150 - piante, sezioni, prospetti (datata gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
5. edificio P sede Canottieri Sampierdarenesi:
- tavola 160 - piante, sezioni, prospetti (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
6. edificio Q sede associazione Pescatori Dilettanti Sestri - Dilettanti Pesca Cornigliano:
- tavola 170 - pianta piano terra, piano primo, copertura (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 171 - sezioni, prospetti (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
- F. elaborati grafici edifici via Cibrario:
1. edificio R complesso piscina spogliatoi:
- tavola 180 - piante, prospetti, sezioni (datata novembre 1999, gennaio 2000 - scala 1:100);
  - tavola 185 - planimetria di riferimento pianta



locali seminterrati sezione (datata gennaio 2000 - scala 1:500/100);

2. Complesso S residenziale, commerciale, connettivo urbano, borgo via Cibrario:
- tavola 200/A - autorimessa interrata, soluzione A - pianta quota +0,70, -1,50, -2,00 (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999, luglio 1999, dicembre 1999 - scala 1:200);
  - tavola 200/B - autorimessa interrata, soluzione B - pianta quota +0,70, (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:200);
  - tavola 201 - lotto A - pianta quota +0,70/+3,40 (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
  - tavola 202 - lotto B - pianta quota +0,70/+3,40 (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
  - tavola 203 - lotto A - pianta quota +0,70 piano primo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
  - tavola 204 - lotto B - pianta quota +0,70 piano primo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 205 - lotto A - pianta quota +10,00 piano secondo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 206 - lotto B - pianta quota +10,00 piano secondo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 207 - lotto A - pianta quota +13,00 piano terzo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 208 - lotto B - pianta quota +13,00 piano terzo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);

A

*ben*

*W*

*fr*



- tavola 209 - lotto A - pianta quota +16,00 piano quarto residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
- tavola 210 - lotto B - pianta quota +16,00 piano quarto residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
- tavola 211 - lotto A - pianta quota +19,00 piano quinto residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
- tavola 212 - lotto B - pianta quota +19,00 piano quinto residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
- tavola 213 - lotto A - pianta coperture (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
- tavola 214 - lotto B - pianta coperture (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
- tavola 215 - prospetto est (datata febbraio 1999 - scala 1:100);
- tavola 216 - prospetto nord (datata febbraio 1999 - scala 1:100);
- tavola 217 - prospetto ovest (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:100);
- tavola 218/A - sezione A-A' soluzione A (datata marzo 1999, luglio 1999, febbraio 2000 - scala 1:100);
- tavola 218/B - sezione A-A' soluzione B (datata febbraio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
- tavola 219 - sezione B-B' (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:100);
- tavola 220 - sezione C-C' (datata marzo 1999, luglio 1999, febbraio 2000 - scala 1:100);
- tavola 221 - sistemazioni esterne spazi commerciali connettivo urbano (datata marzo



*ben*

*[Signature]*

*[Signature]*



- 1999, luglio 1999, dicembre 1999 - scala 1:200);
- tavola 222 - coperture sistemazioni esterne schema fognario (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:200).
- G.** schema di assetto urbanistico area di intervento n. 7:
- tavola A - planimetria generale (datata luglio 1998, agosto 1999, giugno 2000, 24 luglio 2000 - scala 1:2000);
  - relazione illustrativa;
- H.** cronoprogramma degli interventi;
- I.** schema di atto unilaterale d'obbligo della società *Porto Turistico Camillo Luglio s.r.l.* datata 6 agosto 1999;
- L.** norme di attuazione dello schema di assetto urbanistico del settore 2 dell'Area di Intervento n. 7 "*Stazione Sestri Ponente*" del *Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure*;
17. che l'area interessata dall'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 146, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490;
18. che le Amministrazioni e gli Enti a vario titolo interessati al rilascio di nulla osta, atti autorizzativi o concessori, ovvero pareri, hanno espresso le seguenti determinazioni, allegate al presente Accordo di Programma quali parti integranti e sostanziali:
- A. la società *Aeroporto di Genova s.p.a.*, in qualità di concessionaria del *Ministero dei Trasporti*, con nota n. 013/128 in data 21 gennaio 1999, ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto di che trattasi, impegnandosi al rilascio della sub-concessione demaniale aeronautica per l'area interessata da un tratto della viabilità del porto



- turistico, subordinato alle condizioni ivi all'uopo indicati;
- B. la *Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria*, con nota n. BBNN2169 in data 22 maggio 1999, ha espresso parere favorevole sul progetto sotto il profilo paesistico-ambientale;
  - C. l'*Ente Nazionale per l'Aviazione Civile-Struttura Direzione Generale dell'Aviazione Civile - Ufficio 24 Manutenzione e Sicurezza degli Aeroporti* - con nota n. 203164/24/CG4/A in data 9 settembre 1999, in relazione al fatto che l'area è soggetta ai vincoli di cui agli articoli 714 e 715.bis del capo III° del vigente *Codice della Navigazione*, come sostituiti dalla legge 4 febbraio 1963 n.58, ha rilasciato il relativo nulla osta di competenza;
  - D. il *Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova*, con nota n. 4909/99 in data 16 agosto 1999, ha reso parere favorevole sia pure subordinato alle prescrizioni ivi riportate;
  - E. l'*Azienda Unità Sanitaria Locale 3 "Genovese"*, con nota n. 1069 in data 19 gennaio 2000, ha reso parere favorevole sul progetto edilizio pur nel rispetto delle prescrizioni ivi indicate;
19. che le Amministrazioni sottoscrittrici del presente Accordo di Programma, e di seguito denominate *Parti*, ai sensi dell'articolo 58, comma 7, della l.r. n. 36/1997, hanno espresso il proprio assenso alla conclusione dell'Accordo di Programma in argomento nei termini specificati:
- A. dalla Regione Liguria, con deliberazione della Giunta regionale n. 841 in data 27 luglio 2000, sulla base del parere favorevole reso dal *Comitato Tecnico Regionale per il Territorio Sezione per la Pianificazione Territoriale ed Urbanistica* nella seduta del 27 luglio 2000;
  - B. dal Comune di Genova, con deliberazione del





Consiglio Comunale n. 99 in data 24 luglio 2000, sulla base del parere favorevole reso dalla Commissione Edilizia Integrata in data 4 febbraio 2000;

- C. dall'Autorità Portuale di Genova, con deliberazione del Comitato Portuale n. 57/6 in data 24 luglio 2000, preceduta dal nullaosta, reso dal rispettivo Direttore Amministrativo, con nota 1° giugno 1999, al rilascio dei titoli abilitativi demaniali marittimi;

**tutto ciò premesso  
le PARTI  
stipulano e convengono quanto segue**

articolo 1 - validità delle premesse

1. Le premesse e tutti gli atti in esse richiamati, ancorché non materialmente allegati al presente Accordo di Programma, costituiscono parte integrante ed essenziale dello stesso, poi anche detto, in breve, *Accordo*.

articolo 2 - finalità dell'*Accordo*

1. L'Accordo ha per scopo:  
A. la definizione della riorganizzazione dell'assetto dell'Area di Intervento n. 7 denominata *Stazione Sestri Ponente*, del vigente *Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure*, costituente un obiettivo essenziale nella strategia generale di recupero del rapporto diretto tra il tessuto urbano ed il mare, con specificazione delle condizioni urbanistiche e convenzionali e delle modalità operative necessarie a garantire la fattibilità della rilocalizzazione della cantieristica navale minore nell'ambito del lotto 2 del



- settore 2 di tale Area di Intervento ove sono attualmente insediati;
- B. l'attuazione degli interventi nel lotto 1 del settore 2 di detta Area di Intervento relativi al nuovo porto turistico di Sestri Ponente ed alle opere pubbliche ad esso connesse.

articolo 3 - contenuto dell'Accordo

1. L'Accordo ha per contenuto:
- A. sotto il profilo territoriale ed urbanistico:
- 1) l'approvazione dello SAU dell'Area di Intervento n. 7, denominata *Stazione Sestri Ponente*, del vigente *Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure*, in coerenza con l'attuale disciplina conseguente all'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale del Comune di Genova (PUC);
  - 2) l'approvazione dei progetti a scala edilizia relativi al lotto 1 del settore 2 di detto SAU concernenti il nuovo porto turistico di Sestri Ponente e le opere pubbliche ad esso connesse, aventi comunque anche i contenuti di un Progetto Urbanistico Operativo ai sensi della l.r. n. 36/1997;
- B. sotto il profilo programmatico, la definizione delle condizioni urbanistiche e convenzionali nonché delle modalità operative necessarie a garantire la fattibilità della rilocalizzazione della cantieristica navale minore nell'ambito del lotto 2 del settore 2 dell'Area di Intervento 7, ove sono attualmente insediati.



articolo 4 - impegni delle Amministrazioni stipulanti

1. L'*Autorità Portuale di Genova*, in coerenza con le previsioni contenute nel Piano Regolatore Portuale, adottato ai sensi dell'articolo 5 della legge 28 gennaio 1994 n. 84, ed in corso di approvazione, si impegna, nell'esercizio dei propri poteri di gestione del Demanio Marittimo, ed al fine del raggiungimento dell'obiettivo della nuova collocazione della cantieristica navale minore nell'ambito del lotto 2 del settore 2 dell'Area di Intervento 7:
  - A. ad includere negli atti di concessione demaniale relativi agli insediamenti produttivi già presenti in tale ambito, nella fase del loro rinnovo, una apposita clausola di salvaguardia che assicuri la coerente attuazione delle previsioni urbanistico-territoriali, prevedendo l'obbligo di sgombero e rilascio, da parte dei concessionari delle aree interessate dal relativo progetto attuativo, entro il termine di cui all'articolo 6, comma 3, del presente *Accordo*;
  - B. a prevedere, in ogni caso, la scadenza e/o l'inefficacia e/o la decadenza delle concessioni di cui sopra, a decorrere dalla scadenza del medesimo termine indicato alla precedente lettera A.;
  - C. a definire, entro dodici mesi dalla stipula del presente *Accordo*, di concerto tra la Regione Liguria, l'*Autorità Portuale di Genova* ed il Comune di Genova, un programma operativo che stabilisca:
    - 1) i termini e le modalità per la progettazione urbanistico-edilizia degli interventi necessari per il completo allestimento delle aree del comparto A del lotto 2, con la realizzazione di tutte le necessarie opere a mare ed a terra;
    - 2) il programma temporale per l'esecuzione, a cura e spese dei concessionari, dei lavori;
  - D. a perfezionare, entro il ridetto termine di cui alla precedente lettera A), le procedure amministrative e negoziali per:





- 1) assentire in concessione le aree comprese nell'ambito destinato alla nuova collocazione della cantieristica minore;
  - 2) consentire l'eventuale ulteriore permanenza provvisoria dei cantieri, oltre il termine indicato sub lettera A), nelle aree attualmente occupate solo per il tempo strettamente necessario a rendere agibili e funzionali le nuove sedi e sempre che le imprese cantieristiche concessionarie delle suddette aree abbiano assunto formali e definiti impegni per la ricollocazione delle loro attività, in conformità agli atti pianificatori ed al predetto programma operativo.
2. Il Comune di Genova si impegna:
- A. a procedere, entro due anni dalla stipula dell'*Accordo*, alla predisposizione - di concerto con la Regione Liguria e l'*Autorità Portuale di Genova* - del progetto preliminare della nuova viabilità pubblica nella tratta fra "la rotatoria di selezione del traffico verso la stazione aeroportuale ed il confine con l'area Fincantieri" ed alla attivazione di una Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto stesso;
  - B. a predisporre, entro due anni dalla stipula del presente *Accordo*, il progetto di riuso temporaneo dell'area del comparto B del lotto 2 nelle more della successiva definizione dell'*Accordo di Programma*, ai sensi dell'articolo 58 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36, relativo al settore 1 ed esteso al ridetto comparto B, di approvazione regionale;
  - C. a mantenere la connessione viaria carrabile e pedonale tra l'abitato di Sestri Ponente e la zona a mare, oggi funzionalmente assolta da via Marsiglia.

*lon*

*[Handwritten signature]*



articolo 5- adempimenti successivi alla stipula dell'*Accordo*

1. L'attuazione degli interventi relativi al lotto 1 del settore 2 del SAU è subordinata:
  - A. al rilascio della sub-concessione demaniale aeronautica, ai sensi vigente *Codice della Navigazione*, come sostituito dalla legge 4 febbraio 1963 n.58, entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione dell'*Accordo*;
  - B. al rilascio della concessione demaniale marittima, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, del D.P.R. 2 dicembre 1997 n. 509, entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione dell'*Accordo*;
  - C. alla preventiva stipula, tra il Comune di Genova ed il soggetto attuatore, entro sessanta giorni dalla data di sottoscrizione dell'*Accordo*, di apposito atto convenzionale nei modi, nei termini e con le garanzie previste nello schema di convenzione come modificato con il presente *Accordo*, fermo restando che tale atto convenzionale potrà essere modificato all'esclusivo scopo di adeguare gli impegni alle prescrizioni e raccomandazioni apposte per l'approvazione dalle Amministrazioni interessate ed alle disposizioni di legge sopravvenute;
  - D. al rilascio dei titoli edilizi e paesistico-ambientali per gli interventi relativi al lotto 1 del settore 2, entro centoventi giorni dalla data di sottoscrizione dell'*Accordo*, pena l'intervento di un commissario ad acta appositamente nominato, ai sensi dell'articolo 17, comma 45, della legge 15 maggio 1997 n. 127.

articolo 6 - termini di avvio e di realizzazione, eventuali proroghe e conseguenze del mancato rispetto dell'*Accordo*

1. I termini per la realizzazione dei lavori per gli interventi relativi al lotto 1 del settore 2 nonché quelli per lo sgombero ed il rilascio del comparto B del lotto 2 del

*ben*

*↑*

*[Signature]*



settore 2, sono individuati nel cronoprogramma, di cui al punto H dell'elenco degli "atti ed elaborati grafici e descrittivi", in premessa riportato.

2. Il mancato rispetto del termine di inizio dei lavori per gli interventi relativi al lotto 1 del settore 2, fissato in dodici mesi, a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'*Accordo*, comporta la decadenza dell'*Accordo* stesso.
3. Il termine per l'ultimazione dei lavori per gli interventi relativi al lotto 1 del settore 2, è fissato in settantadue mesi dalla data di inizio dei lavori.
4. Un'eventuale proroga di detti termini, congruamente motivata, potrà essere concordata fra le *Parti*.

#### articolo 7 - efficacia dell'*Accordo*

1. L'efficacia dell'*Accordo* è subordinata all'osservanza delle condizioni e delle prescrizioni contenute nelle determinazioni espresse sia dalle Amministrazioni stipulanti, e ritualmente acquisite nel corso del procedimento, sia dalle altre Amministrazioni ed Enti all'uopo interpellati.

#### articolo 8 - risorse economiche e finanziarie

1. Gli interventi privati e pubblici relativi al lotto 1 del settore 2 saranno eseguiti con risorse interamente private a carico del soggetto attuatore, nei modi e nei tempi indicati nello schema di atto convenzionale approvato con il presente *Accordo* e datato 6 luglio 2000.

#### articolo 9 - collegio di vigilanza e attività di controllo

1. Alla vigilanza sul corretto adempimento degli obblighi ed impegni contenuti nel presente *Accordo* provvederà un collegio appositamente costituito, ai sensi dell'articolo 27, comma 6, della legge 8 giugno 1990 n. 142 e successive modificazioni ed integrazioni, composto dai seguenti



rappresentanti delle *Parti*:

- A. per la Regione Liguria:
    - 1) l'Assessore alla Pianificazione Territoriale Paesistica e Ambientale o suo delegato;
    - 2) il dirigente del Servizio Procedimenti Concertativi o suo delegato;
  - B. per il Comune di Genova:
    - 1) il Sindaco pro-tempore o suo delegato con funzioni di Presidente;
    - 2) il Direttore Responsabile della Unità Organizzativa Pianificazione Urbanistica o suo delegato;
  - C. per l'Autorità Portuale di Genova:
    - 1) il Presidente o suo delegato;
    - 2) il Direttore della Direzione Sviluppo o suo delegato;
  - D. per la Prefettura della Provincia di Genova:
    - 1) il Prefetto o suo delegato.
2. Le sedute del predetto Collegio verranno convocate a cura del Presidente, su iniziativa dello stesso, ovvero anche a semplice richiesta di ciascuna delle Amministrazioni in esso rappresentate.
3. Il collegio svolge tra l'altro le seguenti funzioni:
- A. verifica il recepimento delle prescrizioni e condizioni apposte dai vari Enti nei rispettivi atti approvativi o autorizzativi o di assenso inerenti l'Accordo di Programma;
  - B. vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'*Accordo*;
  - C. attiva in caso di inadempimento i previsti interventi sostitutivi;
  - D. applica le sanzioni previste dall'*Accordo*;
  - E. propone l'adozione di provvedimenti di proroga dei termini di attuazione dell'*Accordo*;
  - F. propone le eventuali modifiche al progetto;
4. Le competenze del collegio di vigilanza fanno salve



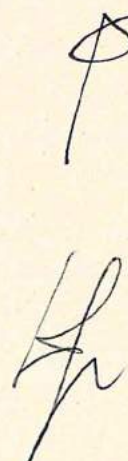
comunque le ordinarie attività di vigilanza e controllo sull'esecuzione delle opere pubbliche e private di spettanza delle Amministrazioni Pubbliche competenti.

articolo 10 - poteri sostitutivi e controversie

1. Gli eventuali interventi sostitutivi di cui all'art. 27, comma 6, della L. n. 142/1990 e s. m. e i. necessari durante l'esecuzione dell'*Accordo* sono svolti dal collegio di vigilanza di cui al precedente articolo 9.
2. La risoluzione delle eventuali controversie insorgenti fra le *Parti*, in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione dell'*Accordo*, è deferita, ai sensi dell'articolo 806 e seguenti del *Codice di Procedura Civile*, ad uno o più arbitri nominati dalle *Parti* o, in mancanza di accordo fra le stesse, al Presidente del Tribunale di Genova, che giudicherà secondo diritto.

articolo 11 - sanzioni per inadempimento

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti attuatori dell'*Accordo*, provvede a:
  - A. contestare l'inadempienza, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di notifica per Ufficiale giudiziario, con formale diffida ad adempiere entro un congruo termine;
  - B. disporre, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;
  - C. dichiarare l'eventuale decadenza del Programma Urbanistico Operativo nonché dei relativi titoli edilizi in caso di mancato inizio dei lavori nel termine stabilito dai precedenti articoli 5, comma 5, e 8, comma 2.





articolo 12 - collaudo degli interventi pubblici

1. Le *Parti* nomineranno le commissioni di collaudo, composte, preferibilmente, dal personale appartenente ai ruoli tecnici delle Amministrazioni stesse.

articolo 13 - pubblicazione dell'*Accordo*

1. Ai sensi dell'articolo 58, comma 7, lett. f), della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36, dell'avvenuta stipula del presente *Accordo* è data notizia, a cura del Comune di Genova, mediante avviso recante l'indicazione della sede di deposito degli atti di pianificazione con esso approvati, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione e da divulgarsi con ogni altro mezzo ritenuto idoneo.
- 

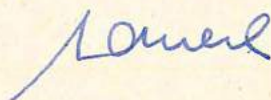




Genova, 1° agosto 2000

per la Regione Liguria

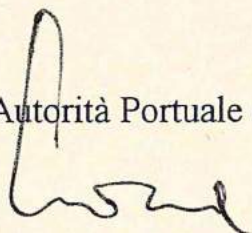
il dirigente del *servizio Procedimenti Concertativi* dott. ing. Luisito Merli,  
in forza della delega dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale ed Ambientale  
prot. n. 111142/1397 in data 31 luglio 2000



per il Comune di Genova

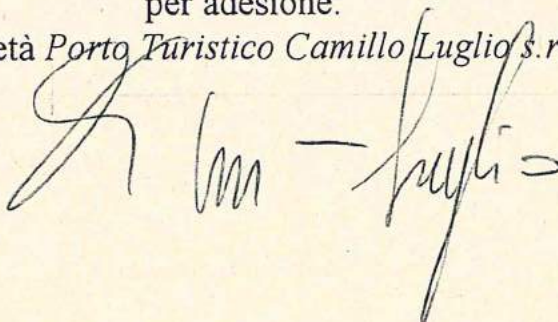
il Coordinatore dei lavori approvatori speciali  
Dott. Sergio Putignano *STROU PESTARIN*

per l'Autorità Portuale di Genova



per adesione:

la società *Porto Turistico Camillo Luglio* s.r.l.



**Norme di Attuazione del settore 2 dell'Area di Intervento n. 7 "Stazione Sestri Ponente" del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure.**

articolo 1 - delimitazione

1. Il settore 2 dell'Area di Intervento n. 7 "Stazione Sestri Ponente" del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, è localizzato all'interno del bacino portuale di Multedo/Sestri Ponente nel porto commerciale di Genova, ed è delimitato:
  - A. ad ovest, dal molo di sottoflutto di Multedo;
  - B. a est e sud, dalle aree e dalla pista dell'aeroporto *Cristoforo Colombo*;
  - C. a nord, con il settore 1 dell'Area di Intervento n. 7 "Stazione Sestri Ponente" del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure e con via Cibrario.

articolo 2 - contenuti, effetti ed attuazione dell'Accordo di Programma

1. La progettazione degli interventi previsti nel settore n. 2 dell'Area di Intervento n. 7 "Stazione Sestri Ponente" del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, e puntualmente specificata negli elaborati indicati al successivo articolo 6 delle presenti norme di attuazione, ha contenuto e effetto:
  - A. di schema di assetto urbanistico;
  - B. di programma urbanistico operativo, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36, nonché di progetto edilizio definitivo relativamente al lotto n. 1.
2. Gli interventi previsti nel settore n. 2 si attuano mediante titolo edilizio diretto, previo rilascio della concessione demaniale marittima e della sub-concessione demaniale aeronautica.
3. Gli interventi previsti nel lotto n. 1, del settore n. 2, sono altresì subordinati alla preventiva stipula, tra il Comune di Genova ed il soggetto attuatore, di apposito atto convenzionale nei modi, nei termini e con le garanzie previste nello schema di convenzione.

articolo 3 - disciplina urbanistico-edilizia

1. La disciplina urbanistico-edilizia per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma è specificata negli atti ed elaborati relativi al progetto definitivo, indicati al successivo articolo 6.
2. Eventuali varianti alla progettazione di cui al precedente comma, non rientranti nelle flessibilità di cui al successivo articolo 4, potranno essere assentite nel rispetto della disciplina contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 95 in data 31 Luglio 1992, così come modificato per il settore in argomento in sede di approvazione del nuovo strumento urbanistico generale del Comune di Genova avvenuta con D.P.G.R. n. 44 in data 10 marzo 2000, le cui indicazioni a livello di aree di intervento n. 7 distretto n. 4 ponente (*Stazione Sestri Ponente*), hanno valore ed effetto di previsioni di strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge regionale 22 agosto 1984 n. 39.

AFFARI GIUNTA  
 DIRETTORE  
 (Irene ...)

Il Responsabile del Procedimento  
 (Geom. Stefano ...)

AA

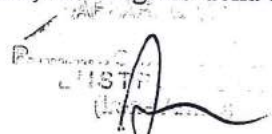


articolo 4 - flessibilità attuative relativa al lotto n. 1

1. La progettazione definitiva relativa al lotto n. 1 del settore n. 2, approvata in sede di Accordo di Programma, è parzialmente modificabile ed integrabile in sede di progettazione esecutiva, previo parere del Collegio di Vigilanza e sentita la Commissione Edilizia Integrata del Comune di Genova, in ragione di:
  - A. diversa configurazione dello stato attuale dei luoghi conseguente ad un rilievo topografico planoaltimetrico restituito in scala non inferiore ad 1:500;
  - B. esigenze tecnologiche, del soddisfacimento dei requisiti igienici e del superamento delle barriere architettoniche;
  - C. motivate ragioni funzionali o compositive;
  - D. documentate e motivate valutazioni di carattere statico, tecniche o costruttive.
2. Qualora venisse meno la riserva dell'Amministrazione Comunale di non occupazione del sottosuolo di via Cibrario per consentire l'eventuale realizzazione in interrato di una nuova viabilità pubblica in sottovia della stessa, la prevista autorimessa di pertinenza del "complesso S - residenziale, commerciale, connettivo urbano, borgo via Cibrario" nel lotto n. 1 del settore n. 2 potrà essere consentita, previo parere del Collegio di Vigilanza e sentita la Commissione Edilizia Integrata del Comune di Genova, nei termini di cui alle tavole progettuali denominate:
  - A. tavola 200/B - autorimessa interrata, soluzione B - pianta quota + 0,70; (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:200);
  - B. tavola 218/B - sezione A-A' soluzione B (datata febbraio 1999, marzo 1999 - scala 1:100).

articolo 5 - prescrizioni urbanistiche relative al lotto n. 2

1. Il lotto 2 del settore 2 dell'Area di Intervento n. 7 "Stazione Sestri Ponente" del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, è suddiviso in due comparti:
  - A. comparto A, destinato al reinsediamento delle attività produttive connesse alla nautica da diporto;
  - B. comparto B, destinato al recupero del rapporto diretto tra il tessuto urbano ed il mare.
2. Il comparto A è assoggettato al rispetto dei parametri urbanistici di seguito indicati:
  - A. superficie lorda ( $S_{LU}$ ) non superiore a 8.000 mq
  - B. altezze massime al colmo dei nuovi fabbricati (H) non superiore a 18,00 metri;
  - C. prestazioni obbligatorie parcheggi al servizio dell'insediamento non inferiore a 0,3 posti auto per ogni addetto stimato;
  - D. i nuovi banchinamenti dovranno essere previsti con quota di calpestio analoga a quelle previste per il lotto 1 del settore 2;
  - E. i nuovi fabbricati dovranno essere posti a ponente dell'allineamento in prosecuzione del confine a perimetro definito fra i comparti A e B.
3. Il riassetto urbanistico del comparto B è assoggettato Accordo di Programma, ai sensi dell'articolo 58 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36, relativo al settore 1 della stessa Area di Intervento n. 7; detto Accordo di Programma è di interesse regionale.
4. Nelle more dell'approvazione dell'Accordo di Programma di cui al comma precedente, ed a seguito della rilocalizzazione delle attività produttive connesse


  
 P. ...

Il Responsabile del Procedimento
   
 (Geom. Stefano Lavatori)





con la nautica da diporto, è consentita la sistemazione delle aree in questione tale da non pregiudicarne il complessivo riassetto.

articolo 6 - elaborati dello strumento urbanistico attuativo e del progetto definitivo

1. L'Accordo di Programma si compone degli elaborati grafici e descrittivi di cui al seguente elenco, che ne formano parte integrante e sostanziale:
  - A. elaborati generali, redatti dallo Studio di Architettura ed Ingegneria dott. arch. G. Gnudi e dott. ing. M. Gnudi associati:
    - quadro di riferimento programmatico inquadramento urbanistico e vincoli territoriali (datata marzo 1998);
    - stima di massima dei lavori (datata marzo 1998, luglio 1999);
    - quadro economico finanziario (datata marzo 1998, luglio 1999);
    - relazione prevenzione incendi (datata marzo 1999, luglio 1999);
    - relazione abbattimento barriere architettoniche (datata marzo 1999, luglio 1999);
    - piano di monitoraggio e manutenzione (datata febbraio 2000);
    - autodeterminazione contributi ex lege 10/1977 (datata luglio 1999, 13 giugno 2000);
    - specifiche tecniche opere di urbanizzazione a scomputo (datata luglio 1999);
    - relazione sedimentologica-idrologica (datata marzo 1998);
    - relazione generale (datata marzo 1998, marzo 1999, luglio 1999, dicembre 1999, 31 maggio 2000);
    - relazione tecnica (datata marzo 1998);
    - sintesi studio di impatto ambientale (datata marzo 1998);
    - relazione geologica-geotecnica (datata marzo 1998);
    - computo metrico estimativo opere pubbliche di urbanizzazione a scomputo (datata luglio 1999);
    - relazione integrativa a seguito di parere ASL (datata dicembre 1999);
    - relazione geotecnica integrativa (datata dicembre 1999);
    - contratto preliminare (datato novembre 1993);
    - decreto Ministero dell'Ambiente pronuncia di compatibilità ambientale (datato maggio 1998);
    - documentazione fotografica e studi prospettici modello 3D (datata marzo 1998);
  - B. relazione di valutazione del clima acustico redatta da ing. Angelo Farina (datata febbraio 2000);
  - C. elaborati grafici generali:
    - tavola 1 - corografia generale (datata giugno 1996 - scala 1:25.000);
    - tavola 2 - planimetria generale stato attuale carta tecnica regionale (datata giugno 1996 - scala 1:5000);
    - tavola 3 - planimetria generale del porto di Genova (datata giugno 1996 - scala 1:5000);
    - tavola 4 - planimetria generale stato attuale (datata luglio 1998 - scala 1:2000);
    - tavola 5 - planimetria generale progetto (datata luglio 1998, marzo 1999, aprile 1999, luglio 1999 - scala 1:2.000);
    - tavola 6 - planimetria generale progetto (datata luglio 1998, settembre 1998, ottobre 1998, novembre 1998, dicembre 1998, gennaio 1999, marzo 1999, aprile 1999, dicembre 1999 - scala 1:1.000);

UFFICIO  
 L'ISTRUTTORE  
 (Geom. Stefano Lavoratori)

Il Responsabile del Procedimento  
 (Geom. Stefano Lavoratori)

St

- tavola 7 - vista da nord prospettiva (datata giugno 1996);
- tavola 8 - particolare volumetrie via Cibrario studio prospettico (datata giugno 1996);
- tavola 9 - planimetria generale zonizzazione delle funzioni superficiali richieste in concessione (datata luglio 1998, marzo 1999, aprile 1999, gennaio 2000 - scala 1:2.000);
- tavola 10 - schema degli impianti a rete planimetria di riferimento delle sezioni tipo opere interne (datata luglio 1998, marzo 1999 - scala 1:1.000);
- tavola 11 - banchine progetto sezioni tipo (datata giugno 1998 - scala 1:100);
- tavola 13 - passerella pedonale foce torrente Chiaravagna pianta sezione e prospetto (datata febbraio 1999 - scala 1:100);
- tavola 14 - progetto definitivo delle prospezioni geognostiche planimetria generale (datata novembre 1999 - scala 1:1.000);
- tavola 15 - progetto definitivo ampliamento via Pionieri ed Aviatori d'Italia pianta tipo e sezione tipo (datata dicembre 1999 - scala 1:100/20);
- tavola 16 - planimetria generale opere di urbanizzazione (datata gennaio 2000 - scala 1:1.000);

**D.** elaborati grafici edifici zona capo-porto:

1. edificio A capo porto:
  - tavola 30 - pianta piano terra, piano primo, piano secondo, copertura (datata febbraio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 31 - sezioni e prospetti (datata febbraio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
2. edificio B blocco servizi:
  - tavola 40 - piante, prospetti, sezioni (datata gennaio 1999 - scala 1:100);
3. edificio C club-house:
  - tavola 50 - pianta piano terra, pianta piano primo (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 51 - pianta piano secondo, pianta piano coperture (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 52 - sezione AA, sezione BB, sezione CC (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 53 - prospetti (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
4. edificio D base nautica:
  - tavola 60 - pianta piano terra, piano copertura (datata luglio 1998, dicembre 1998, settembre 1998, gennaio 1999, ottobre 1998, marzo 1999);
  - tavola 61 - sezione A-A', sezione D-D', prospetto sud, prospetto nord, particolari A, B, C, D, E, F (datata luglio 1998, dicembre 1998, settembre 1998, gennaio 1999, ottobre 1998, marzo 1999 - scala 1:100-1:200);
  - tavola 62 - sezione B-B', sezione C-C', prospetto est, prospetto ovest (datata marzo 1999 - scala 1:100);
5. edificio E distributore carburanti:
  - tavola 70 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
6. edificio F locali artigianali:
  - tavola 80 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);

AFFARI GIUNTA

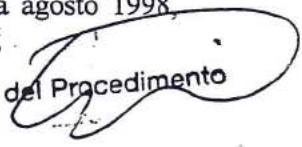
P.....C.....C.....  
L'ISTRUTTORE  
(Irene Anau)

Il Responsabile del Procedimento  
(Geom. Stefano La Gioia S. II)



7. edificio G locali artigianali:
    - tavola 90 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
  8. edificio H locali artigianali servizi:
    - tavola 100 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
  9. edificio I rimessaggio piccole imbarcazioni:
    - tavola 110 - piante, prospetti, sezioni (datata marzo 1999 - scala 1:100);
  10. edificio T sede circolo ricreativo Autorità Portuale:
    - tavola 115 - piante, prospetti, sezioni (datata gennaio 1999 - scala 1:100);
- E.** elaborati grafici edifici associazioni e società sportive facenti parte del comitato Marina di Sestri Ponente:
1. edificio L sede Lega Navale Italiana sezione Sestri Ponente Astra:
    - tavola 120 - pianta piano terra, piano primo, copertura (datata gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
    - tavola 121 - sezioni, prospetti (datata gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
  2. edificio M sede C.N.L.RUM-ASPN:
    - tavola 130 - piante (datata gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
    - tavola 131 - prospetti e sezioni (datata novembre 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  3. edificio N sede A.S.P.E.R.-CECAR:
    - tavola 140 - piante (datata gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
    - tavola 141 - sezioni e prospetti (datata gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  4. edificio O sede associazione Nautica Sportiva ASAP:
    - tavola 150 - piante, sezioni, prospetti (datata gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  5. edificio P sede Canottieri Sampierdarenesi:
    - tavola 160 - piante, sezioni, prospetti (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  6. edificio Q sede associazione Pescatori Dilettanti Sestri - Dilettanti Pesca Cornigliano:
    - tavola 170 - pianta piano terra, piano primo, copertura (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
    - tavola 171 - sezioni, prospetti (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
- F.** elaborati grafici edifici via Cibrario:
1. edificio R complesso piscina spogliatoi:
    - tavola 180 - piante, prospetti, sezioni (datata novembre 1999, gennaio 2000 - scala 1:100);
    - tavola 185 - planimetria di riferimento pianta locali seminterrati sezione (datata gennaio 2000 - scala 1:500/100);
  2. Complesso S residenziale, commerciale, connettivo urbano, borgo via Cibrario:
    - tavola 200/A - autorimessa interrata, soluzione A - pianta quota +0,70, - 1,50, -2,00 (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999, luglio 1999, dicembre 1999 - scala 1:200);
    - tavola 200/B - autorimessa interrata, soluzione B - pianta quota +0,70, (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:200);
    - tavola 201 - lotto A - pianta quota +0,70/+3,40 (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);

AFFARI GIUNTA  
 P.....C.....C.....  
 L'ISTRUTTORE  
 (long Arca)

Il Responsabile del Procedimento  
 (Geom. )



- tavola 202 - lotto B - pianta quota +0,70/+3,40 (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
  - tavola 203 - lotto A - pianta quota +0,70 piano primo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999, dicembre 1999 - scala 1:100);
  - tavola 204 - lotto B - pianta quota +0,70 piano primo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 205 - lotto A - pianta quota +10,00 piano secondo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 206 - lotto B - pianta quota +10,00 piano secondo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 207 - lotto A - pianta quota +13,00 piano terzo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 208 - lotto B - pianta quota +13,00 piano terzo residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 209 - lotto A - pianta quota +16,00 piano quarto residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 210 - lotto B - pianta quota +16,00 piano quarto residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 211 - lotto A - pianta quota +19,00 piano quinto residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 212 - lotto B - pianta quota +19,00 piano quinto residenziale (datata agosto 1998, gennaio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 213 - lotto A - pianta coperture (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 214 - lotto B - pianta coperture (datata agosto 1998, gennaio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 215 - prospetto est (datata febbraio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 216 - prospetto nord (datata febbraio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 217 - prospetto ovest (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 218/A - sezione A-A' soluzione A (datata marzo 1999, luglio 1999, febbraio 2000 - scala 1:100);
  - tavola 218/B - sezione A-A' soluzione B (datata febbraio 1999, marzo 1999 - scala 1:100);
  - tavola 219 - sezione B-B' (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:100);
  - tavola 220 - sezione C-C' (datata marzo 1999, luglio 1999, febbraio 2000 - scala 1:100);
  - tavola 221 - sistemazioni esterne spazi commerciali connettivo urbano (datata marzo 1999, luglio 1999, dicembre 1999 - scala 1:200);
  - tavola 222 - coperture sistemazioni esterne schema fognario (datata marzo 1999, luglio 1999 - scala 1:200).
- G. schema di assetto urbanistico area di intervento n. 7:
- tavola A - planimetria generale (datata luglio 1998, agosto 1999, giugno 2000, 24 luglio 2000 - scala 1:2000);
  - relazione illustrativa;
- H. cronoprogramma degli interventi;
- I. schema di atto unilaterale d'obbligo della società *Porto Turistico Camillo Luglio s.r.l.* datata 6 agosto 1999.

\* \* \*

DIREZIONE  
(Incarico)

Il Responsabile del Procedimento  
(Geom. Stefano)

AA





**LEGENDA :**

- lotto già ricompreso nell'Area di Intervento n.7 "Stazione di Sestri Ponente" da escludere ed rinviare all'Area di Intervento n.6 "Canili Navali", ai sensi della 2<sup>a</sup> d.l.n. della Prescrizione Particolare delle Modalità di intervento definite per la stessa Area di Intervento n.6.
- delimitazione dell'Area di intervento n.7 "Stazione di Sestri Ponente", come riparametrata per effetto della esclusione del lotto da escludere all'Area di Intervento n.6 "Canili Navali": area oggetto dello Schema di Assetto Urbanistico
- delimitazione, con confine definito, fra il settore n.1 "Stazione Ferroviaria e Piazza a Mare" ed il settore n.2 "Parte a Mare dell'Area" dell'Area di Intervento n.7 "Stazione di Sestri Ponente"
- delimitazione fra il lotto n.1 "Approdi Nautici da Diporto" ed il lotto n.2 "Canilistica Nautica Minore" del settore n.2 "Parte a Mare dell'Area" dell'Area di Intervento n.7 "Stazione di Sestri Ponente"

**SETTORE 1** settore n.1 "Stazione Ferroviaria e Piazza a Mare"

**SETTORE 2** lotto n.1 "Approdi Nautici da Diporto" del settore n.2 "Parte a Mare dell'Area"

**LOTTO 1** lotto n.1 "Approdi Nautici da Diporto" del settore n.2 "Parte a Mare dell'Area"

**SETTORE 3** lotto n.2 "Canilistica Nautica Minore" del settore n.2 "Parte a Mare dell'Area"

**LOTTO 2** lotto n.2 "Canilistica Nautica Minore" del settore n.2 "Parte a Mare dell'Area"

- area a terra "Canilistica Nautica Minore"
- zona di rispetto della profondità di 25 metri, alta a garantire la realizzabilità della strada di scorrimento a 100 con due corsie per senso di marcia
- nuova stazione ferroviaria e collegamento pedonale città-mare in sotterraneo
- piazza attrezzata libera da volumetrie emergenti rispetto al piano banchino, ubicata in parte del settore n.1 "Stazione Ferroviaria e Piazza a Mare" ed in parte del lotto n.2 "Approdi Nautici da Diporto" del settore n.2 "Parte a Mare dell'Area"
- ambito di concentrazione delle nuove volumetrie consentite nel settore n.1 "Stazione Ferroviaria e Piazza a Mare" ed in parte nel lotto n.2 del settore n.2
- area ferroviaria (perimetro indicativo)
- Perimetro definito
- Perimetro non definito

**LEGENDA :**

- Nuova stazione FF.S. e collegamento pedonale città-mare in sotterraneo
- Parcheggio interrato con destinazione a:
  - parcheggio di interscambio per la stazione ferroviaria
  - parcheggio di pertinenza delle volumetrie private sulla piazza
  - parcheggio destinato a sopprimere allo carenze di posto auto della prima fascia dell'abitato lungo la via Puccini
- Parcheggio in struttura
- Area e specchio acqueo destinati allo canilistica minore
- Suolo viario di connessione tra la visibilità interna all'area, il parcheggio in struttura, la visibilità di accesso ai cantieri
- Potenziamento della visibilità interna all'area o alternativo di nuovo asse di attraversamento urbano
- Previsione di nuovo asse di attraversamento urbano
- Tratto in sotterraneo
- Allargamento di via Puccini e collegamento con via Siffredi

**LEGENDA :**

- A Caserma, ex Ospedale Civile di Porto, ex. 4, 1994 (Dipartimento Porto, Set. 2)
- B Museo Marittimo, Ospedale
- C Casa Anonima
- D Sede Nautica, Stabilimento Sanitologico
- E Stabilimento Canilistico
- F Locali Interpolari
- G Locali Interpolari
- H Locali Interpolari, Servizi Igienici, Regenerazione
- I Rinnovo Piazza Interpolari
- J Sede Imp. Nuova Marina, ex. Sestri Ponente - 1984
- K Sede Imp. Nuova Marina - associazione Sportiva Porto Turistico Canilistico Club
- L Sede associazione Nautica Beza e Wanda - Casa
- M Sede associazione Nautica Beza e Wanda - Casa
- N Sede associazione Nautica Beza e Wanda - Casa
- O Sede associazione Nautica Beza e Wanda - Casa
- P Sede Canilistica Sanitologica
- Q Sede associazione Sportiva Regenerazione Sestri - associazione Canilistica Porto Canilistico
- R Segreteria Porto
- S Direzione Sanitologica - Concessionaria - Canilistica Libero Via Cibrati
- T Sede Direzione Assessorato Portuale di Genova e Sestri Ponente

**AGGIORNATA / SOSTITUTIVA**

**AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA**  
**PORTO DI GENOVA**

Schema di Assetto Urbanistico dell'Area di Intervento n.7 del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure

**aggiornamento**  
alle prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale del Comune di Genova approvato con D.P.R. n.44 in data 10 marzo 2000, 2. di Volo n. 1 in data 21 marzo 2000, del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio Sezione per la Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, relativo all'Accordo di Programma per l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo concernente il nuovo approdo turistico in località Sestri Ponente presentato dalla società Porto Turistico Camillo Luglio s.r.l.

**PORTO TURISTICO CAMILLO LUGLIO**

Scala 1/2000

**PLANIMETRIA GENERALE**

Autore: Camillo Luglio

Scale: 1/2000

Autore: Camillo Luglio

Scale: 1/2000





## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE:** Riqualificazione dello Stabilimento Balneare del Lido, della passeggiata pubblica lungo Corso Italia e creazione di una Base Nautica specializzata come Centro Velico, sulla base dello Schema di Organizzazione Urbanistica di seguito specificato.

**PERIMETRO E SETTORI:** L'area è suddivisa in sei settori, in ragione della differente collocazione funzionale  
*(con riferimento alla planimetria)*

**FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** Servizi privati di pubblica fruizione per la balneazione e le attività collegate

**FUNZIONI AMMESSE:** In tutti i settori:  
Servizi pubblici  
Parcheggi pubblici (limitatamente ai settori 1, 2 e 6), esclusivamente interrati  
Servizi privati

Nel settore 1:  
Parcheggi privati, esclusivamente interrati  
Connettivo urbano  
Pubblici esercizi  
Esercizi di vicinato  
Foresteria centro velico

Nel settore 2:  
Parcheggi privati, esclusivamente interrati  
Connettivo urbano  
Esercizi di vicinato  
Pubblici esercizi  
Viabilità  
Viabilità secondaria

Nel settore 3:  
Connettivo urbano  
Esercizi di vicinato  
Pubblici esercizi

Nel settore 4:  
Pubblici esercizi

Nel settore 5:  
Pubblici esercizi

Nel settore 6:  
Parcheggi privati, esclusivamente interrati  
Viabilità  
Viabilità secondaria

## PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Settore n. 1: destinato alla realizzazione del Centro Velico, di strutture ricettive per gli atleti e attività commerciali e di connettivo urbano di servizio allo stesso. La copertura del centro velico deve essere destinata ad uso pubblico e si deve configurare come naturale estensione di Corso Italia al fine di ricreare un affaccio pubblico verso il mare senza avere interferenze visuali. La Superficie Agibile destinata a Servizi privati (articolata in club house, spogliatoi) non può superare mq. 1.500; la Superficie Agibile destinata a Foresteria del centro velico non può superare mq. 800; la S.A. destinata ad attività commerciali (Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi) non può complessivamente superare 500 mq, di cui la quota di S.N.V. destinata a Esercizi di vicinato non può superare complessivamente mq. 250. Le altre



superfici accessorie sia coperte, sia interrate che seminterrate, anche se non concorrenti alla determinazione della S.A. non possono superare i 3.200 mq.

- Settore n. 2: Destinato alla riqualificazione di Corso Italia e al ripascimento della spiaggia, con esplicito divieto di realizzare nuovi volumi sopra la quota della viabilità attuale, ma con la possibilità di utilizzare spazi interrati per funzioni di parcheggi, di connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e riqualificazione dello stabilimento balneare con strutture sportive e ricreative che ne consentano l'utilizzo per l'intera durata dell'anno.  
La quota di superficie destinata a servizi privati di pubblica fruizione (articolati in stabilimento balneare, centro di talassoterapia, strutture sportive e ricreative, palestra, hall, uffici, club house, spogliatoi) e connettivo urbano non può superare mq. 9.500 di cui la superficie destinata a cabine dello stabilimento balneare, sia fisse che stagionali, non può superare mq. 7.000; la S.A. relativa alle attività commerciali (Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi) non può complessivamente superare 4.000 mq, di cui la quota di S.N.V. destinata a Esercizi di vicinato non può superare complessivamente mq. 2.500. Le altre superfici non destinabili alle funzioni private sopra indicate sia coperte, sia interrate che seminterrate (comprendenti, fra le altre, le verande e i camminamenti coperti), anche se non concorrenti alla determinazione della S.A. non possono superare i 10.000 mq.
- Settore n. 3: destinato alla realizzazione di servizi privati di pubblica fruizione per la balneazione e le attività collegate (stabilimento balneare e centro benessere), connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e di attività private.  
La quota di superficie destinata a sale congressi, centri di ricerca, servizi privati per la balneazione e le attività collegate, connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato non può superare mq. 3.500 di cui la quota di S.N.V. destinata a Esercizi di vicinato non può superare complessivamente mq. 250. Le altre superfici non destinabili alle funzioni sopra indicate sia coperte, sia interrate che seminterrate (comprendenti, fra le altre, le verande e i camminamenti coperti), anche se non concorrenti alla determinazione della S.A. non possono superare i 1.500 mq.. L'altezza dei manufatti di nuova edificazione non può superare la quota dell'edificio esistente.
- Settore n. 4: costituisce organica estensione del contiguo settore 2 ed è destinato alla realizzazione di servizi privati di pubblica fruizione per la balneazione e alla relativa sistemazione del litorale. E' consentito l'inserimento di pubblici esercizi (chiosco) con S.A. massima di 50 mq., purchè immessi in una struttura adeguatamente progettata in sintonia con il complesso.
- Settore n. 5: destinato all'estensione dello stabilimento balneare previsto nei settori 2 e 4 mediante sistemazione di strutture balneari e relativi percorsi di distribuzione alla quota terrena in contiguità con gli spazi demaniali destinati alla balneazione di pubblica fruizione, con esplicito divieto di realizzare nuovi volumi sopra la quota della viabilità attuale, al fine di non precludere la visuale verso il mare. Oltre tale quota sono consentiti esclusivamente eventuali ingombri delle strutture di collegamento verticale. L'estensione delle funzioni ammesse non può superare 3.000 mq. Le altre superfici non destinabili alle funzioni sopra indicate, anche se non concorrenti alla determinazione della S.A., non possono superare i 1.000 mq..
- Settore n. 6: destinato alla realizzazione di servizi di uso privato, al mantenimento degli attuali parcheggi interrati, alle sistemazioni esterne e alla creazione di verde urbano. E' consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con particolari cautele localizzative ed architettoniche come definite nello schema di organizzazione dell'area, al fine da essere destinato alle specifiche funzioni ivi ammesse.

**PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:**

**A LIVELLO DI QUARTIERE**

Esistenti confermati	mq.	
Previsione	mq.	
Totale generale	mq.	

**A LIVELLO URBANO**

Esistenti confermati	mq.	
Previsione	mq.	9.000

La dotazione di standard di previsione indicati nella tabella ha valore orientativo, essendo calcolata nell'ipotesi della completa attuazione degli interventi, restando peraltro fermo l'obbligo di applicare gli standard minimi prescritti per ogni funzione e le prescrizioni particolari nell'attuazione degli interventi, come disciplinato dalle Norme di Attuazione del P.U.C. di cui all'art. 75 bis.

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

Obbligo di realizzazione di nuovi accessi pubblici alla battigia e del collegamento alla contigua spiaggia comunale di San Giuliano e ripristino della percorribilità della battigia. Raccordo tra la passeggiata pedonale di Corso Italia e la viabilità interna all'intervento al fine di realizzare un ridisegno urbano, mediante l'utilizzo di un giardino lineare, attivando un processo di rinnovamento paesistico con la messa a dimora di specie autoctone e acclimatate.

Realizzazione di sistemi di accesso ai parcheggi interrati non interferenti con la viabilità ordinaria e realizzati in sintonia con l'ambiente circostante.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P.:**

La trasformazione dell'Ambito per gli interventi ammessi dalla relativa disciplina deve avvenire in coerenza con le indicazioni dello Schema di Organizzazione Urbanistica che costituisce parte integrante e sostanziale della medesima disciplina di seguito riportato.

Le nuove strutture devono essere a basso impatto ambientale sia per le tecniche costruttive, sia per le emissioni inquinanti, sia per il basso consumo energetico, sia per l'utilizzo di energie rinnovabili.

**Settore 1**, destinato alla costruzione del nuovo centro velico. L'altezza del nuovo fabbricato non può superare la quota di calpestio della passeggiata di Corso Italia. Oltre a tale quota non possono essere inseriti nessun tipo di volumi.

Inoltre il nuovo complesso velico (dotato di foresteria per gli atleti e parcheggi, esclusivamente interrati, da realizzarsi sotto il sedime di Corso Italia) deve contribuire a mettere a sistema i complessi sportivi del Tennis di via Campanella e delle Piscine di Albaro, rafforzando la vocazione dell'area al tema dello sport, tempo libero e benessere.

La foresteria, comprensiva di aule didattiche, locali comuni e quanto necessario al funzionamento, è soggetta a specifico vincolo di destinazione d'uso, con divieto di modificare tale destinazione.

La copertura del centro velico, destinata ad uso pubblico, si deve configurare come naturale estensione di Corso Italia al fine di ricreare un affaccio pubblico verso il mare senza avere interferenze visuali.

Il nuovo complesso deve garantire il rispetto delle qualità paesaggistiche con riferimento, in particolare, alle interferenze visuali panoramiche e all'alterazione dei valori paesaggistici, con specifica attinenza agli aspetti meritevoli di particolare tutela, quali manufatti emergenti, monumenti, essenze vegetali di pregio, e corredato da un'analisi critica dei caratteri dimensionali, linguistici, tipologici, insediativi e funzionali delle preesistenze.

**Settori 1, 2, 3, 4 e 5**

L'obiettivo generale di tale intervento deve essere finalizzato a dare una continuità funzionale e architettonica alla passeggiata di Corso Italia incrementando l'avanzamento verso il mare dello spazio di uso pubblico. Pertanto uno dei principali obiettivi del progetto di riqualificazione urbana e di ridurre le superfici impermeabili è "l'apertura verso la città" dell'intero complesso, e ridare una effettiva fruibilità pubblica dell'affaccio verso mare.

Il progetto deve essere corredato da una relazione in cui vengano indicate le principali incidenze degli interventi sulle componenti ambientali interessate e sui costi/benefici collettivi riferite, in particolare, alla geologia e l'idrogeologia del luogo, al paesaggio urbano, alla flora, alla qualità dell'aria e delle acque, all'onere gestionale dei servizi di smaltimento rifiuti, trasporto pubblico, acquedotto, fognatura e gas, all'integrazione con i piani di protezione civile, alla mobilità veicolare e flussi pendolari indotti, alla percezione sociale e alle mitigazioni apportate e i benefici diretti e indiretti.

La progettazione deve farsi carico di uno studio approfondito sul traffico indotto, verificando puntualmente quale sia la localizzazione ottimale per gli accessi al nuovo complesso compresi quelli delle merci, di servizio e dei visitatori.

Per quanto concerne il ripascimento della spiaggia ed eventuali opere di difesa, al fine di tutelare la flora e la fauna esistenti da possibili impatti dovuti a tale attività, è necessario che il progetto sia corredato da specifici studi di settore.

**Settori 3 e 5** le coperture degli interventi, per la maggior parte dell'estensione, devono essere trattate a verde pensile di tipo estensivo e le essenze utilizzate devono essere in grado di sopravvivere in situazioni di estrema siccità e presentare un'alta adattabilità e un'elevata capacità di rigenerazione e autopropagazione. L'altezza del manufatto previsto nel settore 3 non può superare la quota dell'edificio esistente. L'altezza dei nuovi fabbricati, previsti nel settore 5, non può superare la quota media del contiguo settore 6 sistemato a verde, con possibilità di superare detto limite di un metro, per motivate esigenze tecnico-funzionali, a condizione che tale nuova quota sia opportunamente raccordata e non precluda la visuale verso il mare.

In entrambi i settori, oltre a tale quota sono consentiti esclusivamente eventuali ingombri delle strutture di collegamento verticale che dovranno essere opportunamente progettate al fine di ridurre al minimo le interferenze visuali sia dall'attiguo settore 6 che dal mare. Particolare cura deve essere posta allo studio dei prospetti in quanto la percezione del complesso dal mare deve risultare il più possibile "neutra" al fine di apprezzare la rinaturalizzazione dell'area di intervento.

**Settore 4**, oltre le opere di difesa a mare, le sistemazioni di pubblica fruizione funzionali alla balneazione devono prevedere la posa di adeguate piantumazioni e l'utilizzo di materiali permeabili e leggeri o naturali (ghiaia, terreno vegetale, sabbia).

**Settore 6**, al fine di garantire una reale apertura alla città di questo spazio, deve essere posta grande attenzione allo studio dei sistemi di accesso. E' pertanto necessario prevedere il ridisegno dell'area, eliminando se possibile la presenza delle auto e verificare la possibilità dell'eliminazione dell'attuale ingresso ai box interrati. La posa di adeguate piantumazioni possono contribuire ad una generale valorizzazione dello spazio e, conseguentemente, della qualità urbana di questa area. L'obiettivo generale di tale intervento deve essere finalizzato a dare una continuità funzionale e architettonica alla passeggiata di Corso Italia incrementando la visuale verso il mare. Pertanto uno dei principali obiettivi del progetto di riqualificazione urbana è "l'apertura verso la città" dell'intero complesso, a tal fine è consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con particolari cautele localizzative ed architettoniche come definite nello schema di organizzazione dell'area.

**In tutti i settori:** non è consentito l'accantonamento di S.A.. Obbligo di reperire i parcheggi pertinenti in ragione delle funzioni insediate e da collocarsi ove ammessi. Non è consentito l'inserimento della funzione residenziale. L'altezza interna delle cabine balneari non può superare m. 2,60.

I parcheggi interrati sono esclusi dal calcolo della Superficie Agibile e della Superficie Accessoria.

La Superficie Accessoria massima consentita non è incrementabile e ricomprende quanto stabilito dalla L.R. 16/2008 e s.m. e dall'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.U.C. come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009, laddove non diversamente disciplinato.

L'ambito speciale di riqualificazione urbana (Amb U) è rappresentato graficamente nella zonizzazione di P.U.C., tale rappresentazione grafica ha la funzione descrittiva di prefigurare simbolicamente l'esito della riqualificazione. I colori, le delimitazioni tra le diverse campiture e le integrazioni tra funzioni diverse hanno valore meramente orientativo. Ai fini della rappresentazione grafica della funzione commerciale nel contesto della riqualificazione, è stata utilizzata un'apposita campitura di colore giallo, non presente nelle altre parti della zonizzazione di P.U.C.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Gli interventi previsti nei settori dell'Ambito devono conformarsi a quanto richiesto nello Schema di Organizzazione Urbanistica di seguito specificato e costituente parte integrante della disciplina dello stesso Ambito.

Gli interventi previsti nei settori 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono soggetti all'approvazione di un unico Progetto Unitario corredato da apposita Convenzione, nell'ambito della quale sono definite:

- 1) le fasi di realizzazione dell'intero intervento, anche ai fini del rilascio dei necessari titoli abilitativi e della relativa cantierizzazione, fermo restando che, pur a fronte di un eventuale titolo abilitativo unitario, il rilascio dell'agibilità delle costruzioni destinate a funzioni private deve essere subordinato alla completa realizzazione ed agibilità di tutti gli interventi previsti nei settori 1, 2, 4;
- 2) nel caso si intenda, invece, disciplinare nella Convenzione la possibilità della approvazione dei progetti edilizi per la parte dell'insediamento relativa a funzioni produttive, per i singoli settori 1, 2, 4, 5 e 6 mediante il ricorso allo Sportello Unico per le Imprese, resta fermo l'obbligo di subordinare il rilascio dell'agibilità delle costruzioni destinate a funzioni private ammesse, alla completa realizzazione ed agibilità di tutti gli interventi previsti nei settori 1, 2, 4;
- 3) l'obbligo della gestione unitaria del nuovo stabilimento balneare del Lido, articolato nei settori 2,3,4 e 5;
- 4) le garanzie cauzionali relative alla completa realizzazione delle opere di pubblica fruizione;
- 5) le garanzie relative alla costituzione di servitù per il pubblico accesso alla battigia;
- 6) l'obbligo di corredare il Progetto Unitario di un quadro economico esaustivo riferito sia alla realizzazione che alla gestione dell'opera dal quale dovrà chiaramente emergere e garantire che durante la fase di realizzazione della riqualificazione non potrà essere effettuato nessun licenziamento o messa in mobilità, oltre i confini comunali, dei lavoratori operanti nell'area di intervento;
- 7) l'obbligo di corredare il Progetto Unitario di un approfondito studio sul traffico e sulla mobilità urbana comunale, con soluzioni trasportistiche idonee a limitare l'uso dell'auto privata;
- 8) obbligazioni al fine del rispetto dei criteri progettuali e realizzativi finalizzati al contenimento del consumo energetico, all'uso di fonti rinnovabili, all'introduzione di criteri ecologici nelle tecniche realizzative e nella selezione dei materiali.

#### **NORME TRANSITORIE:**

Le aree e gli edifici esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona FB. La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

## SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Attualmente la struttura del Lido si presenta come un agglomerato edilizio di vaste proporzioni, frutto di plurimi interventi di accrescimento sul mare, la cui immagine appare oggi artificiosa e congestionata, e necessita di radicali opere di *rehabilitation*, cioè operazioni di innalzamento degli standard qualitativi e di trasformazione dell'esistente, tese alla ricostruzione di un paesaggio con elementi più naturali. L'obiettivo principale è di riqualificare il Lido di Genova in base a previsioni di sviluppo concretamente perseguibili e, al tempo stesso, valorizzare le opportunità che l'intervento offre alla città, verso un nuovo modello di sviluppo urbano, in grado di creare una coincidenza tra le aspettative dei cittadini e degli operatori. In questo contesto il Lido rappresenta un'occasione programmatica di grande rilievo per Genova, attivando un organismo capace di integrarsi nella vita della città e del suo territorio.

Intervenendo sul tratto di litorale che si estende dal promontorio di San Giuliano fino a Boccadasse, il progetto del Lido di Genova si presenta come occasione strategica di rinnovamento di una parte significativa del litorale genovese. Il ripensamento dell'attuale assetto dello storico stabilimento balneare deve essere condotto secondo un approccio teso a modificare il complesso edilizio esistente che caratterizza questo tratto di costa, creando le condizioni per una nuova apertura della città verso il mare. In questo contesto, così complesso e delicato, il progetto deve tendere a riqualificare il waterfront del Lido di Genova ricreando un corretto rapporto di interazione tra città e mare. La configurazione architettonica e paesaggistica del nuovo intervento deve recuperare il corretto rapporto tra terra e mare, riflettendo i suoi benefici effetti sulla città a livello funzionale, economico ed ambientale.

Nell'intero Ambito sono stati individuati 6 settori (Tavola 1: *individuazione dei settori*) a ciascuno dei quali è stata attribuita una edificabilità massima (ad esclusione del settore 6 che ne è privo), al fine di rendere compatibili le esigenze del nuovo complesso con le funzioni insediabili e la necessità di armonizzare i nuovi volumi nel rispetto di un disegno organico e unitario (Tavola 2: *individuazione degli interventi su foto aerea*).

Fermo restando l'obbligo del Progetto Unitario, i progetti delle nuove costruzioni devono essere sviluppati all'interno del perimetro di ogni singolo settore, fatte salve le flessibilità di seguito specificate.

Nello Schema di Organizzazione dei settori sono previsti, trattati con apposita simbologia, opportuni spazi che devono rimanere liberi da edificazioni, oltre al livello della quota stradale, e che devono essere sistemati a giardino, con alberature adeguate.

La suddetta rappresentazione grafica (Tavola 3: *sistemazione di superficie dei settori*) ha la funzione descrittiva di prefigurare simbolicamente l'esito della riqualificazione. Le delimitazioni tra le diverse campiture di colore e le integrazioni tra funzioni diverse, rappresentate mediante rigatura, hanno valore orientativo (Tavola 7: *viste prospettiche*).

L'altezza massima consentita, ferme restando le prescrizioni di cui al successivo paragrafo relativo alle distanze dagli edifici esistenti, è pari alla quota di calpestio della passeggiata di Corso Italia (Tavola 4: *profili trasversali*).

La superficie agibile è stata stimata come valore di riferimento per ciascun settore e sviluppabile all'interno delle volumetrie previste.



settore	S.A. massima stimata mq.		Superfici massime che possono essere destinate a cabine balneari mq.	Superfici accessorie massime mq.	Superficie settore mq.
		di cui S.N.V. massima mq.			
<b>1</b>	2.800	250	0	3.200	*7.390
<b>2</b>	13.500	2.500	7.000	10.000	*32.460
<b>3</b>	3.500	250	0	1.500	1.420
<b>4</b>	50	50	0	0	*7.500
<b>5</b>	3.000	0	3.000	1.000	1.160
<b>6</b>	190	0	0	0	3.460
<b>Totale</b>	<b>23.040</b>	<b>3.050</b>	<b>10.000</b>	<b>15.700</b>	<b>53.390</b>

\* compreso lo specchio acqueo.

### Opere di mitigazione ambientale

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi pedonali e risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria. Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.

Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alle strade o accessi veicolari, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla continuità della percorribilità pedonale.

I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.

Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono essere collocate all'interno degli edifici o interrati. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno. Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.

E' vietata l'installazione di tralicci per linee aeree e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e gli spazi liberi da edificazione devono essere preferibilmente drenanti e arredati con verde naturale piantumato. La copertura degli edifici, nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, deve contemplare la piantumazione con essenze adeguate e, in tali casi, devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore idoneo all'apparato radicale delle essenze prescelte.

La realizzazione degli interventi, ove possibile, deve preservare le essenze ad alto fusto di pregio che, se rimosse, devono, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi, essere messe a dimora nella zona circostante ovvero essere sostituite (Tavola 5: *schema delle opere di mitigazione ambientale*).

### **Criteri Costruttivi**

L'intervento deve prevedere nuove strategie ambientali tese ad attenuare l'impatto ambientale dell'agglomerato esistente riciclando, ove possibile, gran parte dei materiali smantellati e impiegando materiali naturali eco compatibili. Il nuovo complesso deve essere improntato alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti e orientato al contenimento dei fabbisogni energetici ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

La nuova struttura deve avere una configurazione aperta, integrata e in stretta connessione con il territorio, gestita con criteri di efficienza e focalizzata ad incrementare gli spazi aperti esistenti, garantendo e potenziando i percorsi pubblici lungo la costa. Da qui la necessità di caratterizzare il nuovo Lido con un aspetto assolutamente innovativo. Inoltre l'intervento deve prevedere una accurata progettazione del verde con l'inserimento delle specie autoctone (leccio, pino marittimo, pitosforo, oleandro, corbezzolo, lentisco, canna, tamerici, ...) e delle specie acclimatate (palma, agave, fico d'india, ...) che ormai costituiscono popolazioni selvatiche e stabili in grado di riprodursi senza l'intervento dell'uomo. Inoltre, in corrispondenza del ripascimento della spiaggia, deve essere prevista la messa a dimora di specie tipiche degli ambienti alofili (canneti, tamerici, ...).

Il nuovo sistema di percorsi, generati dalle coperture degli edifici posti sotto la quota di Corso Italia, deve integrarsi ed estendere lo spazio a fruizione pubblica da Corso Italia verso l'area di intervento creando nuovi traguardi visivi e lasciando preferibilmente alle essenze vegetali, e non a barriere fisiche, il compito di gestire la transizione tra spazi di uso pubblico e privati. Tali percorsi, quando non realizzati con materiali erosivi (sabbie e ghiaie) già presenti in sito e originati dal mare, dovranno essere realizzati prevalentemente in legno proveniente da piantagioni controllate e costantemente rimboschite.

### **Allineamento dei fronti**

Deve essere data importanza alla continuità progettuale, movimentando i volumi per adeguarsi all'intorno esistente. In prossimità della passeggiata di Corso Italia, quindi l'intervento deve garantire la visuale verso la battigia, come indicato negli schemi grafici allegati (Tavola 6: *nuove visuali e accessi al mare*).

### **Altezze e distanze dagli edifici esistenti**

L'altezza interna delle cabine balneari non può superare m. 2,60. Deve essere garantita la distanza minima di 10 metri dai fronti finestrati degli edifici esistenti o di progetto destinati a funzioni diverse dalle attività balneari e deve essere verificata la possibilità di inserire un filtro verde, di forma e dimensioni compatibili con le necessità dell'intervento, tra le diverse zone a destinazione differenziata.

Nella copertura del nuovo complesso, salvo specifici divieti stabiliti dalla disciplina dei singoli settori, possono essere inseriti impianti tecnici di contenute dimensioni e impianti per la produzione o il recupero di energia, a condizione che il tutto sia opportunamente mascherato da apposite strutture coerenti con l'architettura dell'intervento e rispettose dell'ambiente circostante.

### **Prescrizioni e indicazioni particolari**

Le destinazioni commerciali, ancorchè relative alle sole categorie dei pubblici esercizi e degli esercizi di vicinato, con esclusione pertanto di qualsiasi destinazione per attività commerciali di livello superiore in applicazione delle vigenti normative in materia di commercio, all'interno del nuovo complesso richiedono la realizzazione di forme architettoniche compatibili, che si armonizzino con il contesto.

### **Reti infrastrutturali e flussi di traffico**

La progettazione del nuovo Lido deve essere corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta

differenziata dei rifiuti. Tale progettazione dovrà inoltre essere corredata da un approfondito studio sul traffico e sulla mobilità urbana comunale, con soluzioni trasportistiche idonee a limitare l'uso dell'auto privata.

#### **Norme di flessibilità**

Il perimetro dell'Ambito può essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto quando ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina della zona confinante avente un confine di maggiore sviluppo.

Il perimetro dei settori può eventualmente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini catastali o per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, in caso di attuazione congiunta di più settori e per escludere porzioni che non risultino utili all'attuazione del progetto, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione stessa.

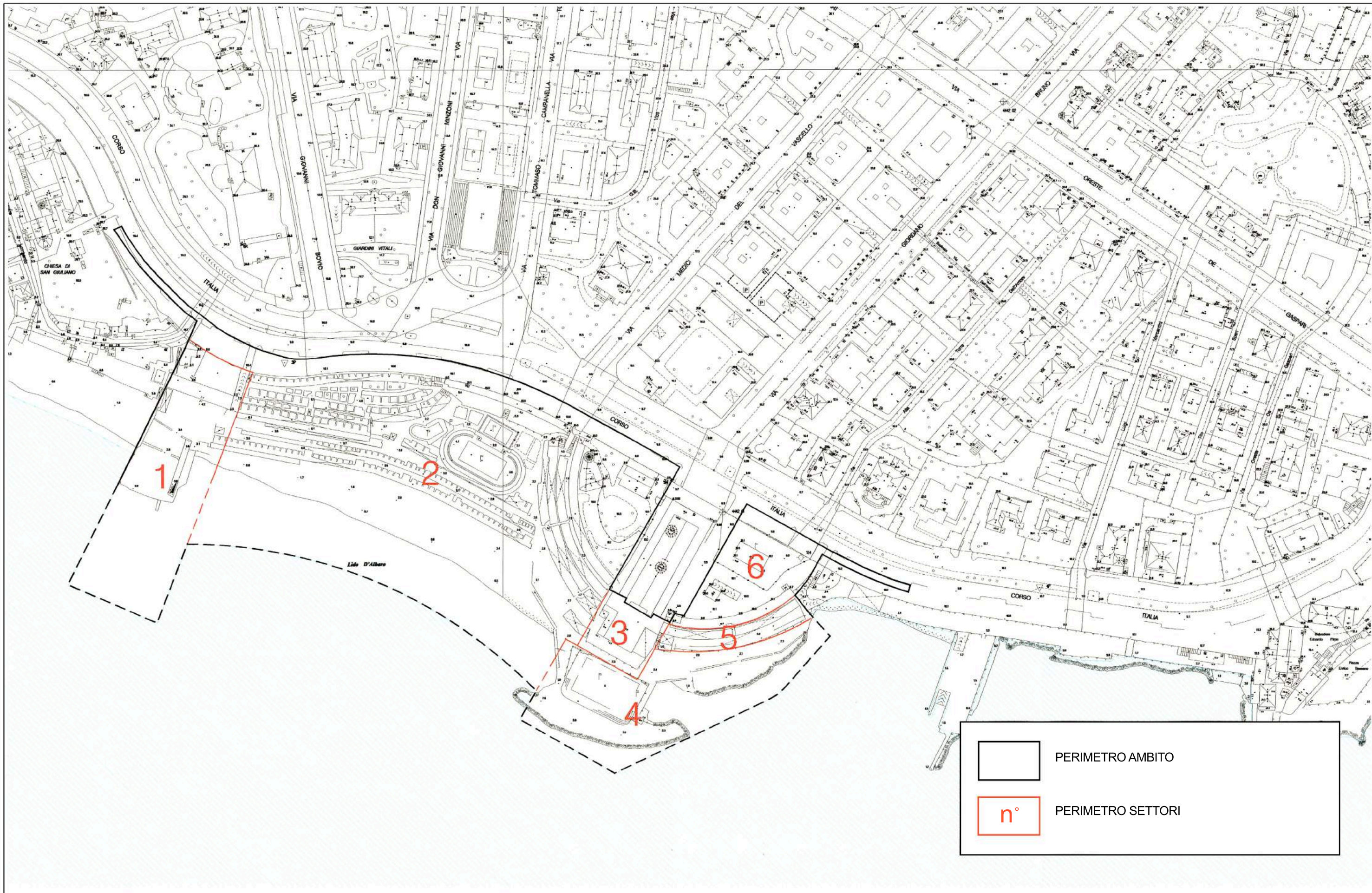
L'adeguamento delle reti infrastrutturali può essere realizzato anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi posti.



#### **Standard prescritti**

Gli interventi previsti sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici nella misura indicata dall'art. Amb6), delle Norme di Attuazione del P.U.C., in relazione alle funzioni insediate.

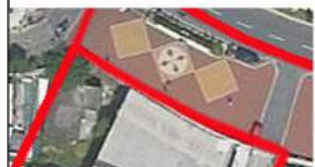
E' consentito che tali spazi restino alla proprietà privata vincolati ad uso pubblico in luogo della prescritta cessione al Comune per funzioni pubbliche o di pubblico interesse, a condizione che le manutenzioni vengano assunte in toto da un unico soggetto con oneri a carico della proprietà.



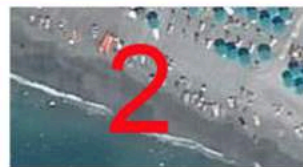


	PERIMETRO AMBITO
	PERIMETRO SETTORI



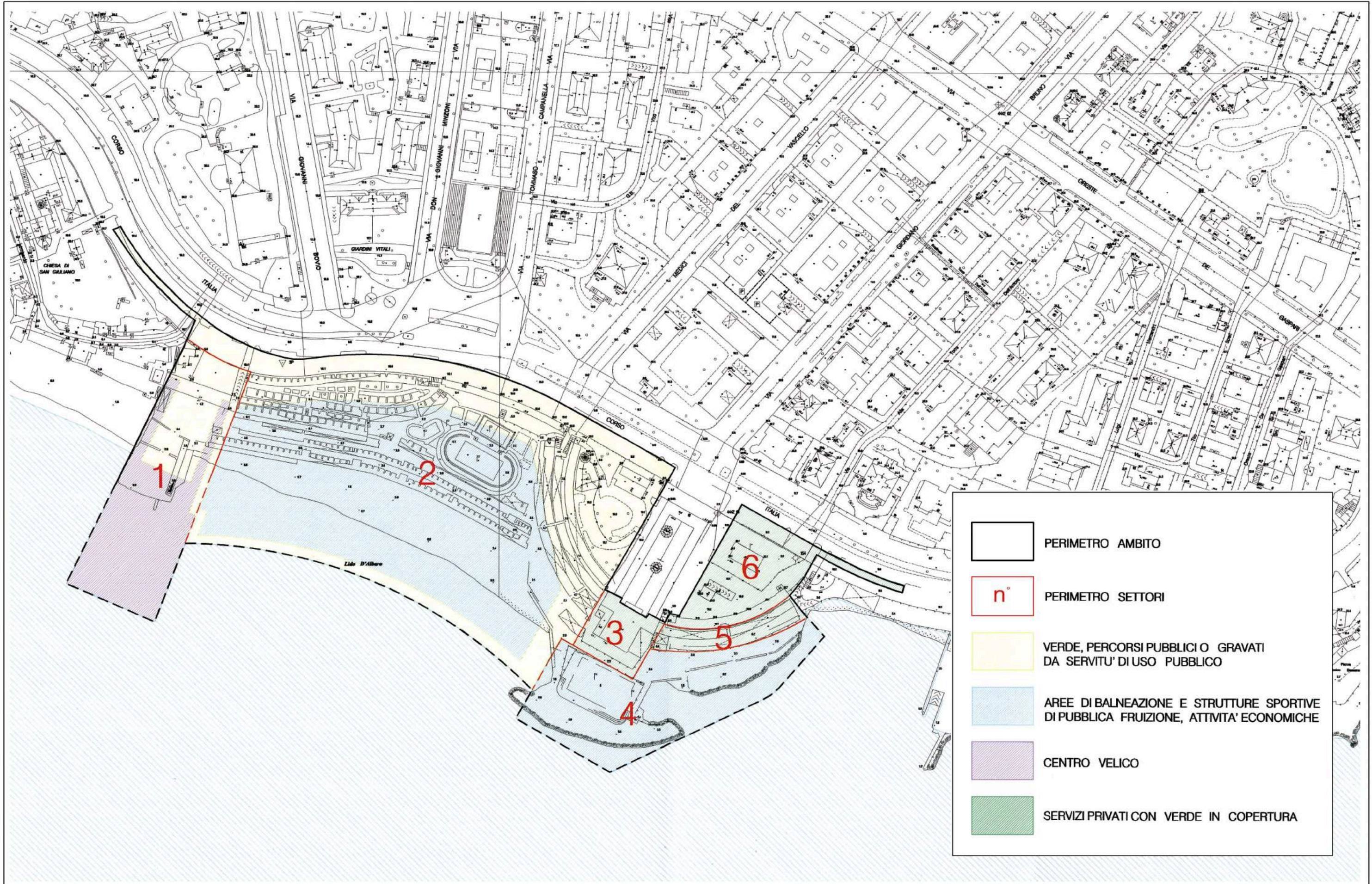


Individuazione dei settori di intervento



n° settori di intervento

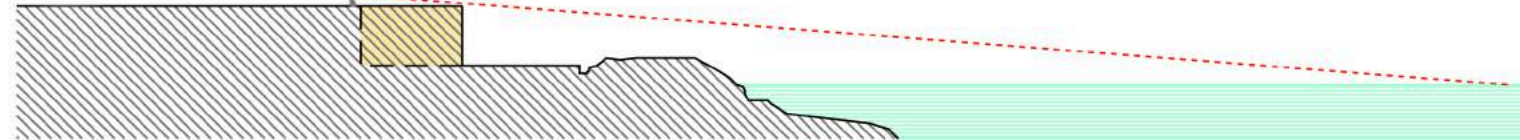






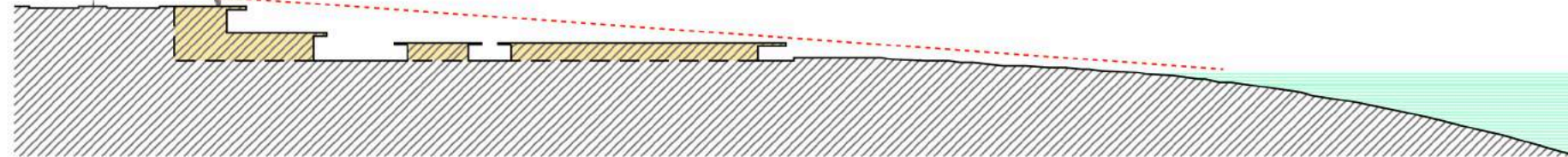
Profilo A - A'

Corso Italia



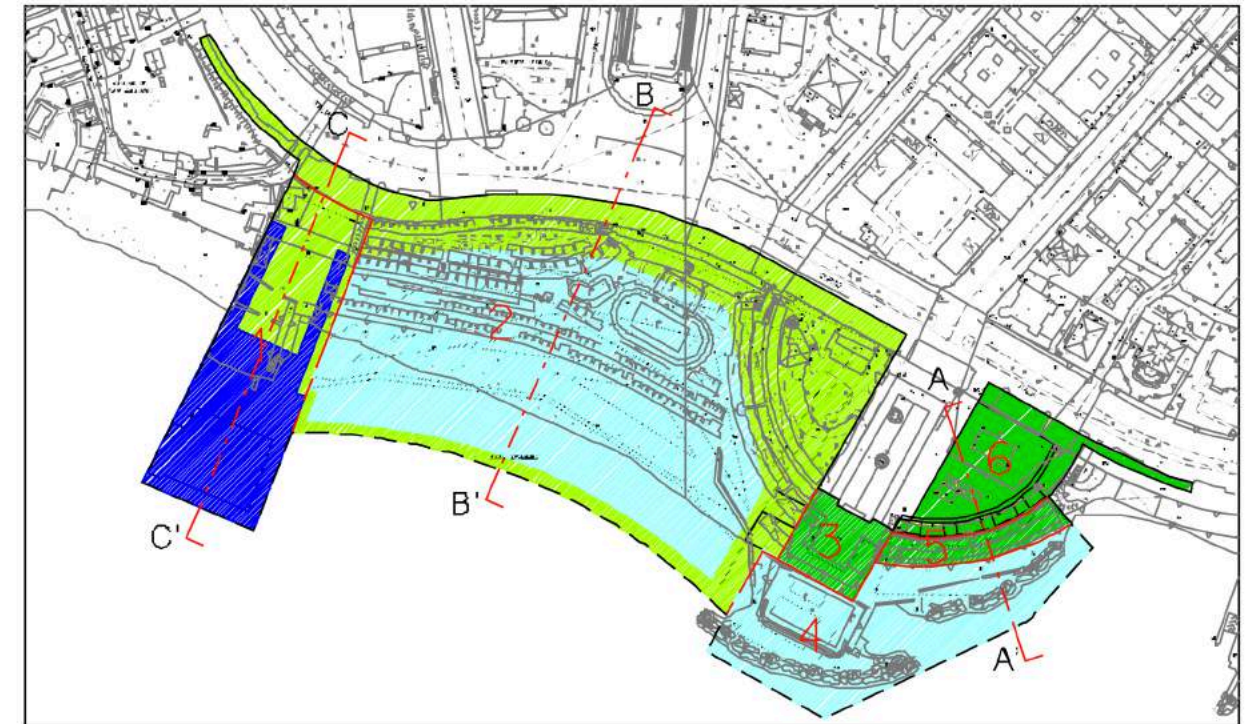
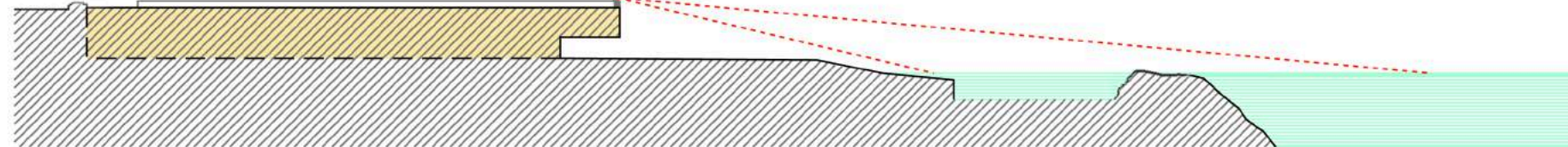
Profilo B - B'

Corso Italia



Profilo C - C'

Corso Italia



 Interventi previsti

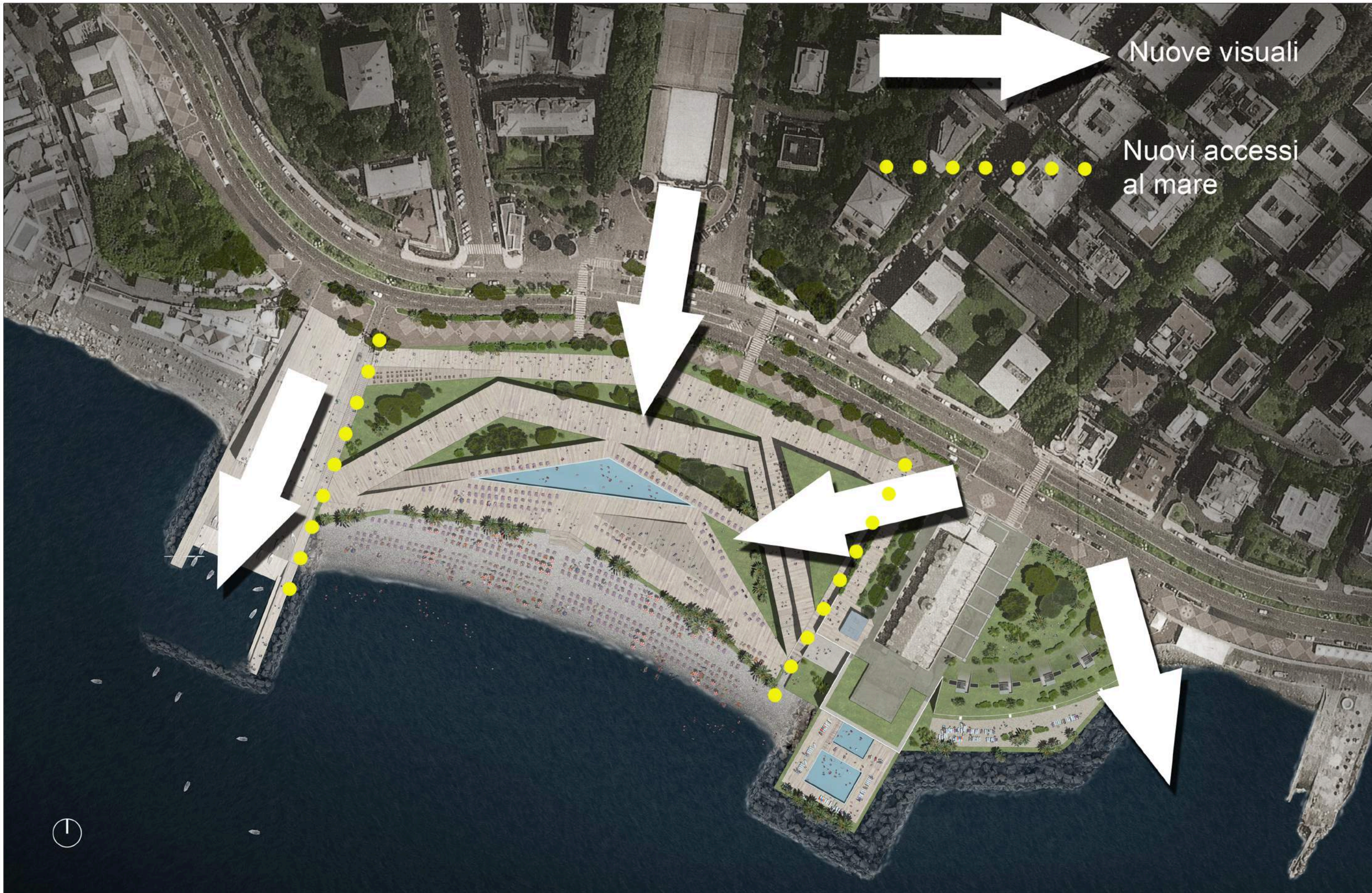
Scala 1:1000





	PERIMETRO AMBITO
	PERIMETRO SETTORI
	SPAZI E PERCORSI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE ALBERATO
	VERDE DI ARREDO
	VERDE ARBUSTETO
	CENTRO VELICO
	PISCINA
	RIPASCIMENTO SPIAGGIA











## RELAZIONE GEOLOGICA

AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97



### 1 PREMESSE

L'indagine in oggetto si inserisce nell'ambito della variante al Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000, ai sensi dell'art. 44 della l.r. 36/97, finalizzata alla riqualificazione dello stabilimento balneare del Lido, del tratto di passeggiata pubblica lungo Corso Italia ed alla creazione di una base nautica specializzata come centro velico nel Municipio VIII Medio Levante.

Lo scrivente Ufficio Geologico ha avuto l'incarico di redigere la presente relazione con lo scopo di verificare, sulla base delle risultanze degli studi geologici in possesso dell'archivio geologico, la coerenza della variante in oggetto rispetto alla normativa geologica a corredo del P.U.C. e degli altri strumenti pianificatori vigenti.

### 2 MODALITA' DI INDAGINE

L'indagine geologica è stata articolata nel modo seguente:

ricerca bibliografica con reperimento di indagini geognostiche eseguite in precedenza nell'area in oggetto;

- inquadramento geologico, geomorfologico ed idrogeologico desunto dalla cartografia relativa agli studi propedeutici a corredo del P.U.C.;
- inquadramento sismico;
- inquadramento normativo riferito ai diversi strumenti pianificatori vigenti, verifica della compatibilità tra le caratteristiche geologico-tecniche generali dell'area e le destinazioni d'uso previste;
- stesura di relazione geologica.

### 3 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area oggetto di studio è ubicata in fregio a Corso Italia nel tratto compreso tra Via Bovio e Via Giordano Bruno. (**Tav.1**).

Con riferimento alla Carta Tecnica Regionale a scala 1:5000, l'area ricade nel foglio 230041 - Boccadasse.

#### 4 INQUADRAMENTO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO

Con riferimento alla Carta Geologica a corredo del P.U.C. del Comune di Genova e ad indagini geognostiche eseguite in aree limitrofe, l'intero comparto è caratterizzato dalla presenza di spiagge, riporti artificiali e calcari del Monte Antola. (**Tav.2**)

Le spiagge ricoprono buona parte della zona in esame e corrispondono all'area non edificata dello stabilimento balneare. Come tutte le spiagge di Albaro, anche la spiaggia in concessione allo stabilimento è stata formata artificialmente scaricando in mare, sui fondali litoranei rocciosi, terreni di scavo, detriti e macerie, derivanti dagli estesi interventi edificatori del dopoguerra.

I riporti ricoprono la porzione orientale dell'area in corrispondenza dell'edificazione del Lido d'Albaro.

Il substrato roccioso è rappresentato da un litotipo appartenente alla Formazione dei Calcari del Monte Antola, rappresentati da calcari marnosi, marne calcaree e marne argillose in sequenze ritmicamente ripetute, talora a base calcarenitica, localmente intercalate da argilloscisti, arenarie e marnoscisti di tipo ardesiaco. L'assetto giaciturale presenta vergenza Nord-orientale. La profondità del substrato è stata rilevata, in corrispondenza dei vicini Bagni Italia a circa 4 m dal p.c..

Dal punto di vista geomorfologico (**Tav. 3**), l'area in esame si colloca a valle del "Colle di Albaro", che si delinea come "placca rocciosa" continua, culminante a Nord nella zona di S. Martino di Albaro e limitata ad Ovest e ad Est rispettivamente dalle valli del torrente Bisagno e del torrente Sturla.

Si evidenzia al riguardo che l'intensa urbanizzazione ha completamente obliterato tutta l'area che è indicata in cartografia tra le "Aree urbane compatte non definibili geomorfologicamente", fatta eccezione per la zona di spiaggia.

#### 5 INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Come riportato in **Tav. 4** si rileva che la zona risulta per buona parte cartografata come "Urbanizzata e sostanzialmente impermeabile".

Le spiagge attuali, permeabili per porosità, sono sede di falda marina, che può estendersi anche alle porzioni retrostanti in corrispondenza delle zone già attualmente urbanizzate ma ugualmente di pertinenza dei depositi marini.

I riporti, permeabili per porosità, non dovrebbero risultare sede di una falda freatica costante, ma eventualmente essere soggetti a circolazione connessa ad eventi pluviometrici.

Il substrato roccioso subaffiorante, presenta permeabilità secondaria per fessurazione e fratturazione ed può ammettere pertanto filtrazione e percolazione idrica al suo interno in quanto le discontinuità, ampliate dall'azione solvente dell'acqua d'infiltrazione, rappresentano vie di deflusso preferenziali per le acque stesse.

In superficie, ad eccezione della battigia, l'area dello stabilimento balneare è quasi completamente impermeabilizzata, per cui l'infiltrazione è praticamente nulla.

Per quanto riguarda i deflussi che interessano la zona di intervento, il sito si colloca in fregio alla tombinatura del **rio del Parroco**, il cui tracciato si sviluppa al di sotto dei campi da tennis compresi tra Via Campanella e Via Don Minzoni e in corrispondenza di Corso Italia è stato deviato verso San Giuliano sfociando in mare in adiacenza del pennello frangiflutti presente all'estremità occidentale dello stabilimento balneare. (**Tav. 7**)

## 6 INQUADRAMENTO SISMICO

Ai fini dell'applicazione della normativa antisismica e della definizione dell'azione sismica nell'area in oggetto, dovrà essere valutata, contestualmente all'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia, l'influenza delle condizioni litologiche e morfologiche locali sulle caratteristiche del moto del suolo in superficie.

La categoria del suolo di fondazione dovrà riguardare i terreni compresi tra il piano di imposta fondazionale, fino alla profondità investigata, commisurata all'estensione e all'importanza dell'opera, mediante indagini geognostiche da programarsi in misura adeguata all'utilizzo dell'area.

Per quanto concerne il calcolo dell'azione sismica occorre evidenziare che, con riferimento al D.M. del 14/01/2008 e alla "Nuova classificazione sismica del territorio regionale", approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n° 1308 del 24/10/08, il territorio del Comune di Genova è classificato in **Zona Sismica 3B** definita a **bassa pericolosità**. Per tale zona si ha, come valore di riferimento, una accelerazione orizzontale  $a_g$  pari a 0,100 g.

I riporti e le spiagge, amplificando l'accelerazione massima di superficie, rispetto a quella che ricevono alla loro base, modificano la composizione e l'energia complessiva dell'onda, in relazione alle velocità con cui si trasmettono le onde sismiche di taglio (Vs) all'interno dei depositi ed in rapporto al loro spessore.

## 7 INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'area in esame, come indicato in **Tav. 5** e con riferimento alle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Genova, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000, ricade in area urbanizzata a suscettività d'uso non condizionata (zona A $\beta$ ), in area urbanizzata a suscettività d'uso parzialmente condizionata (zona B $\beta$ ) e in area urbanizzata a suscettività d'uso limitata (zona C $\beta$ ).

L'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia dovrà essere rispettosa di quanto prescritto all'art. 1.3 (Interventi in zone urbanizzate) e all'art. 4.3 (zona C urbanizzata) delle suddette Norme Geologiche del P.U.C..

Con riferimento alla pianificazione di bacino, l'area in oggetto ricade nel Piano di Bacino Stralcio per il rischio idrogeologico - Ambito 14, approvato con D.C.P. N°66 del 12/12/02 e s.m., ed in particolare in area Pg0 (suscettività molto bassa) e Pg1 (suscettività bassa), la cui Normativa demanda ai Comuni, nell'ambito della Norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici, la definizione della disciplina specifica per dette aree in termini di approfondimento delle indagini. Con riferimento alla carta del reticolo idrografico e della rete idrografica significativa l'intervento non interferisce con rivi classificati nel Piano come corsi d'acqua significativi, in quanto il citato **rio del Parroco** è riportato nelle cartografia suddetta, come rivo non significativo: la normativa non prevede pertanto la presenza di fasce di inedificabilità assoluta e fasce di rispetto dai limiti dell'alveo del rio. Infine con riferimento alla carta delle fasce fluviali è presente un'area in fascia B\* (storicamente inondata in tratti non indagati) in corrispondenza della viabilità di Corso Italia e pertanto esterna all'area di intervento. (**Tav. 6 e Tav. 7**)

L'area non risulta soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 3267/1923.



## 8 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

Tenuto conto degli interventi previsti dalla variante, che prevedono riempimenti e nuove volumetrie, sia in elevazione che interrato, di seguito vengono sinteticamente riportate alcune considerazioni geologico-tecniche a carattere generale ai fini dell'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia.

Le condizioni geologiche I.s. generali ricavate mediante elaborazione delle risultanze delle indagini eseguite in aree limitrofe e tratte dall'archivio geologico dell'Ufficio scrivente, non evidenziano particolari fenomeni geologici negativi in atto, ma solo possibili problematiche di tipo geotecnico connesse ai rapporti esistenti tra substrato roccioso, riporti e spiagge.

Le problematiche essenziali sono legate alla localizzazione in profondità del substrato lapideo e alle caratteristiche geotecniche dei materiali sciolti, informazioni necessarie alla scelta e al dimensionamento delle soluzioni fondazionali. Tali aspetti saranno evidentemente oggetto di specifici approfondimenti e sviluppi puntuali nelle successive fasi autorizzative dell'intervento edilizio.

Tenuto conto della presenza della citata zona storicamente inondata in fregio all'area di intervento, il progetto dovrà, inoltre, essere corredato da uno studio di carattere idraulico, con i criteri definiti nel Piano di bacino, al fine di valutare correttamente la funzionalità idraulica del tombino esistente del Rio del Parroco ed eventualmente prevedere il rifacimento del tratto terminale, qualora l'esito dello studio idraulico evidenziasse delle criticità.

In sede di progettazione dovrà essere studiato anche lo stato di funzionalità della rete fognaria esistente e dei deflussi superficiali.

Per quanto concerne gli interventi in prossimità dell'attuale linea di costa, il progetto dovrà prevedere i necessari approfondimenti in ordine all'assetto marino dai quali desumere le condizioni preesistenti e le interrelazioni con le opere in progetto. Per interventi in zona costiera occorre verificare l'assenza di situazioni negative in atto o ingenerabili a seguito dell'intervento sulla dinamica costiera, comportanti modificazioni profonde sul paraggio.

Infine, vista la presenza del cuneo salino a quota campagna, nel caso sia di volumetrie interrate che di opere fondazionali profonde, dovranno essere tenute in debito conto le caratteristiche di aggressività delle acque marine, nei confronti delle opere speciali.

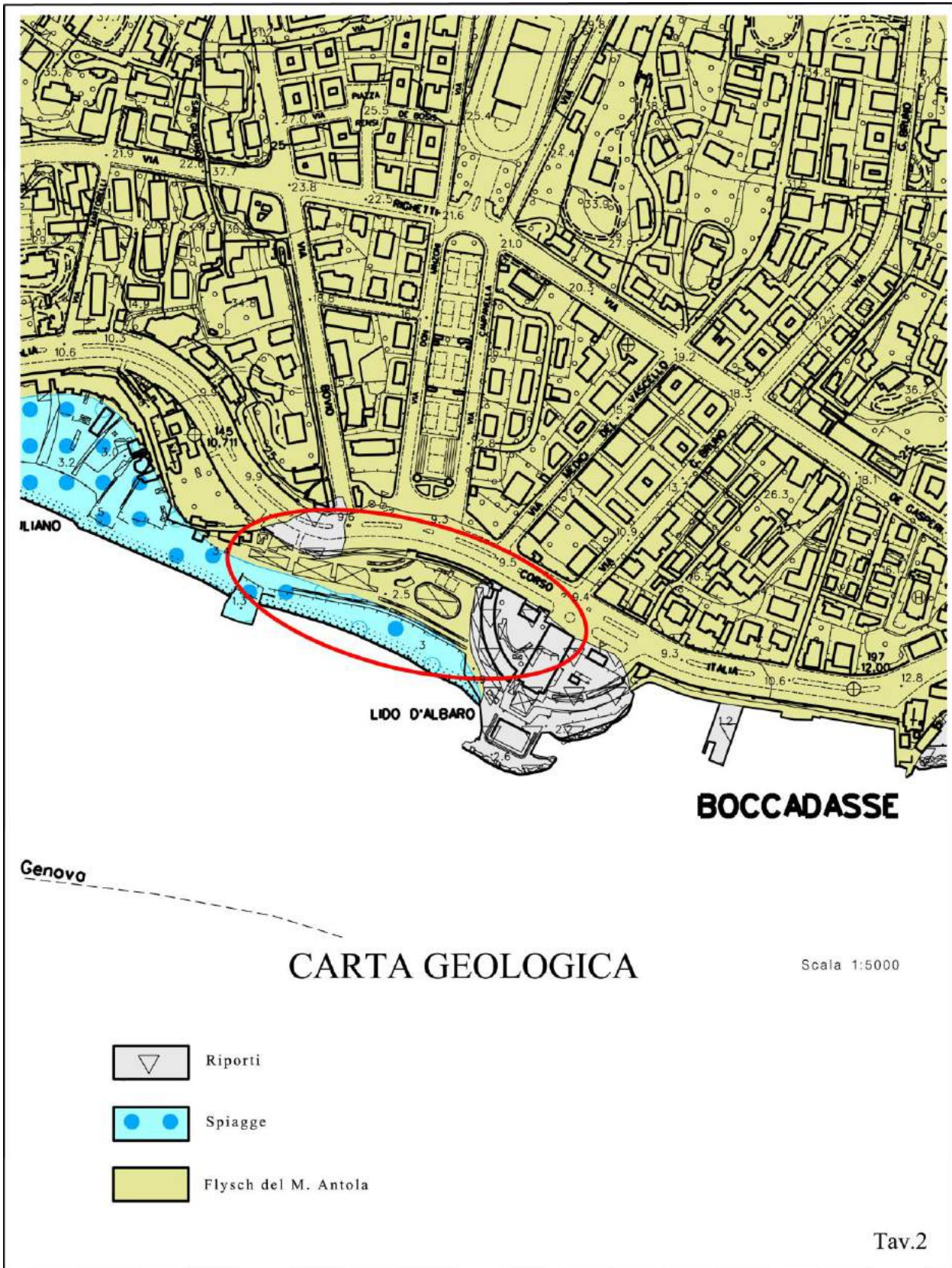
## 9 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

***Sulla base dello studio geologico eseguito, la variante in oggetto è da ritenersi compatibile rispetto al contesto territoriale, con i contenuti del nuovo Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n°75 (Nuovo Lido di Genova) dello strumento urbanistico generale, relativamente agli aspetti geologici di competenza dell'Ufficio scrivente.***

L'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia, non potrà prescindere dalla puntuale applicazione della legislazione vigente in materia ed in particolare del D.M. 14/1/08 (Norme tecniche sulle costruzioni.....) con particolare riferimento agli aspetti inerenti la normativa sismica, delle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. e delle Norme di Piano di bacino Ambito 14.



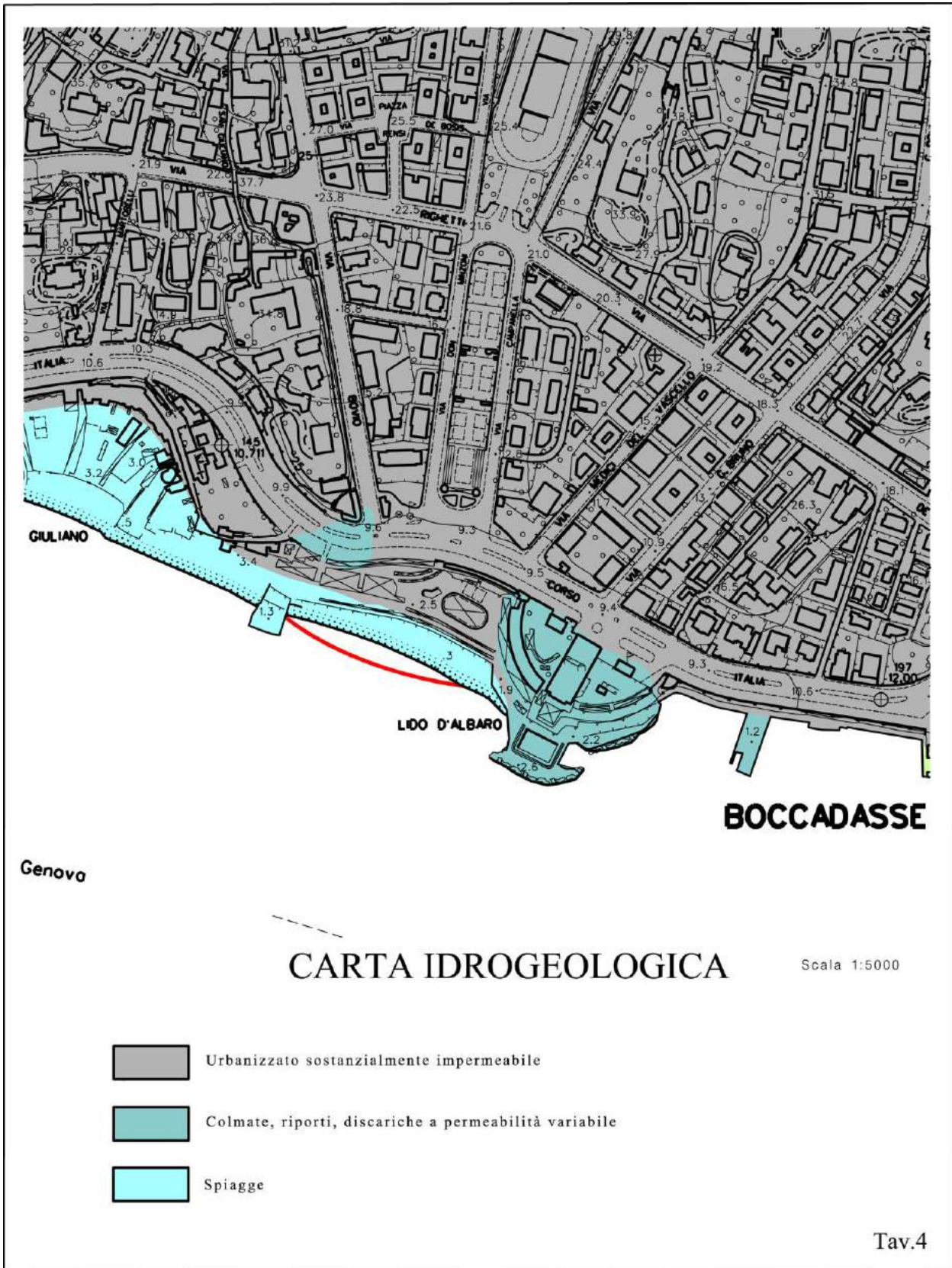








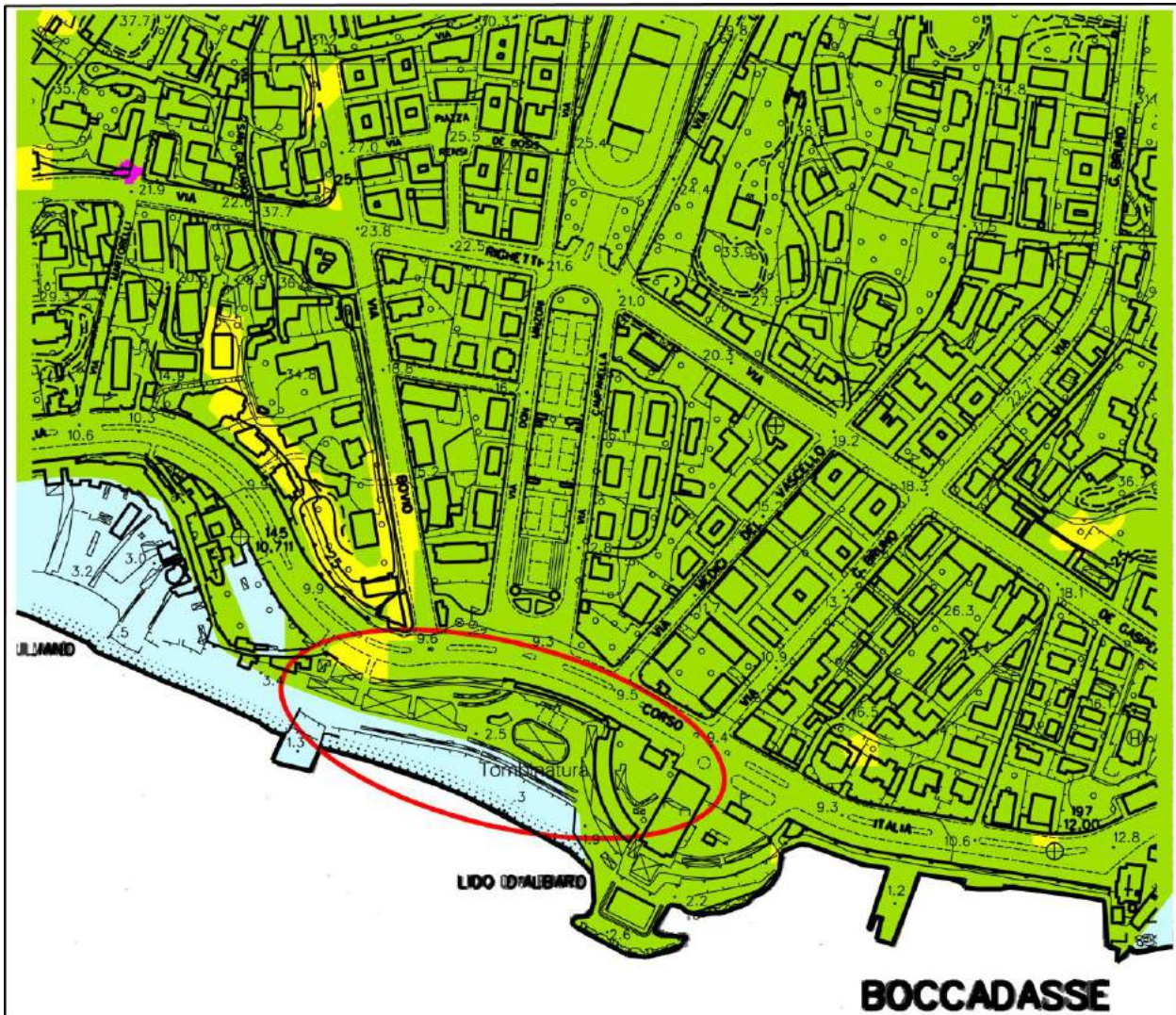















## CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO

Scala 1:5000

-  Suscettività media (Pg2)
-  Suscettività bassa (Pg1)
-  Suscettività molto bassa (Pg0)

tratto da: "Carta della suscettività al dissesto" dell'Ambito 14

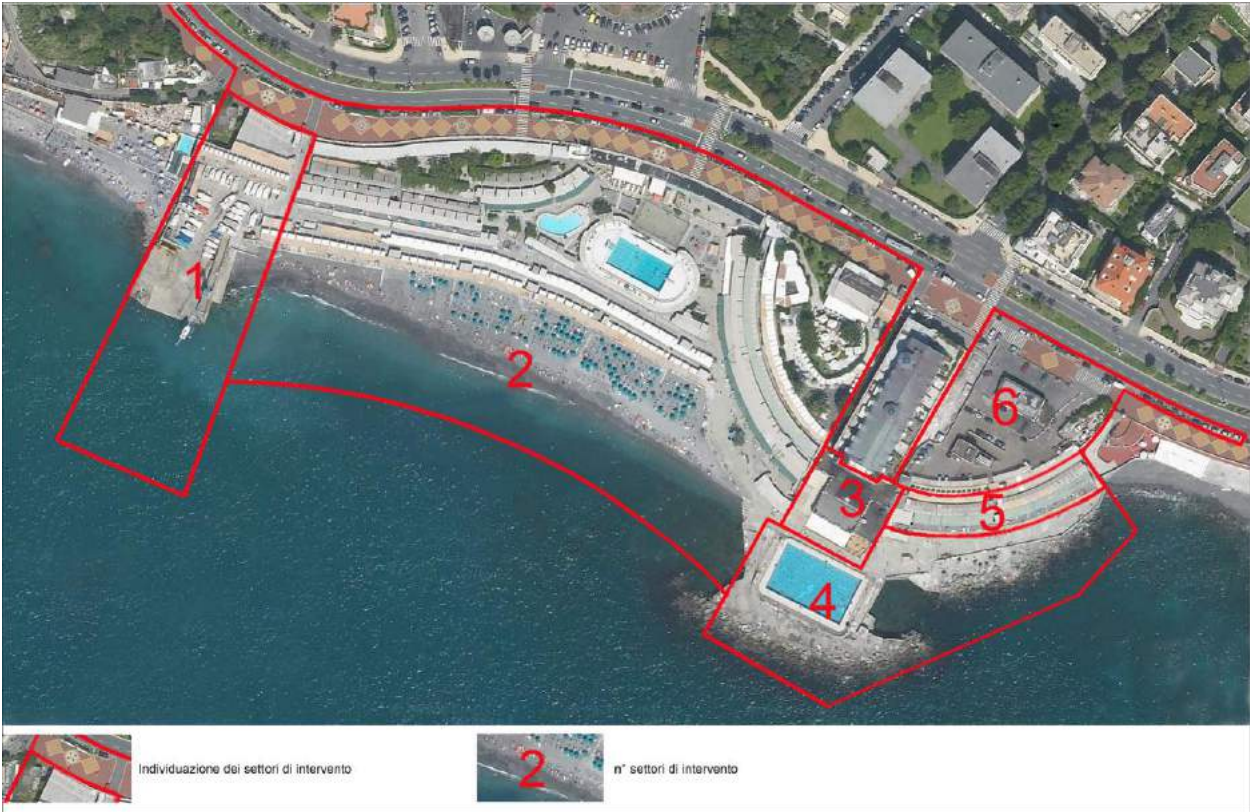
Tav.6

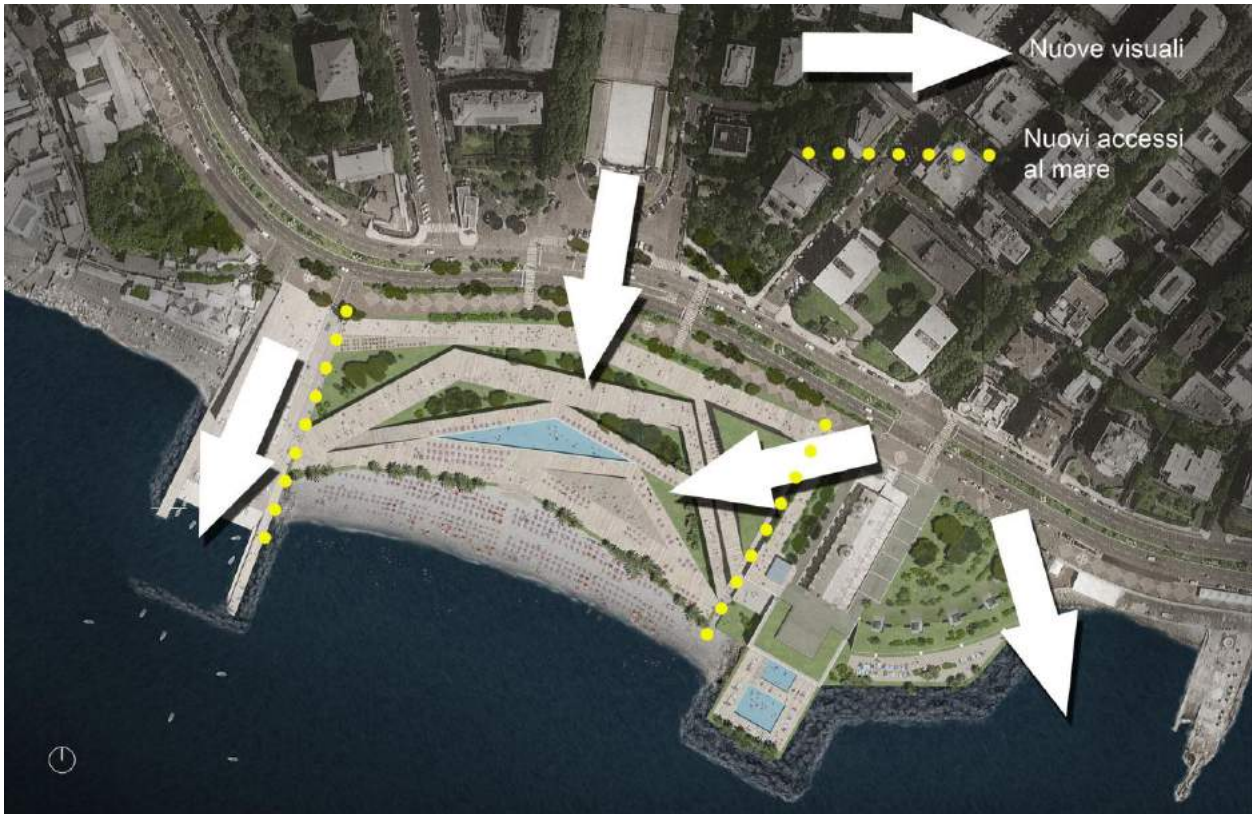






TAV. 8  
INDIVIDUAZIONE SETTORI DI INTERVENTO



**TAV. 9**  
**NUOVE VISUALI E ACCESSI AL MARE**

**TAV. 10**  
**VISTE PROSPETTICHE INTERVENTO**





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2016-DL-147 DEL 31/05/2016 AD OGGETTO:  
AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N. 36/1997 E S. M. I.  
PER L'INSERIMENTO DELLA SPECIFICA DISCIPLINA DI  
AGEVOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E DI  
RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE  
IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE E ALLE MISURE DI PREMIALITÀ  
PREVISTE DALLA L.R. N. 49/2009 E S. M. I.. MODIFICA DELLE  
NORME DEL PUC INERENTI L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE,  
IN COERENZA CON LA L.R. N. 27/2015, CORREZIONE DI ALCUNI  
ERRORI MATERIALI RISCONTRATI E INSERIMENTO DI ALCUNE  
PRECISAZIONI.**

**PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

01/06/2016

Il Dirigente Responsabile  
Arch. Silvia Capurro





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2016-DL-147 DEL 31/05/2016 AD OGGETTO:  
AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N. 36/1997 E S. M. I.  
PER L'INSERIMENTO DELLA SPECIFICA DISCIPLINA DI  
AGEVOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E DI  
RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE  
IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE E ALLE MISURE DI PREMIALITÀ  
PREVISTE DALLA L.R. N. 49/2009 E S. M. I.. MODIFICA DELLE  
NORME DEL PUC INERENTI L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE,  
IN COERENZA CON LA L.R. N. 27/2015, CORREZIONE DI ALCUNI  
ERRORI MATERIALI RISCONTRATI E INSERIMENTO DI ALCUNE  
PRECISAZIONI.**

<p><b>PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE</b> (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>
---

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento</p>
---

08/06/2016

Il Segretario Generale  
[Dott. Pietro Paolo Mileti]