



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-330 del 30/09/2020

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 43/2020, PRESA D'ATTO NON ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 50 in data 1 ottobre 2020;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Simonetta Cenci;

Premesso:

- che il Consiglio Comunale in data 21 luglio 2020 ha approvato la deliberazione n. 43, ad oggetto: «Adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43, comma 3 lettera c e c bis, della L.R. 36/97 e s.m.i, per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11,13, 14,15,16 delle norme generali e degli artt. AC-CS 2 e AR-PR 2 delle Norme di Conformità, e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (Ambito AC-CS)», dichiarata immediatamente eseguibile.
- che di detta deliberazione è stato dato avviso, pubblicato all'albo pretorio del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria di Mercoledì 12 agosto 2020 Anno 51 N. 33 – Parte IV;
- che, in conformità a quanto esplicitato nell'avviso, di cui al precedente capoverso, dal giorno 13 agosto 2020 l'aggiornamento del PUC, nonché la deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2020, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune di Genova (www.comune.genova.it) e sono stati altresì depositati a libera visione del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi, presso l'albo pretorio on line di questo Comune;
- che, ai sensi del comma 6 dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., nel periodo di pubblicazione, dal 13 agosto 2020 al 12 settembre 2020 compreso, chiunque poteva prendere visione degli atti, estrarne copia e presentare osservazioni;

Rilevato:

- che, conformemente al dispositivo della deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2020, con nota del 14/08/2020 - Prot. n. 242495/VAS, la Direzione Ambiente di questo Comune ha attivato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 13 della LR 32/2012 e s.m.i, dell'aggiornamento del PUC di cui alla D.C.C. n. 43/2020, comprensiva della Relazione Urbanistica e del Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- che l'art. 13. (Verifica di assoggettabilità) della l.r. 32/2012 prevede che l'autorità competente adotta il motivato provvedimento di verifica avente efficacia vincolante, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla valutazione e dettando le eventuali prescrizioni, tenuto conto dei pareri pervenuti e

che il provvedimento di verifica contiene anche l'accertamento rispetto alla necessità della valutazione di incidenza;

- che l'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente, procede alla redazione conclusiva del piano o programma in conformità al provvedimento di cui sopra, obbligatorio e vincolante, ed alla sua approvazione definitiva;

- che la Direzione Ambiente di questo Comune con Determinazione Dirigenziale del 17/09/2020 N. 2020-151.0.0.-61 ad oggetto: «Adozione di aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle norme di conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS)

- Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.», valutati, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012, i pareri forniti dai soggetti competenti, consultati nell'ambito del procedimento, **ha determinato di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica** la proposta di aggiornamento al PUC di cui alla D.C.C. n. 43/2020, prescrivendo che: *“se l'attività risulta tra quelle elencate nell'allegato I del DPR 151/11, il Responsabile dell'attività ha l'obbligo di attivare le procedure previste dagli artt. 3 e 4 del citato DPR 151/11 nelle modalità previste dagli artt. 3 e 4 del DM 07/08/2012;”*;

- che durante il periodo di pubblicazione, dal giorno 13 agosto 2020 ed entro la data del 14 settembre 2020 compreso, sono pervenute n. 4 osservazioni, tutte allegate al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, come attestato dalla Direzione Stazione Unica Appaltante e Servizi Generali, Ufficio Archivio Protocollo Generale, con nota Prot. n. 0272129.I in data 16/09/2020;

- che tre delle osservazioni, come sopra presentate, sono tutte esaminate, sintetizzate e controdedotte nell'ambito del documento “Relazione di controdeduzioni alle osservazioni”, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale; mentre la quarta osservazione è ritenuta inammissibile poiché presentata da un consigliere comunale, così come affermato dalla giurisprudenza in materia (Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 2227/2004)

Considerato:

- che, successivamente allo svolgimento della fase di pubblicità-partecipazione di cui al comma 6 del citato art. 43, il Comune è tenuto ad approvare l'aggiornamento del PUC nei modi e nei termini previsti ai commi 7 e 8 del medesimo art.43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;

- che, in particolare il comma 7 del citato art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., precisa che: *“Il Comune decide sulle osservazioni pervenute con deliberazione del Consiglio comunale da assumere entro il termine di quarantacinque giorni dalla scadenza del periodo di pubblicità di cui al comma 6”*;

- che con Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente del 17/09/2020 N. 2020-151.0.0.-61 ad oggetto: ad oggetto: «Adozione di aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle norme di conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS) - Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.», valutati, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012, i pareri forniti dai soggetti competenti, consultati nell'ambito del procedimento, **ha determinato di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica** la proposta di aggiornamento al PUC di cui alla D.C.C. n. 43/2020, prescrivendo che: *“se l'attività risulta tra quelle elencate nell'allegato I del DPR 151/11, il Responsabile dell'attività ha l'obbligo di attivare le procedure previste dagli artt. 3 e 4 del citato DPR 151/11 nelle modalità previste dagli artt. 3 e 4 del DM 07/08/2012;”*

- che la prescrizione inserita nella citata Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente del 17/09/2020 N. 2020-151.0.0.-61, di cui al precedente capoverso, è un chiaro riferimento a regolamenti

e disposizioni settoriali cui ogni istanza, relativa ad attività tra quelle elencate nell'allegato I del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, deve obbligatoriamente ottemperare;

- che, nel prendere atto di quanto prescritto, si precisa che non occorre apportare modifiche puntuali in tal senso al contenuto delle norme oggetto della deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2020, poiché trattasi di prescrizione che riguarda i singoli progetti edilizi di cui pertanto si deve obbligatoriamente tener conto nell'istruttoria degli stessi ai sensi di legge;

- che, in considerazione di quanto sopra, la Direzione Urbanistica con nota n. 0275794.I del 18/09/2020 ha richiesto alla Direzione Ambiente se la presa d'atto di tale prescrizione nell'atto deliberativo di approvazione delle modifiche al PUC, senza modificare l'apparato normativo di cui all'aggiornamento adottato con D.C.C. n. 43/2020, possa essere considerata ottemperanza alla prescrizione impartita;

- che la Direzione Ambiente con nota Prot. n. 0276884.I del 21/09/2020 ha concordato sul fatto che non sia necessario apportare modifiche agli allegati normativi e cartografici adottati con D.C.C. n. 43/2020, per le motivazioni contenute nella medesima nota, pertanto, anche a giudizio della Direzione Ambiente, la presa d'atto della prescrizione di cui trattasi nell'atto deliberativo di approvazione delle modifiche al PUC, senza modificare l'apparato normativo di cui all'aggiornamento adottato con D.C.C. n. 43/2020, può essere considerata ottemperanza alla prescrizione impartita;

Ritenuto pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto:

- di dare atto ed attestare che nel periodo di pubblicazione, dal giorno 13 agosto 2020 ed entro la data del 12 settembre 2020 compreso, sono pervenute n. 4 osservazioni in relazione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2020 avente ad oggetto l'adozione di aggiornamento al PUC di cui trattasi;

- di dichiarare inammissibile l'osservazione in data 1[^] settembre 2020 presentata da un Consigliere Comunale, poiché ai sensi della citata sentenza del Consiglio di Stato n. 2227/2004 il Consigliere Comunale non ha titolo per partecipare alla formazione del Piano, e quindi nella fattispecie alla procedura di aggiornamento, con la proposizione di osservazioni (e/o posizioni) giacché lo stesso partecipa direttamente alla approvazione del Piano in virtù del ruolo ricoperto in seno al Consiglio Comunale nel quale ha la possibilità di esprimere il proprio dissenso ovvero di presentare emendamenti...diversamente un eventuale riconoscimento della legittimazione in capo al Consigliere Comunale a proporre osservazioni in qualità "di normale cittadino" si risolverebbe in una sorta di "privilegio" a favore di chi è investito della rappresentanza di interessi della collettività il quale, non riuscendo ad affermare la propria opzione nella sede propria (Consiglio Comunale), si serve di uno strumento che è riservato a tutti i cittadini (privi di capacità decisionale per proporre ancora una volta la medesima opzione)

- di condividere e approvare le controdeduzioni nonché gli esiti della trattazione delle altre tre osservazioni, presentate da: Apicoltura Piccardo S.S., Associazione CarMine nonché l'osservazione pervenuta il 4/9/2020 prot. 0260736.E, non sottoscritta, richiamando le motivazioni e le considerazioni esplicitate nella "Relazione di Controdeduzioni alle osservazioni", allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, dando altresì atto che non si producono modifiche all'aggiornamento al PUC come adottato con DCC n. 43/2020;

- di dare atto che la Direzione Ambiente, con la citata Determinazione Dirigenziale del 17/09/2020 N. 2020-151.0.0.-61, ha determinato di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la proposta di aggiornamento del PUC come definita dalla DCC n.43/2020;

- di prendere atto, nello specifico, di quanto rammentato nel parere espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 L.R. 32/2012 "*se l'attività risulta tra quelle elencate nell'allegato I del DPR 151/11, il Responsabile dell'attività ha l'obbligo di attivare le procedure previste dagli artt. 3 e 4 del citato DPR 151/11 nelle modalità previste dagli artt. 3 e 4 del DM 07/08/2012;*"

- che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., a seguito della decisione del Consiglio Comunale sulle osservazioni presentate, nonché dell'esclusione, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012 e s.m.i., dalla Valutazione Ambientale Strategica, di approvare l'aggiornamento al PUC;

Visti:

la LR 36/1997 e s.m.i.;

la LR 32/2012 e s.m.i.;

il PUC in vigore dal 03/12/2015;

il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

la DCC n. 43/2020 e suoi allegati;

la Determinazione Dirigenziale del 17/09/2020 N. 2020-151.0.0.-61

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;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;

La Giunta

PROPONE

al Consiglio Comunale

- 1) di dare atto ed attestare che nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 4 osservazioni in relazione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2020 avente ad oggetto l'adozione di aggiornamento al PUC di cui trattasi;
- 2) di dichiarare inammissibile l'osservazione in data 1[^] settembre 2020, presentata da un Consigliere Comunale, per le motivazioni indicate in premessa;
- 3) di approvare le controdeduzioni e gli esiti della trattazione delle osservazioni, presentate da Apicoltura Piccardo S.S., Associazione CarMine, nonché l'osservazione pervenuta il 4/9/2020 prot. 0260736.E, non firmata, richiamando le motivazioni e le considerazioni esplicitate nella "Relazione di Controdeduzioni alle osservazioni", allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, dando altresì atto che non si producono modifiche all'aggiornamento al PUC come adottato con DCC n. 43/2020;
- 4) di dare atto, come riportato nella Determinazione Dirigenziale del 17/09/2020 N. 2020-151.0.0.-61 della Direzione Ambiente, che l'aggiornamento al PUC, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 21/07/2020, non è da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica;
- 5) di prendere atto di quanto rammentato nel parere espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 L.R. 32/2012, che *“se l'attività risulta tra quelle elencate nell'allegato I del DPR 151/11, il Responsabile dell'attività*

ha l'obbligo di attivare le procedure previste dagli artt. 3 e 4 del citato DPR 151/11 nelle modalità previste dagli artt. 3 e 4 del DM 07/08/2012”;

- 6) di approvare l'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle norme di conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS), il tutto come rappresentato negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 7) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
- 8) di attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/90 e s.m.i.
- 9) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

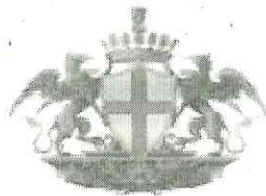
Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-330 DEL 30/09/2020

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 43/2020,
PRESA D'ATTO NON ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA ED APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC**

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Attestato della Direzione Stazione Unica Appaltante e Servizi Generali, Ufficio Archivio Protocollo Generale, nota Prot. n. 0272129.I in data 16/09/2020;
- 2) Osservazione Prot. 24/08/2020 n. 0249452.E - Apicoltura Piccardo S. S.;
- 3) Osservazione Prot. 02/09/2020 n.0257251.E da parte di Associazione CarMine;
- 4) Osservazione Prot. 03/09/2020 n. 0258592.E da parte di Consigliere Comunale;
- 5) Osservazione Prot. 04/09/2020 n. 0260736.E non firmata;
- 6) Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente del 17/09/2020 N. 2020-151.0.0.-61;
- 7) Relazione di controdeduzione alle osservazioni;
- 8) Stralci normativi e cartografici.

Il Dirigente
Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE STAZIONE UNICA APPALTANTE
SERVIZI GENERALI
UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE**

Prot. N /2020

Genova, 15 settembre 2020

Alla

DIREZIONE URBANISTICA

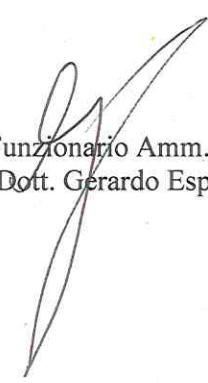
Via Di Francia 1

Oggetto: ATTESTAZIONE presentazione Osservazioni al PUC ai sensi art.43 della L.R.36\97 finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito ac-cs)..

In risposta alla Vs. nota del 30/7/2020 Prot.227260, si dichiara che nel periodo compreso dal 13\8\2020 al 14\9\2020 (considerata ricerca fino al 14c.m.) è pervenuta all' Ufficio Protocollo Generale e assegnata alla Vs. direzione le seguente registrazione :

- 1) PG N. 249452 del 24\8\2020
- 2) PG N.257251 del 2\9\2020
- 3) PGN 258592 del 3\9\2020
- 4) PGN.260736 del 4\9\2020

Cordiali saluti.


Il Funzionario Amm.vo
Dott. Gerardo Esposito



Al Direttore Generale operativo
del Comune di Genova

Al Direttore dell'Area risorse tecniche operative
del Comune di Genova

comunegenova@postemailcertificata.it

OSSERVAZIONE

alla DCC-2020-43 avente per oggetto "ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERA C) E C BIS) DELLA L. R. 36/1997 E S.M.I., PER L'INTRODUZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AGLI ARTT. 11, 13, 14, 15, 16 DELLE NORME GENERALI E DEGLI ARTT. AC-CS-2 E AR-PR-2 DELLE NORME DI CONFORMITA,' E CORRELATE INIZIATIVE FINALIZZATE A COMBATTERE IL DEGRADO NEL CENTRO STORICO (AMBITO AC-CS)".

La Delibera stabilisce al punto "Ambito AC-CS – realizzazione di residenza ai piani terra" la possibilità di rendere abitabili i piani strada dell'area del centro storico indicata nel allegato a pagina 35 del DCC-2020-43.

Nello specifico osservata la planimetria notiamo che la concessione riaprirebbe proprio nei luoghi in cui già in passato persisteva una forte presenza di prostitute e dei loro relativi sfruttatori che facendole alloggiare ai piani strada sancivano la proprietà della strada da parte di questi.

Si osserva che dal punto di vista dei flussi, la chiusura dei bassi fu un ottima soluzione per limitare il senso di "proprietà" che le occupanti dedite alla prostituzione e i loro tenutari dimostravano nei confronti della strada, dissuadendoli ad insistere con attività prepotenti e minacciose. Reintrodurre questa opportunità esattamente in quei vicoli dove ancora oggi insistono quelle persone senza nessuno che le limiti ne nei comportamenti ne nei costumi, è di tutta evidenza, sarà un colpo mortale al commercio che ha resistito fino ad oggi della maddalena, trasformando di nuovo il territorio nella zona a Luci Rosse della città.

Cordialmente

[Redacted signature]

Apicoltura Piccardo S. S.

[Redacted contact information]



OSSERVAZIONE

alla DCC-2020-43 avente per oggetto "ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERA C) E C BIS) DELLA L. R. 36/1997 E S.M.I., PER L'INTRODUZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AGLI ARTT. 11, 13, 14, 15, 16 DELLE NORME GENERALI E DEGLI ARTT. AC-CS-2 E AR-PR- 2 DELLE NORME DI CONFORMITA,' E CORRELATE INIZIATIVE FINALIZZATE A COMBATTERE IL DEGRADO NEL CENTRO STORICO (AMBITO AC-CS)".

La Delibera stabilisce al punto "Ambito AC-CS – realizzazione di residenza ai piani terra" la possibilità di rendere abitabili i piani strada dell'area del centro storico indicata nel allegato a pagina 35 del DCC-2020-43.

NELLO SPECIFICO :

Disaccordo nella applicazione del progetto per tutte le aree menzionate nella delibera in oggetto.

SI OSSERVA:

La modifica mette a grave rischio una parte importante del centro storico, creare alloggi al piano terra darà inizio ad un processo di desertificazione mettendo a rischio la socialità e la frequentazione di tanti cittadini e residenti finora favorita dalle attività commerciali legali e associative di questi quartieri.

Inoltre, gli spazi ai piani terra dei vicoli, ora non idonei all'abitabilità, sono comunque da sempre utilizzati dalla criminalità organizzata per lo sfruttamento della prostituzione e per attività illegali che potrebbero essere addirittura favoriti dalla modifica. Proprio per questo motivo l'abitabilità a suo tempo fu abolita.

Nelle migliori delle ipotesi, si ritiene in ogni caso che abitazioni con quelle caratteristiche sarebbero comunque destinate solo ad un'utenza fragile che renderebbe ancora più fragile il territorio. A questo proposito, esistono in quei territori centinaia di case sfitte da anni che potrebbero essere censite e destinate a progetti di residenze a costi agevolati che restituirebbero a quelle zone dignità e risanerebbero edifici spesso lasciati in abbandono.

Più corretto e certamente più necessario per il territorio, sarebbe pensare di destinare gli spazi ad associazioni e ad attività anche commerciali che nonostante le difficoltà operano già sul territorio e a nuove attività che potrebbero aiutare a creare bacini di socialità e cultura nelle aree menzionate.

Cordiali saluti
Associazione CarMine



Genova, 1 settembre 2020

OSSERVAZIONE

ALLA DELIBERA PROPOSTA GIUNTA AL CONSIGLIO 0207 PROPOSTA N 36 DEL 11/06/2020 ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERA C) E C BIS) DELLA L. R. 36/1997 E S.M.I., PER L'INTRODUZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AGLI ARTT. 11, 13, 14, 15, 16 DELLE NORME GENERALI E DEGLI ARTT. AC-CS-2 E AR-PR-2 DELLE NORME DI CONFORMITA,' E CORRELATE INIZIATIVE FINALIZZATE A COMBATTERE IL DEGRADO NEL CENTRO STORICO (AMBITO AC-CS)

L'art. 43 della Legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 recita:

(Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato).

1. Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di variante di cui all'articolo 44. Nei distretti di trasformazione i margini di flessibilità sono costituiti da indicazioni alternative degli elementi di cui all'articolo 29, comma 3, con esclusione della definizione del perimetro del distretto di cui alla relativa lettera a), mentre negli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento i margini di flessibilità sono costituiti da indicazioni alternative rispetto ai contenuti stabiliti all'articolo 28, comma 4, che non incidano sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici.

2. Sono comunque ricomprese nei margini di flessibilità le rettifiche del perimetro degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e dei distretti di trasformazione che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.

3. Costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al PUC in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempre che conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative: _

a) modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modificazioni e integrazioni, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale;

b) modifiche per l'adeguamento del PUC ad atti legislativi, di programmazione e di indirizzo statali o regionali che non comportino incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

c) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

c bis) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione e di quelli di riqualificazione finalizzate a incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio ed interventi di contrasto all'abbandono del territorio di produzione agricola e di presidio ambientale, a condizione che non sia consentita la nuova costruzione, anche per trasferimento di volumetrie preventivamente demolite, su aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse.

4. Il mero recepimento nel PUC di indicazioni aventi contenuto prescrittivo e valore vincolante derivanti da atti normativi statali e regionali non costituisce aggiornamento ed è effettuato mediante atti tecnici dei competenti uffici.

5. L'aggiornamento del PUC è adottato con deliberazione del Consiglio comunale alla quale deve essere allegata specifica attestazione della compatibilità delle relative modifiche rispetto alla descrizione fondativa e agli obiettivi del Piano, della conformità ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nonché la documentazione necessaria in applicazione delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni.

6. L'aggiornamento adottato, unitamente al relativo atto deliberativo, è pubblicato, mediante inserimento nel sito informatico comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque può prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazione della data di inserimento nel ridetto sito informatico e di messa a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, da pubblicarsi nel BURL e nel medesimo sito informatico, nonché, in via facoltativa, divulgato con manifesti od altro mezzo di diffusione ritenuto idoneo.

7. Il Comune decide sulle osservazioni pervenute con deliberazione del Consiglio comunale da assumere entro il termine di quarantacinque giorni dalla scadenza del periodo di pubblicità di cui al comma 6. Nel caso in cui non siano pervenute osservazioni il Comune, entro il termine di trenta giorni dalla conclusione della fase di pubblicità-partecipazione di cui al comma 6, ne dà attestazione e l'aggiornamento del PUC o del PUC semplificato è da ritenersi approvato.

8. Il Comune, nel caso siano pervenute osservazioni, entro sessanta giorni dalla conclusione della fase di pubblicità-partecipazione approva l'aggiornamento con deliberazione del Consiglio comunale.

9. Gli atti deliberativi e gli elaborati dell'aggiornamento sono inseriti nel sito informatico del Comune, depositati presso la segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico, e trasmessi alla Regione, alla Città metropolitana ed alla Provincia.

9 bis. Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicabili anche con riferimento al PUC semplificato approvato a norma dell'articolo 39.

Al comma 3 del sopra riportato articolo sono esplicitamente indicate le modifiche al PUC che costituiscono aggiornamento, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

In tale elenco non appaiono le modifiche alle Norme generali del PUC, oggetto della delibera per cui si formula la presente osservazione.

Dette Norme generali sono state oggetto di determinazione, come emerge dai relativi verbali:

- del Comitato Tecnico Regionale con voto espresso in data 14 ottobre 2015, al fine di esprimere parere favorevole in merito alla rispondenza alle normative regionali e all'assunzione delle valutazioni conclusive da parte della Giunta Regionale;
- del CTVAS, che nella seduta del 26 ottobre 2015 ha espresso parere motivato in merito all'ottemperanza alle prescrizioni poste;
- della Conferenza dei Servizi Decisoria del 4 novembre 2015 per la Valutazione del PUC di Genova da parte degli Enti Sovraordinati.

Le modifiche al PUC proposte dalla Delibera non sono state oggetto di verifica della conformità ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e del rispetto delle disposizioni in materia di VAS, come avvenuto per le norme che si intendono modificare.

Nel corso della Commissione Consiliare del 2 luglio 2020 è stata rivolta alla Segreteria Generale formale richiesta di esporre in forma scritta le motivazioni che inducono a ritenere applicabile alle modifiche del PUC, oggetto della Delibera in questione, il dettato dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale. Nessuna nota esplicativa è sino ad oggi giunta ai Consiglieri richiedenti da parte della Segreteria Generale del Comune di Genova.

Tale comportamento consolida l'opinione già espressa in sede consiliare in merito alla non applicabilità del comma 3 dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale rispetto alle modifiche al PUC proposte nel testo della Delibera in oggetto, che qui si ripropone nella speranza che finalmente sia possibile ottenere controdeduzioni scritte all'osservazione, come stabilito dalla normativa vigente.

Successivamente sono riportate osservazioni puntuali inerenti le singole proposte di variante al PUC di Genova che ulteriormente confermano la tesi sopra esposta.

Relativamente all'art. 11 delle Norme Generali del PUC:

L'eliminazione di parametro volumetrico certo (30 mc) vorrebbe venire incontro alle richieste pervenute da condomini e strutture ricettive, quasi esclusivamente collocate nel levante cittadino, nonché a sentenze del TAR Liguria. Nei fatti, riconduce ad una condizione di assenza di trasparenza delle procedure autorizzative, poiché, in assenza di parametri chiaramente indicati in tabella redatta e pubblicata con apposito provvedimento della Direzione Urbanistica, il procedimento autorizzativo è rimesso alla discrezionalità dell'Amministrazione e il richiedente non può conoscere i criteri cui è sottoposta l'autorizzazione, come previsto dalle norme comunitarie e dalle normative nazionali che le recepiscono.

La norma che si intende abolire era volta ad evitare ulteriori processi di impermeabilizzazione del suolo e le trasformazioni dell'andamento del suolo stesso, in particolare quando è costituito dalle tradizionali fasce con muri di pietra a secco o quando è compreso in zone di valore paesaggistico individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, nonché ad intervenire sullo spreco d'acqua e di energia e limitare l'utilizzo di prodotti inquinanti. La nuova norma si configura come un provvedimento di liberalizzazione a solo vantaggio dell'iniziativa e della speculazione privata e senza attenzione alcuna al bene comune.

Relativamente all'art. 13 delle Norme Generali del PUC:

Fissare l'incremento percentuale volumetrico nel limite massimo del 40% in sostituzione di un limite massimo di incremento superficiale del 20%, comporta necessariamente la valutazione di una modifica il peso insediativo e pertanto riconduce alla tipologia della variante che va sottoposta a VAS e non può essere trattata ai sensi l'art. 43, bensì dell'art. Della legge regionale. La ripartizione in tre classi di incremento introdotta a seguito delle osservazioni avanzate in sede di Commissione consigliere mitiga ma non elimina l'effetto sopra denunciato.

Relativamente all'art. 14 pt. 4 delle Norme Generali del PUC:

La norma introduce una liberalizzazione selvaggia dei posteggi in struttura e delle costruzioni interrato.

L'eliminazione del limite di 10m dello scavo (pari ad una palazzina di 3 piani) è assurda in un territorio fragile come il nostro e considerate le esperienze del passato di megacantieri interrotti. Ma soprattutto è in contrasto con la prescrizione del Comitato Tecnico VAS regionale che nella Relazione di ottemperanza al parere motivato DGR 1280 del 26/11/2012, seduta del 26/10/2015 cita esplicitamente "il divieto di realizzazione di edifici che comportino altezza del fronte di scavo rispetto al profilo preesistente maggiore di 10m".

La nuova norma proposta comprende l'eliminazione del divieto di costruzioni interrato in aderenza ai sensi del Codice Civile e introduce varie possibilità di non rispettare la distanza massima dai confini pari all'altezza del fronte di scavo. Se il fronte di scavo è superiore ai 10m la distanza è comunque 10m.

Questo limite era stato introdotto per evitare nel futuro le controversie giudiziarie e i disastri ambientali generati dall'indiscriminata applicazione della Legge 122/1989, cosiddetta Legge Tognoli ed era già passata al vaglio del Consiglio di Stato per ricorsi dei costruttori di parcheggi più accaniti.

Oggi il mercato non chiede parcheggi, basta verificare i numeri dei lotti invenduti dei parcheggi realizzati negli ultimi anni, eppure la proposta è volta alla "restaurazione" delle vecchie norme, incurante delle considerazioni su cui si è basata la Valutazione Ambientale Strategica del PUC vigente. Il limite non si applicherà più per chi vuole tornare ad applicare la legge Tognoli (una legge degli anni 80). Anche se i confinanti sono contrari si può scavare a fianco a casa loro presentando una semplice perizia asseverata.

I casi di Via Tanini a Borgoratti e delle Vie Tubino e Dagnino a Pegli sono sorti per progetti che avevano a corredo la loro bella perizia asseverata!

Nella già citata relazione del Comitato Tecnico VAS regionale è prescritto che "non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura all'interno di parchi, giardini e zone di verde strutturato e negli ambiti ACNI ACVP ARPR E ARPA".

Nella nuova proposta viene introdotta una categoria non supportata da Determine o Delibere, quella del "verde strutturato privo di verde di pregio o di palme o/e alberature ad alto fusto" non presente nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC e quindi non individuabile con certezza e in trasparenza come previsto dalle normative statali ed europee.

I principi di limitazione del consumo del suolo e di costruire sul costruito, che fanno parte della descrizione fondativa del PUC sono cestinati usando una norma regionale che semplifica le modifiche urbanistiche. In realtà si tratta di una vera e propria variante e dovrebbe seguire il dettato dell'art. 44 della LR 36/97.



Consigliere comunale



Direttore Generale operativo del Comune di Genova
Al Direttore dell'Area risorse tecniche operative del Comune di Genova

OSSERVAZIONE

alla DCC-2020-43 avente per oggetto “ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERA C) E C BIS) DELLA L. R. 36/1997 E S.M.I., PER L'INTRODUZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AGLI ARTT. 11, 13, 14, 15, 16 DELLE NORME GENERALI E DEGLI ARTT. AC-CS-2 E AR-PR- 2 DELLE NORME DI CONFORMITA,' E CORRELATE INIZIATIVE FINALIZZATE A COMBATTERE IL DEGRADO NEL CENTRO STORICO (AMBITO AC-CS)”.

La Delibera stabilisce al punto “Ambito AC-CS – realizzazione di residenza ai piani terra” la possibilità di rendere abitabili i piani strada dell'area del centro storico indicata nel allegato a pagina 35 del DCC-2020-43.

Nello specifico

Nei quartieri del centro storico interessati alla modifica di cui in oggetto

Si osserva

la fragilità del territorio necessita di politiche sociali che allontanino il rischio di vie desertificate. Prevedere di restituire l'abilità ai bassi del centro storico è una scelta pericolosa che favorirà la criminalità organizzata.

Nel migliore dei casi delle abitazioni al piano terra dall'abitabilità malsana, con evidenti problematiche di aerazione, sarebbero alla fine destinate a fasce più fragili che metterebbero ancora più a rischio il territorio.

Inoltre prevedere una concessione di 20 anni significa mettere in mano privata il nostro centro storico in maniera definitiva, senza nessuna garanzia .



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE AMBIENTE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2020-151.0.0.-61

L'anno 2020 il giorno 17 del mese di Settembre il sottoscritto Prandi Michele in qualità di dirigente di Direzione Ambiente, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: Adozione di aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle norme di conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS)
Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.

Adottata il 17/09/2020
Esecutiva dal 17/09/2020

17/09/2020	PRANDI MICHELE
------------	----------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE AMBIENTE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2020-151.0.0.-61

OGGETTO: Adozione di aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle norme di conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS)

Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Richiamati:

- l'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 4 del D. Lgs. n. 165/2001;
- il D. Lgs. n. 152/2006;
- la L.R. n. 32/2012;
- gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova.

Premesso che:

- con delibera del Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/7/2020 "Adozione di aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle norme di conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS)", il Comune ha deliberato l'adozione del piano/programma di cui all'oggetto, considerato di interesse pubblico;
- nell'ambito della delibera, è stato altresì approvato il Rapporto Ambientale Preliminare, predisposto per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 13, dell'art. 3, comma 2, della L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale Liguria n. 32/2012, ai sensi dell'art. 5, dispone che il Comune è l'autorità competente per la VAS e per la verifica di assoggettabilità dei piani, dei programmi e delle loro varianti, la cui approvazione sia attribuita alla competenza della medesima ammini-

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

strazione, come nel caso in oggetto;

- obiettivo del Rapporto Ambientale Preliminare è quello di permettere all'autorità competente – e parimenti ai soggetti da quest'ultima consultati - di valutare se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente e assumere quindi una decisione in merito all'esclusione o all'assoggettamento a VAS;
- i contenuti del documento sono risultati conformi a quanto richiesto dalla L.R. 10 agosto 2012, n. 32 e dal D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- con nota prot. n. 241192 del 13/8/2020, la Direzione Urbanistica ha trasmesso alla Direzione Ambiente la documentazione relativa all'oggetto al fine di attivare la procedura di cui all'art. 13 della L.R. n. 32/2012;
- con nota prot. n. 242495 del 14/8/2020, la Direzione Ambiente ha richiesto parere in merito agli aspetti di competenza ai seguenti soggetti: "Regione Liguria", "Città Metropolitana di Genova", "A.R.P.A.L.", "Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona", "A.S.L. 3", "Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco" nonché, internamente all'Ente Comunale alla Direzione Mobilità e Trasporti, alla Direzione Urbanistica ed infine ai propri U.O.C. "Aria, Acqua, Industrie, Impianti", all'U.O.C. Suolo e al "Settore Igiene e Acustica".
- la "Regione Liguria", pur avendo riscontrato la richiesta del Comune, ha ritenuto di non dover esprimere parere di competenza;
- le note rilevanti ai fini del procedimento in oggetto – allegata alla presente determinazione e costituenti parte integrante e sostanziale della stessa – sono quelle pervenute da "Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco" e dalla "Direzione Urbanistica – Ufficio Geologico";

Preso atto dei pareri pervenuti, sono emerse le seguenti indicazioni:

- il "Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco", non ha rilevato attività soggette ai controlli di prevenzione incendi. Tuttavia, rammenta che *"se l'attività risulta tra quelle elencate nell'allegato I del DPR 151/11, il Responsabile dell'attività ha l'obbligo di attivare le procedure previste dagli artt. 3 e 4 del citato DPR 151/11 nelle modalità previste dagli artt. 3 e 4 del DM 07/08/2012"*;
- la "Direzione Urbanistica – Ufficio Geologico" non ha rilevato elementi di contrasto con la normativa di settore e con quella dei Piani di Bacino vigenti.

Valutati, quindi, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012, i sopra citati pareri forniti dai soggetti competenti, consultati nell'ambito del procedimento.

Dato atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.

Dato atto dell'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi degli artt. 6 bis della L. 241/1990 e 78, comma 2, del TUEL.

Considerato che la presente determinazione non comporta alcuna assunzione di spesa od introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

DETERMINA

1. di **non assoggettare** a Valutazione Ambientale Strategica l'adozione dell'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle norme di conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS)
- 2.

prescrivendo che

se l'attività risulta tra quelle elencate nell'allegato I del DPR 151/11, il Responsabile dell'attività ha l'obbligo di attivare le procedure previste dagli artt. 3 e 4 del citato DPR 151/11 nelle modalità previste dagli artt. 3 e 4 del DM 07/08/2012;

2. di provvedere alla trasmissione di copia del presente determinazione all'Autorità Procedente per l'assolvimento degli adempimenti di pubblicità previsti dalla Legge.

Contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria entro 60 giorni, ovvero ricorso al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione.

Il Direttore
Ing. Michele Prandi



Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DIFESA CIVILE

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO

GENOVA

Ufficio Prevenzione Incendi

Protocollo n.

Genova,

A Comune di Genova - Direzione Urbanistica
Ufficio V.I.A. - V.A.S.

comunegenova@postemailcertificata.it

viavasambiente@comune.genova.it

OGGETTO:

"Adozione di aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle norme di conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS)".

Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/7/2020.

Richiesta Parere sulla Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Con riferimento alla Vs. Prot. n.242495/VAS del 14/08/2020, questo Comando non può esprimere parere, in quanto dall'esame della documentazione tecnica non ha rilevato attività soggette ai controlli di prevenzione incendi.(DPR 151/11)

Ad ogni buon fine si rammenta che se l'attività risulta tra quelle elencate nell'allegato I del DPR 151/11, il Responsabile dell'attività, ha l'obbligo di attivare le procedure previste dagli artt. 3 e 4 del citato DPR 151/11 nelle modalità previste dagli artt. 3 e 4 del DM 07/08/2012.

Il Dirigente

(Dott.Ing. Arturo Antonelli)



Comando Provinciale Vigili del Fuoco Genova
Via A. Albertazzi, 2
16149 Genova
e-mail: comando.genova@vigilfuoco.it

Ufficio Prevenzione Incendi

Telefono 0102441450

Orario Ufficio: Lunedì, Venerdì dalle 8.30 alle 11.30
Mercoledì dalle 14.00 alle 16.00



COMUNE DI GENOVA

Direzione Ambiente
Ufficio V.I.A. – V.A.S.

OGGETTO: DCC-2020-43 - ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERA C) E C BIS) DELLA L. R. 36/1997 E S.M.I., PER L'INTRODUZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AGLI ARTT. 11, 13, 14, 15, 16 DELLE NORME GENERALI E DEGLI ARTT. AC-CS-2 E AR-PR-2 DELLE NORME DI CONFORMITA,' E CORRELATE INIZIATIVE FINALIZZATE A COMBATTERE IL DEGRADO NEL CENTRO STORICO (AMBITO AC-CS)- **Verifica di Assoggettabilità alla VAS.**

In riferimento alla Vs. nota prot. n° 242495/VAS del 14/08/2020 di richiesta di parere sulla Verifica di Assoggettabilità alla VAS e vista la documentazione pervenuta con la nota medesima, si rileva quanto segue.

La D.C.C. n. 43 del 21/7/2020 riguarda il cambio normativo puntuali agli articoli 11, 13, 14, 15, 16 delle Norme Generali e degli articoli AC-CS-2 e AR-PR-2 delle Norme di Conformità e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (ambito AC-CS) ed è comprensiva della Relazione Urbanistica del 10/06/2020 esplicativa degli effetti di modifica al PUC, nonché del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Vas del giugno 2020, proposta con cui ha ritenuto di individuare le puntuali modifiche da apportare alle suddette norme del PUC.

A parere dello scrivente Ufficio Geologico la proposta di modifica alla normativa del PUC si prefigge lo scopo di superare un approccio parametrico e dimensionale, introducendo nuovi criteri di tipo prestazionale. Tale modifica non riguarda le Norme Geologiche, che richiamano per gli aspetti di rilevanza ambientale le Norme Generali del PUC, e restano complementari a quest'ultime.

L'ufficio scrivente quindi, vista la documentazione a corredo della DCC in oggetto, nel richiamare quanto già indicato nel Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, non rileva elementi di contrasto con la normativa di settore e con quella dei Piani di Bacino vigenti.

Quanto sopra quale contributo ai fini delle verifiche inerenti il procedimento in oggetto.

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Funzionario Servizi Tecnici
Dott. Geol. Sabrina RazzoreIl Responsabile dell'Ufficio
Dott. Geol. Claudio Falcioni
(firmato digitalmente)

SR\documenti\conf_serv\2020\XXX_VAS\F81_112 cambio normativa PUC_VAS



COMUNE DI GENOVA

AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I, PER L'INTRODUZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AGLI ARTT. 11,13, 14,15,16 DELLE NORME GENERALI E DEGLI ARTT. AC-CS 2 E AR - PR 2 DELLE NORME DI CONFORMITA', E CORRELATE INIZIATIVE FINALIZZATE A COMBATTERE IL DEGRADO NEL CENTRO STORICO (AMBITO AC-CS).

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2020

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



COMUNE DI GENOVA

Premesse

Il Consiglio Comunale, in data 21 luglio 2020, ha approvato la deliberazione n. 43, ad oggetto: «Adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43, comma 3 lettera c e c bis, della L.R. 36/97 e s.m.i, per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11,13, 14,15,16 delle norme generali e degli artt. AC-CS 2 e AR – PR 2 delle Norme di Conformità, e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (Ambito AC-CS)», dichiarata immediatamente eseguibile.

Di detta deliberazione è stato dato avviso, pubblicato all'albo pretorio del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria di mercoledì 12 agosto 2020 Anno 51 N. 33 – Parte IV.

In conformità a quanto esplicitato nell'avviso, dal giorno 13 agosto 2020 l'aggiornamento del PUC, nonché la deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2020, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune di Genova (www.comune.genova.it) e sono stati altresì depositati a libera visione del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi, presso l'albo pretorio on line di questo Comune.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., nel periodo di pubblicazione, dal 13 agosto 2020 al 12 settembre 2020 compreso, chiunque poteva prendere visione degli atti, estrarne copia e presentare osservazioni.

Durante il periodo di pubblicazione, dal giorno 13 agosto 2020 ed entro la data del 14 settembre 2020 compreso, sono pervenute quattro osservazioni, come attestato dalla Direzione Stazione Unica Appaltante e Servizi Generali, Ufficio Archivio Protocollo Generale, con nota Prot. n. 0272129.I in data 16/09/2020 ed in particolare:

- 1) Prot. 24/08/2020 n. 0249452.E [da parte di Apicoltura Piccardo S. S.];
- 2) Prot. 02/09/2020 n.0257251.E [da parte di Associazione CarMine];
- 3) Prot. 03/09/2020 n. 0258592.E [da parte di Consigliere Comunale];
- 4) Prot. 04/09/2020 n. 0260736.E non firmata;

Per agevolare l'analisi si propone di seguito una sintesi delle osservazioni pervenute accompagnata dalle relative proposte di controdeduzioni:

Osservazione rubricata al n. 1) Prot. 24/08/2020 n. 0249452.E pervenuta da parte di Apicoltura Piccardo S. S.

L'osservante, richiamando la Delibera che introduce al punto "Ambito AC-CS – realizzazione di residenza ai piani terra" la possibilità di rendere abitabili i piani strada dell'area del centro storico indicata nell'allegato a pagina 35 della DCC-2020-43 e, nello specifico, osservata la planimetria, fa rilevare che la concessione riaprirebbe proprio nei luoghi in cui già in passato persisteva una forte presenza di prostitute e dei loro relativi sfruttatori che, facendole alloggiare ai piani strada, sancivano la proprietà della strada da parte di questi. L'osservante inoltre osserva che, dal punto di vista dei flussi, la chiusura dei bassi fu un'ottima soluzione per limitare il senso di "proprietà" che le occupanti dedite alla prostituzione e i loro tenutari dimostravano nei confronti della strada, dissuadendoli ad insistere con attività prepotenti e minacciose. Secondo l'osservante reintrodurre questa opportunità esattamente nei

2



COMUNE DI GENOVA

vicoli dove ancora oggi insistono quelle persone, senza nessuno che le limiti, né nei comportamenti, né nei costumi, è di tutta evidenza che sarà un colpo mortale al commercio che ha resistito fino ad oggi in via della Maddalena e strade limitrofe, trasformando di nuovo il territorio nella zona a Luci Rosse della città.

Controdeduzioni

A fronte delle preoccupazioni espresse dall'osservante, è necessario ribadire, come peraltro ampiamente illustrato e motivato nel testo della deliberazione di adozione dell'aggiornamento, che la disposizione contestata ha proprio l'obiettivo di favorire il risanamento di aree in oggi degradate. All'uopo va evidenziato che, come è facile constatare passeggiando per i vicoli del Centro Storico, il fenomeno di cui giustamente si lamenta non è stato debellato con il divieto di destinare alla residenza i piani terra. È proprio il permanere del degrado, anche determinato, tra l'altro, dall'uso improprio dei piani terra, che l'Amministrazione si è determinata a reintrodurre la possibilità di destinarli a residenza, possibilità consentita con la contestuale previsione di una serie articolata di obblighi e condizioni finalizzati proprio ad evitare quanto paventato. Va qui sottolineato che nella destinazione d'uso "residenza" sono ricomprese una serie di funzioni diverse che potrebbero incentivare una frequentazione "diffusa" di tali spazi, ed è notorio che proprio la frequentazione costante, ripetuta e continua degli spazi pubblici nelle diverse ore del giorno e della notte, costituisce il miglior deterrente al tentativo di alcune persone di trasformarli in beni ad "uso privato". Va ancora aggiunto che l'Amministrazione intende contestualmente assumere una serie di iniziative sinergiche proprio per impedire ed estirpare le condizioni che favoriscono il degrado (maggior illuminazione delle vie, mantenimento della pulizia, dell'ordine ecc.).

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio urbanistico, di cui qui si sta discutendo, costituisce prova di tali azioni di contrasto al degrado il fatto che la nuova norma consenta il cambio d'uso a fini residenziali condizionato però ad una serie di obblighi, quali la sottoscrizione **di una convenzione/accordo che ha proprio lo specifico scopo di vincolare il proponente a mantenere l'immobile in uno stato e con una funzione che, anche in futuro, eviti il degrado.**

In particolare la norma introdotta specifica che, nei casi previsti, **l'ottenimento del titolo edilizio sia subordinato alla sottoscrizione, da parte del cittadino, di una convenzione** in cui sia stabilito: l'intervento che intende attuare; la tipologia ed entità delle agevolazioni di cui potrà beneficiare; **l'assunzione, da parte dello stesso, di una serie di obblighi mediante sottoscrizione delle relative clausole contrattuali, che assicurino un uso "virtuoso" dell'immobile** da parte del richiedente e di eventuali successivi fruitori **in modo tale anche da scongiurare, in futuro, che nei medesimi locali vengano svolte attività illecite o che comunque possano contribuire al degrado dell'ambiente circostante.** Nel caso in cui non siano (o non saranno) rispettati gli obblighi contrattualmente assunti oltre a venir meno il diritto alle agevolazioni, troverà applicazione quanto stabilito dai presenti provvedimenti di modifica al PUC. Infatti il punto 3) del dispositivo della richiamata delibera di adozione, alla lettera b) prevede *"che, in caso di inadempimento del proprietario agli obblighi assunti, consegua la perdita delle agevolazioni con diritto dell'Ente a recuperare quanto non corrisposto e, qualora necessario, tramite attivazione di procedura esecutiva di espropriazione immobiliare, oppure attribuendo al bene in oggetto una destinazione pubblica o di interesse generale e assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale, regionale e dei regolamenti comunali vigenti in materia;"* Si intende infatti passare da una fase in cui il Comune combatte il degrado del Centro Storico con divieti, ad una fase in cui lo si vuole combattere con una serie di iniziative (non solo urbanistiche) finalizzate a favorire la rivitalizzazione di tali contesti, nella consapevolezza che la percezione del cittadino che si trova a passare lungo la via pubblica sia la "cartolina" più immediata e che, pertanto, occorra un'iniziativa "forte" di risanamento dei piani terra.

3



COMUNE DI GENOVA

Peraltro, ad integrazione di quanto sopra rappresentato e a miglior esplicitazione della scelta dell'Amministrazione, va sottolineato che in base alla nuova normativa, non è assolutamente possibile destinare a residenza i piani terra se i locali non rispettano i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa. Così come la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto di tutte le vigenti disposizioni finalizzate a salvaguardare il valore storico e rappresentativo del contesto e dei singoli edifici, come puntualmente indicato in tutte le norme già vigenti che disciplinano gli interventi nell'Ambito AC-CS del PUC (in particolare nelle norme progettuali di livello puntuale) e dalle norme del Decreto legislativo 42/2004 per i singoli palazzi vincolati

Pertanto, in considerazione di quanto sopra e dei richiamati atti, quanto affermato non può essere condiviso e, di conseguenza, l'osservazione non può essere accolta.

Osservazione rubricata al n. 2) Prot. 02/09/2020 n.0257251.E pervenuta da parte di Associazione CarMine.

L'osservante, nel richiamare la Delibera che introduce, al punto "Ambito AC-CS - realizzazione di residenza ai piani terra", la possibilità di rendere abitabili i piani strada dell'area del centro storico indicata nell'allegato a pagina 35 della DCC-2020-43, esprime il proprio disaccordo nell'applicazione della norma in tutte le aree menzionate in delibera.

L'osservante evidenzia che la modifica mette a grave rischio una parte importante del centro storico in quanto, creare alloggi al piano terra può dare inizio ad un processo di desertificazione, mettendo a rischio la socialità e la frequentazione di tanti cittadini e residenti finora favorita dalle attività commerciali, legali e associative presenti in questi quartieri.

Inoltre, secondo l'osservante, gli spazi ai piani terra dei vicoli, ora non idonei all'abitazione, sono comunque da sempre utilizzati dalla criminalità organizzata per lo sfruttamento della prostituzione e per attività illegali, che potrebbero essere addirittura favoriti dalla modifica. Proprio per questo motivo l'abitabilità a suo tempo fu abolita.

Nella migliore delle ipotesi, si ritiene che abitazioni con le suddette caratteristiche sarebbero comunque destinate solo ad un'utenza fragile, che renderebbe ancora più fragile il territorio. A questo proposito, secondo l'osservante, esistono in quei territori centinaia di case sfitte da anni che potrebbero essere censite e destinate a residenza di tipo sociale che consentirebbe di restituire dignità a quelle zone, risanando edifici spesso lasciati in abbandono.

Più corretto e certamente più necessario per il territorio, sempre secondo l'osservante, sarebbe la destinazione di tali spazi ad associazioni e ad attività, anche di tipo commerciale, comprese quelle che già operano sul territorio nonostante le difficoltà, al fine di creare bacini di socialità e cultura nelle aree menzionate.

Controdeduzioni

Richiamando quanto già espresso nella precedente controdeduzione all'osservazione rubricata con il n. 1), è necessario ribadire, come peraltro ampiamente illustrato e motivato nel testo del provvedimento, che la disposizione che consente l'introduzione della residenza ai piani terra, **in alcune vie del centro storico individuate in apposita cartografia**, contrariamente da quanto affermato dall'osservante, persegue l'obiettivo di favorire il risanamento di aree in oggi degradate, anche in conformità a similari analoghe positive iniziative assunte in altri comuni.

Inoltre è opportuno sottolineare che la previsione di accompagnare la modifica di PUC con benefici economici **connessi all'obbligo di sottoscrivere una convenzione/accordo**, è proprio finalizzata a far



COMUNE DI GENOVA

si che si concretizzino le situazione che favoriscano un mantenimento negli anni futuri della funzione ed utilizzo dell'immobile conforme a quello indicato nel titolo edilizio e quindi eviti anche in futuro un uso improprio dello stesso.

La medesima osservazione rileva che “gli spazi ai piani terra dei vicoli, ora non idonei all’abitabilità, sono comunque da sempre utilizzati dalla criminalità organizzata”. Tale affermazione costituisce la prova che l’esclusione della residenza dai piani terra non ha impedito il continuare della situazione lamentata; è per questo che l’Amministrazione la reintroduce, ma con tutte le cautele e condizionamenti contenuti nella norma e dapprima richiamati. In particolare nella convenzione sarà puntualizzato: l’intervento che intende attuare; la tipologia ed entità delle agevolazioni di cui potrà beneficiare; l’assunzione di una serie di obblighi che assicurino un uso “virtuoso” dell’immobile. Nel caso in cui non vengano rispettati gli impegni contrattualmente assunti verrà meno il diritto alle agevolazioni con il conseguente obbligo di corrispondere i relativi contributi. Inoltre, *“in caso di inadempimento del proprietario agli obblighi assunti, consegua la perdita delle agevolazioni con diritto dell’Ente a recuperare quanto non corrisposto e, qualora necessario, tramite attivazione di procedura esecutiva di espropriazione immobiliare, oppure attribuendo al bene in oggetto una destinazione pubblica o di interesse generale e assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale, regionale e dei regolamenti comunali vigenti in materia;”*

Va aggiunto che non è vero che la modifica di PUC vada a danneggiare le attività commerciali: la cartografia allegata al PUC e richiamata dalla nuova previsione distingue espressamente le vie a vocazione commerciale, in cui la trasformazione in residenza non è possibile; dalle “Aree idonee all’inserimento della funzione residenziale ai piani terra”. La destinazione a residenza è prevista unicamente in quelle vie che non hanno mai avuto un vocazione commerciale, oppure in cui, purtroppo, non vi è più un’attività commerciale.

In riferimento all’auspicio, palesato dall’osservante, *“di destinare gli spazi ad associazioni e ad attività anche commerciali che nonostante le difficoltà operano già sul territorio e a nuove attività che potrebbero aiutare a creare bacini di socialità e cultura nelle aree menzionate”*, si osserva che proprio questo è uno degli obiettivi principali dell’Amministrazione. Infatti, anche per sgombrare il campo da qualsiasi impedimento all’inserimento di tali strutture, è stata introdotta la modifica normativa qui contestata, poiché tra le funzioni ricomprese nella destinazione d’uso “residenza”, ai sensi dell’art 12 comma 3) delle Norme Generali del PUC, vi sono gli alloggi per studenti e disabili, i convitti, le foresterie, le strutture ricettive indicate dalla disciplina di settore, gli studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, ecc., tutte funzioni che l’attuale disciplina impedisce di insediare ai piani terreni degli edifici del Centro Storico.

Circa la contestazione che *“gli spazi ai piani terra dei vicoli non sono idonei all’abitazione”* è opportuno precisare che la disposizione non peggiora le condizioni igienico sanitarie poiché la norma espressamente prevede che la trasformazione possa avvenire **solo** nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa, quindi non potranno essere destinati alla residenza i locali che non saranno adeguati ai requisiti igienico sanitari previsti dalla legislazione in materia.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra e dei richiamati atti, quanto affermato nell’osservazione, in parte coincide con gli obiettivi dell’Amministrazione, in parte non può essere accolto.

Osservazione rubricata al n. 3) Prot. 03/09/2020 n. 0258592.E pervenuta da parte di Consigliere Comunale.

Tale osservazione è stata ritenuta non ammissibile come da motivazioni contenute nel testo della proposta di deliberazione



COMUNE DI GENOVA

Osservazione rubricata al n. 4) Prot. 04/09/2020 n. 0260736.E, non firmata.

L'osservante richiamando la Delibera che stabilisce al punto "Ambito AC-CS – realizzazione di residenza ai piani terra" la possibilità di rendere abitabili i piani strada dell'area del centro storico indicata nell'allegato a pagina 35 della DCC-2020-43, rileva la fragilità del territorio che necessita di politiche sociali che allontanino il rischio di vie desertificate.

Pertanto, secondo l'osservante, prevedere di restituire l'abitabilità ai bassi del centro storico è una scelta pericolosa che favorirà la criminalità organizzata.

Sempre secondo l'osservante, nel migliore dei casi, gli alloggi al piano terra, dall'abitabilità malsana, con evidenti problematiche di aerazione, sarebbero alla fine destinati a fasce più fragili, che metterebbero ancora più a rischio il territorio.

Infine l'esponente rileva che prevedere una concessione di 20 anni significa mettere in mano privata il nostro centro storico in maniera definitiva, senza nessuna garanzia.

Controdeduzioni

Richiamando quanto già espresso nelle controdeduzioni alle precedenti osservazioni rubricate con il n. 1) e il n. 2) è necessario ribadire, come peraltro ampiamente illustrato e motivato nel testo del provvedimento osservato, che la disposizione che consente l'introduzione della residenza ai piani terra, **in alcune vie del centro storico individuate in apposita cartografia**, ha, contrariamente da quanto affermato nell'osservazione, l'obiettivo di favorire il risanamento di aree in oggi degradate.

Inoltre è opportuno sottolineare che la previsione di accompagnare la modifica di PUC con benefici economici **connessi all'obbligo di sottoscrivere una convenzione/accordo ha proprio lo scopo di vincolare maggiormente il proponente a mantenere l'immobile in uno stato e funzione che, anche in futuro, eviti il degrado.**

Circa la contestazione che *gli alloggi al piano terra, dall'abitabilità malsana, con evidenti problematiche di aerazione, sarebbero alla fine destinati a fasce più fragili*, è opportuno rammentare che la norma prevede espressamente che la trasformazione può avvenire nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dalla legislazione in materia.

Relativamente alla contestazione *prevedere una concessione di 20 anni significa mettere in mano privata il nostro centro storico in maniera definitiva, senza nessuna garanzia*, contrariamente a quanto affermato dall'osservante, la norma introdotta specifica che, nei casi previsti, **l'ottenimento del titolo edilizio sia subordinato alla sottoscrizione, da parte del cittadino, di una convenzione** in cui sia previsto: l'intervento che intende attuare; la tipologia ed entità delle agevolazioni di cui potrà beneficiare; l'assunzione da parte dello stesso di una serie di obblighi, mediante sottoscrizione delle relative clausole contrattuali che assicurino un uso "virtuoso" dell'immobile da parte sua e/o di eventuali successivi fruitori, in modo tale da scongiurare altresì che nell'immobile stesso vengano svolte attività illecite o che, comunque, possano contribuire al degrado dell'ambiente circostante.

Nel caso in cui non vengano rispettati gli obblighi contrattualmente assunti, si attiveranno le misure previste dalla nuova disciplina.

Inoltre, proprio al fine di scongiurare un uso illecito dei locali in argomento, il punto 3) del dispositivo della richiamata delibera di adozione, alla lettera b) prevede *che, in caso di inadempimento del proprietario agli obblighi assunti, consegua la perdita delle agevolazioni con diritto dell'Ente a recuperare quanto non corrisposto e, qualora necessario, tramite attivazione di procedura esecutiva di espropriazione immobiliare, oppure attribuendo al bene in oggetto una destinazione pubblica o di*

6



COMUNE DI GENOVA

interesse generale e assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale, regionale e dei regolamenti comunali vigenti in materia

Pertanto, in considerazione delle argomentazioni sopra riportate e dei richiamati atti, quanto affermato non può essere condiviso e, di conseguenza, l'osservazione non può essere accolta.

Conclusioni

Considerato quanto sopra rappresentato, con riferimento alle singole osservazioni pervenute, nonché a quanto stabilito con la Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente del 17/09/2020 N. 2020-151.0.0.-61 che ha determinato di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la proposta di aggiornamento al PUC, **non si rileva la necessità di apportare modifiche agli elaborati grafici e normativi** come adottati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2020.

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con DPR n. 62/2013; consapevole delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere e/o a falsità in atti, quale competente ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, il sottoscritto dichiara di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Genova, 30 settembre 2020

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio

[documento firmato digitalmente]

**AGGIORNAMENTO AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LR 36/1997 E SMI DELLE NORME DI CONFORMITÀ DEL PUC -
MODIFICA DEGLI ARTICOLI AC-CS-2-PRESCRIZIONI GENERALI E AR-PR-2-SERRE**

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

Proposta di modifica

AC-CS AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO
AC-CS-2 - Prescrizioni generali

AR-PR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE
AR-PR-2 - Serre

giugno 2020

AC-CS	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO
AC-CS-1 Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	
<p>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.</p> <p>Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.</p> <p>Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie</p>	
AC-CS-2 Disciplina degli interventi edilizi	
Prescrizioni generali	
<p>Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.</p> <p>Il cambio d'uso non è consentito per gli edifici classificati alla categoria "e"</p> <p>L'introduzione della funzione residenziale ai piani terra è ammessa nelle sole zone individuate all'interno della Tavola 3.10 del Centro Storico in scala 1:2000,—in continuità a quanto previsto dalla L.R. 30/2019 e nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con superficie agibile minima di mq. 35 ed in conformità ai requisiti igienico sanitari del D.M. 5/7/1975. - Con parcheggio pertinenziale obbligatorio da individuarsi in un raggio di 1000 metri, al di fuori del perimetro segnato nella sotto 	

richiamata cartografia del Centro Storico, eventualmente monetizzabile in base ai parametri previsti dall'art 19 comma 6 della L.R. 16/2008;

- con titolo edilizio convenzionato che può disporre misure incentivanti opportunamente graduate - anche a seconda del tipo di residenza introdotta, nel quadro di quanto previsto dall'art.12.3 delle norme generali, - quali la riduzione/esenzione dal pagamento del contributo di costruzione e/o la riduzione del contributo in denaro a titolo di monetizzazione del parcheggio, a fronte di impegni assunti dal privato, nell'obiettivo sinergico della tutela del contesto ambientale circostante, con particolare riguardo al decoro e alla sicurezza urbana.

Nelle stesse zone individuate all'interno della Tavola 3.10 del Centro Storico, sopra richiamata, gli interventi edilizi riguardanti i piani terra sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto, anche nel caso di introduzione di funzioni ammesse diverse dalla residenza.

Gli interventi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio, ad esclusione di quelli che prevedono l'introduzione della funzione residenziale ai piani terra, sono ammessi senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

La realizzazione di parcheggi non è consentita all'interno del perimetro individuato nella cartografia di struttura del Piano relativa all'Ambito in scala 1:2000, in quanto inadeguata 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 spazi 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 poggiali.

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":

- entro il 20% del volume geometrico esistente, 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.

- 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;

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 amonizzato 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 è 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 cavetti 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 è prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.
- 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 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 è caduto in desuetudine, possono essere chiusi al transito pedonale mediante cancellata – previa sdemanzializzazione – 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 favorire 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.

AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE
--------------	---

AR-PR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: 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, 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

AR-PR-2 Disciplina degli interventi edilizi

Prescrizioni generali

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.

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

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

Interventi consentiti

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, 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 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; 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 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 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.

Esclusivamente per i soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina delle serre dell'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA.

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 verde 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 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.

AGGIORNAMENTO AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LR 36/1997 E SMI DELLE NORME GENERALI DEL PUC - MODIFICA DEGLI ARTICOLI 11, 13, 14, 15 E 16;

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – NORME GENERALI

Proposta di modifica

Art. 11) – Parametri urbanistico edilizi (comma 23)

Art. 13) – Interventi edilizi (comma 3.1)

Art. 14) – Norme di rilevanza ambientale (commi 1 – 3 – 4)

Art. 15) – Distanze (comma 8)

Art. 16) – Parcheggi (comma 1)

giugno 2020

Art. 11) - Parametri urbanistico edilizi

(omissis)

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 e invasi d'acqua da intendersi quali manufatti inseriti nel terreno realizzati nel rispetto della morfologia del terreno la cui collocazione deve essere prevista in posizione che determini contenute trasformazioni dell'andamento del suolo in particolare quando è costituito da fasce con muri di pietra a secco o¹ compreso in zone di valore paesaggistico individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC. Ove il contesto lo consenta, dovrà essere privilegiata la realizzazione di invasi dotati di sistema naturale di filtrazione per il trattamento delle acque. L'alimentazione dei sistemi di trattamento termici e sanitario delle acque dovrà essere alimentato facendo uso di impianti a energia rinnovabile, ove possibile¹.

(omissis)

Art. 13) - Interventi edilizi

(omissis)

3.1 Sostituzione edilizia

Art. 14 commi 1 e 2 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Fatte salve differenti previsioni contenute nelle norme di conformità, e nel rispetto dell'incremento di S.A. stabilito al precedente p. 2 o dalle norme

contenute nei diversi Ambiti, gli interventi di sostituzione edilizia possono comportare un incremento ~~della~~-del volume geometrico esistente nelle percentuali massime di seguito indicate:

- 40%, se il volume esistente non è maggiore di m.c. 2000
- 30%, se il volume esistente non è maggiore di m.c. 5000
- 20%, se il volume esistente è maggiore di m.c. 5000

(omissis)

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

¹ Modificato con emendamento approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 21.07.2020

rispetto alle norme del PUC stesso per quanto riguarda le funzioni ammesse.

Gli interventi edilizi che ricadono in aree caratterizzate dalla presenza di dissesti attivi o quiescenti, individuate nella Carta dei Vincoli geomorfologici ed idraulici del PUC, sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni per le aree a suscettività al dissesto molto elevata (Pg4) ed elevata (Pg3a) delle norme dei Piani di bacino.

In presenza di dissesti attivi o quiescenti 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.

(omissis)

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, per il quale vengono fornite le definizioni tecniche necessarie al corretto calcolo di detto rapporto

(omissis)

4. Tutela e salvaguardia dei suoli

Per la tutela e salvaguardia dei suoli, tutti i progetti per la realizzazione di parcheggi interrati devono essere corredati da una perizia asseverata, redatta sulla base del progetto strutturale che attesti la realizzabilità in sicurezza dell'opera progettata in tutte le sue fasi.

La perizia dovrà assumere a riferimento una specifica progettazione geotecnica estesa ad un ambito significativo che comprenda anche le costruzioni nell'intorno, redatta secondo i criteri e le indicazioni delle Norme Tecniche sulle Costruzioni e relativa Circolare applicativa, completa di tutte le analisi, della modellazione geotecnica e delle verifiche di sicurezza.

La perizia dovrà inoltre contenere un piano di monitoraggio esteso a tutte le fasi di realizzazione dell'opera, con la puntuale descrizione delle lavorazioni e la loro sequenza esecutiva, per consentire in corso di costruzione, la verifica di quanto ivi rappresentato, nonché il rispetto della stessa nelle diverse fasi attuative.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo, che è determinata 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. Per i parcheggi con fronte di scavo maggiore di m. 10, la distanza dagli edifici esistenti può essere contenuta nel limite dei 10 metri.

Le distanze di cui sopra possono non essere rispettate nel caso in cui gli immobili appartengano allo stesso proprietario, oppure in seguito ad accordi tra confinanti, nonché:

- per la realizzazione di parcheggi costituenti dotazione obbligatoria ai sensi del PUC e delle altre normative di settore;
- per la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art 9, IV comma della legge 122/1989;
- per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, con fronte di scavo non maggiore di m. 3.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura:

- negli ambiti del territorio extraurbano AC-NI, AC-VP, AR-PR e AR-PA, non ricompresi all'interno del Limite del Centro Abitato del PUC, approvato con DD n. 2015/118.0.0./18, per le rilevanti peculiarità di natura

paesaggistica ed ambientale del territorio extraurbano ricomprese nei suddetti ambiti.

- all'interno dei parchi, giardini storici e nelle zone a Verde Strutturato individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, caratterizzate dalla presenza di verde di pregio o di palme e/o alberature ad alto fusto.

Nelle zone a Verde Strutturato prive di verde di pregio o di palme e/o alberature ad alto fusto, è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali a condizione che la copertura sia sistemata a verde pensile, siano impiantate all'intorno alberature ad alto fusto, e l'intervento complessivamente non comporti un'alterazione della consistenza e della qualità della vegetazione arborea, ma determini invece un miglioramento dell'assetto del verde, nonché un incremento della superficie permeabile, ove l'area risulti in tutto o in parte impermeabilizzata.

I progetti dei parcheggi interrati devono prevedere, ove consentito dallo stato dei luoghi, la realizzazione della copertura a verde pensile, secondo quanto indicato dalle norme UNI 11235, nonché la conservazione delle alberature ad alto fusto nel rispetto di quanto previsto dalle Norme di Conformità e dal Livello Paesaggistico Puntuale.

Art. 15) - Distanze

8. Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 14) punto 4 "Tutela e salvaguardia 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:

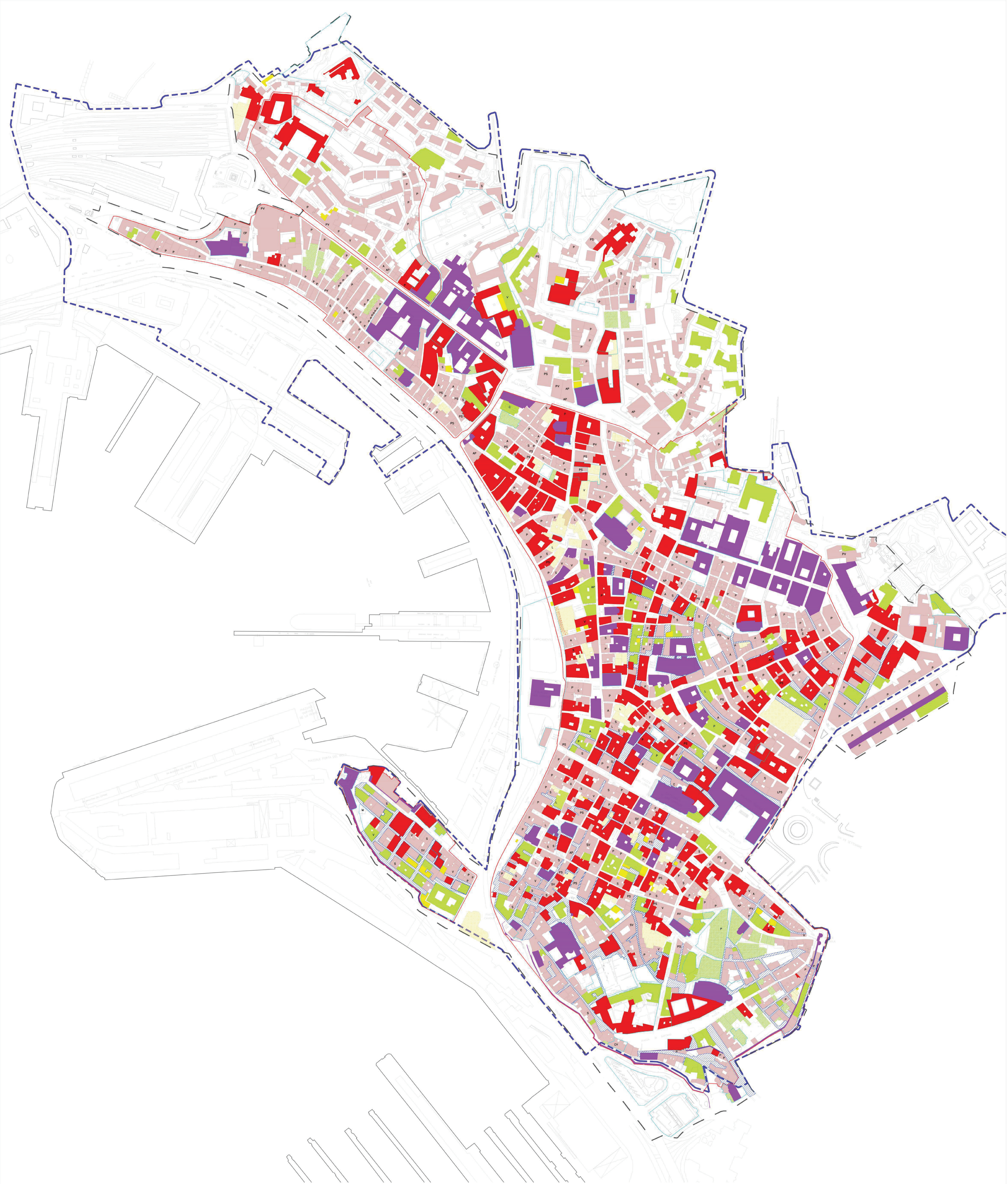
- 1) Parcheggi prescritti ai sensi dell'art. 41 sexies L. n. 1150/1942 e art. 19 c. 1 L.R. n. 16/2008 per interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica – liberi o asserviti con vincolo di pertinenzialità;

- 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:
 - costruzioni fuori terra;
 - costruzioni interrate;
 - in aree scoperte, comportanti modificazioni che determinino variazioni all'andamento naturale del terreno pari o maggiori di m. 2 a valle e m. 3 a monte, da attuarsi preferibilmente con opere di ingegneria naturalistica
- 2) Parcheggi a raso:
 - in copertura di manufatti già esistenti, senza ulteriori interventi edilizi
 - in aree scoperte, comportanti modificazioni che determinino variazioni all'andamento naturale del terreno minori di m. 2 a valle e m. 3 a monte da attuarsi preferibilmente con opere di ingegneria naturalistica.

(omissis)




LEGENDA

CATEGORIE DEGLI EDIFICI

- a  EDIFICI MONUMENTALI CHE RIVESTONO RILEVANTE IMPORTANZA PER IL LORO SIGNIFICATO STORICO E PER 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
- d  EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO
- d1  EDIFICI REALIZZATI IN ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL P.U.C. 2000
- e  EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO CHE DETERMINANO INTASAMENTO INTERNO AGLI ISOLATI O IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE
- f  AMBITI DI MODIFICABILITA': AREE COMPROMESSE DA DEMOLIZIONI BELLE, CHE, RICOSTRUZIONI INCONGRUE, ALTERAZIONI DEL TESSUTO STORICO O SITUAZIONI PROBLEMATICHE SUL PIANO IGIENICO E AMBIENTALE
- g  SPAZI GIÀ EDIFICATI ORA IN GRAN PARTE DEMOLITI DA RICOSTRUIRE PARZIALMENTE A RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO TRADIZIONALE

ELEMENTI E CARATTERI STORICI SIGNIFICATIVI CHE QUALIFICANO L'EDIFICIO

- A atrio e prima rampa della scala
- C chiesa o resti di strutture conventuali
- G giardino pensile
- L loggia o spazi porticati
- M cinta muraria e strutture difensive
- P prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
- S scala
- V elementi voltati e solai lignei
- chiostri
- ⊗ spazi porticati

- - - - - ambito di conservazione AC-CS
- - - - - perimetro aree idonee alla realizzazione di parcheggi
- ambiti con disciplina urbanistica speciale
- servizi pubblici
- - - - - area di rispetto UNESCO (buffer zone)
-  Aree idonee all'inserimento della funzione residenziale ai piani terra



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2020-DL-330 DEL 30/09/2020 AD OGGETTO:**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 43/2020,
PRESA D'ATTO NON ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA ED APPROVAZIONE
DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.
Si attesta l'assenza di situazioni di conflitto d'interessi, anche potenziali, in ordine a quanto oggetto del presente atto.

01/10/2020

Il Dirigente Responsabile
Dr. Paolo Berio