

COMUNE DI GENOVA

PUO "EX MIRALANZA"

committente
COSPE S.r.l.

Progetto e sviluppo immobiliare



Seriele (Bg) via Pastrengo n°1/c - tel. 035/303904 - fax. 035/0662363
e-mail: domus@studiodomus.net - web: www.studiodomus.net
Iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti - AVCP

Progetto elettrico e meccanico



Caselle T.se (TO) - Via Filatoio, 23/A
tel. 011.92.03.458 - fax. 011.01.61.739
e-mail: progetti@qbservice.it

Progetto PUO



Galleria G. Mazzini 3/B - 16121 Genova, Italia
tel. 010 54 14 66 - P. IVA 0341 948 01 02
email: info@ferrandoarchitetti.it

Geologia--Invarianza



Desenzano del Garda (Bs), via Olivetti n°94/E
cell. 348.88.56.130 - fax. 030.91.19.618
e-mail: info@tecnogeologia.it - PEC: tecnogeologia@pec.it

Progetto viabilità

ING. MARCO MASTRETTA

Genova GE

Progetto prevenzione incendi



Via Diaz n.93
22100 COMO
tel:031-49.40.30
mail: info@nordengineering.it

Componente ambientale



Via Edmondo de Amicis, 6/10, 16122 Genova GE
010 595 6633

REVISIONE	OGGETTO DELL' AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGNATORE	CONTROLLO
00	prima emissione	30.09.2021	BA	CP
01	Aggiornamento in seguito ad incontro con UT del 02.12.2021	09.12.2021	BA	CP

PIANO URBANISTICO OPERATIVO

DISCIPLINARE DI GESTIONE DEL VERDE

COMMESSA N°	015	2021
STATO AVANZAMENTO	PD	REV 00
ID FILE	015_21_PUO_Tav.00_Cartigli_00_PD.dwg	
SCALA	1:500	
ALLEGATO N°		

DGV

DISCIPLINARE DI GESTIONE DEL VERDE

Art. 1 – Premesse

1. Il presente documento interessa gli interventi di manutenzione relativi alla sistemazione a verde prevista nell'intervento di "trasformazione" del complesso denominato ex Mira Lanza, individuato come Ambito speciale n. 64 all'interno del PUC vigente – il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015.
2. Le aree verdi asservite all'uso pubblico sono quelle comprese:
 - nel settore 3 del PUO, per m² 5.285,22, posti a margine verso via Rivarolo e all'imbocco dell'Ambito.In particolare tali aree, derivano dalle valutazioni di standard urbanistico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e sono state riportate nella Convenzione urbanistica congiuntamente ai posti auto pubblici.
3. La destinazione dell'area ubicata nel settore 3 di PUO sarà quella di verde pubblico, con parte nel settore 3 attrezzata a piazza (lato nord) e sport (lato sud), ed è oggetto di nuova costituzione, prevedendo l'impianto di alberature di alto e medio fusto, di arbusti, di specie tappezzanti e di tappeti erbosi, dislocate come da elaborato redatto in fase di progetto definitivo.
4. Il soggetto obbligato convenzionalmente (e/o i suoi aventi causa) viene di seguito denominato Soggetto attuatore. Eventuali subentri di terzi restano subordinati alla costituzione di un unico soggetto giuridico, di cui sarà data tempestiva comunicazione al Comune di Genova, che sarà responsabile del rispetto degli impegni derivanti dal presente disciplinare.

Art. 2 – Finalità

1. Nella gestione delle aree verdi di cui all'art. 1, il Soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale perseguono i seguenti obiettivi:
 - a) assicurare la corretta fruizione da parte dei cittadini delle aree a verde e delle pari destinate a sport;
 - b) garantire la corretta e regolare manutenzione del verde.
2. La manutenzione degli interventi dell'intera area sarà a carico del Soggetto attuatore per un periodo minimo di dieci anni durante i quali dovranno essere garantiti interventi efficaci e continuativi. A tal fine, il Soggetto attuatore dovrà fare affidamento ad impresa specializzata nel trattamento del verde scelta a discrezione dello stesso, come meglio specificato al successivo art. 4.
3. La fruizione e l'uso degli spazi verdi di cui all'art. 1 sono disciplinati dalla convenzione urbanistica attuativa, dalle disposizioni di legge, dai Regolamenti Comunali e dal presente disciplinare di gestione.

Art. 3 – Attività

1. Le aree a verde attrezzato disposte lungo via Rivarolo e in corrispondenza della piazza di accesso all'area ex Mira Lanza, oltre alla parte destinata a campo sportivo polifunzionale, sono a disposizione dei cittadini per le passeggiate, il riposo, lo svolgimento di attività fisico-motorie e sociali con il fine di promuovere la fruizione che il verde assolve nell'ambito cittadino, garantendo agli utenti il godimento degli spazi verdi senza turbative e salvaguardando, nel contempo, l'ambiente dai danni che potrebbero derivare da un cattivo uso dello stesso.
2. Le attività consentite sono limitate a quelle che non arrecano danni all'ambiente naturale, ai manufatti, alle alberature, alla fauna e che non deturpano il paesaggio.
3. Le modalità di controllo e di sorveglianza dell'uso del verde di cui all'art. 1 sono regolate dalle norme del presente Disciplinare di Gestione.

Art. 4 – Gestione

1. La gestione degli spazi verdi di cui all'art. 1 è affidata al Soggetto attuatore, che individuerà, con idonee procedure selettive, ditte di comprovata esperienza per la manutenzione del verde.
2. In caso di inadempienze riferite alla manutenzione degli spazi verdi di cui all'art. 1, è facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere al Soggetto attuatore la sospensione dell'incarico e l'individuazione di una nuova ditta.
3. Qualora all'interno delle aree di cui all'art. 1 venissero installati, anche in via temporanea e comunque di intesa con il Soggetto attuatore, strutture di servizi pubblici, il loro responsabile sarà il soggetto preposto alla sua gestione.
4. Il Soggetto attuatore provvede alla gestione e manutenzione degli spazi verdi di cui all'art. 1, segue l'effettuazione dei programmi di manutenzione del patrimonio verde, valutando ogni esigenza di intervento straordinario e/o modifica strutturale dello spazio verde. Il Soggetto attuatore potrà richiedere all'Amministrazione comunale eventuali modifiche al presente disciplinare al fine di migliorare/adequare le attività di conservazione del patrimonio verde.

Art. 5 – Delimitazione e limitazioni d'uso

1. Gli spazi verdi di cui all'art. 1 sono delimitati dalle aree private o aventi altre funzioni per mezzo di recinzioni leggere, dotate di ingressi richiudibili utilizzabili in special modo per la manutenzione.
2. La parte circostante la piazza di ingresso collocata nel settore 3, fruibile dal pubblico e non delimitata da recinzioni, potrà essere interdetta in caso di trattamenti antiparassitari e/o fitosanitari, previo avviso tramite affissioni agli ingressi almeno il giorno antecedente la chiusura.
3. La parte destinata al campo polifunzionale presenterà delimitazioni in recinzione grigliata delle altezze necessarie ad impedire lo sconfinamento degli oggetti utilizzati per le attività

sportive, potendo anche prevedere in tal senso l'apposizione di grigliato anche in rispondenza dell'intera parte di copertura.

Art. 6 – Inadempienze

1. In caso di inadempienza grave alla gestione e manutenzione del verde, il Soggetto attuatore accetta in modo incondizionato che l'Amministrazione comunale, previa diffida motivata ad adempiere agli obblighi assunti con la convenzione urbanistica, possa intervenire direttamente all'esecuzione di quanto necessario ponendo a carico della Soggetto stesso e/o suoi aventi causa il costo e gli oneri dell'intervento.

Art. 7 – Animali domestici

1. Gli animali domestici potranno accedere a tutte le altre aree di cui all'art. 1, ad esclusione dell'area del campo sportivo polifunzionale, solo se mantenuti al guinzaglio dalle persone che li hanno in custodia.

Art. 8 – Vigilanza

1. L'attività di vigilanza relativa all'applicazione del presente Disciplinare di Gestione è affidata al Corpo di Polizia Municipale del Comune di Genova, ai carabinieri Forestali ed agli Uffici e Agenti di Polizia Giudiziaria, di cui all'art. 57 del C.P.P..

Art. 9 – Spese

1. Tutte le spese inerenti la manutenzione del verde sono a carico del Soggetto attuatore e/o suoi aventi causa, compresi i contratti eventuali di fornitura di energia elettrica e acqua.

Art. 10 – Interventi di manutenzione

1. Per raggiungere i risultati previsti dal progetto dovranno essere effettuati i seguenti interventi di manutenzione:
 - per le specie arboree: verifica dell'attecchimento nei primi 2 anni di vita, leggere potature di riforma ogni 4-5 anni;
 - per le specie arbustive: verifica dell'attecchimento nei primi 2 anni di vita, scerbatura nei primi 2-3 anni, leggere potature di riforma ogni 4-5 anni;
 - per le specie tappezzanti ed aromatiche: verifica dell'attecchimento nei primi 2 anni di vita, scerbatura nei primi 2-3 anni, eventuali leggere potature di contenimento ogni 3-4 anni;
 - per il tappeto erboso: verifica dell'attecchimento ed eventuali risarcimenti di zone non attecchite, sfalci trimestrali;

- Irrigazione di soccorso per le piantine eventualmente messe a dimora nei casi di prolungata siccità, in caso di necessità.

Inoltre si dovrà procedere a:

- rinalzatura delle piante: se il substrato attorno alla zolla di terra delle piante messe a dimora, contenente le radici, inizia a calare è opportuno provvedere alla rinalzatura, in particolare in prossimità della stagione fredda, quando radici e colletto delle piante devono essere il più possibile al riparo;
 - risemina delle fallanze: è opportuno procedere alla risemina dei tappeti erbosi in superfici non attecchite;
 - sostituzione delle piante morte: in questo caso si procede a eliminare le piante che non hanno attecchito, provvedendo alla loro sostituzione;
 - controllo degli ancoraggi: in presenza di piante di medio/alto fusto è opportuno controllare periodicamente gli ancoraggi al suolo o ad altre strutture fisse, fino a quando non si avrà uno sviluppo consistente dell'apparato radicale.
2. In riferimento alle alberature conservate è da porre la dovuta attenzione alla manutenzione dell'esemplare di Platano posto lungo via Rivarolo, albero di ragguardevoli dimensioni che necessita di interventi mirati (potatura periodica di contenimento, trattamenti specifici anti micotici, ecc.).
 3. All'interno delle aree verdi saranno previsti adeguati spazi per la raccolta di sfalci e potature ed il loro trattamento in funzione del riutilizzo in sito (zone di compostaggio, aree di lavorazione per la triturazione delle potature legnose, ecc.).
 4. Le valutazioni manutentive sono state effettuate considerando la presenza dell'impianto di irrigazione (ad ala gocciolante per siepi, alberature e macchie ed a pioggia per il tappeto erboso) opportunamente progettato e posto in opera.
 5. Per la manutenzione dell'impianto irriguo è opportuno eseguire periodicamente una serie di operazioni per mantenere efficiente il sistema, tra le quali:
 - in primavera, sostituzione di eventuali batterie a servizio di qualunque parte dell'impianto;
 - controllo periodico del corretto funzionamento degli irrigatori (nel caso di irrigazione superficiale a pioggia) e dei gocciolatori;
 - in autunno disattivare l'impianto, svuotare le tubature e negli impianti a pioggia svuotare anche le elettrovalvole;
 - in caso di problemi all'impianto avvisare il prima possibile la ditta che lo ha installato;
 - in merito alla rete di scarico, controllo frequente dei pozzetti di scarico e verifica che non vi siano foglie o altri materiali che li possano otturare.
 6. L'affidamento della manutenzione sarà a carico di Impresa specializzata, che, qualora non coincida con l'Impresa che cura la manutenzione del verde, dovrà opportunamente raccordarsi al fine di valutare le condizioni di attecchimento e sviluppo della vegetazione, riducendo progressivamente gli apporti idrici con l'affermazione della vegetazione di nuovo impianto, scelta, in larga massima, tra specie con limitate necessità di fabbisogno idrico.