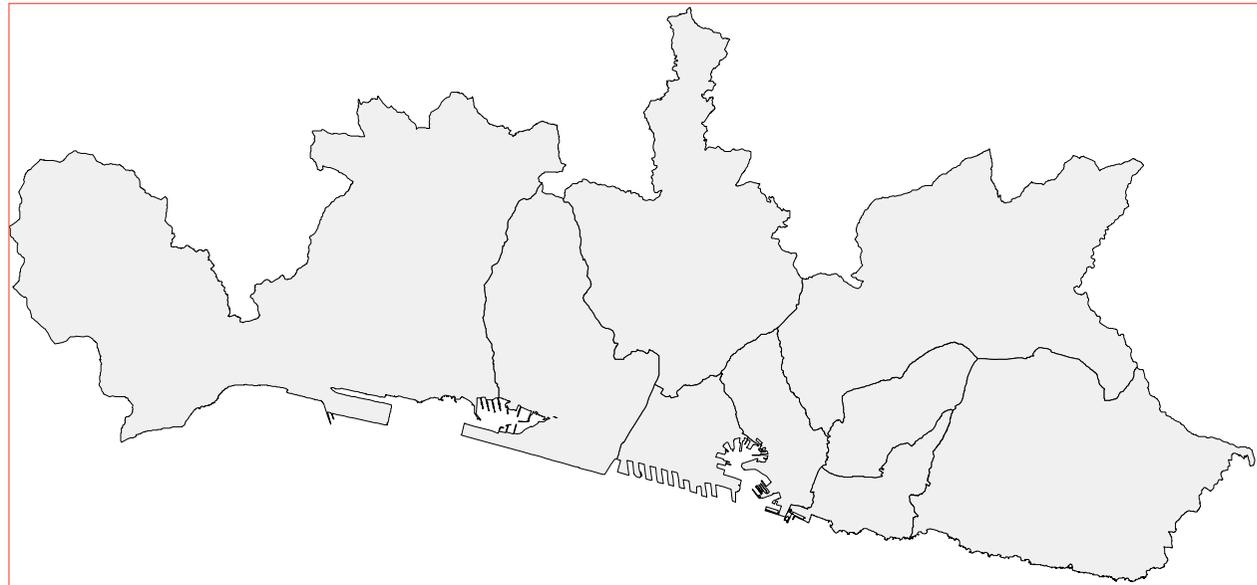




# PIANO URBANISTICO COMUNALE



NORME GENERALI

AGGIORNAMENTO MARZO 2024

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – NORME GENERALI

### INDICE

#### Contenuti, struttura, flessibilità delle previsioni e ambito di applicazione

Art. 1) – Natura e contenuti	pag.	2
Art. 2) – Elementi costitutivi del PUC ed efficacia della disciplina paesaggistica di livello puntuale		2
Art. 3) – Articolazione della struttura del Piano, contenuti e flessibilità delle previsioni		2
Art. 4) – Elaborati della struttura del Piano		3

#### Gestione e attuazione del Piano

Art. 5) – Sviluppo operativo del Piano		3
Art. 6) – Attuazione del Piano		3
Art. 7) – Urbanizzazioni		4
Art. 8) – Contenuti minimi delle Convenzioni e Atti d'Obbligo		4
Art. 9) – Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici		5
Art. 9 bis) – Alternativa alla monetizzazione		6
Art. 10) – Perequazione urbanistica		6
Art. 10bis) – Perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale		8

#### Disciplina tecnica generale

Art. 11) – Parametri urbanistico edilizi		9
Art. 12) – Destinazioni d'uso		14
Art. 13) – Interventi edilizi		17
Art. 14) – Norme di rilevanza ambientale		21
Art. 15) – Distanze		27
Art. 16) – Parcheggi		28
Art. 17) – Discipline di settore e limiti all'attività edilizia		30
Art. 18) – Distretti di trasformazione		36

#### Disciplina d'uso del territorio

Art. 19) – Articolazione del territorio		39
Art. 20) – Ambiti di conservazione e di riqualificazione		39
Art. 21) – Ambiti complessi		39
Art. 22) – Sistema delle infrastrutture e dei servizi		40
Art. 23) – Distretti di trasformazione		40

#### Disposizioni finali

Art. 24) – P.U.O. e progetti di attuazione del PUC 2000		40
Art. 25) – Ambiti con disciplina urbanistica speciale		41

**Contenuti, struttura, flessibilità delle previsioni  
e ambito di applicazione**

**Art. 1) – Natura e contenuti**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (in seguito PUC) disciplina le attività di trasformazione urbanistica dell'intero territorio comunale con l'esclusione delle aree disciplinate dal Piano Regolatore del Porto di Genova.

2. Il PUC si ispira ai principi informatori della pianificazione territoriale definiti dalla Legge urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii. e assume a riferimento il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale.

3. La Descrizione fondativa individua gli elementi fondativi sulla base dei quali la C.A. ha definito gli obiettivi programmatici di governo del territorio per l'elaborazione del PUC.

4. Il Documento degli Obiettivi individua gli Obiettivi programmatici di governo del territorio assunti dalla C.A. per l'elaborazione del PUC, li declina e li relaziona nelle loro varie componenti: Governo della città, Governo del Territorio e Governo del regime dei suoli.

Per quest'ultimo il Documento degli Obiettivi opera un'interpolazione realizzando la sintesi tra la programmazione strategica attivata dalla C.A. all'atto della formazione del PUC e l'analisi dei fenomeni territoriali effettuata dalla Descrizione fondativa.

La verifica della compatibilità con la Descrizione fondativa di un'ipotesi di variante al PUC deve quindi riferirsi agli elementi fondativi associati a ciascun Obiettivo pertinente rispetto all'ipotesi di variante stessa, valutati e/o compensati nel loro complesso.

5. Il Documento degli Obiettivi individua:

- a) gli Obiettivi invariabili, cioè quelli che connotano l'impronta politica e ambientale del Piano, salva la formazione di un nuovo PUC.
- b) gli Obiettivi orientabili, quelli che in coerenza con la Descrizione Fondativa del Piano, sono suscettibili di introduzione di varianti alla Struttura del Piano ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997, purché corredate di adeguata dimostrazione delle relative ragioni e della congruità complessiva.

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

1. Il PUC è composto dai seguenti atti:

- a) Descrizione Fondativa;
- b) Documento degli Obiettivi;
- c) Struttura del Piano;
- d) Relazione descrittiva dell'apparato normativo;
- e) Norme generali, norme geologiche, norme di conformità: disciplina urbanistico-edilizia e disciplina paesaggistica di livello puntuale, norme di congruenza.
- f) Rapporto Preliminare e Rapporto Ambientale a norma della L.R. n. 32/2012 e s.m.i..

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

**Art. 3) - Articolazione della struttura del Piano, contenuti e flessibilità delle previsioni**

1. La struttura del Piano è organizzata in tre livelli:

- Livello 1, Territoriale di Area Vasta;
- Livello 2, Urbano di Città;
- Livello 3, Locale di Municipio.

2. Come rappresentato nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo le previsioni della struttura di Piano hanno differente grado di efficacia:

- il Livello 1, Territoriale di Area Vasta, i cui contenuti di inquadramento della città nel sistema infrastrutturale di collegamento con l'Europa hanno efficacia propositiva e di indirizzo per la progettazione delle trasformazioni territoriali ed infrastrutturali;
- il Livello 2, Urbano di Città rappresenta l'analisi dei sistemi infrastrutturali e di servizio alla struttura insediativa, produttiva e dei servizi urbani, avente efficacia direttiva suscettibile di modificazioni ed integrazioni in ragione dello sviluppo delle diverse componenti e dell'attuazione delle previsioni di trasformazione del territorio;

- il Livello 3, Locale di Municipio, i cui contenuti disciplinano gli interventi sul territorio sotto il profilo urbanistico-edilizio, idrogeologico, paesaggistico e ambientale, avente efficacia prescrittiva non suscettibile di applicazione diversa da quella indicata.  
Fatto salvo quanto espressamente indicato all'art. 18) punto 2 con riferimento ai Sistemi territoriali di concertazione, i cui contenuti hanno carattere di inquadramento e di individuazione delle relazioni con il documento degli obiettivi, eventuali modifiche sono soggette alle procedure previste dalla Legge Urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii.

#### **Art. 4) - Elaborati della struttura del Piano**

La struttura del Piano si compone dei seguenti elaborati:

##### Livello 1 – Livello territoriale di Area Vasta

Tav. 1- Sistema Infrastrutturale scala 1:25.000

Tav. 2- Genova nel Sistema Logistico del Nord-Ovest (tavola a corredo) scala 1:300.000

##### Livello 2 – Livello urbano di Città

Cartografie in scala 1:25.000

Tav. 1 - Sistema del Verde (tavola a corredo)

Tav. 2 - Sistema Produttivo (tavola a corredo)

Tav. 3 - Carta della Biodiversità

Tav. 4 - Sistema Infrastrutturale e Insediativo (tavola a corredo)

Tav. 5 - Sistema della Mobilità (tavola a corredo)

Tav. 5bis - Sistema degli Itinerari Ciclopedonali

Tav. 6 - Sistema dei Servizi Urbani (tavola a corredo)

Tav. 7 - Sistema dei Servizi Socio-Sanitari (tavola a corredo)

Tav. 8 - Sistema Commerciale (tavola a corredo)

Tav. 9 - Sistema Culturale (tavola a corredo)

Tav.10 - Sistema Sport e Tempo libero (tavola a corredo)

##### Livello 3 – Livello locale di Municipio

- Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS) scala 1:2.000

- Assetto Urbanistico - 46 tavole scala 1:5.000

- Vincoli Geomorfologici e Idraulici - 46 tavole scala 1:5.000

- Zonizzazione Geologica del Territorio - 46 tavole scala 1:5.000

- Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) - 33 tavole scala 1:5.000

- Livello Paesaggistico Puntuale - 46 tavole scala 1:5.000

## **Gestione e attuazione del Piano**

#### **Art. 5) - Sviluppo operativo del Piano**

1. Lo sviluppo operativo del PUC viene gestito in conformità alle indicazioni ed ai termini stabiliti nel Programma di monitoraggio definito nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PUC;

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

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

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

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

#### **Art. 6) - Attuazione del Piano**

##### **1. Interventi diretti di attuazione del PUC**

Si intendono quelli realizzabili sulla base di:

- permesso di costruire diretto, denuncia di inizio attività, S.C.I.A. e altre modalità definite dalla normativa nazionale e regionale in materia.

- permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii., allorchè il progetto richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale o ricada in territori di presidio ambientale, il cui schema di convenzione è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale.

##### **2. Interventi indiretti di attuazione del PUC**

Si intendono quelli realizzabili sulla base di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.), le cui modalità di approvazione sono definite dalla legislazione vigente.

**3.** Le norme del Piano definiscono i casi nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quando è obbligatorio il ricorso al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

Resta ferma la facoltà della Civica Amministrazione di utilizzare il Progetto Urbanistico Operativo ai sensi dell'art. 48 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii.

#### **4. Studio Organico d'Insieme**

Nei casi espressamente indicati dalle presenti norme o da normative sovraordinate l'attuazione delle previsioni è subordinata all'approvazione di uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.), come definito dall'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., in relazione alle prerogative territoriali e nel rispetto dei valori paesaggistici indicati dalla cartografia e dalle norme paesaggistiche di livello puntuale.

In tali casi il rilascio del titolo abilitativo o l'efficacia dell'autocertificazione, ovvero nei casi di attività libera, l'avvio dei lavori, è subordinato all'approvazione dello S.O.I.

### **Art. 7) - Urbanizzazioni**

**1.** Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi.

La quantità di tali aree è da corrispondersi, salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti e nelle schede dei Distretti, in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità di seguito descritte:

**a)** Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato: 80% della S.A.;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
- residenza: 40% della S.A.

**b)** Nei Distretti di trasformazione e nei relativi Settori:

- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- Distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato: 80% della S.A.;

- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
- residenza: 60% della S.A.

#### **2. Prestazioni delle opere di urbanizzazione**

Al fine di incentivare la diffusione di tecnologie "smart" e la realizzazione di servizi pubblici e infrastrutture a basso impatto ambientale possono essere ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione nell'ambito della convenzione urbanistica, unitamente al valore delle opere cui sono accessorie e qualora progettate e realizzate contestualmente alle stesse, le seguenti tipologie di interventi:

- dotazioni funzionali alla raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche in misura eccedente ai limiti normativi;
- impianti per l'utilizzo di energie ecologicamente compatibili quali, a titolo esemplificativo, stazioni di rifornimento per veicoli elettrici;
- opere funzionali al miglioramento/ampliamento della rete Wi-Fi con libero accesso;
- installazioni per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio domestico.
- de-pavimentazione di aree pubbliche per consentire il miglioramento del controllo delle acque meteoriche;

### **Art. 8) - Contenuti minimi delle Convenzioni e Atti d'Obbligo**

#### **1. Permesso di costruire convenzionato ed in attuazione di P.U.O.**

Nei casi in cui il permesso di costruire sia subordinato alla stipula di atto convenzionale ai sensi dei punti a) e b) del primo comma dell'art. 49 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii., in aggiunta ai contenuti minimi stabiliti dall'articolo in questione, ed in base alle specifiche caratteristiche dell'intervento, la convenzione urbanistica può altresì prevedere modalità e tempi di attuazione adeguati a garantire lo sviluppo coordinato ed equilibrato tra interventi privati e spazi pubblici.

Nel caso in cui il soggetto non disponga delle aree sufficienti e/o adeguate per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal piano, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 9.

#### **2. Interventi di nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale**

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la costruzione di nuovi edifici nell'ambito di presidio ambientale è subordinato alla stipula di una convenzione, tra Comune di Genova e soggetto attuatore, secondo lo schema di presidio ambientale, al fine di assicurare l'impegno costante

da parte del proprietario, o dei suoi aventi causa, delle attività di presidio e gestione del fondo, che preveda in particolare:

- a) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla realizzazione delle opere di recupero e riassetto funzionale e delle opere necessarie sotto il profilo della tutela idrogeologica e idraulica;
- b) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed al ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari, insistenti sui terreni asserviti;
- c) l'eventuale impegno del proprietario e/o aventi causa al restauro filologico ed alla successiva conservazione di manufatti di valore storico testimoniale, anche ai fini della perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico documentale ai sensi del successivo art. 10bis;
- d) la definizione del piano per la manutenzione periodica con l'indicazione delle attività agroforestali da svolgere ed il relativo cronoprogramma;
- e) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni asserviti;
- f) le modalità di esecuzione delle opere e le garanzie fideiussorie nonché le modalità di vigilanza e controllo sul mantenimento delle opere di presidio e le conseguenze derivanti dall'inadempimento.

La verifica della regolare esecuzione delle opere di cui ai punti a), b) e c) da realizzarsi contestualmente all'intervento di nuova costruzione, deve essere attestata nel certificato di agibilità di cui all'art. 37 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

La convenzione ha durata almeno ventennale.

### **3. Interventi per attività di produzione agricola**

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agricola, qualora comprendano costruzioni destinate ad uso residenziale, è subordinato alla stipula di una convenzione, tra Comune di Genova e soggetto attuatore, che preveda in particolare:

- a) la conservazione della destinazione agricola produttiva e residenziale collegata all'effettiva produzione agricola degli edifici da realizzare;
- b) le opere di recupero e riassetto funzionale, le opere di tutela idrogeologica e idraulica e le opere di salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati, o che comunque hanno perso i connotati originari, nonché le prestazioni finalizzate al presidio

dei terreni che costituiscono l'insediamento aziendale;

- c) la manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni che costituiscono l'insediamento aziendale;
- d) le modalità di esecuzione delle opere e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

La verifica della regolare esecuzione delle opere di cui al punto b), da realizzarsi contestualmente agli interventi di nuova costruzione, deve essere attestata nel certificato di agibilità di cui all'art. 37 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

La convenzione ha durata almeno ventennale.

### **3.1 Imprenditore agricolo professionale**

Ai fini della disciplina dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA, i requisiti dell'Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) sono i seguenti:

- possesso della capacità professionale riconosciuta dalla Regione Liguria;
- esercizio di attività agricola comportante un numero di giornate lavorative corrispondenti alla qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale secondo i parametri stabiliti ed attestati dalla Regione Liguria.

### **Art. 9) - Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici**

Il ricorso alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti può avvenire previa dimostrazione, nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, per effetto della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- limitata accessibilità alle aree;
- intervento in posizione marginale;
- verde o parcheggi previsti di dimensione esigua/poco significativa;
- verde o parcheggi previsti con caratteristiche tali da generare problemi di gestione e di sicurezza degli spazi urbani;
- verde o parcheggi di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva.

Preso atto dei presupposti, come accertati e valutati in fase istruttoria, può essere approvato, nelle forme previste dalle vigenti normative, il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard esplicitando le finalità di utilizzo e di localizzazione della risorsa acquisita.

In tal caso, gli obblighi relativi alla monetizzazione vengono assunti dal soggetto attuatore dell'intervento mediante Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente registrato ai sensi di legge prima del rilascio del titolo abilitativo.

**Art. 9 bis) – Alternativa alla monetizzazione**

In alternativa alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione è possibile proporre la riqualificazione di spazi pubblici esistenti a servizio del Municipio di riferimento o di quelli immediatamente confinanti, previa verifica dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi.

Tali opere dovranno essere valutate contestualmente all'intervento privato e soggette a rilascio di titolo edilizio, in analogia alle altre opere di urbanizzazione.

**Art. 10) - Perequazione urbanistica**

1. L'istituto della perequazione costituisce strumento di equità fra le parti interessate alle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, in relazione alla distribuzione delle opportunità e degli oneri da esse derivanti, perseguendo altresì l'obiettivo del "Piano a bilancio 0" per quanto riguarda la funzione residenziale. Essa è inoltre finalizzata al superamento di situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico individuate dai Piani di Bacino e all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

2. Al fine di corrispondere all'obiettivo del "Piano a bilancio 0" per quanto riguarda la funzione residenziale le Norme di Conformità e di Congruenza prevedono, in alcuni casi, specifiche disposizioni affinché la nuova S.A. si possa realizzare esclusivamente mediante recupero di S.A. ai sensi del presente articolo.

A tal fine la S.A. che sarà accantonata, regolarmente iscritta nell'apposito registro dalla data di entrata in vigore della presente modifica, potrà essere utilizzata secondo i parametri di conversione stabiliti nella successiva "Tavola sinottica di comparazione tra le funzioni"(parametri derivanti dai pesi insediativi delle funzioni utilizzati per la quantificazione della capacità insediativa come da Relazione Descrittiva dell'Apparato Normativo, capitolo "Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard", punto 7), e comunque nel rispetto della "Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A.". come da Relazione Descrittiva dell'Apparato Normativo, capitolo "Capacità insediativa di Piano e verifica

degli standard", punto 7), e comunque nel rispetto della "Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A.".

<b>TAVOLA SINOTTICA DI COMPARAZIONE TRA LE FUNZIONI</b>				
<b>Nuova destinazione d'uso</b>  <b>Destinazione d'uso originaria</b>	<b>Residenza</b>	<b>Uffici, distribuzione al dettaglio, connettivo urbano, servizi privati</b>	<b>Industria, artigianato, logistica, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci</b>	<b>Strutture ricettive alberghiere</b>
<b>Residenza</b>	<b>1,00</b>	<b>1,33</b>	<b>2,67</b>	<b>0,74</b>
<b>Uffici, distribuzione al dettaglio, connettivo urbano, servizi privati</b>	<b>0,75</b>	<b>1,00</b>	<b>2,00</b>	<b>0,56</b>
<b>Industria, artigianato, logistica, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci</b>	<b>0,38</b>	<b>0,50</b>	<b>1,00</b>	<b>0,28</b>
<b>Strutture ricettive alberghiere</b>	<b>1,35</b>	<b>1,80</b>	<b>3,60</b>	<b>1,00</b>

Ai fini della comprensione della tavola sinottica si riportano i seguenti esempi:

- 100 mq di superficie accantonata come residenziale equivalgono ad altrettanta superficie di residenza, oppure a 133 mq di uffici / negozi,

oppure a 267 mq di capannoni artigianali, oppure a 74 mq di albergo;

- 100 mq di superficie accantonata come uffici o negozi equivalgono a 75 mq di residenza, oppure alla stessa superficie (100 mq) di uffici / negozi, oppure a 200 mq di capannoni artigianali, oppure a 56 mq di albergo;

- 100 mq di superficie accantonata come artigianale equivalgono a 38 mq di residenza, oppure a 50 mq di uffici / negozi, oppure altrettanta superficie (100 mq) di capannoni artigianali, oppure a 28 mq di albergo;

- 100 mq di superficie accantonata come alberghiero equivalgono a 135 mq di residenza, oppure a 180 mq di uffici / negozi, oppure a 360 mq di capannoni artigianali, oppure ad altrettanta superficie (100 mq) di albergo.

Oltre alle suddette riconversioni, relative alle destinazioni d'uso, si dovranno comunque applicare le restrizioni o premialità della successiva "Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A."

**3.** L'istituto perequativo previsto dal Piano si applica attraverso i meccanismi e le modalità di seguito definite.

### **3.1. Cessione gratuita delle aree o imposizione di vincolo**

La capacità edificatoria viene conservata nei casi di approvazione di un progetto di demolizione che preveda la sistemazione delle aree a spazi liberi, pubblici o di uso pubblico, previa verifica dell'interesse pubblico nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, o il superamento di eventuali rischi idrogeologici o idraulici, mediante stipula di apposito atto convenzionale.

La Superficie Agibile così demolita potrà essere utilizzata, previa riconversione ai sensi della precedente "Tavola sinottica di comparazione tra le funzioni":

- nei Distretti di Trasformazione nel rispetto dei parametri e della disciplina definita dalle singole schede normative.

- negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione nel rispetto delle relative discipline urbanistiche e limitatamente alle modalità di cui alla successiva tavola sinottica dei trasferimenti.

L'iscrizione della Superficie Agibile demolita nell'apposito registro della S.A., di cui al successivo punto 4, è subordinata al completamento dei lavori e al collaudo delle opere pubbliche o di uso pubblico previste dall'atto convenzionale.

Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A.									
percentuali di utilizzo della S.A. per gli interventi negli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione (previa riconversione ai sensi della precedente "Tavola sinottica di comparazione tra le funzioni")									
Sito ricostruzione	Municipio I	Municipio II	Municipio III	Municipio IV	Municipio V	Municipio VI	Municipio VII	Municipio VIII	Municipio IX
Sito demolizione									
Municipio I	120%	100%	100%						
Municipio II	100%	120%	100%						
Municipio III	100%	100%	120%	100%					
Municipio IV			100%	120%	100%				
Municipio V				100%	120%	100%			
Municipio VI					100%	120%	100%		
Municipio VII					100%	100%	120%		
Municipio VIII								100%	100%
Municipio IX								100%	100%

### **3.2 Attribuzione di Superficie Agibile finalizzata all'acquisizione di aree per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici**

Qualora, per la realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di immobili di proprietà privata, è ammessa, in alternativa alla acquisizione bonaria o

all'eventuale procedimento espropriativo, su istanza dell'avente titolo, la cessione senza corrispettivo economico dei beni per ragioni di pubblica utilità mediante la stipula di Convenzione, nella quale viene determinata la quantità di S.A. e le relative destinazioni d'uso da riconoscere al soggetto cedente, nel limite del giusto controvalore economico dell'immobile ceduto, e la relativa iscrizione della stessa nell'apposito Registro della S.A.. La S.A. così accantonata può essere utilizzata esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nelle modalità definite al successivo comma 3.4 e nei limiti indicati nelle singole schede normative dei Distretti di trasformazione.

### **3.3 Modalità di utilizzazione della S.A. già accantonata nella vigenza del precedente PUC**

Dalla data di approvazione del PUC la S.A. già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente PUC, può essere utilizzata negli Ambiti e nei Distretti, o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nel rispetto dei parametri e della disciplina urbanistica definiti dalle Norme di conformità e di congruenza senza vincolo di destinazione d'uso.

### **3.4 Acquisizione di ulteriore capacità edificatoria insediabile nei Distretti di Trasformazione o nei singoli Settori in essi compresi**

Al fine di perequare le opportunità di sviluppo nei Distretti di trasformazione o nei singoli Settori in essi compresi in alcuni casi è prevista l'applicazione di un Indice di Massima Densificazione (I.M.D.). Tale indice, superiore all'Indice di Utilizzazione di pertinenza dei singoli Distretti o Settori, incrementa il potenziale carico urbanistico insediabile all'interno degli stessi in rapporto al particolare livello di infrastrutturazione esistente e previsto, alla qualità ed alle limitazioni ambientali del contesto territoriale di riferimento.

La potenziale edificabilità aggiuntiva, determinata dalla differenza fra l'Indice di Massima Densificazione e l'Indice di Utilizzazione Insediativa dei Distretti o dei Settori ai quali l'I.M.D. è attribuito, può essere acquisita dai titolari delle aree, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative secondo le seguenti modalità:

- acquisizione di S.A. destinata a industria, artigianato e logistica accantonata negli appositi registri e maturata in altri Distretti o Settori di trasformazione ai sensi del successivo art. 18;
- acquisizione di S.A. accantonata negli appositi registri ai sensi dei precedenti punti del presente articolo.

**4.** Nel Registro della Superficie Agibile, già accantonata nella vigenza del precedente PUC e accantonabile in applicazione dei presenti meccanismi

perequativi, istituito presso il competente ufficio, sono annotati, su istanza del soggetto titolare della S.A.: gli estremi del titolo di acquisizione della S.A.; la quantità di S.A. che viene accantonata e le relative destinazioni d'uso, le caratteristiche specifiche e le condizioni di utilizzo; il soggetto divenuto titolare della S.A. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge, gli estremi del titolo abilitativo per la ricostruzione e le eventuali vulture dello stesso.

### **Art. 10 bis) - Perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale**

Il PUC tutela il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale diffuso nel territorio extraurbano promuovendone il recupero.

A tal fine, ove espressamente previsto dalle norme degli ambiti appartenenti al territorio extraurbano, gli interventi di Restauro filologico, come definito all'art. 13) punto 1.7, possono generare una quantità di S.A., corrispondente al sedime lordo della costruzione, utilizzabile all'interno della medesima macroarea esclusivamente negli ambiti classificati dal PUC AR-PR, con esclusione in ogni caso dei bunker e delle fortificazioni.

Le macroaree comprendono ambiti che risultano legati da relazioni strutturate territoriali e di comunicazione; sono individuate nella cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale e nella cartografia dell'assetto urbanistico del PUC.

Nel caso in cui la S.A. utilizzata dal contestuale intervento edilizio risulti inferiore alla superficie di sedime del volume restaurato non è prevista la conservazione della capacità edificatoria residua.

L'atto di asservimento del lotto di intervento deve dare atto della S.A. utilizzata, derivante dall'intervento di restauro filologico, e prevedere la costituzione del vincolo di destinazione d'uso a tempo indeterminato del volume restaurato per funzioni agricole o connesse alla fruizione del territorio per attività escursionistica, naturalistica e per il tempo libero.

## Disciplina tecnica generale

### **Art. 11) - Parametri urbanistico edilizi**

Le disposizioni del PUC si attuano mediante l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

#### **1. Superficie Agibile (S.A.)**

Si definisce superficie agibile la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

Non sono da ricomprensione nella S.A.:

- a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
- b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
- d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri e quelli con altezza interna superiore a 2,10 metri destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
- e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e ss.mm.ii., nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità

prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;

g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

1.1 al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

- a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
- b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico;

#### **1 bis. Superficie Accessoria (S.Acc.)**

Costituiscono superficie accessoria da non ricomprensione nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 40 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 30 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità definite al precedente punto:

- a) i porticati, le tettoie, i poggioni, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
- b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al precedente punto, lettera c);
- d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8, della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti

urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO) il limite relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

## **2. Superficie Agibile disponibile**

Laddove le norme degli Ambiti e dei Distretti fanno riferimento alla Superficie Agibile disponibile, al fine dell'applicazione delle relative prescrizioni per disponibile si intende la S.A. prevista dal progetto da assentire con il relativo titolo abilitativo.

## **3. Superficie Netta di Vendita**

Art. 14 della L.R. 1/2007 e ss.mm.ii.

## **4. Volume geometrico**

Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

## **5. Lotto asservibile / Superficie asservita**

Art. 71 e 73 della L.R. 16/2008 ss.mm.ii.

**5.1** Ai fini del raggiungimento delle superfici necessarie al rispetto degli I.U.I. previsti nelle Norme di conformità si considerano contigui terreni aventi la medesima proprietà o disponibilità giuridica anche nel caso di interposizione di strade o corsi d'acqua.

**5.2** L'asservimento di lotti non contigui è consentito ove espressamente previsto dalla specifica disciplina definita dalle Norme di conformità.

**5.3** Per i lotti già asserviti è consentita la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area nel rispetto della disciplina definita dalle Norme di conformità.

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

## **6. Fondo agricolo**

Si definisce fondo agricolo l'insieme dei terreni che costituiscono l'insediamento aziendale nella proprietà o giuridica disponibilità del proponente, necessario per determinare le superfici minime colturali o di allevamento ai fini dell'insediamento di attività imprenditoriali improntate all'effettiva produzione agricola.

Il fondo agricolo è costituito da porzioni di terreno anche non contigue purché poste a distanza lineare non superiore a m. 500 dal mappale ove si realizza il manufatto tecnico di maggiore dimensione.

Il fondo agricolo si intende contiguo anche nel caso di interposizione di strade o corsi d'acqua.

## **7. Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.)**

Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

### **7.1 Indice di Utilizzazione Insediativa Base (I.U.I. Base)**

E' l'Indice di Utilizzazione Insediativa proprio dei Distretti e dei Settori, utilizzabile da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni a condizione che vengano corrisposte le dotazioni di servizi e infrastrutture obbligatorie.

### **7.2 Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo (I.U.I. Massimo)**

E' un Indice di Utilizzazione Insediativa, previsto per alcuni Distretti o Settori, maggiore dell'I.U.I. Base; l'impiego complessivo o parziale della maggiore capacità edificatoria da esso espressa, rispetto all'edificabilità derivante dall'I.U.I. Base, è ammesso da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni, nei limiti e nelle modalità da convenirsi con la C.A. in sede di convenzionamento, solo a condizione che vengano corrisposte, oltre alle dotazioni di servizi e infrastrutture base, in tutto o in parte anche le dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive, individuate nelle schede normative delle norme di congruenza.

### **7.3 Indice di Massima Densificazione (I.M.D.)**

E' un indice di utilizzazione insediativa, previsto per alcuni Distretti o Settori, maggiore dell'I.U.I. Base e Massimo, che esprime la capacità delle singole unità minime di intervento di ospitare ulteriori quote di edificabilità importabili dall'esterno, attraverso trasferimenti di S.A. in applicazione dei previsti meccanismi perequativi; lo sfruttamento dell'I.M.D. nei Distretti e nei Settori, nei limiti della maggiore capacità edificatoria che lo stesso esprime rispetto alle capacità determinate dall'I.U.I. Base e Massimo, è condizionato al complessivo sfruttamento dell'I.U.I. Massimo, quando previsto, ed alla realizzazione delle corrispondenti dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive previste.

L'I.M.D. non è in nessun caso superabile neanche attraverso l'impiego delle eventuali premialità aggiuntive previste dalle normative di Piano.

## **8. Superficie coperta**

Si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

### **9. Rapporto di copertura**

Si definisce rapporto di copertura il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

### **10. Distanze**

Le distanze di cui al presente punto sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza è quella intercorrente fra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404.

Il confine della strada è quello definito dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui al precedente punto 1.1.

### **11. Altezza**

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

- a) i tamponamenti orizzontali di copertura e solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
- b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di

manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

### **11 bis. Altezza interna utile nei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive**

Art. 78 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

### **12. Linea di gronda**

Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

### **13. Numero dei piani**

Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

**13.1** Laddove le norme degli ambiti fanno riferimento al concetto di piano per regolare gli interventi ivi ammessi, per piano si intende una superficie avente altezza interna fino a m 3,50.

**14. Cancellato con Determinazione Dirigenziale n. 2019-118.22.0.-46**

**15. Cancellato con Determinazione Dirigenziale n. 2019-118.22.0.-46.**

### **16. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio**

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

- a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale, unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale).
- b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucatore e i materiali;
- c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, portanti e non, dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

### **17. Piani fondi**

Si considerano piani fondi i piani posti in tutto o in parte al di sotto della

strada di accesso.

### **18. Superfetazioni**

Si definiscono superfetazioni le aggiunte a edifici non autorizzate o non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, gli ampliamenti e le sopraelevazioni eseguiti con materiali disomogenei tali da influire negativamente nell'aspetto estetico dell'edificio o dell'ambiente circostante.

### **19. Edificio esistente**

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

Esclusivamente sotto il profilo dimensionale, si considerano edifici gli organismi edilizi caratterizzati da S.A. maggiore di 20 mq e volume geometrico fuori terra maggiore di 45 mc.

### **20. Edificio preesistente**

Si definisce edificio preesistente l'edificio la cui esistenza risulti da atti pubblici, adeguata documentazione probante e/o da fonti materiali, storiche e documentali.

L'accertamento della preesistente consistenza è condizione per l'applicazione della disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con le limitazioni e condizioni previste dalle Norme di conformità e dal DPR 380/2001 e s.m.i.

### **21. Manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento**

I manufatti tecnici destinati esclusivamente all'attività di produzione agricola e di allevamento sono quelli previsti dalle tabelle A e B dell'Ambito AR-PA e non possono essere oggetto di cambio d'uso.

### **21.bis Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale**

Sono elementi che testimoniano la cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o attività proto-industriali (comprensivi delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, ecc.) di cui deve essere tutelata sia l'integrità materiale sia il valore paesaggistico, testimonianze della storia e della cultura del territorio e delle sue comunità, il cui valore intrinseco permane anche qualora la funzione per la quale siano stati

originariamente costruiti non sia più attuale, quali ad esempio essiccatoi, mulini, ovili, fienili, cartiere, ferriere, legnaie, ecc.

### **22. Pertinenze**

Art. 17 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Le pertinenze, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 17 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., sono soggette alle norme per la sistemazione degli spazi liberi e comprendono:

- a) Cantine – superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- b) Ripostigli – struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno di castagno naturale - superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- c) Ripostigli - superficie coperta massima 6 mq, altezza interna massima 2,30 m;
- d) Impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno;
- e) Ricoveri per veicoli destinati ad ospitare mezzi agricoli – superficie coperta massima 15 mq;
- f) Lavatoi e stenditoi - superficie coperta massima 12 mq;
- g) Opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche, con superficie coperta massima 6 mq, piccoli invasi per la raccolta d'acqua a fini agricoli e bio laghi per la depurazione delle acque, realizzati nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;

Le pertinenze non possono essere oggetto di cambio d'uso.

Ai fini della valutazione del limite massimo volumetrico e percentuale in rapporto all'edificio principale stabilito dal predetto art. 17 della L.R.16/2008 e ss.mm.ii. rilevano solo i volumi del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Le pertinenze non sono soggette al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

### **23. Manufatti diversi dagli edifici**

Manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie, ovvero connessi a pubblici esercizi o ad attività produttive, ricettive e sportive, 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 o 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 possibile.
- c) Depositi utensili agricoli – superficie coperta massima 12 mq – altezza massima alla gronda 2,30 m;
- d) Serre – ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o con struttura in muratura o metallica e con copertura di vetro e similari - realizzate nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;
- e) Veranda per pubblici esercizi – manufatto destinato ad integrare funzionalmente un pubblico esercizio, mediante struttura metallica e/o tamponamento in vetro strutturale, coperto con materiali leggeri non calpestabili, posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- f) Pensiline- strutture generalmente a sbalzo, per lo più in ferro, acciaio, legno, ma anche di materie plastiche, per proteggere dalla pioggia, dal sole e da altri agenti atmosferici - larghezza massima 1,5 m, lunghezza massima 3,00 m;
- g) Ricovero per animali – superficie coperta massima 15 mq;
- h) Tettoie – spazi coperti privi di tamponamenti perimetrali salvo la parete cui vengono addossati – larghezza massima 2,50 m – lunghezza massima 5,00 m;
- i) Tettoie per attività produttive – spazi coperti privi di tamponamenti perimetrali salvo la parete cui vengono addossate - manufatti destinati ad integrare funzionalmente un'attività produttiva, dimensionati in

base alle esigenze di carattere funzionale;

- j) Attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta, comprese le eventuali coperture di campi sportivi e piscine, realizzate con caratteristiche costruttive che assicurino leggerezza, trasparenza e smontabilità, funzionali alla sola protezione degli spazi dedicati all'esercizio dell'attività sportiva, eventualmente provviste di chiusure laterali solo se di carattere stagionale; sono altresì comprese eventuali tribune per il pubblico, se realizzate con strutture smontabili, nonché blocchi ad uso servizi e spogliatoi se realizzati con impiego di unità prefabbricate amovibili e idoneamente armonizzati con il contesto, in numero e dimensioni strettamente funzionali all'utilizzo dei campi gioco e all'organizzazione dell'attività sportiva. Tali manufatti sono consentiti negli ambiti e distretti ove è ammessa la realizzazione di servizi pubblici o privati ai sensi delle norme di conformità e di congruenza, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale.

I manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio d'uso.

#### **24. Attrezzature balneari**

Le attrezzature balneari sono definite negli artt. da 29 a 32 della L.R. n. 32/2014 e la relativa disciplina urbanistico-edilizia è contenuta nell'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale.

#### **25. Impianti tecnologici a rete e puntuali locali**

Installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione, gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, delle telecomunicazioni, della raccolta e smaltimento dei rifiuti, destinate a servire a livello locale il territorio comunale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme progettuali e di livello puntuale del PUC, relative agli interventi di sistemazione degli spazi liberi, dell'Ambito in cui ricadono.

#### **26. Verde pensile**

Il verde pensile può avere caratteristiche diverse a seconda della natura del luogo e delle finalità della realizzazione, comunque deve essere costituito da una serie di elementi che collaborano al fine di garantire le condizioni ambientali idonee alla presenza di vegetazione.

Tutti gli interventi di verde pensile devono essere conformi alle norme UNI 11235.

### **27. Settore**

All'interno dei Distretti di trasformazione il Settore definisce l'unità minima di intervento per l'attuazione della trasformazione, assumendo pertanto la valenza di comparto.

### **28. Polo Urbano**

Per l'applicazione della flessibilità di cui all'articolo SIS – S 2 delle Norme di Conformità Urbanistico Edilizia, si definisce Polo Urbano l'area in cui si svolge, in forma ottimizzata, una aggregazione di attività omogenee riconducibili a servizi pubblici e di uso pubblico, la cui consistenza deve risultare preponderante e comunque qualificante rispetto all'insediamento contestuale di altre eventuali funzioni, cosicché il servizio pubblico o di uso pubblico si configuri come funzione principale. Le dotazioni del polo urbano devono costituire attrazione a livello cittadino grazie ad un'offerta rivolta ad una utenza ampia e diversificata.

Il polo urbano si contraddistingue per le caratteristiche architettoniche ed urbanistiche innovative, che contribuiscono al miglioramento del tessuto economico e sociale presente al contorno anche mediante l'adozione di misure di contenimento ed adattamento al cambiamento climatico.

### **Art. 12) - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso del PUC, fatte salve eventuali limitazioni o prescrizioni di carattere qualitativo e quantitativo per le funzioni insediabili previste dalle norme di conformità e di congruenza, sono articolate nelle categorie e funzioni di seguito elencate.

#### **1. SERVIZI**

##### **1.1 Servizi pubblici**

Spazi pubblici, di interesse generale e locale, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico, edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), residenza di tipo specialistico per l'inclusione sociale, altre strutture pubbliche di interesse generale e le strutture ricettive indicate dalla disciplina di settore, nonché i servizi di uso pubblico, come definiti al successivo punto 1.1bis., disciplinati con vincolo di destinazione d'uso permanente.

##### **1.1 bis. Servizi di uso pubblico**

Spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, realizzati da parte di enti e associazioni ovvero da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo di destinazione d'uso per almeno vent'anni, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

##### **1.2 Parcheggi pubblici**

Parcheggi pubblici o di uso pubblico con funzioni di interscambio e di relazione, destinati a qualsiasi tipo di automezzi e veicoli.

Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di soggetti privati, che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

##### **1.3 Servizi speciali**

Installazioni logistiche del trasporto pubblico, mercati annonari all'ingrosso e macelli.

##### **1.4 Servizi privati (art. 7 lett. g) L.R. 25/95)**

Spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica e non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici.

## **2. INFRASTRUTTURE**

### **2.1 Infrastrutture pubbliche di interesse generale**

Strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale, reti ferroviarie, metropolitane e altre reti principali di trasporto in sede propria, compresi i relativi impianti ed insediamenti funzionali, le infrastrutture marittime portuali ed aeroportuali, ancorché ricadenti in ambiti sottoposti a specifica pianificazione di settore, nonché le strutture nautiche per i collegamenti urbani via mare, compresi gli immobili accessori e le relative aree di servizio.

### **2.2 Infrastrutture di interesse locale**

Strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete secondaria e locale, compresi i parcheggi, i distributori di carburanti, i percorsi pedonali e le piste ciclabili, posti a margine delle stesse, i percorsi di risalita meccanizzati, pubblici e di uso pubblico, nonché gli impianti per la

nautica da diporto.

### **3. RESIDENZA** (art. 7 lett. a) L.R. 25/95)

Comprende le funzioni proprie dell'abitare in luoghi e strutture qualitativamente adeguate, comprende quindi le residenze di civile abitazione e quelle di tipo specialistico quali alloggi protetti per anziani, studenti e disabili, convitti, alloggi riservati a particolari categorie di utenti, le foresterie e gli alloggi funzionali ai servizi privati, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza nonché le strutture ricettive indicate dalla disciplina di settore.

La residenza con funzione di custodia, dove necessaria, è assimilata alla funzione principale ed è limitata a singoli alloggi.

### **4. OSPITALITA' RICETTIVA** (art. 7 lett. b) L.R. 25/95)

Le funzioni e attività di ospitalità ricettiva sono definite, con riferimento alla legge regionale n. 32/2014 e ss.mm.ii. secondo la seguente classificazione:

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

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

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

- a) Villaggi turistici
- b) Campeggi

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

- a) Case per ferie
- b) Ostelli
- c) Rifugi alpini ed escursionistici
- d) Affittacamere
- e) Bed & breakfast
- f) Case e appartamenti per vacanze
- g) Appartamenti ammobiliati ad uso turistico
- h) Aree di sosta
- i) Mini aree di sosta
- j) Agriturismo
- j bis)** Ittiturismo
- j ter)** Marina resort

### **4.4 Strutture balneari**

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

## **5. DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO E CONNETTIVO URBANO**

(art. 7 lett. c) L.R. 25/95)

### **5.1 Distribuzione al dettaglio**

Le attività di distribuzione al dettaglio sono definite dalle disposizioni regionali vigenti in materia di commercio, con riferimento alla tipologia merceologica e dimensionale, secondo la seguente classificazione:

- Esercizi singoli:
  - Esercizi di Vicinato (EV)
  - Medie Strutture di Vendita (MSV)
  - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
- Aggregazioni di esercizi singoli;
- Distretti Commerciali Tematici;
- Centri Commerciali;
- Parchi Commerciali;
- Polo Eno-Gastronomico.

### **5.2 Connettivo Urbano**

- Connettivo di servizio: attività di servizio alla persona e all'impresa comprese le attività industriali e artigianali indicate all'ultimo capoverso del successivo punto 7.2.
- Pubblici esercizi: attività di ristorazione e di somministrazione, edicole, rivendite di generi di monopolio e farmacie, locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, locali da gioco, sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

## **6. UFFICI** (art. 7 lett. d) L.R. 25/95)

### **6.1 Direzionale**

Attività direzionali e uffici separati dalle sedi operative delle imprese. Gli uffici delle attività produttive sono assimilati alla relativa funzione.

### **6.2 Terziario avanzato**

Imprese che operano nei settori della progettazione, ricerca e sviluppo, comunicazione, compatibili con le funzioni urbane

## 7. INDUSTRIA, ARTIGIANATO, LOGISTICA, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI

(art. 7 lett. e) L.R. 25/95)

### 7.1 Depositi e Commercio all'ingrosso

Attività connesse con il deposito, il confezionamento, la distribuzione e la commercializzazione all'ingrosso delle merci.

### 7.2 Industria e artigianato

Attività produttive artigianali e industriali, comprese le pertinenti attività direzionali ed accessorie e l'eventuale commercializzazione delle merci di produzione propria e di generi strettamente connessi.

Le attività industriali e artigianali sono raggruppate, come di seguito indicato, in base al livello delle emissioni in atmosfera e all'insalubrità, anche sulla base dei seguenti elenchi normativi:

- Elenco di cui alla parte I dell'allegato IV alla parte V del D.Lgs 152/2006 (art. 272 - comma 1)

- Elenco di cui alla parte II dell'allegato IV alla parte V del D.Lgs 152/2006 (art. 272 - comma 2)

- Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie (T.U.L.SS.) approvato con Decreto Ministero della Sanità 5.9.1994.

**A)** - Attività ad emissioni trascurabili, non soggette ad autorizzazione alle emissioni, ai sensi dell'art. 272 - comma 1 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., non insalubri o insalubri di seconda classe, come individuate dal D.M. 05/09/1994;

- Attività ad emissioni limitate, elencate nella parte II dell'allegato IV alla parte V del DLgs. 152/06 e ss.mm.ii., soggette ad autorizzazione alle emissioni, non insalubri o insalubri di seconda classe come individuate dal D.M. 05/09/1994.

- Attività di gestione rifiuti speciali non pericolosi, esclusivamente se complementari e non prevalenti, assentibili con procedura semplificata ai sensi della parte IV del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii.

**B)** - Attività ad emissioni limitate, elencate nella parte II dell'allegato IV alla parte V del DLgs. 152/06 e ss.mm.ii., soggette ad autorizzazione alle emissioni, insalubri di prima classe come individuate dal D.M. 05/09/1994.

- Attività di gestione rifiuti speciali, assentibili in procedura semplificata ai sensi della parte IV del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii.

**C)** - Attività ad emissioni significative, soggette ad autorizzazione alle emissioni ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., ricomprese e non tra

le industrie insalubri, come individuate dal D.M. 05/09/1994.

Fatta eccezione per gli ambiti produttivi AR-PU e AR-PI le attività di cui alla lettera A) che si insediano nel patrimonio edilizio esistente sono assimilate alle attività di connettivo di servizio.

### 7.3 Logistica

Le attività logistiche sono ulteriormente suddivise come segue:

**A)** - Corrieri e attività di deposito, piattaforme logistiche, stoccaggio e interscambio merci;

**B)** - Autotrasportatori, autoparchi, attività di servizio ai vettori alle merci e all'industria;

**C)** - Depositi e aree di manipolazione e riparazione dei container.

### 7.4 Impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici

Attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante, impianti per trattamento, smaltimento e recupero di rifiuti speciali, impianti speciali e installazioni tecnologiche non a carattere locale.

### 7.5 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Impianti e installazioni tecnologiche per la produzione e la trasformazione energetica da fonti rinnovabili, compresi gli impianti per la produzione di biogas.

## 8. AUTORIMESSE RIMESSAGGI E DEPOSITI (art. 7 lett. f) L.R. 25/95)

### 8.1 Parcheggi privati

Autorimesse comuni, box, parcheggi all'aperto.

### 8.2 Rimessaggi

Locali o aree destinate al ricovero di veicoli o rimorchi ad uso privato o di imbarcazioni e attrezzature per la nautica.

### 8.3 Depositi

Piccoli magazzini ad uso privato non carrabili e non funzionali ad attività commerciali o artigianali.

## 9. ATTIVITA' AGRICOLE (art. 7 lett. e) L.R. 25/95)

### Agricoltura e allevamento

Attività agricole, allevamento di bestiame e custodia di animali, gestione di boschi e praterie, con le relative attività artigianali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, attività didattiche e ludiche connesse alla gestione ambientale e agricola del territorio e la residenza dell'imprenditore agricolo.

#### **10. Funzioni ammesse in tutti gli ambiti**

Sono sempre ammesse nei singoli Ambiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale del PUC, delle ulteriori limitazioni dei piani territoriali sovracomunali e delle normative di settore:

- a) infrastrutture di interesse locale con l'esclusione dei distributori di carburanti negli ambiti di conservazione e con l'esclusione degli impianti per la nautica da diporto;
- b) servizi pubblici e parcheggi pubblici, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale e delle eventuali limitazioni previste nella disciplina dei singoli ambiti relativamente alle tipologie di servizi ammesse.

La nuova costruzione per la realizzazione di alloggi ERP è consentita negli Ambiti e Distretti in cui è ammessa la funzione residenziale e nelle aree specificamente individuate dal Sistema dei Servizi Pubblici come Servizi ERP.

#### **11. Funzioni ammesse e vietate**

Le funzioni ammesse nei singoli Ambiti e Distretti sono indicate, nelle norme del PUC, distinte tra funzioni principali e funzioni complementari, sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Ove indicata solo la categoria generale o la denominazione di un gruppo di funzioni, sono di conseguenza ammesse tutte le specifiche funzioni/attività in essi comprese.

Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenziali alla stessa in quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.

Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole discipline degli Ambiti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzata.

Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole schede dei Distretti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzata.

Le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del PUC, possono essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività anche mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo, fatte salve le ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza.

#### **Art. 13) - Interventi edilizi**

Gli interventi ammessi devono rispettare i limiti all'attività edilizia e la disciplina prevista per specifici settori; gli interventi edilizi relativi a plessi scolastici in edifici esistenti sono esonerati dal rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 18 dicembre 1975; le norme del PUC, a livello di Ambiti o Distretti, possono inoltre prevedere limitazioni e prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti.

In sede di progettazione ogni intervento di trasformazione territoriale ammesso dal PUC deve inoltre tener conto delle indicazioni relative alle criticità ed alle opportunità territoriali di cui alle relative carte annesse alla Descrizione Fondativa.

I conseguenti titoli edilizi devono essere rilasciati nel rigoroso rispetto del termine massimo di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, così come definito dall'art. 20 del D.P.R. 380/2001.

##### **1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Per la conservazione del patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi fino al risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso per le funzioni ammesse.

##### **1.1 Manutenzione ordinaria**

Art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

##### **1.2 Manutenzione straordinaria**

Art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

##### **1.3 Restauro**

Art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.  
(Art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004)

##### **1.4 Risanamento conservativo**

Art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

##### **1.5 Ristrutturazione edilizia.**

Art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

##### **1.6 Mutamento di destinazione d'uso senza opere**

Art. 13bis della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

##### **1.7 Restauro filologico del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale**

Si definiscono interventi di restauro filologico quelli consistenti in un

insieme di opere finalizzate alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale.

I criteri progettuali di intervento sono volti alla tutela dell'autenticità della costruzione e motivati sulla base di:

- accurati rilievi geometrici e materici;
- analisi e diagnosi del degrado ed esposizione degli accorgimenti progettuali e tecnico-costruttivi da adottarsi per la sua conservazione;
- ricerche documentali, bibliografiche e fotografiche che garantiscano l'approfondita conoscenza della costruzione e della sua storia, integrate dalle opportune indagini stilistico-tipologiche.

Qualora il livello di degrado sia tale da rendere necessario l'inserimento di elementi nuovi o di completamento, questi devono essere riconoscibili per i caratteri ed i materiali, non apportando modifiche sostanziali all'aspetto complessivo della costruzione.

## **2. Disciplina degli incrementi di SA**

L'incremento della S.A. può avvenire mediante ampliamento volumetrico ovvero attraverso incremento della S.A. all'interno degli edifici ed in particolare:

### **a) incremento della S.A. mediante ampliamento volumetrico:**

Art. 14 comma 2bis della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

- è ammesso nei limiti indicati nelle norme di conformità;
- può essere attuato anche per singole unità immobiliari;
- deve essere riferito alla S.A. esistente alla data di adozione del progetto definitivo di PUC;
- è ammesso esclusivamente per gli edifici esistenti come definiti all'art. 11) punto 19;
- è ammesso una sola volta per unità immobiliare;
- è ammesso anche per gli edifici che hanno già usufruito di incremento di S.A. mediante ampliamento volumetrico ai sensi del PUC 2000, sino alla concorrenza dei limiti percentuali indicati nelle norme di conformità, riferendosi alla consistenza della S.A. del fabbricato alla data di adozione del PUC 2000;

- in tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC, ad esclusione degli ambiti AC-VP e AC-CS, è sempre ammesso l'incremento della Superficie Agibile, di un edificio esistente, oltre i limiti stabiliti dalle norme di conformità, entro i limiti volumetrici indicati dalla tabella E del Regolamento Regionale 25 luglio 2017 n.2, solo per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle presenti norme, nonché

nel rispetto di ogni norma progettuale, paesaggistica rilevante nel caso di specie.

### **b) incremento della S.A. realizzato all'interno degli edifici:**

- è ammesso senza limitazioni rispetto alla S.A. esistente;
- può essere attuato anche per singole unità immobiliari;
- è ammesso esclusivamente per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di PUC;

È ammesso l'incremento contestuale della S.A. mediante ampliamento volumetrico ed incremento della S.A. all'interno degli edifici alle condizioni sopra elencate.

**2.1** In tutti gli ambiti del PUC l'incremento della S.A., di cui ai precedenti punti a) e b), con destinazione residenziale eccedente il 20% della S.A. esistente è consentito esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10 delle presenti norme, fatti salvi gli interventi di cui ai successivi punti 7 e 8 nonché quelli di ristrutturazione urbanistica.

## **3. Interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici**

Gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresi i corsi d'acqua interni o posti lungo il confine.

### **3.1 Sostituzione edilizia**

Art. 14 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 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

### **3.2 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale**

Art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

### **3.3 Ristrutturazione urbanistica**

Art. 3 comma 1 lett. f) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

#### 4. Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi, anche a seguito di interventi di demolizione senza ricostruzione o connessi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione e sostituzione edilizia, comprendono:

- a) sistemazione a verde;
- b) riassetto idrogeologico;
- c) limitata modellazione di versanti atta a non compromettere lo stato naturale dei luoghi;
- d) recinzione di aree scoperte;
- e) realizzazione di parcheggi a raso;
- f) realizzazione di viabilità secondaria, di percorsi pedonali e ciclabili, di impianti tecnologici a rete o diffusi;
- g) installazione di piccoli manufatti accessori alla viabilità, agli impianti tecnologici a rete o funzionali all'utilizzo delle aree;
- h) realizzazione di pertinenze e manufatti diversi dagli edifici.

#### 5. Interventi ammessi in tutti gli Ambiti e Distretti

Sono sempre consentiti nei singoli Ambiti e Distretti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale:

- a) interventi di modifica della viabilità pubblica, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili o di parcheggi pubblici in fregio alla strada;
- b) interventi di nuova realizzazione della viabilità pubblica e infrastrutture per il trasporto pubblico, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni e/o condizioni d'ambito o di distretto, attivando le pertinenti procedure urbanistiche ed espropriative ove necessario;
- c) realizzazione di servizi pubblici e parcheggi pubblici senza specifici limiti dimensionali, da definire in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni;
- d) interventi finalizzati al superamento di situazioni di rischio idrogeologico e idraulico.

#### 6. Interventi di carattere straordinario

A seguito di eventi di carattere accidentale in relazione ai quali non sussistano o siano state rimosse eventuali situazioni di pericolo imminente per persone o cose, documentati da apposita perizia tecnica,

può essere rilasciato il prescritto titolo abilitativo per la ricostruzione dell'edificio nella forma e consistenza originaria, anche in deroga alle presenti norme a norma dell'art. 36 della L.R. n. 16/2008 e s.m.; è fatta salva la facoltà della Civica Amministrazione, di prescrivere migliorie di carattere igienico e funzionale sull'edificio e sulle sue pertinenze.

Qualora la realizzazione di opere pubbliche determini la necessità di trasferire funzioni insediate sul territorio, le stesse possono essere ricollocate indipendentemente dalle previsioni del PUC, previa stipula di apposita convenzione approvata dall'organo competente con il soggetto interessato che dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione di dette opere, consenta tale operazione.

Nel caso in cui vengano realizzate opere di rilevante interesse nazionale, per le quali le normative vigenti prevedano la realizzazione di opere compensative, queste ultime devono essere realizzate nel territorio del Municipio su cui insistono le opere di rilevante interesse nazionale.

Nel caso queste insistano sul territorio di più Municipi, le relative opere compensative devono essere realizzate, a beneficio dei Municipi interessati, in misura correlata alla loro incidenza.

#### 7. Incentivo al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado

Il Piano favorisce gli interventi di rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado e sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica in grado di garantire il raggiungimento dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, il recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse e il superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico con le seguenti modalità.

Gli edifici o porzioni del tessuto urbanistico-edilizio devono essere interessati da almeno una delle seguenti condizioni:

- esposizione al rischio idrogeologico e idraulico:
  - fasce di tipo A e B dei Piani di Bacino;
  - zone a suscettività elevata (frane della carta dei vincoli geomorfologici e idraulici).
- situazione di degrado con evidente e dimostrato rischio per la pubblica e privata incolumità con ingiunzione di demolizione;

L'area di intervento può comprendere aree o immobili individuati nel Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi del PUC a condizione che il progetto ne preveda la realizzazione, se di previsione, o la

riqualificazione se esistenti.

- La ricostruzione è consentita con incremento della S.A. nel limite del 35% dell'esistente.

- La ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto di intervento è consentita, se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino, tramite nuova costruzione ottenuta mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e ristrutturazione urbanistica per gli interventi relativi a porzioni significative del tessuto urbanistico-edilizio.

- La ricostruzione in altro sito è consentita esclusivamente per il superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico, all'interno del medesimo Municipio, negli Ambiti AR-UR e AR-PR, nel rispetto dei parametri previsti per gli interventi di nuova costruzione nelle relative norme di conformità esclusivamente in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata.

L'eventuale realizzazione di una S.A. minore di quella massima consentita non dà diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua.

Tutti gli interventi devono rispettare la disciplina delle distanze e le norme progettuali di Livello Puntuale dell'Ambito in cui ricadono e tutte le disposizioni generali stabilite per le nuove costruzioni.

In tutte le ipotesi di ricostruzione in altro sito il progetto deve prevedere la contestuale sistemazione del lotto liberato dagli edifici esistenti per realizzare spazi liberi, pubblici o di uso pubblico, e la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica da approvarsi da parte dell'Ente competente come stabilito dalle norme dei Piani di Bacino.

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

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

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

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

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

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

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

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

- gli edifici da demolire devono rispettare i limiti dimensionali e le destinazioni d'uso previste dalla legge e non possono interessare le aree soggette a disciplina urbanistica speciale, di cui all'art. 25) delle presenti norme, e i Distretti di Trasformazione.
- La ricostruzione in sito, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, è consentita se compatibile con la normativa dei Piani di Bacino esclusivamente negli ambiti AC-NI, AC-US, AC-IU, AR-PR, AR-PA e AR-UR.
- La ricostruzione in altro sito è consentita, all'interno del medesimo Municipio negli Ambiti AR-UR e AR-PR, in aree già dotate di viabilità pubblica e che non richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa ed adeguata. Gli interventi sono subordinati alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di sistemazione a servizi o parcheggi pubblici delle aree liberate ovvero alla cessione gratuita delle aree necessarie all'attuazione di infrastrutture od opere di pubblica utilità

previa stipula di apposito atto convenzionale.

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

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

Il progetto deve prevedere la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e idraulica, da approvarsi da parte dell'Ente competente come stabilito dalle norme dei Piani di Bacino, previa stipula di apposito atto convenzionale.

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

## **Art. 14) - Norme di rilevanza ambientale**

### **1. Difesa dagli allagamenti e Salvaguardia idrogeologica**

La disciplina dei Piani di Bacino e le norme geologiche del PUC, qualora contengano prescrizioni più cautelative, prevalgono sulle presenti norme generali e sulle norme di conformità e di congruenza del Piano.

Gli interventi edilizi che ricadono in aree a rischio di inondazione individuate dai Piani di Bacino sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni di carattere idraulico connesse alle diverse fasce di esondazione.

Laddove detti interventi siano consentiti, devono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnico costruttivi utili alla messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio e le misure idonee a ridurre il rischio per la pubblica e privata incolumità.

Nelle more della permanenza della classificazione in fascia A dei Piani di Bacino vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni e il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico;
- le funzioni già insediate alla data di adozione del PUC in locali siti ai piani interrati o fondi possono essere adeguate esclusivamente per quanto strettamente necessario sotto il profilo tecnologico e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività;

- l'insediamento di funzioni ammesse nei piani terra anche senza opere è subordinato all'assunzione di misure ed accorgimenti tecnico-costruttivi consistenti in sistemi di protezione passiva dalle inondazioni;

- le funzioni già insediate alla data di adozione del PUC possono essere ricollocate in zone sicure sotto il profilo idrogeologico anche in deroga rispetto alle norme del PUC stesso per quanto riguarda le funzioni ammesse.

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.

### **2. Prestazioni energetiche**

**2.1** Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione o comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare la funzione "industria artigianato e logistica", devono configurarsi come "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA art 26 del D. Lgs 112/1981) progettate, realizzate e gestite sulla base di criteri di ecoefficienza. Ciò al fine di privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico e garantire un sistema di gestione integrato degli aspetti ambientali, tale da ridurre e prevenire l'inquinamento dell'aria, dell'acqua

e del suolo, nonché favorire la tutela della salute e della sicurezza.

**2.2** Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione o comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare le funzioni uffici, alberghi e residenze turistico-alberghiere, devono utilizzare corpi illuminanti caratterizzati da maggiore efficienza, anche con tecnologie a LED e utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi e privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico.

**2.3** Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione o comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare Medie e Grandi strutture di vendita di generi alimentari, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo, utilizzare sistemi domotici al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi.

**2.4** Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione o comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione all'interno del tessuto urbano compatto, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti.

### **3. Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica**

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve prevedere l'uso di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione (con esclusione dei soli ampliamenti volumetrici nei limiti del 20%), di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di sistemazione degli spazi liberi a parcheggio a raso di cui all'art. 13), comma 4. lett. e) nonché la realizzazione di piscine di cui all'art. 11 comma 23 lett. b), di serre di cui all'art. 11) comma 23 lett. d) e di manufatti connessi a impianti sportivi, comprese eventuali coperture di cui all'art. 11) comma 23 lett. j), devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica, nel rispetto delle disposizioni di seguito definite.

Con riguardo in particolare ai parcheggi a raso, la presente disposizione non si applica nel caso in cui il progetto non comporti opere edilizie e riguardi aree già precedentemente asfaltate/impermeabilizzate sulla base di un titolo edilizio o comunque nel rispetto della normativa edilizio urbanistica.

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.

#### **- Superficie di riferimento (Sr)**

La superficie di riferimento o lotto di intervento è costituita dal complesso degli immobili nella disponibilità del richiedente, riferita su base catastale ai mappali oggetto dell'intervento; il perimetro di detta superficie e la sua estensione areale devono sempre essere riportati in apposita planimetria in scala, nella documentazione a corredo del progetto.

#### **- Superficie permeabile (Sp)**

La superficie permeabile è la porzione della superficie di riferimento lasciata a terreno naturale o trattata con sistemazioni superficiali in grado di garantire l'infiltrazione e/o la detenzione di parte delle acque meteoriche che precipitano su di essa; il contributo alla permeabilità e all'efficienza della detenzione di ciascuna superficie deve essere quantificato in ragione del "coefficiente di deflusso" caratteristico delle varie tipologie di superficie considerate.

#### **- Coefficiente di deflusso ( $\Psi$ )**

Il coefficiente di deflusso, espresso mediante la lettera greca  $\Psi$  (psi), rappresenta, per una determinata superficie, il rapporto tra l'acqua piovana che viene rilasciata verso il corpo ricettore e l'intero volume d'acqua piovana che viene captato dalla superficie in uno specifico intervallo di tempo. Il coefficiente  $\Psi$  varia tra 0 e 1; a coefficiente uguale a zero corrispondono superfici per le quali è nulla la quantità di acqua rilasciata nella rete di smaltimento, a coefficiente uguale a 1 corrispondono invece superfici che rilasciano verso la rete di smaltimento il 100% dell'acqua captata. I valori dei coefficienti di deflusso adottati nei calcoli di progetto dovranno essere in via preferenziale desunti dalla letteratura esistente in materia (norme DIN, A.T.V., UNI 11235, ecc.) riportando gli estremi della relativa norma di riferimento utilizzata; l'utilizzo di coefficienti diversi da quelli riportati in letteratura deve essere sempre giustificato nelle relazioni tecniche di progetto dal professionista incaricato allegando anche le specifiche tecniche (coefficienti di deflusso calcolati) dei materiali utilizzati.

#### - Superficie Permeabile Equivalente (Spe)

Si definisce superficie permeabile equivalente il contributo (valutato sempre in termini di superficie) che ciascuna porzione di superficie permeabile (Sp) fornisce alla permeabilità, considerando il relativo coefficiente di deflusso caratteristico della porzione considerata.

In particolare con diverse tipologie di sistemazione superficiale:

$$Spe_1 = Sp_1 \cdot (1 - \Psi_1); \quad Spe_{tot.} = Spe_1 + Spe_2 + Spe_3 + \dots$$

#### - Rapporto di permeabilità (Rp)

Per rapporto di permeabilità si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la Superficie permeabile equivalente (Spe) calcolata sommando i contributi di ciascuna tipologia di superficie permeabile considerata e la Superficie di riferimento (Sr).

Per tutti gli Ambiti e i Distretti, fatte salve specifiche prescrizioni di cui alle norme di conformità e congruenza, qualora siano previsti interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o di sistemazione degli spazi liberi di cui all'art. 13), comma 4. lett. e), deve essere garantito il rispetto di un Rp secondo le seguenti disposizioni assunte per il principio dell'invarianza dell'efficienza idraulica.

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

$Rp = Rp_{ex\ ante}$  qualora  $Rp_{ex\ ante}$  maggiore o uguale al 70%

$Rp = 70\%$  qualora  $Rp_{ex\ ante}$  minore del 70%

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

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

Il bilancio del Rp può essere ottenuto oltre che attraverso le diverse tipologie di superfici previste a progetto (qualità del progetto) anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione) ai quali possono essere recapitati i deflussi delle superfici impermeabili o parzialmente permeabili (Spe) previsti a progetto.

Qualora indispensabile, la vasca di laminazione deve essere dimensionata per contenere per 30 minuti una pioggia avente intensità pari a 60 mm in 30 minuti cui corrisponde un deflusso istantaneo pari a 333,33 l/sec per ettaro e deve essere dotata di scarico di fondo e scarico di troppo pieno.

La portata dello scarico di fondo (tubo di controllo di flusso) concessa nel

corpo ricettore (fognatura, corso d'acqua, infiltrazione nel terreno) è di 20 l/s per ettaro di superficie addotta alla vasca, la quale corrisponde al deflusso che si avrebbe se l'intera superficie recapitata alla vasca risultasse coperta a bosco naturale.

Il dimensionamento dello scarico di fondo deve essere effettuato considerando che quando la vasca di laminazione è piena (situazione di massimo carico idrostatico) possa comunque defluire la portata concessa in base all'entità delle superfici addotte alla vasca.

Un foglio di calcolo denominato "*Permeabilità e Vasche di Laminazione*", scaricabile dal sito della Civica Amministrazione, riporta la metodologia utilizzabile per il bilancio del Rp e per il dimensionamento di dette vasche qualora necessarie. Unitamente al foglio di calcolo sono inoltre scaricabili il "Manuale per la verifica della permeabilità dei suoli e il dimensionamento dei sistemi di laminazione delle acque meteoriche" e un allegato di riferimento che riporta i "Coefficienti di deflusso tratti dalla letteratura" esistente in materia (norme DIN, A.T.V., UNI 11235, ecc.).

Di regola i contributi di deflusso idrico delle aree oggetto d'intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.

Nelle aree rurali le acque meteoriche di precipitazione eventualmente raccolte dai sistemi di compensazione devono essere, quando possibile, opportunamente restituite al loro ciclo naturale, evitando il loro diretto convogliamento nella rete fognaria o idrografica, favorendo invece lo smaltimento in loco attraverso l'infiltrazione naturale nel terreno, con lo scopo di alimentare le falde sotterranee. Qualora ciò non fosse possibile per la presenza di areali in frana, possibile erosione o ristagno superficiale, induzione di instabilità nel terreno e possibili danni ai manufatti presenti a valle o per altri giustificati motivi, tali acque debbono invece essere scaricate nei riceventi, siano essi corsi d'acqua superficiali o tubazioni interrate.

Nei P.U.O. che prevedono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia eccedenti la sostituzione e nei Distretti di trasformazione che interessano, interamente o in parte, gli acquiferi significativi il target di Rapporto di Permeabilità richiesto deve essere ottenuto anche mediante una estensione di terreno naturale (cioè suolo non impegnato da manufatti fuori terra o interrati lasciato a terreno naturale) pari ad almeno il 20% della superficie del distretto/settore, ovvero del lotto di intervento, in acquifero significativo.

#### 4. Tutela e 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, 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.

## 5. Rete ecologica

La rete ecologica è un sistema interconnesso di unità ecosistemiche, che per dimensione e struttura ecologica svolgono la funzione di serbatoi di biodiversità da salvaguardare con particolare attenzione alle specie animali e vegetali potenzialmente minacciate. Essa è costituita dalla rete ecologica regionale e dalla rete ecologica urbana.

**5.1 Rete Ecologica Regionale (RER)**, istituita dalla Regione con deliberazione n. 1793 del 18 dicembre 2009 ai sensi dell'art. 3 della L.R. 28/2009, individuata nella Carta della Biodiversità del Livello 2 del PUC, è costituita dall'insieme dei siti della rete ecologica europea Natura 2000, dalle aree protette e dalle aree di collegamento ecologico-funzionali che risultano di particolare importanza per la conservazione, migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico di specie selvatiche.

**Rete Natura 2000** comprende le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC).

Tutti gli interventi che interessano i siti della rete natura 2000 suscettibili di determinare incidenze significative sulle specie e sugli habitat e che non siano necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente sono soggetti a Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 8 della L.R. 28/2009, ad esclusione degli interventi edilizi di cui all'elenco del comma 3 dell'art. 8 stesso.

I Siti di Importanza Comunitaria sono aree che contribuiscono a mantenere o ripristinare particolari habitat e concorrono al mantenimento della biodiversità, in essi è sempre ammessa la sistemazione di strade forestali ad uso silvoculturale, all'interno di castagneti e pinete deperenti tale sistemazione è ammessa in presenza di piano di gestione volto a favorire il miglioramento strutturale della cenosi e purché realizzate con tecniche a minor impatto.

E' ammessa l'apertura di nuove strade forestali nel rispetto della disciplina delle presenti norme e subordinatamente a Valutazione di Incidenza con esito positivo.

Non sono ammesse nuove infrastrutture di collegamento ad eccezione di eventuali impianti di risalita nel rispetto della vigente legislazione in materia di paesaggio e subordinatamente a Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 6 della L.R. 28/2009 con esito positivo.

Nel caso in cui nell'ambito delle aree su indicate ricadano cave dismesse o da dismettere di cui si prevede la trasformazione a chiusura dell'attività sono da escludere previsioni di funzioni che comportino incrementi di flussi di traffico e/o realizzazione di nuove infrastrutture di collegamento, quali medie e grandi strutture di vendita, attività logistiche, depositi commerciali all'ingrosso, residenza. Gli interventi ammessi subordinatamente a Valutazione di Incidenza con esito positivo devono essere localizzati esclusivamente nelle porzioni di territorio artificializzato. Il consolidamento dei versanti deve essere attuato con sistemi a basso impatto nel rispetto degli habitat.

Le Zone di Protezione Speciale sono zone di protezione, poste lungo le rotte di migrazione dell'avifauna, finalizzate al mantenimento ed alla sistemazione di idonei habitat per la conservazione e gestione delle popolazioni di uccelli selvatici migratori, soggette alle misure di conservazione di cui al Regolamento Regionale n. 5 del 24.12.2008.

In presenza di "habitat prioritari" non devono essere ridotte le loro superfici e tanto meno perturbati gli habitat stessi salvo per motivi legati alla salute pubblica e previo parere favorevole della Commissione Europea (art. 6 Direttiva Habitat).

Le aree di maggiore pregio all'interno di SIC e ZPS (habitat prioritari o habitat di specie prioritarie) dovranno comunque essere escluse da opere che possano comportare alterazioni permanenti con assetto ambientale totalmente modificato (strutture residenziali o alberghiere, terziario, strade).

Core Area: aree ad alta naturalità soggette a regime di protezione (parchi o riserve, Siti natura 2000).

#### Tappe di attraversamento e corridoi ecologici

Le tappe di attraversamento sono aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o gli habitat presenti, diventano importanti per sostenere specie in transito su un territorio, oppure per ospitare particolari microambienti in aree critiche.

I corridoi ecologici sono fasce di connessione costituite da strutture lineari e continue del paesaggio, di varie forme e dimensioni, che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità e rappresentano l'elemento chiave della

rete ecologica poiché consentono la mobilità delle specie e lo scambio genetico, condizione indispensabile al mantenimento della biodiversità. Gli interventi ricadenti nelle tappe di attraversamento e corridoi ecologici sono soggetti alle misure di conservazione previste dall'art. 4 della L.R. 28/2009.

#### Aree Protette

Il PUC recepisce e sviluppa le indicazioni del Piano del Parco Naturale regionale del Beigua, in applicazione dell'art. 3 delle relative Norme di Attuazione, segnatamente per quanto attiene ai territori funzionalmente connessi al Parco, di cui all'art. 7 delle medesime Norme, relativi alle frazioni di Crevari, Sambuco e Fiorino, ricadenti nel Comune di Genova.

Il PUC recepisce l'Area protetta di interesse locale "Parco delle Mura" istituita, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 22.02.1995 n. 12 e ss.mm.ii.; in essa vigono le disposizioni di cui alla DGR n.126/2006 recante "Indirizzi per le attività agro-silvio-pastorali nei siti della Rete Natura 2000 in Liguria".

**5.2 Rete ecologica Urbana (REU)**, individuata dalla Carta della Biodiversità del Livello 2 del PUC, garantisce la continuità con la Rete Ecologica Regionale nel tessuto urbano, ed è costituita da:

Verde urbano costituito dalle aree verdi, giardini e parchi esistenti e di previsione compresi nel Sistema dei Servizi Pubblici del PUC e disciplinati dalle norme SIS-S e dalle schede dei Distretti di Trasformazione.

#### Viali alberati

Gli interventi sui viali alberati esistenti sono finalizzati alla tutela degli aspetti vegetazionali e degli elementi di strutturazione del verde, in relazione ai caratteri peculiari che connotano le diverse tipologie di spazi verdi del verde pubblico e di arredo urbano.

I viali alberati sono da implementare ogni qual volta le dimensioni stradali lo consentano come indicato in cartografia. Si demanda alla progettazione di dettaglio la valutazione del dimensionamento (lato singolo o lato doppio, interspazio ed essenze).

Le pavimentazioni esterne devono essere realizzate preferibilmente utilizzando materiali superficiali di tipo a "freddo", (tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo, terra battuta, ecc.) al fine di incidere positivamente sul microclima.

#### Connessioni ecologiche potenziali

In area di potenziale connessione ecologica gli interventi sugli spazi liberi devono prevedere la creazione di spazi verdi multifunzionali, in subordine la messa a dimora di alberature e/o siepi con funzione connettiva e di

mitigazione del microclima, per gli interventi sugli edifici esistenti di ristrutturazione edilizia integrale o eccedenti, in assenza di spazi aperti, è possibile prevedere il ricorso a verde pensile e/o a verde verticale. Devono essere impiegate preferibilmente le tipologie di verde naturaliforme: boschi urbani, parchi estensivi, fasce vegetazionali in quanto consentono di ottenere i maggiori benefici in termini di servizi ecosistemici e di contenere gli oneri manutentivi. Tutti gli interventi di verde pensile devono essere conformi alle norme UNI 11235.

## **6. Rete idrografica**

La rete idrografica, individuata dalla cartografia dell'Assetto Urbanistico del Livello 3 del PUC, costituisce uno dei principali trait d'union tra le diverse componenti dell'ecosistema e i differenti gradi di antropizzazione del territorio, atto a favorire processi di reintegro delle relazioni ecologiche tra il tessuto verde urbano ed extraurbano, costituito dalle aree verdi circostanti, dalle tessere agroforestali limitrofe all'area urbana, ma soprattutto con l'"ecosistema acquatico".

Devono essere riqualificati i margini, aree ripariali, che rappresentano la modalità di percezione e di fruizione dello spazio naturale, prevedendo la possibilità di accesso pedonale in alveo, ove possibile in condizioni di sicurezza.

Nel rispetto delle indicazioni dei Piani di Bacino e fermo restando la possibilità di realizzare interventi finalizzati al superamento di situazioni di rischio idrogeologico e idraulico, gli interventi devono essere di tipo estensivo, senza perturbare lo stato attuale dell'alveo, dato il carattere torrentizio dei corsi d'acqua caratterizzati da forti correnti nei momenti di piena, ma devono favorire il consolidamento dei detriti attraverso la creazione di sponde naturali e la diversificazione degli habitat acquatici, mediante interventi di:

- ripristino della vegetazione erbacea e arbustiva ripariale;
- creazione di aree a canneto/tifeto per la nidificazione di rallidi e anatidi;
- aree di nidificazione;
- attraversamenti per pesci con rampe di risalita e conservazione delle aree di frega;
- creazione di pozze d'acqua per gli anfibi nei punti di morta del fiume;
- utilizzo di opere d'ingegneria naturalistica per il consolidamento delle sponde.

## **7. Livello Paesaggistico Puntuale**

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

Nel Livello Paesaggistico Puntuale sono individuate: la Struttura Urbana Qualificata (SUQ), le componenti del paesaggio di rilevante valore, gli archi costieri, i nuclei storici, le emergenze paesaggistiche e i sistemi di paesaggio, che possono anche avere disciplina paesistica specifica.

La conformità degli interventi deve essere verificata in relazione alla disciplina urbanistica e paesaggistica.

## **8. Incentivi alla resilienza ed adattamento al cambiamento climatico**

Fatto salvo quanto stabilito ai precedenti punti in materia di Prestazioni Energetiche, Permeabilità dei Suoli e Rete Ecologica Urbana, il Piano Urbanistico Comunale promuove interventi di sostenibilità ambientale al fine di favorire l'adattamento climatico degli edifici e dell'ambiente costruito in generale.

L'adozione facoltativa delle misure di seguito indicate costituisce presupposto per il riconoscimento dell'incentivo comunale di cui alla lettera E.2 della tabella per la determinazione del contributo di costruzione, in quanto costituiscono interventi di riqualificazione ambientale.

La valutazione delle misure previste per la mitigazione ambientale e il contenimento dei consumi idrici nonché il riconoscimento del suddetto incentivo sono effettuate dalla Direzione Urbanistica.

### **8.1 Misure di mitigazione ambientale**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, nonché gli interventi di sistemazione degli spazi liberi, possono contribuire a migliorare le condizioni di comfort del tessuto urbano circostante, sia in relazione agli effetti delle ondate di calore sia rispetto all'abbattimento delle polveri e delle sostanze inquinanti, attraverso l'adozione di tecniche costruttive tradizionali e/o innovative e con l'impiego di materiali le cui prestazioni siano certificate da specifiche schede tecniche sulla base di prove di laboratorio condotte da aziende accreditate. A titolo esemplificativo: materiali e finiture naturali, riciclabili, a basso consumo energetico, con contenuti impatti ambientali nel loro intero ciclo di vita, pavimentazioni fotocatalitiche e drenanti nonché sistemi di inverdimento di superfici e fronti edificati.

È consigliato l'utilizzo prevalente di materiali, finiture ed arredi di colore

chiaro laddove lo stesso non contrasti con le norme progettuali di livello puntuale e con le esigenze di tutela del paesaggio.

Le misure compensative potranno essere corrisposte e attuarsi a titolo esemplificativo e non esaustivo mediante la realizzazione di:

- tetti verdi, sia fruibili sia non fruibili, purché progettati e realizzati secondo le indicazioni di cui all'art. 11 comma 26 delle presenti Norme, nel caso di messa a dimora di alberature devono essere previsti opportuni ancoraggi degli apparati radicali;
- pareti verdi, costituite da fronti edilizi in generale ricoperti da specie vegetali, rampicanti o ricadenti, aggrappate indirettamente alle murature tramite adeguati supporti di sostegno;
- interventi volti alla de-pavimentazione dei suoli;
- opere di salvaguardia della continuità delle aree verdi contigue e la realizzazione di corridoi ecologici, eventualmente mediante impianto di nuove essenze con funzione di filtro.

Le eventuali misure compensative saranno commisurate alla tipologia dell'intervento edilizio e coerenti con le funzioni insediate per assicurare una corretta manutenzione.

Richiamato l'art. 65 del vigente REC, la progettazione di nuove superfici a parcheggio, di cui all'articolo 16 comma 1.B) e di quelle richieste ai sensi delle Discipline di settore di cui all'articolo 17 delle presenti Norme, dovrà prevedere, laddove possibile e consentito dallo stato dei luoghi, la messa a dimora di alberi di impalcato adeguato la cui chioma, a maturità raggiunta, garantisca un'ampia copertura delle superfici di stazionamento e di servizio, al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento, mitigare gli effetti della radiazione solare e contenere l'inquinamento atmosferico.

Nella progettazione della componente verde dovranno essere considerati i tempi e modi di crescita delle differenti specie, anche in relazione alle necessità di potatura e sfalcio, prevedendo inoltre zone a libera evoluzione per favorire la biodiversità e le riserve biogenetiche, dovranno inoltre essere privilegiate essenze autoctone o storicizzate e con capacità biologica di abbattimento degli inquinanti ed assorbimento di CO<sub>2</sub>. Le sistemazioni a verde potranno avere prevalentemente carattere di naturalità.

A fine lavori dovrà essere consegnata l'attestazione della corretta messa a dimora e dell'avvenuto attecchimento dei sistemi installati.

### **8.2 Contenimento dei consumi idrici**

Richiamato integralmente quanto stabilito all'art. 53 del vigente REC,

negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, di sostituzione e di nuova costruzione, è raccomandata la raccolta dell'acqua piovana per un suo razionale riutilizzo, tra l'altro per i seguenti scopi:

- a) manutenzione delle aree verdi di qualsiasi dimensione;
- b) alimentazione integrativa delle reti antincendio laddove richieste ai sensi di legge;
- c) autolavaggi, intesi sia come attività economica, che uso privato;
- d) usi domestici compatibili con le vigenti norme igienico sanitarie, con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono alternativamente l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e di quella piovana recuperata o attinguta dai pozzi.

### **Art. 15) - Distanze**

1. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, all'esterno della sagoma ove comportanti la realizzazione di un nuovo piano della costruzione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione devono rispettare le distanze stabilite dal D.M. 02/04/68 n. 1444 e ss.mm.ii.

2. Fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli Ambiti la distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e la linea di confine della proprietà non deve essere inferiore a m. 5,00 per tutti gli edifici comprese le serre, salvo diversi accordi con i confinanti.

3. Per le parti interrante le distanze dai confini come fissate nelle norme di conformità degli ambiti sono misurate in metri e riferite al perimetro della costruzione che include le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali.

4. La distanza dal filo di fabbricazione di una costruzione dalle strade, al di fuori del centro abitato, è disciplinata dal DM n. 1404 del 01.04.1968, nelle more dell'approvazione della classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada).

All'interno del centro abitato - delimitato con DGC n 36/1994 e ss.mm.ii., assunta ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada che ha anche effetti di delimitazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n 865/1971 - ferme restando le sovraordinate prescrizioni contenute nel Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione (DPR n. 495/1992), valgono le distanze indicate nella disciplina urbanistica degli Ambiti.

Nei Distretti di trasformazione e nei relativi Settori, le distanze tra i

fabbricati e fra i fabbricati e le strade saranno definite in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

5. Per le seguenti ulteriori tipologie di infrastrutture e servizi, le relative distanze minime dell'edificazione sono stabilite dalla vigente legislazione in materia:

- aeroporto;
- autostrade;
- ferrovie;
- cimiteri;
- elettrodotti;
- oleodotti, metanodotti e simili.

6. Le fasce di rispetto delle nuove costruzioni dal perimetro degli impianti cimiteriali sono fissate in m. 200; tale distanza può essere ridotta fino al limite di m. 50 con deroga da parte del Consiglio Comunale, previo parere favorevole dell'ASL.

7. La distanza minima dell'edificazione dai corsi d'acqua, fuori terra ed in sottosuolo, è stabilita dai Piani di Bacino e dal Regolamento Regionale n. 3 del 14/07/2011 e ss.mm.ii..

8. Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 14) punto 4 "Tutela e 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 interrato;
- 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 e pavimentazione drenante.

2. La disciplina degli Ambiti e dei Distretti stabilisce le tipologie e le caratteristiche costruttive in relazione alla classificazione degli interventi edilizi ammessi.

3. Gli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti alla realizzazione di parcheggi privati nella misura minima del 35% della S.A. di progetto;

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono esentati dal reperimento di parcheggi di pertinenza sino al restauro e risanamento conservativo.

5. Con l'esclusione degli edifici regolarmente dotati di parcheggi di pertinenza asserviti a norma delle leggi vigenti al momento della costruzione e fatte salve specifiche disposizioni contenute nelle norme dei singoli Ambiti, gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti incremento del carico insediativo, e di ampliamento volumetrico classificati nuova costruzione sono esentati dal reperimento di parcheggi

di pertinenza sino alla soglia di 500 mq di S.A.

Oltre tale soglia sono soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della S.A. di progetto eccedente i 500 mq.

Per S.A. di progetto si intende, in caso di incremento superficario, esclusivamente la nuova S.A.

Oltre tale soglia non è soggetta al reperimento dei parcheggi pertinenziali esclusivamente la S.A. residenziale destinata alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.

I parcheggi pertinenziali devono essere reperiti entro un raggio di 500 m rispetto all'immobile oggetto di intervento.

I parcheggi asserviti in base a norme contenute in precedenti strumenti urbanistici generali potranno essere svincolati a condizione che il vigente PUC - oltre a non richiedere più tale vincolo - consenta nell'Ambito di riferimento la realizzazione di parcheggi "liberi".

**6.** Nei casi in cui sia necessario il reperimento di parcheggi pertinenziali, ai sensi del precedente punto 5, laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 mq, per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

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

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

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

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

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

Determinazione del numero di posti auto, operando un arrotondamento matematico del risultato finale secondo gli usuali criteri di difetto ed eccesso, cioè arrotondando verso il basso i decimali inferiori a 5 e arrotondando i decimali uguali o superiori a 5:

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

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

**7.** Nella realizzazione di edifici per servizi pubblici, i relativi parcheggi di pertinenza, devono essere corrisposti in ragione delle specifiche caratteristiche del servizio da quantificarsi in sede progettuale, con possibilità di esenzione laddove si tratti di servizi collocati in aree essenzialmente pedonali o per particolari situazioni del contesto, sotto il profilo paesaggistico, che ne sconsiglino la realizzazione.

#### **8. Parcheggi in diritto di superficie**

I parcheggi in diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell'art 8 della L.R. n. 25/2008 sono ammessi esclusivamente nel sottosuolo dei sedimi interessati dalla viabilità esistente, comprensivi delle eventuali aiuole spartitraffico, prive di alberature.

I parcheggi localizzati in aree di proprietà comunale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, seguono la disciplina approvata dai provvedimenti di cessione del diritto di superficie per quanto attiene alle regole di pertinenzialità e alla quantità di S.A. ammissibile che, qualora realizzati fuori terra, non potrà essere oggetto di successivi cambi d'uso.

Gli interventi di cui sopra costituiscono occasione di riqualificazione per le aree interessate dalle opere e per quelle pubbliche al contorno, anche mediante integrazioni e/o sostituzioni dell'arredo e del verde urbano e la realizzazione di nuove aree di sosta arredate ed ombreggiate preferibilmente da alberature.

**9.** I progetti che prevedono una capacità di parcheggio superiore a 50 posti auto devono essere corredati da uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'intervento proposto.

Nel caso di progetti che prevedono la funzione "Distribuzione al dettaglio" lo studio di cui sopra deve essere prodotto per una capacità uguale o superiore a 10 posti auto.

## **Art. 17) - Discipline di settore e limiti all'attività edilizia**

### **1. Attività turistico-ricettive**

Le strutture ricettive possono essere insediate nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale definita nelle norme di conformità e di congruenza.

Le nuove strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta devono inoltre essere verificate rispetto alle quantità e percentuali, relative alle varie tipologie, indicate nella "Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva", redatta ai sensi della legge regionale n. 1/2008 e ss.mm.ii., e dei relativi criteri di flessibilità e modificabilità.

#### **1.1 Classificazione delle strutture ricettive**

Sulla base delle definizioni della L.R. n. 32/2014 e ss.mm.ii. *Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e norme in materia di imprese turistiche* è stata elaborata la categoria "Ospitalità ricettiva", di cui all'art. 12 punto 4 delle norme generali del PUC, con la suddivisione nelle seguenti funzioni e relative attività:

Strutture ricettive alberghiere Art. 5 della L.R. 32/2014

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

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

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

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

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

**j ter)** Marina resort: Art. 26 della L.R. 32/2014.

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

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

#### **1.2 Compatibilità delle funzioni**

Per quanto riguarda le attività definite "altre strutture ricettive" dalla legge regionale, al fine della verifica di compatibilità in relazione alle funzioni ammesse dalle norme dei singoli Ambiti e Distretti del PUC le seguenti attività, che prevedono una gestione pubblica o convenzionata delle strutture stesse, si intendono assimilate alla categoria dei servizi pubblici o di uso pubblico:

- case per ferie,
- ostelli per la gioventù,
- rifugi alpini ed escursionistici,
- mini aree di sosta.

Inoltre, in ragione del tipo di gestione e delle caratteristiche edilizie corrispondenti alle unità immobiliari residenziali, anche ai fini del dimensionamento del peso insediativo, le seguenti attività sono assimilate alla residenza:

- affittacamere,
- bed & breakfast,
- case e appartamenti per vacanze,
- appartamenti ammobiliati ad uso turistico.

#### **1.3 Parcheggi di pertinenza**

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere comportano il reperimento di parcheggi di pertinenza nella misura minima di un posto auto per ogni camera, ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati alla realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere, o all'ampliamento di strutture esistenti, la dotazione di parcheggi è da prevedere esclusivamente ai fini della classificazione delle attività, in conformità alle disposizioni dei vigenti regolamenti regionali.

#### **1.4 Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva**

La ricognizione delle attività ricettive esistenti ha evidenziato che il numero più significativo di strutture ricettive alberghiere è situato nelle

zone centrali della città, nel centro storico e nel levante cittadino, mentre decisamente più esigua è la presenza di strutture nel ponente e nelle vallate.

La capacità complessiva delle strutture ricettive alberghiere, con riferimento al mese di dicembre 2013, è costituita da 101 alberghi, 5 locande, 2 residenze d'epoca ed 1 RTA per un totale di 7334 posti letto; per quanto riguarda le strutture ricettive all'aria aperta sono presenti 3 campeggi/parchi vacanze con una capacità totale di 1240 persone.

Il piano comprende le Strutture ricettive alberghiere tra le funzioni ammesse in tutti gli ambiti urbani di conservazione e di riqualificazione, pertanto non è dimensionalmente determinabile l'incremento della capacità ricettiva derivante dalla realizzazione di nuove strutture in edifici esistenti o dall'ampliamento di quelle esistenti. In tal senso nella tabella che segue è stato indicativamente inserito un incremento percentuale del 10% dei posti letto relativi agli alberghi ed un ulteriore 10% di flessibilità; stessa percentuale di incremento è stata inserita per le Residenze turistico alberghiere, rispetto alla capienza attuale degli alberghi, e comunque la flessibilità conferma la prevalenza di questi ultimi rispetto alle RTA.

Per quanto riguarda i Distretti di trasformazione si è quantificata una capacità teorica di 3.305 nuovi posti letto insediabili, nel caso di applicazione dell'Indice di massima densificazione.

Relativamente alle strutture ricettive all'aria aperta è stato indicativamente inserito un incremento del 30% per i campeggi, comunque incrementabile sulla base di specifiche esigenze mentre non sono state fatte previsioni di villaggi turistici che non rappresentano una tipologia coerente con il tipo di turismo che si riscontra nella città di Genova, fermo restando che nella flessibilità è prevista la possibilità di utilizzare il 10% dell'incremento anche per questo tipo di struttura.

FUNZIONI	attività	posti letto esistenti	previsioni indicative		posti letto totali	flessibilità ulteriore
			distretti	Ambiti		
Strutture ricettive alberghiere	alberghi locande residenze d'epoca	7281	+ 3305	+ 728 (10%)	11314	+ 728 (10%)
	residenze turistico alberghiere	53	-	+ 728 (10%)	781	+ 728 (10%)
Strutture ricettive all'aria aperta	campeggi	capacità persone 1240	-	+ 372 (30%)	1612	-
	villaggi turistici	-	-	+ 124 (10%)	124	-
<b>Totali</b>		<b>8574</b>	<b>+ 3305</b>	<b>+ 1952</b>	<b>13831</b>	<b>+ 1456</b>

#### 1.4.1 Flessibilità degli indirizzi programmatici

Il valore massimo di posti letto assegnati alle strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta può essere variato in conseguenza del manifestarsi di nuove esigenze non prevedibili allo stato attuale.

All'interno della capacità massima delle strutture ricettive all'aria aperta sarà possibile variare la quota assegnata ad ogni singola sottocategoria, fino ad un massimo del 10%.

All'interno della funzione strutture ricettive alberghiere la capacità ricettiva totale relativa alle Residenze Turistico Alberghiere non potrà comunque superare, in termini di posti letto, il 30% rispetto alla capacità delle strutture alberghiere.

Una volta saturata la capacità ricettiva prevista, o utilizzata la quota di flessibilità tra sottocategorie, ogni ulteriore previsione di incremento comporta la revisione del presente Programma.

#### 1.5 Vincolo di destinazione d'uso

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 e ss.mm.ii. sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo gli immobili:

- classificati albergo ed in esercizio, ai sensi della normativa vigente,

compresi nell'elenco approvato e successivi aggiornamenti, pubblicato sul sito web istituzionale del Comune [www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it)

- già classificati albergo e compresi nell'elenco di cui sopra, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;

- gli alberghi in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio.

Tali strutture, con i relativi spazi accessori e pertinenze, non possono essere oggetto di cambio d'uso, anche in assenza di opere edilizie, fatto salvo quanto indicato dalla disciplina regionale vigente con riferimento ai procedimenti previsti per le istanze di svincolo.

## **2. Disciplina urbanistico-commerciale**

Le operazioni di nuova apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento di attività commerciali comprese nella funzione "distribuzione al dettaglio" devono rispettare le norme dei singoli Ambiti e Distretti del PUC, il Piano Commerciale Comunale e le disposizioni regionali vigenti in materia di commercio, in particolare per quanto riguarda i limiti dimensionali, i requisiti e gli standard richiesti, la classificazione merceologica, tipologica e dimensionale, e devono inoltre essere verificate rispetto alla loro localizzazione con le indicazioni del Livello locale del PTCP.

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

**2.2** Il parametro dimensionale di riferimento per le attività commerciali è la Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) come definita dalle disposizioni regionali vigenti in materia di commercio.

**2.3** Le attività commerciali con una dotazione di parcheggi uguale o superiore a 10 posti auto devono produrre una verifica di impatto sulla viabilità, attraverso uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento proposto.

### **2.4 Parcheggi di pertinenza:**

**a)** la superficie minima di aree destinate a parcheggio, da reperire ai sensi delle disposizioni regionali vigenti in materia di commercio, deve garantire almeno un posto auto ogni 28 mq di superficie di parcheggio dovuta.

I parametri relativi ai parcheggi si applicano sull'intera superficie di vendita delle attività con SNV superiore a mq 250 e non è consentita la monetizzazione, anche parziale, dei parcheggi dovuti;

- b)** il computo delle aree comprende la viabilità interna mentre sono sempre escluse le rampe di accesso e di collegamento tra i piani;
- c)** è inoltre prescritta una dotazione aggiuntiva minima di 1/10 della superficie di parcheggio dovuta da destinare alla sosta di motocicli e biciclette la cui determinazione deve essere riferita alla dimensione dei parcheggi prescritti fino a mq. 2.000;
- d)** con tali dotazioni si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per la S.A. complessiva dell'attività commerciale a condizione che il rapporto S.N.V. / S.A. non risulti inferiore a 0,80 ad esclusione di MSV e GSV di generi alimentari e Centri commerciali per i quali tale rapporto non deve comunque risultare inferiore a 0,60;
- e)** tali dotazioni sono obbligatorie tanto per le nuove attività quanto per quelle derivanti da operazioni di ampliamento, concentrazione, accorpamento o trasferimento fatte salve specifiche disposizioni previste dalla disciplina regionale vigente in materia;
- f)** per le MSV di generi non alimentari da insediare in edifici esistenti, qualora si renda impossibile la realizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi in contiguità con i locali di vendita, è consentita la realizzazione dei parcheggi entro un raggio di 250 m rispetto all'ingresso del locale di vendita ovvero l'utilizzo di posti auto, a titolo gratuito per i clienti, in parcheggi esistenti entro un raggio di 250 m rispetto all'ingresso del locale di vendita, mediante convenzioni/contratti con i soggetti gestori, fermo restando che il rapporto tra superficie di parcheggio dovuta e numero di posti auto non può risultare superiore a 28 mq/p.a. L'ubicazione dei parcheggi deve essere chiaramente indicata nel punto vendita;
- g)** i parcheggi di pertinenza non sono dovuti esclusivamente nelle zone pedonali e nelle zone con accessibilità riservata ai residenti.

**2.5** Nel caso l'insediamento commerciale sia correlato all'esecuzione di opere edilizie l'autorizzazione di commercio dovrà intervenire contestualmente al perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo di carattere urbanistico edilizio.

## **3. Edilizia Residenziale Sociale**

**3.1** L'Edilizia Residenziale Sociale E.R.S. è definita dagli art. 14, 15 e 16 della L.R. n. 38/2007 ss.mm.ii. nelle seguenti tipologie:

- Edilizia Residenziale Pubblica (art. 14 della L.R. 38/2007 e ss.mm.ii.)
- Alloggi a canone moderato (art. 15 della L.R. 38/2007 e ss.mm.ii.)
- Strutture alloggiative di natura temporanea (art. 16 della L.R. 38/2007 e ss.mm.ii.)
- Strutture per l'inclusione sociale (art. 16 della L.R. 38/2007 e ss.mm.ii.)

### **3.2. Servizi abitativi**

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera I bis) della L.R. 25/1995 e s.m. e non concorrono alla formazione della S.A., dovendo i limiti dimensionali essere definiti in sede di progetto in coerenza con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica, fatta salva l'osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza e alle distanze e nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale definite dalle norme di conformità e di congruenza.

### **3.3. Agevolazioni economiche, procedurali e premialità**

Ai fini della riduzione o esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, il Comune riconosce l'interesse pubblico degli interventi di edilizia abitativa convenzionati finalizzati alla realizzazione di alloggi in locazione a canone sociale, moderato, concordato o convenzionato che si rendano disponibili per i programmi comunali di soddisfacimento del fabbisogno abitativo avviati dal Comune stesso o dall'Agenzia Sociale per la Casa.

Con apposito provvedimento, da parte del competente organo, la Civica Amministrazione definisce le condizioni per l'esonero e/o la riduzione del contributo di costruzione ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 39 L.R. 16/2008 e ss.mm.ii..

### **3.4. Approvazione progetti**

L'approvazione di progetti di edilizia convenzionata per l'uso abitativo di qualsiasi tipo, visto l'interesse pubblico e l'esigenza di fare fronte all'emergenza abitativa, può avvenire mediante la procedura di Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii., anche su richiesta dei soggetti proponenti.

### **3.5. Recupero del patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi di E.R.P. ad opera di privati dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico ed impiantistico per il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'agibilità.

In ogni caso dovrà essere accertata la funzionalità dell'immobile ceduto da un collaudatore esterno, scelto dalla C.A. ed a carico dell'operatore, in

relazione all'uso a cui deve essere destinato, e rimarrà a carico dell'operatore la manutenzione ordinaria e straordinaria per i dieci anni successivi all'accettazione.

### **3.6. Integrazione e riequilibrio funzionale dei quartieri residenziali**

**3.6.1** Nei quartieri residenziali di edilizia economica popolare, è favorita l'aggregazione di attività commerciali per la creazione di Centri Integrati di Via formati da soli esercizi di vicinato e costituiti da operatori che intendono ampliare la loro attività in tali zone con il riutilizzo dei piani terra degli edifici.

Il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento del C.I.V. con una superficie agibile complessiva superiore a 500 mq può essere effettuato senza l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

**3.6.2** Nei quartieri di edilizia residenziale pubblica è consentito l'utilizzo delle superfici non residenziali degli edifici per l'introduzione di attività culturali e sociali, per centri aggregativi per giovani e/o forme di portierato sociale, realizzati anche con interventi di autorecupero, senza costituire incremento di S.A., cambio di destinazione d'uso e senza aggravio di oneri.

### **3.7. Ambiti E.R.P.**

Il PUC individua le aree di Proprietà Comunale per la realizzazione di E.R.P. nel Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S.

Tali ambiti sono costituiti da due aree nel Ponente (E.R.P. 1, E.R.P. 2), un'area situata in Valbisagno (E.R.P. 3) ed una nel Levante (E.R.P. 4) e sono soggetti alle relative Norme speciali definite al successivo art. 25.

### **3.8. Dotazioni obbligatorie**

**3.8.1** Gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione superiori a mq 500 di S.A. residenziale devono contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi E.R.P. con le modalità e nei termini previsti dalla L.R. n. 38/2007 e ss.mm.ii., fatti salvi gli interventi espressamente esclusi da tale obbligo ai sensi della legge stessa.

**3.8.2** Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nei Distretti di Trasformazione nei quali l'obiettivo della trasformazione è volto alla riconversione per funzioni urbane e residenziali, nel rispetto della disciplina contenuta nelle singole schede:

a) gli interventi superiori a mq 500 di S.A. residenziale devono contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi E.R.P. con le modalità e nei termini previsti dalla L.R. n. 38/2007 e ss.mm.ii., fatti salvi gli

interventi espressamente esclusi da tale obbligo ai sensi della legge stessa.

b) - gli interventi superiori a mq 5.000 di S.A. residenziale devono destinare anche una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, a E.R.S. (canone moderato per 15 anni).

**3.8.3** Le somme incamerate, in applicazione della L.R. n. 38/2007 e ss.mm.ii., sono vincolate all'esclusivo utilizzo per interventi di manutenzione di alloggi di ERP e per la costruzione di nuovi alloggi ERP.

#### **4. Impianti di teleradiocomunicazione**

Nelle more della formazione ed approvazione del Piano di Organizzazione degli impianti di teleradiocomunicazioni, vige quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 10/2012.

Possono essere comunque mantenuti gli impianti ad oggi esistenti sempre che siano stati realizzati sulla base del pertinente titolo abilitativo e verificati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

#### **5. Distributori di carburanti**

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, ove ammessi, è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.

#### **6. Stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

**6.1** Con riferimento agli stabilimenti industriali presenti nel territorio comunale e classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 e ss.mm.ii., la cartografia dell'assetto urbanistico (Struttura del Piano– Livello 3) riporta:

- la perimetrazione delle "Fasce di Protezione, A e B", all'intorno degli stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante, ricomprendente aree soggette a misure di carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno. Nei casi in cui la linea di confine della fascia di protezione (A e B) interseca un fabbricato, i limiti imposti per le porzioni del fabbricato ricomprese nella fascia s'intendono estesi a tutto il fabbricato. Per quanto riguarda terreni (lotti) o infrastrutture, intersecati dalla linea di confine, nelle porzioni degli stessi ricadenti

all'esterno della fascia, non si applicano i limiti imposti per la fascia stessa.

#### **6.2 Fasce di Protezione A e B**

##### **6.2.1 Fascia di Protezione "A"**

Nella fascia di protezione A non è consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA o asili, scuole materne e scuole elementari, in ragione della difficoltà di evacuazione di soggetti deboli.

Se e in quanto ammesse dalle norme di conformità e di congruenza:

- sono consentite la nuova costruzione e la sostituzione edilizia solo per attività industriali, artigianali o di movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci.

- sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia.

E' in ogni caso vietato il mutamento della destinazione d'uso per l'insediamento della funzione residenziale ovvero delle predette "funzioni sensibili".

Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione d'infrastrutture o all'adeguamento di quelle esistenti, a condizione che siano garantite, a cura del soggetto attuatore, adeguate misure tecniche di progettazione e di gestione, nonché la riduzione delle situazioni di rischio. In tali casi, laddove emergano condizioni oggettivamente ostative, in deroga alla disciplina di cui ai precedenti commi, è ammessa la delocalizzazione degli edifici e delle attività economiche, nonché la ricollocazione dei soggetti residenti, interferiti dalla realizzazione di opere pubbliche, mediante interventi di sostituzione edilizia, a condizione che la nuova collocazione determini un allontanamento dalla fonte di rischio e la riduzione del rischio stesso.

##### **6.2.2 Fascia di protezione B**

Non è ammessa la nuova costruzione per insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativa superiori a 1,0 mq/mq.

Non è altresì consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" di cui al punto 6.2.1 se destinate a un numero di soggetti deboli superiore a 100 unità.

Non sono consentite opere funzionali all'allestimento di spazi all'aperto che prevedano la contemporanea presenza di oltre 500 persone (ad esempio mercati stabili).

#### **6.3 Stabilimenti RIR in ambito portuale – Norma Transitoria**

Per gli stabilimenti RIR presenti in ambito portuale, nelle more

dell'adozione da parte dell'Autorità Portuale del Rapporto Integrato di Sicurezza Portuale (RISP), vige la normativa di cui alla Variante al P.T.C. della Provincia di Genova approvata con D.C.P. n. 39 del 18.06.2008.

#### **6.4 Nuovi stabilimenti o modifica di quelli esistenti non già classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015.**

L'insediamento di nuovi stabilimenti, ovvero la modifica di quelli esistenti non già classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015, laddove ammesso dalla disciplina del PUC, è subordinato alla pertinente procedura di variante al PUC (art. 44 L.R. 36/1997), incidendo sui contenuti dell'elaborato tecnico RIR, parte integrante della Descrizione Fondativa.

#### **6.5 Modifica con aggravio degli stabilimenti esistenti già classificati ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015.**

La modifica con aggravio degli stabilimenti esistenti già classificati ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 è subordinata alla preventiva verifica di congruenza con l'elaborato tecnico RIR; nel caso in cui dall'esito della verifica derivi l'esigenza di modifiche e/o integrazioni all'elaborato, si dovrà dar corso al necessario procedimento di variante al PUC (art. 44 L.R. 36/1997).

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

A seguito della formale comunicazione da parte del gestore della cessazione dell'attività di un'azienda o della sua eventuale esclusione dalla classificazione a rischio di incidente rilevante, cessa di operare la disciplina di cui al presente art. 17 punto 6, restando vigenti le previsioni del PUC in merito all'assetto urbanistico della zona compresa all'interno delle stesse aree non più interessate dalle "fasce di protezione" (art. 43 L.R. 36/1997).

### **7. Piano urbano del verde**

Il Piano Urbano del Verde costituisce strumento di sviluppo della pianificazione del Sistema del Verde Urbano e Territoriale definendo il Livello 2 della struttura del PUC tenuto conto delle previsioni del Verde Pubblico, comprese nei Servizi Pubblici (di interesse generale e locale) individuati nella specifica cartografia del livello Locale di Municipio, nonché considerate le previsioni di verde pubblico contenute nei Distretti di concertazione e trasformazione quali prestazioni urbanistiche ed ambientali connesse agli interventi.

Il Piano Urbano del Verde può anche individuare nuove aree tenuto conto degli aspetti storico - culturali, ecologici e delle biodiversità, paesaggistici e di qualità urbana, e funzionali-fruitivi, indicando i relativi criteri prestazionali e/o progettuali, gestionali e manutentivi.

Il Livello Paesaggistico Puntuale contribuisce alla definizione del Piano Urbano del Verde con l'individuazione delle zone da conservare per l'identità naturale che le caratterizza (boschi, praterie, ecc.), o per l'appartenenza al verde strutturato (terrazzamenti, giardini pubblici privati, ecc.), o in quanto parchi storici anche privati.

### **8. Piano Urbano della Mobilità**

Il piano urbano della mobilità deve costituire strumento di sviluppo della pianificazione urbanistica. È un insieme coerente di interventi infrastrutturali, tecnologici, gestionali ed organizzativi in grado di orientare lo sviluppo della mobilità nel medio-lungo periodo.

Esso costituisce una pianificazione vasta e ambiziosa che attesta la centralità strategica del Comune di Genova in cui confluiscono le maggiori direttrici della mobilità e che definisce gli scenari di medio e lungo periodo, prevedendo un insieme di interventi infrastrutturali, tecnologici, gestionali e organizzativi.

Il Piano predisposto dal Comune di Genova, Direzione Mobilità, si pone quali obiettivi generali:

- migliorare la vivibilità dei luoghi;
- garantire il diritto alla mobilità per tutti;
- agevolare gli spostamenti dei cittadini, migliorando qualità del trasporto e tempi di percorrenza, soprattutto attraverso la valorizzazione del trasporto pubblico urbano e di tutte le modalità ecocompatibili;
- diminuire le emissioni inquinanti.

### **9. Locali da gioco, sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili**

Tali attività, così come definite e disciplinate dal Regolamento Comunale approvato con DCC n. 21/2013 e ss.mm.ii. e dalla vigente legislazione in materia, ai fini del rispetto dei requisiti igienico-sanitari, sicurezza in tema di sorvegliabilità e barriere architettoniche sono assimilati alle attività di somministrazione.

La nuova apertura di tali attività, nel rispetto delle disposizioni e dei regolamenti di settore, dovrà altresì soddisfare le seguenti condizioni:

- superficie minima di 100 mq;
- dotazione di servizi igienici;
- reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto

auto ogni 20 mq di S.A., non monetizzabili.

### **10. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

La realizzazione di impianti eolici, fotovoltaici ed idroelettrici soggetti ad autorizzazione unica ai sensi dei disposti di cui all'art.12 del D.Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387, del D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28, del D M. 10.09.2010 e della L.R. 29 maggio 2007 n. 22 e ss.mm.ii, sono ammessi negli ambiti AC-NI, AR-PR e AR-PA ad esclusione delle aree classificate come: manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti (ME e SME del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale) nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la localizzazione degli impianti è subordinata alla presenza di viabilità preesistente, fatta salva la possibilità di realizzare percorsi provvisori di accesso alle aree di cantiere e viabilità di servizio agli impianti per la loro manutenzione;
- la progettazione degli impianti deve essere articolata secondo modalità e fasi di attuazione degli interventi che prevedano, sia nella fase di esecuzione delle opere sia nella sistemazione definitiva del sito, interventi di ripristino e di compensazione paesaggistica, che garantiscano in ogni caso la reversibilità dei luoghi alla cessazione dell'esercizio degli impianti.

Sono in ogni caso fatte salve le pertinenti valutazioni inerenti il rispetto della disciplina paesaggistica di livello puntuale e, nell'ambito delle procedure di legge, la valutazione degli aspetti ambientali coinvolti.

### **Art. 18) - Distretti di trasformazione**

1. I Distretti di trasformazione sono individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico del Livello 3 del PUC mediante un perimetro grafico e contraddistinti da un codice numerico progressivo che rimanda alle schede normative delle norme di congruenza.

In alcuni casi i Distretti di trasformazione sono suddivisi in più Settori, con valore di unità minima di intervento, secondo quanto individuato nelle schede normative.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nei Distretti e nei singoli Settori sono disciplinate dalle seguenti disposizioni di carattere generale e dalle complementari disposizioni definite nelle specifiche schede normative delle norme di congruenza.

### **2. Sistemi territoriali di concertazione**

Il PUC individua i Sistemi territoriali di concertazione nei quali sono evidenziati i Distretti di Trasformazione, le componenti urbane significative, le principali connessioni ambientali ed infrastrutturali e i progetti già avviati nell'ambito territoriale di riferimento.

Le Schede di Sistema fanno riferimento agli obiettivi strategici del PUC (Livello 2) rispetto ai quali sono declinate le prestazioni obbligatorie connesse agli interventi nelle singole schede di Distretto, con particolare riferimento alle dotazioni di servizi ed infrastrutture aggiuntive.

Le singole schede dei Sistemi territoriali di concertazione, con valore di indirizzo avente efficacia propositiva, definiscono a livello generale di sistema:

- gli obiettivi della concertazione;
- gli Enti/soggetti coinvolti;
- le priorità e la programmazione degli interventi pubblici;
- le obbligazioni connesse all'attuazione degli interventi privati;
- gli indirizzi progettuali;
- le prestazioni ambientali.

### **3. Disciplina urbanistica generale**

Le presenti disposizioni definiscono la disciplina generale di regolamentazione delle trasformazioni urbanistiche per tutti i Distretti di trasformazione e per i singoli Settori, ad eccezione di eventuali differenti previsioni contenute nelle singole schede normative delle norme di congruenza, che in tal caso prevalgono sulle presenti disposizioni di carattere generale.

**3.1** Le schede normative delle norme di congruenza in alcuni casi prevedono la possibilità di insediare nei Distretti di trasformazione o nei Settori in essi compresi oltre alle funzioni principali, connotanti le trasformazioni previste, anche altre funzioni, definite complementari; le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole schede normative, sono insediabili in sede di attuazione degli interventi fino alla concorrenza massima del 30% delle superfici agibili complessivamente insediabili realizzate nelle rispettive unità minime di intervento.

**3.2** I piani urbanistici operativi e i procedimenti speciali connessi alla pianificazione territoriale, ove contemplati, devono sempre prevedere la corresponsione minima di aree per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie, secondo le quantità fissate dall'art. 7, anche quando tali quote non sono specificamente individuate nelle elaborazioni grafiche dei singoli Distretti e Settori o all'interno delle schede normative.

Tale dotazione deve essere reperita, salvo la comprovata impossibilità o diverse disposizioni contenute nelle schede normative, all'interno dell'unità minima di intervento. La dotazione minima è obbligatoria anche per le quote di Superficie Agibile acquisite a seguito dell'applicazione dei meccanismi perequativi.

Quando le schede normative dei singoli Distretti o Settori individuano, fra le dotazioni di servizi obbligatorie, maggiori quantità di aree da corrispondere per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, queste sono comunque dovute gratuitamente, anche se eccedono le quantità minime fissate dall'art. 7.

I costi per la realizzazione dei servizi pubblici, previsti dalle schede normative a diretto carico degli operatori, sono sempre scomputabili dalla relativa quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge nelle modalità ammesse dalle vigenti disposizioni normative.

**3.3** I Piani Urbanistici Operativi e ogni altro strumento di attuazione, ove contemplati, devono sempre prevedere la corresponsione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie specificamente previste nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione e Settori; i costi per la realizzazione di tali infrastrutture sono sempre scomputabili dalla relativa quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, per le tipologie e nelle modalità ammesse dalle vigenti disposizioni normative.

**3.4** La realizzazione delle infrastrutture e servizi pubblici nei Distretti e nei Settori è sempre ammessa anche ove non espressamente indicato nelle singole schede normative.

**3.5** I tracciati e le aree indicate nelle schede grafiche delle norme di congruenza per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi possono essere modificate motivatamente in sede di PUO al fine di meglio corrispondere alle esigenze funzionali rilevabili all'atto della trasformazione e/o per attenuare l'impatto ambientale delle opere previste.

**3.6** Il perimetro dei Distretti di trasformazione e dei singoli Settori può essere rettificato in sede di formazione dei P.U.O. quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione, nei limiti e nelle modalità previste dall'art. 53 della L.R. 36/97, unicamente: per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto.

Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina dell'ambito di

maggiori dimensioni tra quelli confinanti.

**3.7** La capacità edificatoria di un Distretto o di un Settore è generata dagli Indici di Utilizzazione Insediativa applicati a tutte le aree comprese all'interno dei loro perimetri senza tener conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti e da confermare.

Le aree di concentrazione volumetrica interne ai Distretti ed ai Settori, individuate nelle schede grafiche delle norme di congruenza, definiscono i limiti della nuova edificabilità, che dovrà essere in esse contenuta; i perimetri di tali aree possono essere modificati conseguentemente alle rettifiche di perimetrazione dei Distretti o dei Settori, in attuazione della disciplina di cui al precedente punto o, motivatamente, in sede di P.U.O. al fine di meglio corrispondere all'inserimento urbanistico ed ambientale nel contesto di riferimento.

**3.8** In tutti i Distretti o Settori prevalentemente destinati a industria, artigianato e logistica è sempre ammessa la possibilità di dare attuazione agli interventi anche con lo sfruttamento parziale delle capacità edificatorie dei singoli settori; in tal caso è possibile accantonare, presso gli appositi registri, le superfici agibili non insediate nel limite massimo del 25% delle quantità complessive potenzialmente edificabili con riferimento all'I.U.I. base. Le superfici agibili così accantonate, per le funzioni produttive non realizzate, potranno essere utilizzate, con il mantenimento della destinazione d'uso originaria, in altri Distretti o Settori, in applicazione dei previsti meccanismi perequativi.

**3.8 bis** In alternativa a quanto disciplinato ai precedenti art. 11 punto 7.3 e art. 10 punto 3.4, nei Distretti o Settori esclusivamente destinati a industria, artigianato, logistica, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci l'eventuale I.M.D. può essere ottenuto anche mediante la realizzazione di edilizia produttiva convenzionata, sulla base di uno schema di convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

**3.9** I piani urbanistici operativi e i procedimenti speciali connessi alla pianificazione territoriale cui è subordinata l'attuazione degli interventi devono contenere uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che confermi la capacità della rete infrastrutturale esistente e di previsione, connessa alle nuove trasformazioni, di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento delle nuove funzioni.

**3.10** Gli interventi nei Distretti devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità

di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche degli ambiti energivori adiacenti.

Ove possibile deve essere prevista la realizzazione di reti duali per l'utilizzo dell'acqua non potabile e, ove compatibile con la dimensione dei punti di raccolta, il sistema di distribuzione dell'acqua non potabile dovrà essere esteso agli edifici.

Gli interventi nei Distretti devono perseguire, attraverso l'inserimento di spazi verdi, il miglioramento del microclima locale mitigando gli effetti delle "isole di calore", connesse alla presenza degli spazi artificiali esistenti, i percorsi pedonali devono essere attrezzati con piantumazioni e/o viali alberati.

Nei distretti interessati dai percorsi ciclopedonali individuati dalla Tav. 5bis del Livello 2 "Sistema degli itinerari ciclopedonali", tra le prestazioni connesse agli interventi è inclusa, ancorchè non espressamente indicata nelle singole schede normative, la realizzazione di tali dotazioni.

Nei Distretti contigui ad infrastrutture viarie di scorrimento, autostrade e/o ferrovie l'assetto planivolumetrico dovrà prevedere la creazione di "zone cuscinetto" ove collocare gli usi acusticamente meno sensibili (commerciali, direzionali, terziari, etc.), e/o prevedere adeguate forme di abbattimento e/o confinamento, anche attraverso la realizzazione di barriere e/o altre soluzioni progettuali, delle fonti di inquinamento acustico.

Nei Distretti attraversati da elettrodotti ad alta/altissima tensione si dovrà prevederne, ove possibile, l'interramento.

I Distretti di trasformazione devono prevedere spazi per la raccolta delle frazioni differenziate dei rifiuti urbani e, ove necessario, idonei spazi per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio domestico.

Le singole schede possono indicare ulteriori prestazioni.

**3.11** La progettazione dei Distretti di iniziativa comunale, deve essere sviluppata ricorrendo preferibilmente a concorsi di idee ovvero ad altre forme concorsuali con l'obiettivo di garantire anche la qualità della progettazione.

**3.12** I progetti costituenti attuazione delle trasformazioni previste nelle schede delle Norme di Congruenza del PUC, conformi alla disciplina urbanistica, paesaggistica ed ambientale ivi contenuta, qualora riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia compresi gli eventuali incrementi volumetrici consentiti dai parametri edilizi indicati, si attuano

mediante Permesso di Costruire convenzionato e sono pertanto esonerati dalla predisposizione di Progetto Urbanistico Operativo.

Tale possibilità è esclusa per i siti di interesse comunitario (ZSC e ZPS) della rete Natura 2000.

I procedimenti di Opera Pubblica sono sempre esonerati dalla formazione di Progetto Urbanistico Operativo.

#### **4. Disciplina urbanistica puntuale**

**4.1** Le singole schede normative individuano per ogni Distretto e per ogni Settore, nel caso di compresenza di più settori all'interno di uno stesso distretto, il quadro programmatico, la specifica disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale di riferimento per ogni trasformazione dei territori in essi compresi.

**4.2** Il quadro programmatico identifica il contesto territoriale di riferimento nel quadro di coerenza degli strumenti di pianificazione sovracomunale e della pianificazione di settore e indica la presenza di aree e immobili tutelati per legge.

**4.3** La specifica disciplina urbanistica:

- indica gli obiettivi delle trasformazioni;
- rileva la superficie territoriale del Distretto, a titolo indicativo ed ai fini del calcolo della capacità insediativa complessiva del Piano;
- suddivide, in alcuni casi, il Distretto in più Settori;
- definisce per ogni unità minima di intervento le funzioni ammesse in sede di trasformazione;
- definisce le modalità di attuazione e di intervento delle trasformazioni;
- definisce per ogni singola unità minima di intervento i seguenti principali parametri urbanistici caratterizzanti le trasformazioni:
  - a) l'Indice di Utilizzazione Insediativa Base e l'eventuale Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo, per il dimensionamento delle grandezze edilizie ammissibili;
  - b) l'eventuale Indice di Massima Densificazione che rende ammissibile, nei Distretti o nei Settori ai quali è attribuito, l'inserimento di quote aggiuntive di Superficie Agibile rispetto a quelle generate dall'applicazione dei propri Indici di Utilizzazione, Base e Massimo, in applicazione dei previsti meccanismi perequativi;
  - c) le dotazioni di servizi di interesse pubblico e infrastrutture per la mobilità, obbligatorie e indispensabili a sopportare i carichi insediativi indotti dalla trasformazione, le cui aree necessarie alla loro realizzazione sono da corrispondere anche se eccedenti le

quote di servizi pubblici dovute nelle quantità fissate dal Piano in relazione alle funzioni insediate;

d) le dotazioni di servizi di interesse pubblico e infrastrutture aggiuntive, alla cui realizzazione è condizionato il possibile sfruttamento dell'Indice di Utilizzazione Insediativa Massimo.

- definisce le specifiche prestazioni ambientali richieste;
- definisce la disciplina paesistica di livello puntuale;
- definisce il livello di flessibilità delle previsioni;
- definisce la disciplina urbanistica in regime transitorio.

#### **5. Regime transitorio**

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori fino all'approvazione degli strumenti attuativi delle trasformazioni previste, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono sempre consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori caratterizzati dalla presenza di edifici ed impianti industriali e artigianali, fino all'approvazione degli strumenti attuativi delle trasformazioni previste, è consentito il consolidamento della destinazione produttiva degli edifici esistenti (limitatamente alle funzioni industria e artigianato), con interventi di ristrutturazione edilizia, previa espressa rinuncia alle altre funzioni ammesse.

#### **6. Regime definitivo**

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori a trasformazione avvenuta, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono consentiti tutti gli interventi edilizi che non alterino l'assetto complessivo e i parametri del distretto trasformato e non comportino l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nella relativa scheda.

#### **7. Disposizioni speciali**

I piani ed i progetti inerenti i distretti di trasformazione ove insistono depositi di oli minerali, di prodotti chimici e petrolchimici per i quali il PUC dispone il trasferimento, potranno essere approvati anche in Accordo di programma ex art. 58 della L.R.36/1997 e ss.mm.ii.

## **Disciplina d'uso del territorio**

### **Art. 19) - Articolazione del territorio**

Il territorio comunale é suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione.

Ciascun Ambito é dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori.

Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del PUC, che costituiscono espressamente disciplina paesistica.

### **Art. 20) - Ambiti di conservazione e di riqualificazione**

1. Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-NI
2. Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico AC-VP
3. Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU
4. Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano AC-CS
5. Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US
- 5 bis.** Ambito di conservazione della via Antica Romana AC-AR
6. Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU
7. Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR
8. Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA
9. Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR
10. Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU
11. Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale AR-PI

### **Art. 21) - Ambiti complessi**

1. Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ACO-L

## **Art. 22) - Sistema delle infrastrutture e dei servizi**

1. Infrastrutture di interesse generale e locale SIS-I
2. Servizi pubblici di interesse generale e locale SIS-S

## **Art. 23) - Distretti di trasformazione**

- 01 Voltri Litorale di Levante
- 02 Carmagnani - Fondegga sud
- 03 Superba
- 04 Multedo
- 05 Sestri P. - Fincantieri
- 06 Nuova Sestri P.
- 07 Polo Industriale di Sestri (ex Piaggio) - Aeroporto
- 08 Polo Industriale di Cornigliano
- 09 Scarpino
- 10 Parco scientifico tecnologico di Erzelli
- 11 S. Giovanni D'Acri - Bombrini
- 12 Ex Colisa
- 13 Depositi Fegino
- 14 Ex deposito petrolifero Fegino - via Ferri
- 15 Area ex Bruzzo
- 16 Depositi San Quirico
- 17 Autorimessa Sampierdarena
- 18 Lagaccio - Gavoglio
- 19 Stazione Principe
- 20 Fiera - Kennedy
- 21 ~~Autorimessa Foca~~ soppresso prescrizione DGR 1201/2015
- 22 Staglieno - via Bobbio
- 23 Volpara
- 24 Gavette
- 25 Viale Causa
- 26 Ospedale San Martino
- 27 Valle Chiappeto
- 28 Ex Ospedale di Quarto
- 29 Ex Aura di Nervi
- 30 Monte Gazzo

## **Disposizioni Finali**

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

1. Il PUC fa salvi il P.U.O. per la "Ristrutturazione urbanistica dell'area Boero di Molassana" nonchè i P.U.O. e i Programmi di iniziativa pubblica approvati e specificati al successivo art. 25); decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche non prevalgono su quelle contenute nel PUC fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

2. Il PUC fa inoltre salvi i seguenti progetti edilizi convenzionati, per i quali è stata approvata la relativa convenzione ovvero l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo.

Per tali progetti dalla data di adozione del progetto definitivo di PUC, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica di coerenza dell'intervento rispetto alle prestazioni inerenti la salvaguardia idrogeologica, l'efficienza energetica degli edifici, la permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli stabiliti dall'art. 14 delle presenti Norme.

Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di PUC, i relativi titoli abilitativi rilasciati, decadono, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo.

- Progetto n. 5711/2008, avente ad oggetto la realizzazione di autorimessa interrata con parcheggio di superficie e verde di uso pubblico in via Fra Vincenzo da Fiorenzuola (Granarolo), per il quale in data 19.07.2011 è stata sottoscritta convenzione;
- Progetto n. 6881/2007, avente ad oggetto la realizzazione di un'autorimessa interrata con copertura destinata a verde attrezzato di uso pubblico e di un ascensore pubblico tra piazza Solari e via Amarena, per il quale in data 27.10.2011 è stata sottoscritta convenzione;
- Progetto n. 90/2009 avente ad oggetto la realizzazione di un complesso residenziale in via Peschiera con strutture interrate e seminterrate destinate ad autorimessa e la realizzazione di un asilo nido d'infanzia, di un'area esterna attrezzata e di un parcheggio ad uso pubblico pertinenziale all'asilo, opere disciplinate alla convenzione stipulata in data 05.12.2011;

- Progetto n. 5430/2011, avente ad oggetto la realizzazione di un complesso residenziale in Salita Sella - San Desiderio, per il quale in data 08.11.2011 è stato sottoscritto Atto Unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 53 comma 3 delle Norme di Attuazione del PUC 2000;
- Progetto n. 4828/2009, avente ad oggetto la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali in via Padre Semeria, per il quale in data 30.12.2011 è stata sottoscritta la convenzione;
- Progetto n° 2211/2011, avente ad oggetto intervento di nuova costruzione di edificio monofamiliare in via Rio di Po a Morego, per il quale in data 26.01.2012 è stata sottoscritta la convenzione;
- Progetto Conferenza dei Servizi n. 29/2007 avente ad oggetto la realizzazione di una autorimessa con accessibilità in via Cadighiara, per la quale in data 24.12.2009 è stata sottoscritta convenzione ai sensi della D.G.C. 261/2009 in applicazione del preventivo assenso di cui alla D.C.C. 65/2007;
- Progetto S.U. 364/2008, avente ad oggetto la realizzazione e la gestione di una RSA in zona FF del PUC 2000, in via Gualco per il quale in data 14.10.2009 è stata sottoscritta convenzione ai sensi della D.C.C. 11/2004;
- Progetto S.U. 238/2009, avente ad oggetto realizzazione di un impianto distributori carburanti, con servizi accessori in via Lungo Bisagno Istria al civ. 1. Con D.G.C. n. 182 del 07.06.2012 è stato preso atto della sussistenza dei presupposti e conseguenti determinazioni in merito alla monetizzazione degli standard urbanistici.
- Progetto S.U. 307/2010, avente ad oggetto la ristrutturazione, in senso commerciale, del fabbricato contraddistinto con il civ. 15 di via al Santuario di Nostra Signora della Guardia, in variante al PUC 2000 approvata con D.C.C. n. 66 del 20.09.2011.

Gli interventi previsti dai progetti fatti salvi qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione.

#### **Art. 25) – Ambiti con disciplina urbanistica speciale**

Il PUC recepisce i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica di cui al successivo elenco, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con apposito perimetro la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede allegate all'elenco dei progetti, Piani e programmi inseriti nell'elenco di seguito riportato.

Con riferimento agli ambiti con disciplina urbanistica speciale non ancora attuati, sono sempre ammesse modifiche ai progetti recepiti dalle norme speciali del PUC relative sia alle funzioni previste, sia alla tipologia degli interventi edilizi ammessi, purché finalizzate ad inserire nuovi servizi pubblici o ad essi assimilati come individuati e definiti nell'articolo 12.1 "Servizi Pubblici" delle presenti norme; è altresì consentita la sostituzione della tipologia del servizio pubblico ove previsto nel singolo progetto, previa verifica delle dotazioni di cui al D.M. 1444/1968 rispetto all'intero territorio comunale ed al singolo municipio.

È inoltre possibile modificare i progetti prevedendo l'inserimento di funzioni ammesse dalla disciplina urbanistica dell'ambito indicato in cartografia, purché non espressamente vietate all'interno dell'ambito perimetrato e non determinino incremento del carico urbanistico.

In considerazione della specialità della disciplina urbanistica prevista dalla presente norma, ove, mediante la sostituzione della funzione, si determini un maggior valore del bene si applica l'art. 16 c. 4 d-ter del D.P.R. 380/2001.

Fatte salve specifiche disposizioni previste dalle singole norme speciali ad interventi attuati vige la disciplina dell'ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano.

I progetti edilizi attuativi di progetti urbanistici operativi, strumenti urbanistici comunque denominati, varianti urbanistiche sono soggetti alla verifica di coerenza degli interventi rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all'art. 14.

Gli interventi edilizi attuativi delle norme speciali, qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione.

#### **Elenco norme speciali**

##### **N. 1 - Parcheggio Via Antonio Burlando**

Sull'area è consentita la sistemazione superficiale dell'area al fine di realizzare parcheggi pubblici e privati a raso con pavimentazione permeabile previa sistemazione dei muri di fascia e sistemazione dei tratti dei rivi interessati.

##### **N. 2 - Strada di S. Ilario (Ambito non cartografato)**

Ferma restando la disciplina del vigente P.T.C.P. di cui all'art. 48, comma 3 delle relative Norme di Attuazione, che consente interventi per la viabilità esclusivamente preordinati al superamento di puntuali carenze di ordine funzionale, l'accessibilità alle zone non servite da viabilità carrabile, potrà

essere risolta:

- attraverso la tutela ed il recupero del territorio spesso abbandonato al degrado, anche attraverso programmi di manutenzione che rendano maggiormente agibili le "creuze" ai pedoni ed ai piccoli mezzi agricoli;
- attraverso anche la realizzazione ove possibile, coerente con le indicazioni sopra richiamate, di nuovi tratti di viabilità di tipo agricolo forestale e di servizio a transito controllato;
- attraverso la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, subordinatamente alla redazione di uno S.O.I., nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei suoli;
- attraverso l'adeguamento dei tracciati esistenti per l'uso carrabile, con l'eventuale inserimento di nuovi tratti necessari per consentire adeguate pendenze, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche di percorsi storici e dei relativi manufatti e che gli eventuali nuovi tracciati si inseriscano armoniosamente nel paesaggio con contenute opere di contenimento del terreno e non attraversino ambiti ed aree verdi strutturate costituite da parchi e giardini di edifici così da non interromperne l'unitarietà, subordinatamente all'approvazione del Consiglio Comunale in ragione della eventuale applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001.

### **N. 3 - Via Roma - Galleria Mazzini**

Nell'ambito è prescritto il mantenimento delle attività commerciali o il reinserimento delle attività che hanno determinato la costituzione storica dell'ambiente urbano specifico, con uso appropriato di locali e vetrine e con divieto di cambio d'uso per trasformare i locali in depositi o parcheggi.

### **N. 4 - Vico del Dragone**

Al fine di completare la riqualificazione di vico del Dragone – Piazza delle Lavandaie il Piano recepisce il progetto presentato con Procedura di Conferenza dei Servizi (C.D.S. N. 11/2010) per l'approvazione del progetto d'intervento ai sensi dell'art. 3 della L.R. 29/02 per la ricostruzione del civico 6 di Vico del Dragone nell'ambito del programma POGAS finalizzato a realizzare alloggi di edilizia convenzionata per giovani nel centro storico. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS) ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati

per l'attuazione.

### **N. 5 - Programma Housing Sociale - piazza Virgo Potens 1**

Al fine della realizzazione di alloggi da locare a canone moderato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbano Storico (AC-US), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

### **N. 6 - Programma Housing Sociale - Convento S. Francesco di Voltri**

Al fine della trasformazione del Convento in struttura residenziale e/o ricettiva per valorizzare l'immobile in funzione del contemporaneo recupero dei Conventi di via Casati e di via Montani da destinare ad alloggi sociali si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 108 in data 14.12.2010.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbano Storico (AC-US), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

### **N. 7 - Valletta Rio Penego**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa alla sottozona BCpc (ex sottozona BCs), con la relativa norma speciale n. 4 come approvata con D.C.C. n. 73 del 10 settembre 2010.

### **N. 8 - Via Maritano**

Il Piano recepisce il progetto presentato con procedura di Conferenza dei Servizi nella seduta referente del 24.05.2013 per la realizzazione di edilizia residenziale sociale e connesse opere di urbanizzazione, in via Maritano; intervento compreso nel programma locale per la casa di social housing.

E' consentita l'iscrizione nell'apposito registro della S.A., di cui all'art. 10 delle presenti norme, della Superficie Agibile demolita e non ricostruita subordinatamente al completamento dei lavori e al collaudo delle opere pubbliche.

### **N. 9 - Centro direzionale di San Benigno**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa alla sottozona DU di San Benigno, con le relative norme speciali n.

37 e 38, approvate con D.C.C. n. 72 del 07.10.2008.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 10 - Cancellata con DCC 2/2022 e DD N. 2022-118.0.0.-35**

**N. 11 - Via Monte Sleme**

Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio residenziale incongruo e ricostruzione su diverso sedime in via Monte Sleme a Borzoli in applicazione dell'art. 6 della L.R. n. 49/2009, comportante variante al PUC 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale con D.C.C. n. 40/2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 12 - Via Dassori 171 - Corso Gastaldi 123r**

Per l'immobile in oggetto sono confermate le funzioni indicate all'art. X13) Zona X del PUC 2000 - parcheggi e servizi, pubblici e privati, esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, come definite all'art 43 dello stesso piano - subordinatamente a una verifica di compatibilità ambientale e funzionale con le aree urbane circostanti.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 13 - "Diga di Begato" - settore 9 del Piano di Zona di Begato**

Il complesso edilizio, in ragione della dimensione, delle caratteristiche architettoniche, costruttive e del rilevante impatto urbanistico e paesaggistico che ha determinato sul contesto circostante, avente effetti negativi sulla qualità dell'offerta abitativa e sulla sicurezza delle persone residenti, può essere oggetto di interventi di parziale demolizione finalizzati alla riduzione volumetrica ed alla riqualificazione architettonica, il cui esito determini il miglioramento della qualità della vita delle persone

residenti ed un migliore inserimento nel paesaggio circostante, comunque caratterizzato da edificazioni di tipo urbano.

· L'intervento di parziale demolizione, ferma restando la possibilità che sia effettuato per iniziativa pubblica, può essere realizzato anche da soggetti privati che, a seguito di apposito bando, propongano alla Civica Amministrazione un programma di intervento che preveda: - il progetto di parziale demolizione; - la preventiva ricostruzione delle abitazioni da demolire nelle aree libere di proprietà pubblica poste nell'intorno, con caratteristiche tipologiche e costruttive congrue ad un corretto inserimento urbanistico e paesaggistico; - il programma di ricollocazione delle famiglie interessate dalla demolizione; - gli interventi e gli oneri accessori per l'attuazione dell'intervento; - i tempi di attuazione del programma e le relative garanzie finanziarie.

· A fronte dell'attuazione del programma dianzi indicato, è riconosciuta al soggetto attuatore una S.A. di entità doppia rispetto a quella demolita e riedificabile, anche per parti separate, nell'Ambito AR-UR nonché nei Distretti di Trasformazione in aggiunta alla edificabilità ivi ammessa, ma nel rispetto delle funzioni previste dal PUC, sulla base di un apposito P.U.O. esteso, sia all'ambito destinato alla ricostruzione delle porzioni di edificio demolito per la ricollocazione delle abitazioni, sia a tutte le aree che saranno individuate per l'edificazione della S.A. costituente corrispettivo del programma qui delineato; ove si preveda l'utilizzo di detta S.A. nei Distretti di Trasformazione il P.U.O. qui prescritto deve attuare contestualmente anche le previsioni di assetto urbanistico relative al Distretto interessato.

· Le proposte di programma di intervento per la parziale demolizione del complesso edilizio della "Diga di Begato" sono sottoposte all'esame del Consiglio Comunale che provvede: - alla scelta della proposta ritenuta meglio confacente alle esigenze espresse; - all'approvazione del P.U.O..

**N. 14 - Programma Housing Sociale - via di Creto**

Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita libera e convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 36 in data 25.05.2010.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati

per l'attuazione.

**N. 15 - Programma Housing Sociale - Piazza Ospedale Pastorino**

Al fine della realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione urbanistica residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 16 - Lotto 3D del Piano di Zona di Begato**

Conformemente all'Accordo di Programma stipulato fra il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Liguria ed il Comune di Genova per l'attuazione del progetto di cui al D.M. 16.03.2006 "Recupero di immobili da destinarsi ad edilizia sociale", ed in ragione dell'interesse pubblico sotteso da tale programma, è consentita l'attuazione del Lotto 3D del Piano di Zona di Begato.

**N. 17 - Area tra via Massuccone Mazzini e via al Santuario N.S. della Guardia**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa alla sottozona BB-RQ, con la relativa norma speciale n. 49 come approvata con D.C.C. n. 73/2010.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione urbanistica residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 18 - Villa ex Pignone - Mutedo**

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

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

Gli interventi di nuova costruzione ammessi dovranno essere

convenzionati al fine di:

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

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

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

**N. 19 - Scuola Germanica**

E' consentita la realizzazione della nuova sede della Scuola Germanica con imposizione di vincolo di destinazione d'uso attraverso un Accordo di Programma da stipularsi tra il Comune di Genova e la Repubblica Federale Tedesca nel rispetto di un rigoroso inserimento ambientale con I.U.I. massimo di 0,50 mq/mq. L'intervento deve essere obbligatoriamente unitario e contemplare una attenta analisi estesa anche al contesto al fine di approfondire ed interpretare progettualmente indicazioni fornite dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC.

**N. 20 - Ex stabilimento Verrina di Voltri**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni del Progetto Urbanistico Operativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 aprile 2020.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione –Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso e le relative quantità previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione del PUO stesso e la destinazione pubblica delle aree previste dal PUO.

**N. 21 - Cà di Ventura**

Il Piano recepisce il Progetto Unitario in variante al PUC 2000 in località Cà di Ventura, a Molassana, approvato con D.C.C. n. 28/2006.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 22 - Ex mercato comunale di C.so Sardegna**

Al fine della realizzazione dell'intervento di riconversione ad usi urbani dell'ex Mercato ortofrutticolo di C.so Sardegna, il Piano recepisce la disciplina del PUC 2000, Distretto Logistico 23I, la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. prescritto dallo stesso PUC. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 23 - Cancellata con DCC 91/2019 e DD 2020-118.0.0.-14****N. 24 - Complesso delle ex Officine Guglielmetti**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa al Distretto Logistico 23h, come modificato per effetto della Variante allo stesso PUC definitivamente approvata con D.C.C. n. 50 del 06.07.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.09.2010, con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali n. 1/2007 e n. 23/2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 25 - Insedimento produttivo dei marmisti di Caderiva**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 57, come modificato per effetto della Variante allo stesso PUC definitivamente approvata con D.C.C. n. 37/2009 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 7680 del 18.12.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 26 - Area ex stabilimento San Giorgio di Pra'**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico delle ex

fonderie San Giorgio di Pra', approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/1999. La porzione d'area disposta al confine nord, esterna al perimetro di S.A.U., non produce fabbricabilità e può essere utilizzata al fine di realizzarvi, esclusivamente, la viabilità di accesso da Via Quasimodo alla nuova costruzione prevista nel lotto 2 dello S.A.U..

Ad interventi completati l'ambito è soggetto alla disciplina ed alle norme progettuali di livello puntuale dell'Ambito AR-PU relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente escluso il cambio d'uso per l'inserimento della funzione medie e grandi strutture di vendita che è consentito nel limite del 10% della S.A. esistente disponibile.

**N. 27 - Promontorio**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio" (SAU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002.

Ferme restando le dimensioni massime complessive, espresse con il parametro urbanistico Superficie Lorda Abitabile (SLA) e l'indice di edificabilità massima pari a 0,75 mq/mq già stabiliti dallo SAU, nel lotto 1.1.1 è consentito l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita con una SLA massima di 6.200 mq e Superficie Netta di Vendita massima di 5.000 mq.

Gli interventi relativi alla fase conclusiva dello SAU si attuano mediante rilascio di unico titolo edilizio convenzionato, ove saranno rideterminati gli standard urbanistici connessi, nel rispetto dei seguenti parametri:

**SUB-SETTORE 1 - LOTTO 1.1.1.**

- S.L.A. massima mq. 6.200 (S.A. max = mq. 5.766~)

- funzioni ammesse: Grande Struttura di Vendita con SNV massima pari a mq 5.000;  
Connettivo urbano;

**SUB-SETTORE 2 - LOTTO 2.1**

- SLA massima mq. 5.363 (S.A. max = mq. 4.933~)

- funzioni ammesse: industria, artigianato, attività trasportistiche di carattere portuale, parcheggi privati, conformemente alle previsioni dello S.A.U.

Decorsi i termini di efficacia del titolo edilizio convenzionato, le aree ricomprese nel perimetro della presente norma sono soggette

alla disciplina degli ambiti indicati in cartografia, ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 28 - Stadio di Marassi**

Alla luce delle criticità idrauliche e dei relativi rischi presenti nell'area, nel caso in cui si renda possibile la realizzazione di un nuovo impianto questo dovrà essere realizzato in un altro contesto. In tal caso l'impianto potrà essere oggetto di un intervento di complessiva ristrutturazione, con la conferma della funzione principale per lo svolgimento di attività sportive e manifestazioni collettive e con il possibile inserimento di ulteriori funzioni tra quelle di seguito indicate: strutture ricettive alberghiere, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di generi non alimentari, servizi pubblici e privati, parcheggi pubblici, parcheggi privati, depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali e infrastrutture di interesse locale.

L'attuazione dell'intervento è ammessa previa approvazione di un P.U.O., nell'ambito del quale è stabilito il dimensionamento e l'organizzazione complessiva da conferire alla rinnovata struttura sportiva cittadina, sulla base della configurazione e delle funzioni come sopra ammesse.

#### **N. 29 - GASLINI 2000**

Il Piano recepisce il progetto di cui alla CDS 10/09 per l'approvazione di variante al progetto di Restauro della Villa Spinola ed aree adiacenti e conseguente modifica/integrazione alla Convenzione Attuativa (approvato in data 11/07/2003) e progetto di un asilo nido comunale nel lotto E del complesso dell'ex Badia di cui all'Accordo di programma ex art. 34 D.P.R. 267/00 tra il Comune di Genova, la Regione Liguria con adesione della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il paesaggio della Liguria, per l'approvazione del progetto Unitario per la realizzazione a Genova Quarto del progetto di sviluppo dell'Istituto Giannina Gaslini, denominato "Gaslini Duemila" e delle contestuali varianti, approvato nella seduta deliberante del 9/04/2010.

#### **N. 30 - Ospedale Galliera**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 74, con Schema di Organizzazione Urbanistica dell'area, introdotto per effetto della

variante approvata con D.C.C. n. 106 del 7 dicembre 2010. Gli interventi previsti nei settori 3.4 e 5, di cui alla scheda allegata al citato Ambito di Riqualificazione Urbana n. 74, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato secondo i criteri indicati dall'art. 49 della L.U.R. n. 36/1997, fermo restando le obbligazioni e le prescrizioni indicate nelle "Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi" e nelle "Prescrizioni particolari e di Livello Puntuale del P.T.C.P.".

#### **N. 31 - Rotonda di Carignano**

Il Piano conferma l'obiettivo della riqualificazione delle aree, di proprietà comunale, poste tra C.so A. Saffi, via Fiodor e via Gavotti, ove è collocata la "rotonda di Carignano" (Piazza S. Francesco d'Assisi), per realizzare spazi pubblici pedonali attrezzati e sistemati prevalentemente a verde e direttamente collegati con lo spazio centrale della "rotonda", da articolarsi anche in più settori, a condizione di una prevalente sistemazione a verde pubblico della superficie di copertura, in modo da non costituire elemento di discontinuità nella percezione paesaggistica. Alla quota di C.so A. Saffi, possono essere inserite altre funzioni ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del bene in termini sociali, occupazionali ed economici, in modo da ottenere una completa riqualificazione dell'area, purché ambientalmente compatibili con le funzioni residenziali poste al contorno e con la sola esclusione di locali da gioco, sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Gli eventuali esercizi commerciali costituenti Media Struttura di Vendita relativi alla categoria merceologica "alimentare" possono essere insediati solo con trasferimento di autorizzazione commerciale esistente. L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario in ragione della prevalente natura pubblica delle opere da realizzare, esteso a tutto l'Ambito, da attuarsi anche per singoli settori con Permesso di Costruire convenzionato o strumenti/procedure equipollenti per i progetti di iniziativa pubblica. Con il Progetto Unitario è definito il dimensionamento delle funzioni complementari, per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali, purché non in contrasto con la natura del servizio. A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative

percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 32 - Programma Housing Sociale – S.S. Annunziata del Chiappeto**

Al fine della realizzazione di alloggi da locare a canone moderato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 33 - Parcheggio “fai da te” via Montaldo via Burlando**

La realizzazione del parcheggio deve contemplare la costruzione di un ascensore pubblico atto a collegare via Burlando, via Montaldo e via Bobbio.

La S.A. ammissibile, riconosciuta esclusivamente con destinazione a parcheggio, coincide con quella prevista dal relativo progetto.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 34 - Rio Torbido**

Il piano consente il completamento degli edifici e delle connesse opere di urbanizzazione in via Rio Torbido, previste dal PUO approvato con seduta deliberante di Conferenza del 13.11.2006 e dalla relativa Convenzione Attuativa sottoscritta in data 30.11.2006.

**N. 35 - Ferrovia Genova Casella**

Nell'ambito del progetto edilizio di messa in sicurezza della nuova stazione è consentita la realizzazione di un parcheggio pubblico e privato in struttura, compatibilmente con la morfologia del terreno, la cui S.A. ammissibile, riconosciuta esclusivamente con destinazione a parcheggio, coincide con quella prevista dal relativo progetto.

**N. 36 - Via Malenchini - Località Fiorino**

Al fine del mantenimento dell'attività produttiva svolta dalla Cartiera San Giorgio in Via Malenchini 13, Località Fiorino a Voltri, è ammessa la ristrutturazione edilizia del complesso immobiliare.

A interventi ultimati l'edificio è assimilato all'Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU) ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti

edilizi approvati per l'attuazione; le aree esterne sono assimilate all'Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico (AC-VP).

**N. 37 - Lungo Torrente Secca**

Consolidamento ed ampliamento dell'attività logistica del Gruppo Sogegross S.p.A. ed interventi correlati in via lungo torrente Secca in conformità al progetto S.U. 76/2010 di cui alla D.C.C. 7 del 15.03.2011 il cui procedimento di approvazione si è concluso in seduta deliberante di conferenza di Servizi in data 01.07.2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Produttivo Industriale (AR-PI).

**N. 38 - Via Chiaravagna**

L'ambito è individuato come area di recupero ai sensi della vigente legislazione. Obiettivo della riqualificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario. Sono previste opere di demolizione finalizzate al perseguimento degli obiettivi sopra indicati ed al recupero di spazi pubblici; sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non compromettano l'attuazione degli obiettivi suddetti.

Al fine di conseguire l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna il Piano recepisce il progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica del Torrente Chiaravagna e affluenti, adeguamento delle sezioni dell'alveo in corrispondenza del Ponte Obliquo – Municipio VI Medio Ponente, approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria (CdS 4/2017) n. 2018\_118.0.0.\_0000027 del 03/05/2018.

L'esecuzione di tali lavori comporta l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui beni di proprietà di terzi censiti al N.C.T. di Genova alla Sezione 3, Foglio 56 mappale n. 402 e alla Sezione 3, Foglio 72 mappali 24 e 120 e censiti al Catasto Fabbricati alla Sezione SEP Foglio 56 mappale n. 402 sub. 1-2-3-4-5-6 e alla Sezione BOR Foglio 72 mappale 57 legato al mappale n. 22 sub. 38, mappale n. 22 sub. 38, mappale n. 25 sub. 4 e mappale n. 25 sub. 5 legato al mappale n. 24.

Ad obiettivo conseguito le aree sono assimilate ai rispettivi ambiti di riferimento.

**N. 39 - Piazzale Adriatico**

L'obiettivo prioritario della riqualificazione è la messa in sicurezza

sotto il profilo idraulico (area inondabile di Fascia B del Piano di Bacino e acquifero significativo del Torrente Bisagno) dell'area perimetrata, da attuarsi mediante piani di recupero che individueranno puntualmente le aree in esso comprese ed i relativi indici e parametri urbanistici in coerenza alla disciplina di cui all'art. 13 punto 7 delle presenti norme. La quota minima del piano di imposta del nuovo edificato non dovrà essere inferiore a quelle di Lungobisagno Dalmazia, data la differenza di quota fra il piazzale e la viabilità di sponda. La trasformazione urbanistica deve determinare la creazione di superfici permeabili in misura non inferiore al 50 % del lotto complessivo; conseguentemente nel volume che si viene a creare fra la quota attuale dell'area ed il nuovo piano di imposta deve essere prevista una vasca di raccolta di acque di prima pioggia. (L'intervento non deve pregiudicare la qualità delle acque dell'acquifero significativo).

I piani terra non devono essere destinati a funzioni residenziali e sono vietati i parcheggi interrati al di sotto della quota di Lungobisagno Dalmazia. Il progetto deve prevedere la riconferma degli alloggi ERP esistenti oltre all'individuazione di una ulteriore quota di alloggi ERS nella misura stabilita dalla normativa di settore. A tal fine l'intervento deve valutare e nel caso farsi carico della preventiva realizzazione di edifici sostitutivi, ove necessari per la ricollocazione dei residenti e delle attività esistenti.

I nuovi edifici residenziali devono essere di classe A e deve essere garantita l'autosufficienza energetica del complesso.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 40 - Via Val D'Astico**

E' ammessa la realizzazione di un'autorimessa in struttura, articolata su tre livelli interrati, con sistemazione di copertura a verde e posti auto scoperti di uso pubblico al fine della complessiva messa in sicurezza delle aree interessate.

Funzioni ammesse: parcheggi privati interrati, posti auto scoperti e verde di uso pubblico.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati

per l'attuazione.

#### **N. 41 - cancellata con D.C.C. n. 38/2018**

#### **N. 42 - Piano Particolareggiato località San Rocco di Struppa**

Realizzazione della seconda fase del piano particolareggiato (Progetto n. 30/1990), riguardante nuova costruzione residenziale e le opere di urbanizzazione connesse, subordinatamente alla stipula di una convenzione finalizzata a ridefinire gli aspetti contrattuali regolati dalla convenzione sottoscritta in data 22.09.1998, con riferimento alle opere di prima fase, già realizzate, ed a quelle ancora da realizzare comprese nella seconda fase, ed in particolare all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Funzioni ammesse: residenza.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Parametri urbanistici: I.U.I. 0,25 mq/mq – lotto asservibile 23.740 mq – S.L.A. massima 5.935 mq.

Dotazioni di infrastrutture e standard: completamento dell'urbanizzazione primaria – superficie minima per standard pari al 40% della S.A. ricavabile dalla S.L.A. massima ammessa.

#### **N. 43 - cancellata con D.C.C. n. 40/2018**

#### **N. 44 - Via Bainsizza**

L'ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1.500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima complessiva mq 1.500; parcheggi pubblici.

#### **N. 45 - Area demolitore via Ovada**

Nell'area sita in via Ovada 9 interessata dall'intervento di adeguamento tecnologico dell'impianto di autodemolizioni, approvato dalla Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 2856 del 14/05/2009, è consentita l'attività di autodemolizioni nei limiti di tale progetto assoggettata al vincolo di destinazione d'uso relativa alla funzione in atto "Autodemolitore" per 15 anni, conformemente a quanto approvato dalla Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 2856 del 14/05/2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU), ferme restando le

destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 46 - Riqualificazione piazza Santo Stefano di Borzoli**

Al fine di avviare la riqualificazione della piazza S. Stefano di Borzoli e il risanamento ambientale e urbanistico dell'area dell'ex cava è consentito un intervento di nuova costruzione da destinare a residenza di S.A. massima pari a mq 600 con connesse opere di sistemazione della Piazza Santo Stefano. Modalità d'attuazione: progetto convenzionato.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 47 - Via Inferiore Porcile**

Il Piano, a seguito di sentenza del TAR Liguria n. 1575 del 17/11/2011, recepisce il Progetto Unitario per la realizzazione di tre edifici unifamiliari ad uso residenziale in Via Inferiore Porcile approvato con D.G.C. n. 591 del 15.06.2006.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 48 - Viale Cambiaso**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia a parità di Superficie Agibile. L'intervento deve garantire la sistemazione a verde in piena terra per una superficie minima pari al 30% del lotto di intervento.

**N. 49 - Mura Zingari**

Nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 50 - Via Ferri - Via Sant'Ambrogio Fegino**

Nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione

Urbanistica Produttivo Industriale (AR-PI), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 51 - Località Cà Nuova**

In località "Cà Nuova", è consentito l'insediamento di esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq 1500, anche nei piani fondi degli edifici, con il solo obbligo di reperire parcheggi di pertinenza nella misura minima prescritta dalla disciplina regionale vigente in materia; le attività insediate non potranno essere oggetto di successivi trasferimenti all'esterno dell'area individuata nella cartografia del PUC per un periodo minimo di sei anni con decorrenza dalla data di esecutività della DCC 35/2011.

**N. 52 - Via Perini - Via Greto di Cornigliano**

E' ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 53 - Salita della Misericordia - Salita della Tosse - Parcheggio**

Il Piano recepisce il progetto per la gestione e realizzazione del parcheggio e servizi nell'area compresa tra via S.Vincenzo, salita della Tosse e salita della Misericordia approvato con D.G.C. n. 165/2012.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 54 - Campi**

Per le aree e gli immobili esistenti compresi nell'ambito AR-PU appositamente perimetrato nella zona di Campi in funzione della trama infrastrutturale, delle condizioni di accessibilità e delle tipologie edilizie e insediative ivi presenti, è confermato il mix

funzionale produttivo/commerciale previsto dal progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Sono comprese tra le funzioni principali ammesse: Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari ed Esercizi di Vicinato.

Non si applicano le limitazioni previste dalla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per quanto riguarda il cambio d'uso per l'inserimento di Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato.

Per quanto non espressamente richiamato dalla presente Norma Speciale vige la disciplina dell'ambito di Riquilificazione Urbanistica produttivo urbano (AR-PU).

**N. 55 - Via Perini - via Greto di Cornigliano**

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riquilificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

**N. 56 - Area compresa fra Via Fanti e Salita Dante Conte**

Il Piano recepisce il progetto di sistemazione a verde attrezzato di uso pubblico con sottostante autorimessa interrata privata.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

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

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

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

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riquilificazione Urbana "Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto" n. 77, introdotto per effetto dell'Accordo di Programma stipulato, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii, fra la Regione Liguria, Comune di Genova, Azienda

Sanitaria Locale n. 3 Genovese e Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova per la riqualificazione urbana dell'area ex Ospedale Psichiatrico di Quarto a Genova in via G. Maggio 6, sottoscritto il 29 novembre 2013 e perfezionato, con firma digitale, in data 30 dicembre 2013.

**N. 59 - Piombifera**

Il Piano recepisce la variante adottata con D.C.C. n. 52 del 18 novembre 2014: è prescritta la riconversione del sito per realizzare un nuovo insediamento con funzione principale residenziale e contestuale recupero di spazi per servizi pubblici di quartiere, mediante interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di S.A. da attuarsi con progetto convenzionato.

Oltre alla funzione residenziale sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari: servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato.

È fatto espresso divieto di riattivare la funzione produttiva sull'area, dismessa a far data dal 2005, anche in assenza di opere edilizie.

I parcheggi prescritti devono essere realizzati fuori terra o a raso.

L'intervento di riconversione è subordinato al rispetto della disciplina del Piano di Bacino stralcio del torrente Bisagno, avuto riguardo alle risultanze dello studio idraulico del rio Preli, da redigersi a cura del privato, che dovrà definire le fasce fluviali di inondabilità delle aree.

Dovrà pertanto essere previsto il riassetto idraulico del rio Preli, conformemente a quanto indicato dai competenti Uffici, la riqualificazione del corso d'acqua attraverso interventi di rinaturalizzazione, il miglioramento dell'efficienza idraulica del sito anche attraverso il recupero di spazi verdi in piena terra e l'utilizzo di verde pensile sulle coperture, di adeguati materiali e di soluzioni tecniche che consentano di rallentare il deflusso delle acque meteoriche.

**N. 60 - Enel Pacinotti**

La porzione di area definita dal perimetro della presente norma speciale è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante intervento di demolizione e ricostruzione ovvero di nuova costruzione nel rispetto della disciplina prevista dall'ambito di conservazione AC-IU e, in generale, da quella costituente la struttura del PUC.

L'intervento, da attuarsi mediante progetto edilizio convenzionato,

dovrà prevedere la contestuale realizzazione di adeguate dotazioni di servizi ed infrastrutture consistenti nella realizzazione di uno spazio pubblico sistemato a piazza e giardino di collegamento con il tessuto urbano di Sampierdarena e nell'allargamento di via Salucci, privilegiando le sistemazioni a verde per la valorizzazione del paesaggio urbano. Nel contesto degli interventi consentiti potrà altresì essere prevista la realizzazione di una scuola per l'infanzia con relativi parcheggi di pertinenza. I nuovi edifici non dovranno superare l'altezza degli edifici circostanti di via Avio e via Salucci. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU)

#### **N. 61 - via Pier Domenico Da Bissone**

Il lotto ai margini di via Pier Domenico da Bissone occupato dall'ex capannone Patrone e le pertinenti aree, è oggetto di riqualificazione urbanistica-edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione in applicazione delle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 49/09 al fine di realizzare un edificio residenziale, che risponda alla normativa in termini di prestazioni di sostenibilità ambientale ed antisismica, a basso consumo energetico e dotato dei prescritti parcheggi pertinenziali con connessa sistemazione di spazi pubblici.

E' dovuta la quota di E.R.P. ai sensi della Variante per il settore abitativo approvata con D.C.C. n. 67/2011, approvato nella seduta deliberante di Conferenza dei servizi del 28.06.2013.

L'intervento si attua con progetto edilizio convenzionato.

Per l'intervento si assumono quali parametri urbanistico-edilizi quello definiti con il progetto edilizio approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii.

In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.

Tali margini di flessibilità sono efficaci semprechè le richiamate variazioni non comportino il cambio delle destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni

d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 62 - Salita Rolando Ascherio**

Realizzazione di interventi funzionali all'attività agricola propriamente intesa sia a quella di trasformazione specializzata nella produzione del pesto, in via Rolando Ascherio (Pra'), in conformità con il progetto S.U. 112/2011 di cui alla D.C.C. 23 del 13.03.2012 il cui procedimento di approvazione si è concluso in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi in data 04.06.2012.

Ad interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione delle aree di Produzione Agricola (AR-PA), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 63 - Via del Lagaccio n. 21-23**

Il Piano fa salve le determinazioni assunte dalla C.A. con D.C.C. n. 40/2012 "Piano delle alienazioni".

#### **N. 64 - Ex MIRA LANZA**

Nell'ambito perimetrato, in considerazione della sua collocazione ed estensione, che costituisce una risorsa strategica nel processo di riorganizzazione urbana della Valpolcevera, vige la disciplina urbanistica speciale volta alla riconversione dell'ambito industriale dismesso ex Mira Lanza per la realizzazione di un polo urbano multifunzionale a vocazione prevalentemente produttiva, connesso alla viabilità in sponda sinistra del torrente Polcevera.

L'attuazione degli interventi è assoggettata a Progetto Urbanistico Operativo sia in conformità alla disciplina sovraordinata, sia in considerazione delle particolarità dell'area e per le esigenze di creare un nuovo collegamento con via Perlasca. Il P.U.O. di interesse regionale (regime TRZ del PTCP), deve contemplare uno studio sullo schema complessivo della viabilità, con particolare riguardo all'accessibilità ai nuovi insediamenti ed ai collegamenti viari pedonali alla nuova fermata FS di Teglia.

Con il P.U.O. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia degli edifici esistenti fino al raggiungimento della SA esistente, con le dimensioni volumetriche adeguate alle diverse funzioni previste, ovvero:

Funzioni Principali - Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12) delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12) delle norme generali), rimessaggi, depositi e

commercio all'ingrosso, uffici, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, esercizi di vicinato, servizi pubblici, servizi di uso pubblico, servizi privati; è consentito l'inserimento di una sola media struttura di vendita; è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita; Funzioni Complementari - Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili; Parcheggi - Parcheggi pubblici e privati.

Il Progetto Urbanistico Operativo dovrà individuare idonei rapporti insediativi e infrastrutturali con il contesto urbano di riferimento. Sotto il profilo della qualità dei manufatti e dei rapporti visuali con il contesto una particolare attenzione dovrà essere dedicata al prospetto lungo via Rivarolo. Gli edifici da realizzarsi in fregio a via Rivarolo dovranno prevedere tipologie articolate secondo una griglia che si raccordi con il tessuto urbano esistente prevedendo un'adeguata permeabilità del fronte edificato. Il PUO dovrà, inoltre, farsi carico dell'allargamento della sezione del sottopasso esistente e dell'allargamento della via Lepanto, sino all'incrocio con via Rivarolo, al fine di configurare un miglioramento della viabilità dei quartieri della bassa Valpolcevera, consistenti nella progettazione e realizzazione della prosecuzione di via Lepanto verso ponente, con adeguamento della sezione del sottopasso ferroviario esistente.

A fini compensativi della mancata approvazione di un progetto edilizio relativo ad un'area di via dei Rebutti, è ammessa la localizzazione in sito di ulteriori 3.200 mq di S.A.; in tal caso il progetto dovrà farsi carico della riqualificazione ai fini agricoli e del successivo presidio ambientale dell'area d'origine di detta capacità edificatoria.

Ai sensi dell'art. 9 delle Norme Generali del PUC è ammessa la parziale monetizzazione degli standard urbanistici.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica produttivo - Urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dal PUO e dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 65 - Ospedale Martinez**

Costruzione di un edificio distrettuale sanitario nell'area antistante all'ex Ospedale Martinez di Pegli in conformità con il progetto S.U. 246/2010 di cui alla D.C.C. 3 del 31.10.2012 il cui procedimento di

approvazione si è concluso in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi in data 21.03.2012.

#### **N. 66 - San Carlo di Cese**

Nell'ambito degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Varenna il Piano recepisce il progetto definitivo di sistemazione idraulica – strutturale del torrente con contestuale realizzazione di una nuova passerella pedonale in località San Carlo di Cese a Pegli – 1° lotto funzionale - approvato con D.C.C. n°14 del 28.02.2013 avente valore prescrittivo e comportante effetto di dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.P.R. 8/06/2011 n° 327.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 67 - Via Superiore della Torrazza**

Ai sensi di quanto disposto dalle modalità di attuazione per gli interventi di presidio agricolo all'interno dell'Ambito (art. AR-PA 2) Il Piano recepisce il progetto rubricato presso lo S.U.E. al n° 8312/2011, relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare, in prossimità di via Superiore della Torrazza, e le connesse opere di presidio agricolo sul lotto asservito alla nuova costruzione di cui all'atto d'obbligo sottoscritto in data 23.12.2013, a seguito di procedura in Conferenza dei servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997, conclusa nella seduta deliberante del 13.12.2013.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione delle aree di Produzione Agricola (AR-PA), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 68 - Serino**

Il Piano recepisce la variante puntuale al Piano di Bacino del torrente Bisagno, approvata con D.G.P. n° 148 del 15 ottobre 2012, ed il progetto edilizio relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare in località Serino, rubricato presso lo S.U.E. al n° 3828/2011 e già oggetto di permesso di costruire n° 875/2011, a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997, conclusa nella seduta deliberante del 13.12.2013.

A interventi ultimati l'area è assimilata alla rete idrografica.

#### **N. 69 - Piazza Dante (parcheggio)**

E' consentita la realizzazione di un parcheggio interrato, da approvarsi secondo la procedura previste dal D. Lgs. 163/2006, con sistemazioni di superficie finalizzate alla riqualificazione della piazza ed accessi veicolari coerenti con il piano urbanistico del traffico.

#### **N. 70 - Scolmatore Fereggiano**

Progetto definitivo del 1° lotto dei lavori per la realizzazione della galleria scolmatrice del torrente Bisagno a servizio dei torrenti Fereggiano, Noce e Rovare e delle connesse opere di presa.

Intervento approvato con procedura ex art. 81 DPR 616/77 come modificato con DPR n. 383/94 – Intesa Stato Regione – Conferenza deliberante del 15.11.2013 e provvedimento di raggiunta intesa n° 8850/868 del 20.11. 2013.

Intervento compreso nel contratto di valorizzazione urbana "Genova-Val Bisagno" nell'ambito del Piano Nazionale per le Città L. 187/2012.

#### **N. 71 - Complesso ABB/ELPIS via Albareto**

Nell'ambito in oggetto si applica la disciplina urbanistica dell'ambito AR-PU ad esclusione delle seguenti funzioni: logistica, industria e artigianato di cui all'art. 12 punto 7.3 lettere b) e c) della Norme Generali, Grandi strutture di vendita. Tra le funzioni principali è consentita, in deroga alla disciplina d'ambito, la funzione uffici.

#### **N. 72 - Complesso industriale Esaote in via Siffredi**

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica della variante, approvata con Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 57 della L.R. 36/1997, sottoscritto in data 25 gennaio 2012, relativa al sub settore 4 del Distretto Aggregato 17 del Polo Tecnologico di Sestri del PUC 2000.

#### **N. 73 - PONTE PARODI**

Nell'ambito perimetrato vige la disciplina introdotta con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 21.06.2019, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., per la realizzazione del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'ambito complesso per la valorizzazione del litorale (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, ferme restando le destinazioni d'uso, e relative percentuali, previste dall'Accordo di Programma e dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 73bis - HENNEBIQUE**

La riconversione dell'edificio, dichiarato di "Interesse storico artistico" ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, deve contribuire all'obiettivo del completamento del disegno dell'arco ex portuale, caratterizzato da funzioni urbane, e di integrazione delle funzioni di eccellenza insediate nel porto antico andando a costituire un polo di interesse generale destinato anche a funzioni dedicate alle attività crocieristiche, turistiche e urbane.

Nell'ambito perimetrato gli interventi sono soggetti alle seguenti disposizioni:

Disciplina delle destinazioni d'uso:

Sono ammesse le seguenti funzioni (Art. 12, delle Norme Generali del PUC):

- Servizi pubblici, di uso pubblico e privati; Parcheggi pubblici e privati pertinenziali; Infrastrutture di interesse locale; Residenza; Strutture ricettive alberghiere; connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili; Uffici (Direzionale e Terziario avanzato);
- le attività di Distribuzione al Dettaglio, di cui all'Art. 12) punto 5.1, sono ammesse esclusivamente come esercizi singoli come da programmazione regionale ad esclusione delle Grandi Strutture di Vendita.

Disciplina degli interventi:

- Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con incremento di superficie all'interno del volume senza limitazioni, senza totale demolizione e ricostruzione e senza incremento di volume;
- Gli interventi devono assicurare la conservazione planovolumetrica dell'edificio, con l'eventuale eliminazione dei corpi aggiunti in epoca più recente privi di qualità costruttiva, architettonica e di funzionalità, con possibilità di modifica della sagoma, in conseguenza degli interventi di parziale demolizione e ricostruzione, garantendo comunque l'attuale percezione volumetrica come blocco autonomo e isolato nel contesto portuale e urbano della città, mantenendo le sue fondamentali caratteristiche architettoniche, costruttive e stilistiche; in tale contesto devono essere conservati elementi rappresentativi della sua funzione originaria di "*macchina industriale per la movimentazione del grano*";
- Nell'intervento di ristrutturazione edilizia, sulla base delle risultanze delle verifiche strutturali, sono consentiti interventi di

demolizione delle strutture che delimitano le celle dei silos per ricavare nuovi orizzontamenti;

- La trattazione dei prospetti dell'edificio deve conservare l'immagine prevalente dei pieni sui vuoti in quanto elemento di percezione della struttura "muraria" della costruzione;
- L'intervento, al fine di privilegiare il rapporto con il mare, deve prevedere la realizzazione di un percorso pedonale pubblico a sud affacciato sull'acqua e la riqualificazione/sistemazione delle aree esterne di connessione pedonale e veicolare con il contesto;
- La Superficie Agibile complessiva massima con destinazione d'uso commerciale non può superare il 10% della superficie totale dell'edificio definita dal progetto;
- L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della LR n. 36/1997 e smi, al fine di definire le prestazioni inerenti l'organizzazione degli accessi, la percorribilità pubblica lungo il fronte mare e l'individuazione di spazi/percorsi di fruibilità pubblica all'interno dell'edificio.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ACOL, ferma restando la disciplina delle destinazioni d'uso definita dalla presente Norma Speciale.

#### **N. 74 - Progetto Integrato Pra' Marina**

Il Piano recepisce il progetto integrato PRA' Marina POR FESR Liguria 2007-2013 Asse 3 "Sviluppo Urbano" nonché i progetti definitivi relativi ai comparti 1-2 e 6-7-8 finalizzati al recupero e alla riqualificazione della zona di Pra', approvati rispettivamente con procedura Intesa Stato Regione Provvedimento n. 8536/719 del 30/11/2011 e Provvedimento 7934/796 dell'11/10/2012.

#### **N. 75 - Via Montecucco**

Il Piano recepisce, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 12 e 14 delle Norme Geologiche, le risultanze dello studio geologico puntuale datato 09/07/2013 ed il progetto edilizio relativo alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare in via Montecucco, rubricato presso lo S.U.E. al n° 5165/2003, già oggetto di permesso di costruire n° 714/2011, a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione delle aree di Produzione Agricola (AR-PA), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti

edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 76 - Località Sant'Antonino**

Il Piano recepisce, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 12 e 14 delle Norme Geologiche, le risultanze dello studio geologico puntuale, presentato a cura del concessionario, nonché la variante edilizia al progetto di impianti sportivi approvato con D.D. n. 2011/118.18.0./127 presentato ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. 163/06 (project financing) dalla Società Sant'Antonino s.r.l. prt l'area di proprietà comunale sita in località Sant'Antonino, a seguito di procedura in Conferenza dei Servizi, ex art. 59 della L.R. 36/1997.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

#### **N. 77 - Salita della Tosse/Misericordia**

La riqualificazione del complesso immobiliare compreso tra salita della Tosse e salita Misericordia si attua attraverso la ricostruzione fedele del fronte originario dell'edificio posto lungo salita Misericordia e la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto del volume e della S.A. complessiva riferita allo stato preesistente.

#### **N. 78 - Italcementi**

Riconversione ad uso produttivo/commerciale dell'ex stabilimento Italcementi e correlate opere di urbanizzazione in località Ponte Carrega in Val Bisagno in conformità con il progetto S.U. 270/2010 di cui alla D.C.C. 64 del 20.09.2011, il cui procedimento di approvazione si è concluso in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi in data 28.06.2012.

#### **N. 79 - Trasta**

Nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011.

#### **N. 80 - Pontedecimo**

Nell'Ambito perimetrato vige la disciplina urbanistica approvata con D.C.C. 99/2011 del 20.12.2011.

#### **N. 81 - Stazione Brignole**

Il Piano recepisce i progetti approvati con Delibera CIPE n° 10 del 14.3.2003 "Progetto definitivo di adeguamento funzionale degli edifici delle stazioni Brignole e Principe" e, con Delibera CIPE

n°129 del 06.04.2006 "Progetto definitivo delle infrastrutture complementari agli edifici", relative al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione dei progetti definitivi aventi valore prescrittivo e comportanti effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

#### **N. 82 - Via Renata Bianchi – Corso Perrone**

Il Piano recepisce la variante adottata con D.C.C. n. n. 63 del 23.12.2014: E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi archeggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica (cfr. Tavv. 14 e 15). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12). In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.

#### **N. 83 - P.R.U. Cornigliano**

Il progetto di realizzazione del fabbricato ad uso commerciale previsto in via Bertolotti, ricompreso nel Programma di Riqualficazione Urbana di Cornigliano, approvato con Accordo di Programma in data 07.08.1998 e smi, alla luce delle prescrizioni di cui al Provvedimento Dirigenziale n 3295/2013 della Provincia di Genova - certificazione di avvenuta bonifica dell'ex Cotonificio

Ligure - che prescrive l'assenza di locali interrati e seminterrati, può essere rielaborato prevedendo una diversa organizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali, subordinatamente alla modifica della convenzione in essere nel cui contesto dovrà essere definita la monetizzazione delle aree pubbliche, tenuto conto del nuovo bilancio dei servizi previsto dal PUC definitivo conseguente alla ripermetrazione delle aree previste nel sistema dei servizi. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR).

#### **N. 84 - cancellata con D.C.C. n. 39/2018**

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

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

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

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

#### **N. 87-2017 - Via del Molinetto**

Il PUC recepisce il progetto definitivo di ripristino dell'accessibilità carrabile a via del Molinetto - Genova Quezzi, di cui alla DCC n. 26 del 4/4/2017, approvato con procedura di Conferenza dei Servizi (CDS 10/2016) in seduta deliberante in data 21 aprile 2017, con

contestuale avvio delle procedure espropriative. L'esecuzione dei lavori previsti dal progetto comporta l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio sui beni di proprietà di terzi, censiti al NCT di Genova, Sezione 1, Foglio 24, mappali 257, 258 e 259.

**N. 88-2018 - interventi di risanamento acustico Autostrada A10 tratto Prà-Palmaro**

Il Piano recepisce il progetto definitivo di "Intervento di risanamento acustico attraverso la realizzazione di una copertura antirumore, di barriere antirumore e interventi diretti sul tratto autostradale dell'A10 dal Km. 10+015 al Km. 10+605 ricadenti nel Comune di Genova, loc. Prà Palmaro Macrointervento 8 completamento" ai sensi della Legge Quadro 447/1995 e decreti attuativi DMA29/11/2000 e D.P.R. 142/2004, presentato da Società Autostrade per l'Italia al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti oggetto di procedura ai sensi del D.P.R. 383/94.

L'esecuzione dei lavori previsti dal progetto comporta l'attivazione della procedura espropriativa ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 327/2001, di cui alla D.C.C. n. 20 del 19/04/2016 i cui effetti espropriativi ineriscono parte dei beni di proprietà di terzi censiti al N.C.T. di Genova alla Sezione 3, Foglio 12, mappali 1079-562-122-47-1153-426-427-428-282-128-421-422-869-127-551-870-342-916-439-160-324-532-325-173-1036-1158-1204-1218-1035-1203-527-1217-218-102 per l'imposizione di occupazione temporanea per esigenze di cantiere e alla Sezione 3, Foglio 12, mappali 122, 428, 282, 870, 916, 532, 173, 1218 e 1203 per esproprio definitivo ai fini della destinazione a sede autostradale.

**N. 89-2018 - Via Lungotorrente Verde**

Il Piano recepisce la variante al progetto esecutivo approvato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con parere n. 1304 CTVA del 26 luglio 2013, inerente un tratto della viabilità denominata "NV07 via Lungotorrente Verde - Intervento 20L", con le relative opere di messa in sicurezza idraulica dell'area, in conformità al progetto approvato con procedura di Intesa Stato regione perfezionatasi in data 22 febbraio 2018 e con contestuale avvio delle procedure espropriative.

**N. 90-2018 - Ponte di Via al Torrente Molinassi**

Il Piano recepisce il progetto definitivo di allargamento della sede stradale del ponte di Via al Torrente Molinassi, approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi

decisoria (CdS 2/2017) n. 2018-118.0.0 – 15 in data 7 marzo 2018. L'esecuzione dei lavori comporta l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui beni di proprietà di terzi censiti al N.C.T. di Genova alla Sez. C Foglio 51 mappali nn. 215 – 221 - 222 – 223 - 549 - 735 – 2437.

Ad intervento ultimato le aree sono assimilate all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale AR-UR.

**N. 91-2019 - Rio Gatto**

Il Piano recepisce il progetto definitivo di messa in sicurezza idraulica del tratto terminale del rio Gatto, approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria (CdS 8/2017) n. 2019-118.0.0.-109 del 24/09/2019.

**N. 92-2019 - Sturla via dell'Arena**

Il Piano recepisce il progetto definitivo avente ad oggetto "Torrente Sturla: sistemazione idraulica del tratto compreso tra la briglia di Via Dell'Arena e il viadotto di Corso Europa", approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria (CdS 9/2017) n. 2019-118.0.0.-112 del 26/09/2019.

**N. 93-2019 - Rio Vernazza/Chiappeto**

Il Piano recepisce il progetto definitivo avente ad oggetto - Adeguamento della canalizzazione del rio Chiappeto (o Vernazza) con deviatore nel Torrente Sturla - approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria (CdS 10/2017) n. 2019-118.0.0.-104 del 23/09/2019.

**N. 94-2019 - Rio Denega**

Il Piano recepisce il progetto di messa in sicurezza idraulica del tratto terminale del rio Denega, approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria (CdS 11/2017) n. 2019-118.0.0.-110 del 24/09/2019.

**N. 95-2019 - Rio Finocchiaro**

Il Piano recepisce il progetto definitivo avente ad oggetto "Opere di sistemazione idraulica del tratto urbanizzato del rio Finocchiaro dal civico 5 al civico 25B di Via Finocchiaro", approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria (CdS 21/2018) n. 2019-118.0.0 – 143 in data 13/11/2019. L'esecuzione dei lavori comporta l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui beni di proprietà di terzi censiti al N.C.T. di Genova alla Sez. A, Foglio 24 mappali nn. 317-321-379-

3041-3076-3380; Foglio 25 mappali nn. 35-36, Foglio. 27 mappali nn. 111-112-734. Facendo constare che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità si intendono disposti con l'approvazione del progetto definitivo in sede di conclusione del procedimento di Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

#### **N. 96-2019 - Briglia Fereggiano**

Il Piano recepisce il progetto definitivo avente ad oggetto "Briglia selettiva sul rio Fereggiano a protezione dell'opera di presa dello scolmatore" approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria (CdS 22/2018) n. 2019-118.0.0 – 144 in data 13/11/2019.

L'esecuzione dei lavori comporta l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui beni di proprietà di terzi censiti al N.C.T, Sezione 1, Foglio 25 nn. 647 (N.C.U Sezione urb. GED Fg. 35 n. 244), 1359, 1535 (N.C.U Sezione urb. GED Fg. 35 n. 238), 2488 (N.C.U Sezione urb. GED Fg. 35 n. 2488), 2492 (N.C.U Sezione urb. GED Fg. 35 n. 2492. Facendo constare che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità si intendono disposti con l'approvazione del progetto definitivo in sede di conclusione del procedimento di Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

#### **N. 97-2019 - Centro sportivo "Gianluca Signorini" in via Ronchi**

Il Piano recepisce il progetto – SU 256/19– inerente la realizzazione di tre nuovi fabbricati a servizio del centro sportivo con le funzioni di sala regia/stampa, palestra per recupero e/o preparazione atletica indoor degli atleti infortunati e non, deposito per attrezzi e materiali in uso alla società che gestisce i campi da gioco, presso il complesso sportivo Gianluca Signorini, sede del Genoa Calcio C.F.C. in via Ronchi a Pegli, Municipio VII, Ponente, per effetto dell'aggiornamento allo stesso PUC di cui alla DCC n. 55 del 30/07/2019 e successiva determinazione conclusiva n. 2019-118.0.0.-169 del 19/12/2019 mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi. Sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò implichi la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le stesse non riguardino il cambio delle destinazioni d'uso previste, variazioni delle caratteristiche tipologiche e dimensionali complessive del compendio.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei servizi pubblici, ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali previste dal progetto – 256/19.

#### **N. 98-2020 – Area Ex squadra di rialzo di Trasta**

È consentita, tramite permesso di costruire convenzionato, la realizzazione degli interventi privati e pubblici i cui parametri edilizi ed urbanistici e le relative pattuizioni assunte dai soggetti attuatori sono quelli del progetto S.U. 158/2017 di cui alle D.C.C. n. 84 del 05/12/2017 e D.C.C. n. 27 del 14/05/2019 e successiva determinazione conclusiva n. 36 del 27/03/2020 mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi. In fase esecutiva, ferme restando le quantità di aree destinate a servizi pubblici o fasce di rispetto ambientali, sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Questi margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche significative all'assetto planivolumetrico, tali da alterare il rapporto di compatibilità con i luoghi e con il contesto e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PI, nel rispetto delle Norme Generali del P.U.C.

#### **N. 99-2020 – Via al Santuario N.S. della Guardia**

Il Piano recepisce il progetto – SU 339/19 – inerente l'ampliamento del piazzale di pertinenza della struttura produttiva dell'azienda Lameter S.r.L., situata in via al Santuario di N.S. della Guardia n. 56, nel Municipio V Valpolcevera, delegazione di Bolzaneto, per effetto dell'aggiornamento allo stesso PUC di cui alla DCC n. 87/2019 e successiva determinazione conclusiva n. 2020-118.0.0.-106 del 04.09.2020 mediante procedimento unico, ai sensi dell'art. 10 della LR 10/2012 e s.m.i.. Sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò implichi la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le stesse riguardino unicamente la sistemazione del suolo al fine dell'utilizzo dello stesso a fini produttivi, connessi all'azienda. A interventi ultimati l'area è inserita nell'Ambito di Riqualificazione urbanistica Produttivo Urbano "AR-PU", ferme restando la destinazione d'uso connessa alla struttura principale e la semplice

utilizzazione del suolo ineditato, così come previsto dal progetto – 339/19.

#### **N. 100-2021 – Rio Rosata**

Il Piano recepisce il progetto avente ad oggetto “Approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di adeguamento idraulico del tratto terminale del Rio Rosata in Comune di Genova ed avvio delle procedure comportanti dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza delle opere ai sensi del D.P.R. 327/01” approvato con D.C.C. n. 88 del 05/10/2021 e successiva Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi (CdS 6/2020) n. 165 in data 11/11/2021. L'esecuzione dei lavori comporta l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui beni di proprietà di terzi censiti al Catasto Terreni Sezione E Foglio 44 mappali nn. 1603-620-245-244-612.

Ad intervento ultimato le aree sono assimilate agli Ambiti cartograficamente individuati.

#### **N. 101-2021 – Rio Molinassi**

Il Piano recepisce il progetto avente ad oggetto “D.P.R. n. 383/94 Intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 D.P.R. 616/77 - Progetto definitivo della Nuova calata ad uso cantieristico navale all'interno del Porto Petroli con contestuale sistemazione idraulica del rio Molinassi ed avvio delle procedure comportanti dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza delle opere ai sensi del D.P.R. 327/01” approvato con D.C.C. n. 92 del 19/10/2021 e successiva Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi adottata con Provvedimento di Intesa Stato Regione n. 10530 in data 10/11/2021. L'esecuzione dei lavori comporta l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui beni di proprietà di terzi censiti al Catasto Terreni: Sez. GEC, Fg. 51, mappale nn. 509, 500, 498, 784, 2254, 782, 1184, 1183, 2440, 1182, 2292, 1179, 426, 424, 334, 335, 2535; Sez. GEC, Fg. 55, mappali nn. 911, 68, 67, 1, 618, 2, 3, 887, 888, 638, 639, 4, 824, 822, 823, 636, 920; Sez. GEC, Fg. 57, mappali nn. 99, 88, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 1208, 1167, 158, 1152, 159, 108, 1172, 166, 1155, 1150, 15, 1156; e a Catasto Fabbricati alla Sez. SEP, foglio 51, mappali 592, 593. Ad intervento ultimato le aree sono assimilate agli Ambiti cartograficamente individuati.

#### **N. 102-2023 – Ditta Autodemolizioni via Solimano**

Nell'area, sita in via Solimano 24, interessata dall'intervento di adeguamento tecnologico e connesso incremento della capacità di stoccaggio, dell'impianto di autodemolizioni esistente, sono consentiti insediamenti per attività di recupero rifiuti così come puntualmente individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 1847 del 18/08/2023, della Città Metropolitana di Genova – Direzione Ambiente - Servizio Tutela Ambiente, autorizzabili anche con procedura ordinaria, ed esclusivamente se riconducibili ad un servizio di pubblica utilità in base a valutazione del suddetto Ente competente.

#### **N. 103-2023 – Località Capolungo**

Il Piano recepisce il progetto definitivo avente ad oggetto “Opere di presidio a mare a protezione del corpo di frana interessante i terrazzamenti di pertinenza dei civici 39, 41, 43, 45, 47 di via Aurelia – Località Capolungo”, approvato con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi (CdS 03/2023) n. 156 in data 15/11/2023. Ad intervento ultimato le aree sono assimilate agli Ambiti cartograficamente individuati.

#### **N. 104-2023 – Stazione metropolitana di Corvetto**

Il Piano recepisce il progetto definitivo delle "opere di completamento della Stazione metropolitana di Corvetto", approvato con D.C.C. n. 12 del 14 marzo 2023, comportante dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza delle opere, nonché ai fini dell'apposizione di vincolo di servitù coattiva, ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 327/01.

#### **N. 105-2023 – via del Borgo**

Il Piano recepisce il progetto avente ad oggetto “Demolizione e ricostruzione passerella pedonale pubblica sul torrente Sturla, sita in Via del Borgo – Genova” (CdS 23/2022). Ad intervento ultimato le aree sono assimilate agli Ambiti cartograficamente individuati.

#### **N. 106-2023 – Rio Maltempo**

Il Piano recepisce il progetto avente ad oggetto “Opere di adeguamento idraulico del tratto tombinato di valle del Rio Maltempo, affluente del Torrente Polcevera” (CdS 28/2022). Ad intervento ultimato le aree sono assimilate agli Ambiti cartograficamente individuati.

#### **N. 107-2023 - via Carrara**

È consentita, tramite permesso di costruire convenzionato, la sistemazione dell'area sportiva con vincolo di destinazione d'uso pubblico permanente, con sottostante Media Struttura di Vendita e autorimessa in via A. Carrara, Municipio IX, Levante, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono quelli del progetto SU 672/2020, per effetto della variante allo stesso PUC di cui alla DCC n. 13 del 9 febbraio 2021 e successiva determinazione conclusiva n. 148 del 19/10/2023 mediante procedimento unico, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m. e i..

A tal fine è consentita la realizzazione di nuovo edificio che ospiterà una Media Struttura di Vendita di dimensioni massime di 1.500 mq di SNV, per un totale massimo di 3.000 mq di Superficie Agibile. È altresì consentito realizzare due piani interrati di parcheggi per un totale massimo di 5.200 mq il cui utilizzo è da determinare in sede di approvazione del progetto, nei limiti della disciplina dell'Ambito e del titolo abilitativo che può rilasciare lo SUAP ai sensi della L.R. 10/2012 e s.m.

Parte della copertura dovrà essere destinata ad area sportiva gravata di uso pubblico permanente con l'inserimento di locali a servizio dell'impianto sportivo.

La Convenzione deve prevedere, con oneri a carico del soggetto attuatore, gli interventi che il Comune riterrà necessari per il miglioramento della regolazione e canalizzazione dei flussi di traffico nel nodo viario del cavalcavia Don L. Bosco di C.so Europa tra le vie Carrara – Maggio – Turr, da stabilire prima della conclusione del procedimento di Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto. In tale contesto deve essere previsto l'ingresso carrabile alla struttura commerciale in modo che esso risulti compatibile con la prevista riorganizzazione dei flussi di traffico del nodo viario, valutando la funzionalità di un accesso da collocare lungo via Turr.

Sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò implichi la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le stesse non riguardino il cambio delle destinazioni d'uso previste, variazioni delle caratteristiche tipologiche e dimensionali complessive del compendio.

A interventi ultimati l'area è inserita nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU) senza modifica delle destinazioni

d'uso e dei parametri urbanistico edilizi rispetto a quelli approvati con il procedimento di SUAP. Nell'ambito sono da applicarsi le Norme geologiche di cui alla Relazione geologica e sismica, allegata alla DCC n. 13/2021.

#### **N 108-2024 - Località San Carlo di Cese**

Il Piano recepisce il progetto avente ad oggetto "Opere idrauliche e strutturali di arginatura sul Torrente Varena in località San Carlo di Cese a Genova Pegli – Il Lotto" (C.d.S. n. 12/2023) approvato con Determinazione n. 179 in data 14 febbraio 2024. Ad intervento ultimato le aree sono assimilate agli Ambiti cartograficamente individuati nei fogli nn. 5-6 del Piano Urbanistico Comunale vigente.

#### **I 1 - INTERVENTO A "Area Fabbriche"**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 1 quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a 130 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR di tipo (a).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

#### **I 2 - INTERVENTO B - Area via Stassano**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 2, quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della

realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a circa 650 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola (AR-PA).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

### **I 3 - INTERVENTO C - Area Salita Sciallero**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 3, quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a circa 200 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola (AR-PA).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

### **I 4 - INTERVENTO D - Area Forte Crocetta**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 4 quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a 570 mq. Alla realizzazione degli interventi non

consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

### **I 5 - INTERVENTO E - Area Via P.N. Cambiaso**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 5, quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a circa 700 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR (a).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

### **I 6 - INTERVENTO F - Area località Morego (Via Morego)**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 6, quale area di ricollocazione dei proprietari di immobili interferiti dalla Gronda.

A tal fine su tale area è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione per una SA pari a quella proveniente dagli interventi di demolizione degli immobili necessari al fine della realizzazione dei lavori, per un'incidenza di SA massima complessiva pari a circa 4200 mq. Alla realizzazione degli interventi non consegue la necessità di reperire i dovuti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente.

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola (AR-PA).

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU).

#### **I 7 - INTERVENTO G - Area S. Biagio (Via Romairone)**

Il PUC individua l'area perimetrata ed identificata col n. I 7 quale area di ricollocazione di Servizi pubblici o di uso pubblico interferiti dalla gronda.

A tal fine è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione al fine di consentire la ricollocazione della "Bocciofila Bolzanetese" (in deroga alle disposizioni di PUC, a condizione che la nuova collocazione risulti compatibile sotto il profilo igienico ambientale e non confligga con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza).

Fino alla realizzazione dei programmati interventi di nuova costruzione ovvero nel caso in cui non si verificano i presupposti per la loro realizzazione, l'area in questione è soggetta alla disciplina dei Servizi pubblici di interesse generale e locale (SIS-S.)

Per quanto non specificato nella presente norma speciale ed a interventi conclusi si applica la disciplina dei Servizi pubblici di interesse generale e locale (SIS-S).

#### **ERP 1 - via Ungaretti**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi derivanti dall'applicazione della L.Reg. 38/2007 e ss.mm.ii.. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR).

#### **ERP 2 - via Ungaretti**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi derivanti

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

#### **ERP 3 - via Mogadiscio**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi derivanti dall'applicazione della L.Reg. 38/2007 e ss.mm.ii.. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR).

#### **ERP 4 - via delle Viole**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi derivanti dall'applicazione della L.Reg. 38/2007 e ss.mm.ii.. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR).

#### **ERP 5 - vico di Coccagna**

Nelle aree di proprietà pubblica, appositamente individuate, è consentita la parziale ricostruzione dell'edificio ed il recupero degli immobili esistenti, attualmente inagibili, per destinarli ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS)