



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 21/07/2020

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

Presiede: Il Presidente Piana Alessio  
Assiste: Il Segretario Generale Criscuolo Pasquale

La seduta si svolge in Aula in modalità mista, con la partecipazione dei Consiglieri comunali presenti in aula o collegati in videoconferenza (\*), ai sensi dei Provvedimenti del Presidente del Consiglio Comunale n. 1 del 23 marzo 2020 (*Misure straordinarie per la disciplina dei lavori del Consiglio Comunale, delle Commissioni Consiliari, della Conferenza dei Capigruppo e dell'Ufficio di Presidenza*), n. 2 del 12 giugno 2020 (*Ulteriori misure straordinarie per la disciplina dei lavori del Consiglio Comunale e approvazione del Protocollo per la ripresa dei lavori in Sala Consiglio Comunale*) e n. 3 del 3 luglio 2020 (*Integrazione provvedimenti n. 1 del 23 marzo 2020 e n. 2 del 12 giugno 2020 – Ulteriori misure straordinarie per la disciplina dei lavori del Consiglio Comunale*).

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Piana Alessio	Presidente	P
2	Bucci Marco	Sindaco	P
3	Amorfini Maurizio (*)	Consigliere	P
4	Anzalone Stefano (*)	Consigliere	P
5	Ariotti Fabio	Consigliere	P
6	Avvenente Mauro	Consigliere	A
7	Baroni Mario	Consigliere	P
8	Bernini Stefano	Consigliere	P
9	Bertorello Federico (*)	Consigliere	P
10	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	P
11	Brusoni Marta (*)	Consigliere	P
12	Campanella Alberto (*)	Consigliere	P
13	Cassibba Carmelo	Consigliere	P
14	Ceraudo Fabio	Consigliere	P

15	Corso Francesca	Consigliere	P
16	Costa Stefano	Consigliere	P
17	Crivello Giovanni Antonio	Consigliere	P
18	De Benedictis Francesco (*)	Consigliere	P
19	Ferrero Simone (*)	Consigliere	P
20	Fontana Lorella	Consigliere	P
21	Gambino Antonino	Consigliere	P
22	Giordano Stefano	Consigliere	P
23	Grillo Guido	Consigliere	P
24	Immordino Giuseppe (*)	Consigliere	P
25	Lauro Lilli	Consigliere	A
26	Lodi Cristina	Consigliere	P
27	Mascia Mario (*)	Consigliere	P
28	Ottonello Vittorio	Consigliere	P
29	Pandolfo Alberto	Consigliere	P
30	Pignone Enrico	Consigliere	A
31	Pirondini Luca (*)	Consigliere	P
32	Putti Paolo (*)	Consigliere	P
33	Remuzzi Luca (*)	Consigliere	P
34	Rossetti Maria Rosa (*)	Consigliere	P
35	Rossi Davide	Consigliere	P
36	Salemi Pietro	Consigliere	P
37	Santi Ubaldo	Consigliere	P
38	Terrile Alessandro Luigi	Consigliere	P
39	Tini Maria	Consigliere	P
40	Vacalebri Valeriano	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	P

(\*) Collegato in videoconferenza.

E pertanto sono complessivamente presenti n. 38 componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori:

1	Balleari Stefano
2	Bordilli Paola
3	Campora Matteo
4	Cenci Simonetta
5	Gaggero Laura (*)
6	Garassino Stefano
7	Maresca Francesco
8	Viale Giorgio

(\*) Collegato in videoconferenza



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
**Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-207 del 10/06/2020**

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

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 36 in data 11 giugno 2020;

Il Presidente, ricordato che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione, comunica che sono pervenute le modifiche di Giunta di seguito riportate.

Nota prot. 200280 del 09/07/2020

In riferimento alla proposta n. 2020-DL 207 del 10 giugno 2020 ad oggetto: "Adozione aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art 43, comma 3 lettera c) e c-bis) della L.R. 36/1997 e s.m.i. per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13,14,15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle Norme di Conformità, e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (Ambito AC-CS)" si richiede di modificare il provvedimento nel seguente modo:

A pagina 6) prima del sottotitolo piscine pertinenziali inserire le parole "Art. 11"

A pag. 6) alla fine del sottotitolo "piscine pertinenziali" dopo la parola "parere" aggiungere la seguente frase *Soprattutto si precisa che, trattandosi di piscine pertinenziali di abitazioni debbono oggettivamente e normativamente avere dimensione modesta e proporzionata all'edificio di cui sono pertinenza e che l'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle regole sulla permeabilità previste nel PUC.*

A pagina 6 alla fine del sottotitolo Art 13 sostituzione edilizia dopo le parole peso insediativo aggiungere la seguente frase *Come già osservato, la modifica, che riguarda i soli interventi di sostituzione edilizia, cioè di totale demolizione e ricostruzione di un intero edificio, non prevede e non consente alcun incremento né dell'indice di edificabilità, né della superficie agibile, né di quella accessoria, oltre quanto già ammesso dalla vigente normativa di PUC, ma ha il solo obiettivo di consentire miglioramenti igienico sanitari e estetico paesaggistici, che l'esperienza pratica ha dimostrato esser a volte di difficile attuazione, ove l'incremento di volume sia consentito nelle stesse identiche misure e proporzioni della superficie agibile. La disposizione è comunque recessiva rispetto ad eventuali più puntuali regole e previsioni contenute nelle norme di conformità dei singoli Ambiti.*

A pag. 6) nella prima riga del sottotitolo Art 14 Tutela e salvaguardia dei suoli, dopo la parola *rivisitato* devono essere cancellate le parole *evidenziando l'importanza della* che vanno sostituite con la frase *Come già nella precedente proposta, viene eliminato il limite massimo di m. 10 di profondità dello scavo, ribadendo che il progetto deve essere corredato da una.*

A pag. 7) nel sottotitolo Art 14 punto 4 Tutela e salvaguardia dei suoli, alla quarta riga (di pag. 7) dopo la parola suolo aggiungere la seguente frase. Quanto poi all'affermazione contenuta in alcuni pareri che "la redazione di perizie può esser condizionata da fattori esterni che portano talvolta a forzature dimostrative e conseguentemente a risultati non proprio veritieri" si rappresenta che il Comune intende dotare gli uffici di un ingegnere competente in materia che verifichi le suddette perizie.

Nota prot. 217191 del 21/07/2020

“In riferimento alla proposta n. 2020-DL 207 del 10 giugno 2020 ad oggetto: “Adozione aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell’art 43, comma 3 lettera c) e c-bis) della L.R. 36/1997 e s.m.i. per l’introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13,14,15, 16 delle Norme Generali e degli artt. AC-CS-2 e AR-PR-2 delle Norme di Conformità, e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel Centro Storico (Ambito AC-CS)”, richiamata la precedente nota in data 8 luglio scorso, si richiede di apportare le ulteriori seguenti modifiche al provvedimento:

A pag.11), dopo il capoverso in cui si dà atto che occorre esperire la procedura prevista dall’art 60 comma 5 del vigente regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale e quindi dopo le parole “*modificato e integrato*” aggiungere tutto quanto di seguito riportato:

Preso atto che a seguito dell’esame della presente proposta hanno nuovamente espresso parere contrario i Municipi Ponente, Medio Ponente, Centro Ovest, Val Polcevera, Bassa Val Bisagno, Media Val Bisagno, mentre ha espresso parere favorevole il Municipio Levante.

Preso atto altresì che sono pervenute nuove osservazioni di Italia Nostra –Circolo Nuova Ecologia Legambiente.

Rilevato che alcuni dei pareri contrari dei Municipi richiamano il loro precedente parere oppure le osservazioni di Italia Nostra e Legambiente

Ritenuto nel confronto dei sopra richiamati pareri contrari e delle osservazioni di Italia Nostra, Legambiente, di rappresentare quanto segue.

Occorre premettere che le modifiche al PUC oggetto del presente provvedimento non si riferiscono a singoli specifici interventi (nelle osservazioni di Italia Nostra e Legambiente si cita più volte l’area di Campostano). Obiettivo del presente provvedimento è di intervenire in modo assai contenuto sull’attuale disciplina normativa, proponendo la modifica di alcune disposizioni e, nella prevalenza, solo di alcuni commi di tali disposizioni che, nei cinque anni trascorsi dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale ad oggi, hanno manifestato nella loro applicazione concreta la necessità di una qualche aggiornamento in modo tale da poterne continuare a garantire la funzionalità.

A dimostrazione di quanto sopra si fa constare che, a fronte di un PUC composto da centinaia di norme, vengono modificati solo 7 articoli e che tali modifiche non hanno alcuna potenzialità, né di fatto, né giuridica di incidere sulla disciplina paesaggistica e di tutela del patrimonio storico e artistico che sono tutelati da norme sovra ordinate rispetto alle quali quelle del PUC sono comunque recessive, così come il contenuto delle suddette modifiche, proprio per la loro marginalità rispetto al disegno complessivo de PUC, non può originare la necessità di ricorre alla VAS, né incidere sulla descrizione fondativa, sugli obiettivi ecc.

E' quindi vero che si è intervenuti in modo parziario, ma ciò è determinato dal fatto che si doveva aggiornare singoli commi di alcune norme che negli anni hanno manifestato una certa "usura" nella loro applicazione concreta e quindi richiedevano appunto un "aggiornamento" come meglio emerge di seguito nei riscontri che vengono formulati su singoli articoli.

#### Art 11 Piscine

Si sostiene che la modifica consentirà la realizzazione di piscine di grandi dimensioni con conseguente rilevante maggior consumo d'acqua e del suolo, da qui - secondo alcune contestazioni - la necessità di dover procedere alla VAS e quindi l'impossibilità di modifica con un "semplice" aggiornamento del PUC.

La tesi non è condivisibile: non è vero che la modifica consente di realizzare piscine di grandi dimensioni, si tratta infatti - come dice la stessa norma di PUC - di piscine pertinenziali, che devono essere a servizio di un edificio, quindi con una dimensione modesta proporzionata a quella dell'immobile principale, per cui vige il principio contenuto nell' art 3 del DPR 380/2001 comma 1 lett. e) punto e6).

La norma non "liberalizza" la realizzazione di nuove piscine in ambiti in cui le attuali disposizioni non le consentono, ma permette soltanto di ampliarle in misura maggiore di 30 metri cubi dove già sono ammesse, ma sempre nel rispetto del rapporto di proporzionalità con le dimensioni dell'edificio principale.

#### ART 13 Sostituzione Edilizia

In alcuni pareri viene affermato che la norma comporterebbe un aggravio del peso insediativo con consumo del suolo, quindi la procedura corretta ai sensi della legge regionale 36/1997 sarebbe la variante urbanistica, non l'aggiornamento.

Questa affermazione oggettivamente non corrisponde al vero, di seguito se ne spiegano le ragioni.

Il PUC vigente è stato predisposto sulla base della legge regionale 16/2008 e quindi delle definizioni ivi contenute.

La legge, e di conseguenza il PUC, con riguardo agli interventi di nuova costruzione ai quali sono assimilati quelli sostituzione edilizia, distingue chiaramente tra la definizione di superficie agibile e quella di volume.

Il peso insediativo/carico urbanistico di un intervento edilizio è determinato dalla Superficie Agibile non dal Volume.

La modifica normativa riguarda solo il Volume, non la Superficie Agibile.

Le possibilità di incremento della superficie agibile non sono state modificate rispetto la disciplina attuale quindi non è oggettivamente possibile che la disposizione in esame consenta un incremento del peso insediativo, oltre quanto già previsto (20%). Sul punto si richiama anche quanto già scritto in precedente punto del presente provvedimento a fronte dei primi pareri dei Municipi.

Più nello specifico, si precisa che la necessità di individuare un limite all'incremento volumetrico è determinato dal fatto che l'attuale PUC non lo prevede. Si deve quindi colmare un vuoto che altrimenti genera le più disparate interpretazioni soggettive. Per quanto riguarda poi le percentuali indicate nella modifica normativa si ribadisce che, sempre nell'applicazione pratica, si è riscontrato che a volte un incremento volumetrico nell'identica percentuale consentita per la superficie agibile non è sufficiente e idoneo ad adeguare l'immobile alle attuali disposizioni igienico sanitarie, oppure ai canoni stilistici della

zona, o ancora alle esigenze paesaggistiche; da qui la necessità di configurare la possibilità di un incremento volumetrico maggiore rispetto alla superficie agibile, soprattutto per gli immobili di minore dimensione. ( si pensi per esempio alla necessità di consentire un tetto a falde in un edificio che prima aveva un tetto piano, basta questo esempio a fra comprendere che un incremento volumetrico massimo vada fissato in una percentuale maggiore di quello superficiale ed è egualmente comprensibile che, tanto minori sono le dimensioni attuali dell'immobile, tanto maggiore potrà essere l'incremento volumetrico ammissibile) E' per tale ragione che per i soli edifici sino a 2000 metri cubi è stata prevista la possibilità di un incremento massimo di del 40%, ridotto poi al 30% per quelli sino a 5000 metri cubi, per poi escluderlo e quindi prevederlo nelle stesse dimensioni dell'incremento superficiale (20%) già oggi consentito, per quelli di dimensione maggiore di 5000 metri cubi.

#### Art 14 Norme di rilevanza ambientale

Il punto 1) è stato uniformato alla normativa del Piano di Bacino anche in coerenza con quanto disposto dalla legislazione regionale.

Con riguardo al punto 4) le modifiche previste non è vero che abbiano reintrodotto la disciplina del PUC 2000 che aveva consentito la realizzazione di autosilos privati di grandi dimensioni in aderenza alle abitazioni con conseguente riduzione delle condizioni di sicurezza, così come non è vero che siano state cancellate le verifiche di carattere idrogeologico.

Il PUC vigente contiene un intero titolo sulla disciplina geologica che ovviamente si applica anche ai parcheggi interrati ai quali sono dedicate specifiche norme (geologiche), appunto finalizzate anche alla sicurezza degli interventi; il titolo è stato rinominato "Tutela e salvaguardia dei suoli" invece che "Tutela e sicurezza dei suoli" proprio al fine di chiarire che i contenuti normativi in esso stabiliti sono riferiti alla "salvaguardia", eliminando il richiamo alla "sicurezza" in quanto aspetto già affrontato nell'ambito delle Norme Geologiche, i richiami agli adempimenti di carattere geologico e alla sicurezza sono stati stralciati dall'art 14, costituendo altrimenti un inutile ripetizione di quanto già puntualmente contenuto nelle norme geologiche.

Più in particolare, come già motivato in altre parti del presente provvedimento, la sostituzione del limite massimo inderogabile di metri 10 del fronte di scavo con l'obbligo di produrre al momento della presentazione del progetto una perizia strutturale che attesti se l'intervento può avvenire in sicurezza ha l'obiettivo di far sì che con tale studio sia verificato quale sia l'effettiva altezza massima possibile del fronte di scavo della proposta progettuale con riguardo specifico alle caratteristiche del suolo del sedime in cui si intende attuare l'intervento, poiché, come noto, vi sono contesti in cui l'opera potrebbe essere eseguita in sicurezza anche a profondità maggiore di m. 10, mentre in altri contesti l'intervento potrebbe essere pregiudizievole anche con una profondità minore di m. 10. Circa poi le riserve manifestate sul fatto che in tal modo si affiderebbe tale verifica ad un professionista incaricato dal privato, si osserva che oggi gran parte degli interventi edilizi sono soggetti ad auto certificazioni e atti dei privati. E' inoltre intenzione dell'Amministrazione dotare il competente ufficio di un ingegnere strutturista con funzione di consulenza e verifica nella redazione di tali perizie.

Per quanto riguarda l'attuale disposizione che impone una distanza tra il parcheggio ed eventuali abitazioni all'intorno non minore della profondità del fronte di scavo, si osserva che tale regola è stata mantenuta per i parcheggi commerciali con la sola limitazione che se la profondità fosse maggiore di m. 10, la distanza minima dall'abitazione deve essere di almeno 10 metri.

Le possibilità di poter realizzare un parcheggio ad una minor distanza da un edificio riguarda i parcheggi pertinenziali con fronte di scavo ( profondità) non maggiore di m. 3, quelli pertinenziali obbligatori ai sensi del PUC e delle altre normative (per esempio commerciale) poiché sarebbe illogico

che i parcheggi obbligatoriamente a servizio di un determinato edificio debbano realizzarsi distanziati dallo stesso; nonché i parcheggi al di sotto di aree pubbliche preventivamente individuate e messe a bando dal Comune, ai sensi del IV° comma dell'art 9 della legge 122/1989.

In ultimo è stato previsto che – sempre fatto salvo l'obbligo della perizia strutturale - la distanza sopra indicata possa non essere rispettata se i sedimi dove si trova l'edificio e quello su cui si vuole costruire il parcheggio siano dello stesso soggetto, oppure pur appartenendo a soggetti diversi, esiste tra loro l'accordo. In questi casi infatti viene meno qualsiasi ragione per imporre una distanza, anzi spesso, all'opposto, maggiore è la vicinanza migliore è la funzionalità.

Circa la contestazioni relative al “verde” e alla tutela delle alberature, si osserva che l'unica modifica apportata alle disposizioni paesaggistiche contenute nell'art 14 riguarda la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali nelle zone a “verde strutturato” che siano prive di alberature ad alto fusto, di verde di pregio o palme. Anche tale modifica è stata dettata dalla constatazione empirica, in sede di esami di singoli progetti, che vi sono spazi all'interno delle zone a “verde strutturato” a volte prive di alberature o comunque delle caratteristiche arboree che connotano il “verde strutturato”, si è quindi ritenuto che la possibilità di realizzare parcheggi (solo) pertinenziali in questi contesti possa favorire all'opposto un'implementazione del verde tenuto conto che l'intervento non deve comunque comportare un'alterazione della consistenza arborea esistente e vanno impiantate nuove alberature ad alto fusto se il contesto lo consente. Inoltre, più in generale la possibilità di realizzare parcheggi interrati è subordinata alla conservazione delle alberature ad alto fusto, e ove compatibile con lo stato dei luoghi alla realizzazione della copertura a verde pensile secondo quanto indicato dalle norme UNI 11235.

Ambito AC-CS – realizzazione di residenza ai piani terra .Come ampiamente motivato nel testo del presente provvedimento, la disposizione che consente l'introduzione della residenza ai piani terra in alcune vie del centro storico individuate in apposita cartografia, ha l'obiettivo di favorire il risanamento di aree in oggi degradate, anche in conformità a similari analoghe positive iniziative assunte in altri comuni. La previsione di accompagnare la modifica di PUC con benefici economici connessi all'obbligo sottoscrizione di una convenzione /accordo ha proprio lo scopo di vincolare maggiormente il proponente a mantenere l'immobile in uno stato e funzione che anche in futuro eviti il degrado.

La disposizione non consente un incremento del peso insediativo maggiore rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente poiché già oggi i locali a piano terra possono essere trasformati in funzioni ( per esempio il commercio) che comporterebbero un peso insediativo maggiore del residenziale; non è egualmente vero che peggiorerebbe le condizioni igienico sanitarie poiché la norma espressamente prevede che la trasformazione può avvenire nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa.

#### Ambito AR-PR: AR-PR-2- Serre

La modifica riguarda le serre agricole, non le serre industriali; in base alla normativa (art AR-PA-2-Serre) la possibilità di realizzarle è condizionata alla presenza e disponibilità in capo all'imprenditore agricolo professionale di un fondo agricolo di dimensioni assai maggiori di quello della serra. L'esperienza di questi anni sta dimostrando che continuano ad esservi vaste aree in Ambito AR-PR non utilizzate ed incolte, la modifica proposta quindi non può che favorire gli interventi di presidio del territorio.

Ritenuto in base a tutto quanto sopra, compreso le contro deduzioni ai pareri contrari dei Municipi e alle Osservazioni di Italia Nostra Circolo Nuova Ecologia Legambiente, che sussistano i presupposti per approvare il presente provvedimento.

(Omessa la discussione)

Il Presidente pone in votazione, mediante appello nominale, gli emendamenti di seguito riportati.

EMENDAMENTO n. 6 proposto dai Consiglieri Bernini, Lodi, Pandolfo, Terrile e Villa (Gruppo Partito Democratico):

“Relativamente all’art. 11 delle Norme Generali del PUC, nella parte dispositiva aggiungere:  
L’alimentazione dei sistemi di trattamento termico e sanitario delle acque dovrà essere alimentato facendo uso di impianti a energia rinnovabile, ove possibile.”

EMENDAMENTO n. 9 proposto dai Consiglieri Bernini, Lodi, Pandolfo, Terrile e Villa (Gruppo Partito Democratico)

“Relativamente all’art. 11 delle Norme Generali del PUC

Nella parte dispositiva sub 23 b) sostituire: “...pietra a secco e ...” con “.....pietra a secco o .....”

Su proposta del Presidente, gli emendamenti E6, E9 sono posti in votazione unitariamente.

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Bucci, i Consiglieri Amorfini, Anzalone, Ariotti, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebri, Villa, in numero di 38.

Esito votazione: approvati all’unanimità con 38 voti favorevoli (Sindaco Bucci, Amorfini, Anzalone, Ariotti, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebri, Villa).

- *Omissis* -

Il Presidente invita quindi il Consiglio comunale a pronunciarsi congiuntamente sulla proposta di Giunta, come di seguito riportata, comprensiva degli allegati parte integrante, degli emendamenti come sopra approvati, sui quali sono stati espressi i competenti pareri, e delle modifiche di Giunta, nonché sulla dichiarazione di immediata eseguibilità del presente provvedimento, ai sensi dell’art. 6 del Provvedimento del Presidente del Consiglio comunale n. 1/2020.

Su proposta dell’Assessore all’Urbanistica e Riquilificazione Urbana Simonetta Cenci, di concerto con l’Assessore alla Sicurezza, Polizia Locale, Centro Storico ed Immigrazione, Stefano Garassino

Premesso:

- che con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti è stata formalizzata la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria sul PUC di Genova e, a seguito di pubblicazione ai sensi dell'art. 79 , comma 3, lettera b, punto 3), della L.R. n. 11/2015, il PUC è entrato in vigore il 3.12.2015;

- che la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale metropolitano, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;

- che secondo i principi informatori della legislazione regionale, la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, di contrasto all'abbandono del territorio agrario, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di rinnovo urbano, di miglioramento dell'efficienza energetica, funzionale e strutturale degli edifici, di innovazione del sistema produttivo e delle infrastrutture;

- che la pianificazione territoriale di livello comunale, ha ad oggetto la disciplina del soprassuolo e del sottosuolo ed è volta: a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio; a valorizzare le risorse ambientali e le economie locali; a favorire il governo del territorio nelle sue diverse componenti disciplinando prioritariamente gli interventi di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana e di prevenzione del dissesto, di mantenimento e di riqualificazione del patrimonio agricolo-rurale compatibili con i valori storicoculturali, paesaggistici ed ambientali e prevedendo le trasformazioni territoriali ammissibili sulla base degli atti di pianificazione territoriale di livello sovra comunale;

- che la citata legge urbanistica regionale all'art. 43 definisce i margini di flessibilità e le procedure di aggiornamento del PUC;

- che, nello specifico detti aggiornamenti non devono incidere sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e devono essere conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative;

- che il vigente PUC è stato sottoposto a procedimento di VAS, nell'ambito del quale sono stati acquisiti il parere della Regione Liguria, reso con DGR n. 1280/2012, nonché la verifica di ottemperanza al parere motivato di VAS, di cui alla DGR n. 1201/2015 e al Voto del Comitato Tecnico Regionale per il territorio n. 150 del 30/09/2015 e del 14/10/2015;

Premesso inoltre:

- che con Determinazione Dirigenziale n. 2019-118.22.0.-46 del 27/12/2019 si è provveduto al recepimento nelle norme del PUC delle leggi sovraordinate nel frattempo entrate in vigore e ad inserire in modo esplicito nelle medesime norme generali le disposizioni della L.R. 16/2008 che tutt'oggi trovano applicazione nello stesso PUC, nonostante siano state formalmente abrogate con la legge regionale 15/2017;

- che, nei cinque anni intercorsi dall'approvazione del PUC ad oggi a seguito dell'applicazione delle diverse norme sono emerse alcune problematiche interpretative inerenti alcune disposizioni in particolare riguardanti le caratteristiche tipologiche e dimensionali di alcuni manufatti, gli interventi

edilizi comportanti incrementi superficiali e volumetrici, nonché le disposizioni di rilevanza ambientale;

Rilevato più in particolare:

- che in relazione alle disposizioni contenute all'articolo 11 comma 23 lettera b delle Norme Generali di PUC, con riferimento alla realizzazione di piscine, l'esperienza maturata nel corso della vigenza dell'attuale Piano Urbanistico ha posto in evidenza che il dettato normativo prevede requisiti dimensionali assai rigidi e limitativi anche rispetto al carattere pertinenziale dei manufatti, come anche emerge indirettamente da due sentenze del TAR Liguria che hanno riconosciuto la natura pertinenziale di piscine di dimensione assai maggiore, nel contempo la disposizione è apparsa non sufficientemente cautelativa con riguardo alle ipotesi in cui l'intervento sia proposto in terreni caratterizzati da aree terrazzate a fasce, con muri di pietra a secco e compreso in zone di valore paesaggistico; la modifica normativa pertanto si propone da un lato di non porre un limite dimensionale massimo, ponendo prescrizioni di tipo prestazionale;

- che il punto 3.1 dell'articolo 13 delle Norme Generali di PUC non indica un limite massimo volumetrico nel caso di interventi di sostituzione edilizia, individuando soltanto un limite di incremento pari al 20% della superficie agibile, ma l'art. 14 della legge regionale 16/2008 e smi stabilisce che nel caso di interventi di sostituzione edilizia consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti, comportanti eventuali incrementi della volumetria originaria, debba essere il PUC a prevedere le soglie percentuali entro le quali lo stesso risulti ammissibile, tenuto conto dei caratteri paesaggistici, urbanistici ed ambientali, delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione;

- che, l'articolo 14 delle Norme Generali di PUC comprende uno specifico complesso di "Norme di rilevanza ambientale", tendenti a coordinare le prescrizioni urbanistiche con la primaria esigenza di tutela dell'ambiente nelle sue varie e diverse espressioni, mediante prescrizioni finalizzate al miglioramento qualitativo e prestazionale dell'edificazione e alla salvaguardia del territorio, specialmente nelle sue parti più fragili e meritevoli di tutela;

- che, più in particolare:

- il punto 1) dell'art. 14, nella vigente stesura contiene una disciplina degli interventi nelle zone a frana quiescente ed attiva non conforme a quella del Piano di Bacino, vi è quindi la necessità, anche ai sensi dalla legge regionale 15/2018, di uniformare la norma di PUC al Piano di Bacino;

- per quanto riguarda il punto 4) dell'art 14 è emerso che l'applicazione coordinata e contestuale delle diverse previsioni ivi contenute ha comportato una limitazione quasi assoluta ed indiscriminata della possibilità di realizzare parcheggi interrati, anche quando gli stessi hanno dimensione modesta, sono ricompresi nel contesto urbano e funzionali esclusivamente alla singola unità immobiliare; nel contempo la normativa come attualmente articolata preclude la possibilità di intervenire anche quando l'area risulti già impermeabilizzata ed un nuovo intervento potrebbe anche comportare la riduzione della superficie impermeabile ed un miglioramento paesaggistico del contesto; è stato anche palesato come altri Comuni nell'affrontare la problematiche della tutela idrogeologica, del "contenimento dell'uso del suolo" e della "permeabilità" abbiano disciplinato gli argomenti con criteri prestazionali e non parametrici quale appunto la previsione di puntuali specifiche relazioni e approfondimenti.

- che, il comma 3 dell'art. 15 delle Norme Generali del PUC individua le distanze da osservare per la realizzazione di costruzioni interrate, rinviando alle disposizioni contenute nelle Norme di Conformità,

e che le stesse tuttavia non contengono esplicito riferimento alla realizzazione di tali tipologie edilizie ma sono riferite esclusivamente agli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia;

- che, l'articolo 16 delle Norme Generali del PUC si occupa delle tipologie di parcheggi e contiene specifica disciplina riferita a tale funzione, rispetto alla quale l'esperienza ha messo in evidenza le possibili disfunzioni derivanti dalla letterale applicazione dell'attuale disposto dell'art. 16, comma 1, punto c), che opera una distinzione tra parcheggi in "struttura" o a "raso", senza che tale distinzione affronti in modo esaustivo alcune situazioni "limite" che possono verificarsi, anche in ragione delle caratteristiche del terreno in cui si opera;

- che, la suddetta distinzione ha importanza poiché nelle Norme di Conformità relative ai diversi Ambiti o Distretti sono puntualmente individuati i casi in cui sono consentiti i parcheggi a "raso" e/o in "struttura", questi ultimi proprio perché comportano la realizzazione di un nuovo consistente manufatto sono ammessi con criteri più rigorosi rispetto a quelli a raso;

- che, l'articolo AC-CS 2 delle Norme di Conformità del PUC espressamente vieta l'insediamento delle funzioni residenziali ai piani terra degli edifici esistenti;

- che, tuttavia, l'insediamento delle funzioni residenziali costituisce occasione di riqualificazione e recupero degli ambiti in stato di degrado;

- che, l'art AR-PR-2 Disciplina degli interventi edilizi, delle Norme di Conformità del PUC vigente, nella sezione relativa agli Interventi consentiti, relativamente alla Nuova costruzione, specifica che tale intervento è consentito inoltre *"Per la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola ivi compresa la residenza realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA."* e che le serre non sono espressamente ricomprese tra i suddetti manufatti;

Rilevato inoltre:

- che l'urbanistica va intesa non soltanto come disciplina delle trasformazioni fisiche del territorio ma anche come «disciplina globale dell'uso del territorio, comprensiva quindi di tutti gli aspetti connessi a tale uso e di tutti gli interventi che comunque sono destinati ad incidere su di esso» (Corte Costituzionale 382/1999; Consiglio di Stato 415/1998);

- che la riforma costituzionale del titolo V ha inciso, tra l'altro, sull'articolo 117 della Costituzione, sostituendo, la parola "urbanistica" con l'espressione "governo del territorio" che si presenta come nozione più ampia e non perfettamente coincidente rispetto ai concetti di urbanistica ed edilizia;

Dato atto che, sulla base delle considerazioni sopra illustrate, la Giunta Comunale ha assunto la proposta al Consiglio n. 9 in data 13 febbraio 2020, con allegata Relazione Urbanistica esplicativa degli effetti di modifica al PUC, corredata inoltre da Rapporto Ambientale, proposta con cui ha ritenuto di individuare le puntuali modifiche da apportare alle norme del PUC, come di seguito esposte:

- di eliminare all'art. 11), comma 23, lettera b), il rigido parametro volumetrico di 30 mc e individuare più puntuali requisiti qualitativi di carattere paesaggistico al fine di garantire il rispetto della morfologia del terreno ed il corretto inserimento nel contesto dei manufatti;

- di fissare all'art 13 comma 3.1, la soglia di incremento percentuale volumetrico nel limite del 40% di quello esistente, coerentemente con l'esigenza di rispettare i requisiti igienico sanitari e di risparmio energetico imposti dall'attuale normativa vigente in materia;

- di uniformare, all'art 14 punto 1) "Difesa dagli allagamenti e Salvaguardia idrogeologica", la disciplina comunale a quella stabilita nelle norme del Piano di Bacino per quanto riguarda le aree caratterizzate dalla presenza di "dissesti attivi e quiescenti", anche in conformità alla previsione dell'art 2) comma quinto della legge 36/1997 e s.m.i., come introdotto dalla L.R. 15/2018;

- di rinominare l'art. 14 punto 4), intitolato "Tutela e sicurezza dei suoli", con il titolo "Tutela e salvaguardia dei suoli" al fine di chiarire che i contenuti normativi in esso stabiliti sono riferiti alla "salvaguardia" dei suoli, eliminando il richiamo alla "sicurezza" in quanto aspetto già affrontato e disciplinato nell'ambito delle Norme geologiche contenute nel PUC;

- di intervenire sulla formulazione del suddetto punto 4) con una serie articolata di modifiche finalizzate ad eliminare le criticità dapprima evidenziate, ma nel contempo, al fine di salvaguardare l'obiettivo di contenimento del consumo e miglioramento dello stato del suolo" sostituendo in parte le disposizioni parametriche con altre di carattere prestazionale: in particolare la norma che vieta un fronte di scavo maggiore di m. 10 viene eliminata e compensata nell'articolato normativo con la previsione di produrre, durante l'istruttoria del progetto edilizio, una perizia asseverata, sulla base di una relazione geotecnica estesa al contorno, che attesti la fattibilità dell'intervento e l'eventuale necessità di rispettare le distanze di sicurezza dagli edifici esistenti all'intorno; viene invece mantenuta la previsione che la profondità del fronte di scavo non debba essere maggiore della distanza tra il nuovo volume interrato e l'edificio esistente all'intorno, introducendo la possibilità di realizzare ad una minore distanza i soli parcheggi pertinenziali e quelli ai sensi dell'art 9 della legge 122/1989, ma in tal caso - ove il parcheggio privato abbia superficie maggiore mq. 200 e profondità maggiore di m. 4 - oltre alla perizia asseverata è obbligatorio il mantenimento o la realizzazione a contorno del parcheggio di una superficie permeabile pari al di doppio di quella del nuovo parcheggio. In considerazione delle rilevanti peculiarità di natura paesaggistica si ribadisce il divieto alla realizzazione di parcheggi interrati all'interno di parchi e giardini storici, si richiede inoltre la realizzazione di coperture a verde pensile ai sensi delle norme UNI 11235, ove consentito dallo stato dei luoghi, nonché la conservazione delle alberature ad alto fusto.

- di precisare, all'art. 15 comma 3 delle Norme Generali del PUC, che anche per gli interventi relativi a volumi interrati trovano applicazione le distanze dai confini indicate nelle Norme di Conformità e riferite agli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia;

- di precisare all'art. 16 delle Norme Generali del PUC "Parcheggi" che con la definizione parcheggio in "struttura" si intendono i parcheggi che comportano la creazione di nuovo volume o comunque opere edilizie di rilevante consistenza, mentre sono parcheggi a raso quelli che comportano la sola realizzazione di muri di contenimento o terrapieni di non rilevante dimensione, individuando il punto di distinzione tra le due tipologie nella realizzazione di muri di contenimento o terrapieni di altezza non superiore a m. 1,50;

Considerato inoltre che la Giunta Comunale, con la ridetta proposta al Consiglio in data 13 febbraio 2020 ha ritenuto, infine, di intervenire anche sulle disposizioni puntuali contenute nelle norme di conformità relative ai singoli ambiti e precisamente l'Ambito AC-CS Ambito di Conservazione del Centro storico Urbano e l'ambito AR-PR Ambito di Riquilificazione del Territorio di Presidio Ambientale e più in particolare:

- nell'ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano all'art. AC-CS- 2 – Prescrizioni generali eliminare la preclusione all'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici, trattandosi di una "scelta" finalizzata a conseguire una rivitalizzazione del Centro Storico Urbano anche in coerenza con le disposizioni della recente legge regionale n. 30 del 2019;

- nell'ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale all'art AR-PR-2 – Serre inserire un nuovo comma in base al quale i soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale possono realizzare le serre in conformità ai più estensivi parametri previsti nell'Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola AR-PA;

Dato atto che:

ai sensi degli articoli 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la precedente proposta di modifica alle norme del PUC è stata trasmessa ai Municipi per il prescritto parere con nota prot n. 74919 in data 27 febbraio 2020;

- Il Municipio I Centro Est, con atto n. 9 in data 6 aprile 2020, ha espresso parere favorevole su buona parte della riformulazione normativa oggetto della predetta proposta, ponendo condizioni sul tema "piscine", per cui ha proposto una riformulazione della norma volta a facilitarne l'applicazione, esprimendosi invece negativamente: a) sul testo del comma 4 dell'art. 14, proponendo diversa stesura; b) sul contenuto dell'art. 16 punto c) per cui propone di ridefinire il limite di altezza dello scavo o struttura da utilizzare per la definizione di parcheggi a raso; sulla possibilità di insediare funzioni residenziali ai piani strada nel Centro Storico, proponendo diversi utilizzi;

- I Municipi II Centro Ovest, III Bassa Valbisagno, IV Media Valbisagno, V Valpolcevera, VI Medio Ponente, VII Ponente, hanno espresso parere contrario alla delibera in esame, con motivazioni del tutto analoghe, esplicitate nei relativi pareri o atti richiamati;

- Il Municipio VIII Medio Levante ha espresso parere favorevole alla proposta, il Municipio IX Levante ha espresso parere contrario;

Dato atto inoltre che:

- è pervenuto documento di osservazioni datato 3 aprile 2020 da parte di Italia Nostra Sez. Genova e Circolo Nuova Ecologia Legambiente, in cui gli Enti ritengono di rilevare il rischio insito nelle modifiche normative oggetto della proposta in termini di disorganicità e disomogeneità della disciplina del territorio, oltre che la potenziale lesione di norme di diverso rango volte alla tutela dei valori paesaggistici e al presidio dell'ordinato sviluppo urbanistico del territorio;

- è pervenuto inoltre documento di osservazioni di ANCE (condiviso dall'ordine degli Architetti), contenente proposte di emendamento, finalizzate ad introdurre una modifica più incisiva della disciplina urbanistica in esame;

Considerato che la Giunta Comunale, preso atto degli apporti partecipativi, come sopra sinteticamente rappresentati, ritiene opportuno procedere ad una rivisitazione della proposta anche sulla base degli apporti partecipativi dapprima richiamati procedendo alle modifiche normative del vigente testo come segue:

Art. 11 piscine pertinenziali: viene integrata la disposizione con la previsione che, se il contesto lo consente, vada privilegiata la realizzazione di invasi d'acqua dotati di sistema naturale di filtrazione per il trattamento acque stesse; per quanto poi riguarda le criticità in particolare rappresentate nell'osservazione di Italia Nostra, si rileva che, anche a seguito di istanza avanzata da alcuni Gruppi Consiliari, è emerso che il numero di progetti che riguardano le piscine pertinenziali sono modeste (meno di 10 in un anno); non si ritiene quindi che la proposta di aggiornamento possa avere l'incidenza paventata; si ribadisce a tal proposito che la modifica è stata apportata per superare un limite dimensionale oltre misura rigoroso e riduttivo anche a fronte di sentenze che espressamente hanno riconosciuto il carattere di piscina pertinenziale a invasi di dimensione assai maggiore di 30 mc. a servizio di immobili destinati ad abitazione e non strutture recettive, come invece affermato in alcuni pareri. Soprattutto si precisa che, trattandosi di piscine pertinenziali di abitazioni debbono oggettivamente e normativamente avere dimensione modesta e proporzionata all'edificio di cui sono pertinenza e che l'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle regole sulla permeabilità previste nel PUC.

Art 13 sostituzione edilizia- incremento volumetrico: viene recepita l'osservazione contenuta in alcuni pareri di limitare la possibilità di incremento volumetrico in misura inversamente proporzionale al volume attualmente esistente. Quindi è mantenuta la possibilità di incremento volumetrico del 40% solo per gli edifici di volume non maggiore di m.c. 2000, lo si riduce al 30% per quelli di dimensione minore di 5000 m.c., mentre non è consentito alcun maggior incremento volumetrico rispetto a quello già ammesso dalla vigente normativa se il volume attuale è maggiore di m.c. 5000, infatti ai sensi delle vigenti norme di PUC, a fronte di un incremento di superficie agibile del 20%, viene comunque ammesso un incremento volumetrico del 20%. Inoltre, a fronte del contenuto di alcuni pareri/osservazioni, si precisa altresì che la norma non prevede in alcun modo la possibilità di un incremento della superficie agibile, quindi non è possibile un incremento del carico urbanistico/peso insediativo.

Come già osservato, la modifica, che riguarda i soli interventi di sostituzione edilizia, cioè di totale demolizione e ricostruzione di un intero edificio, non prevede e non consente alcun incremento né dell'indice di edificabilità, né della superficie agibile, né di quella accessoria, oltre quanto già ammesso dalla vigente normativa di PUC, ma ha il solo obiettivo di consentire miglioramenti igienico sanitari e estetico paesaggistici, che l'esperienza pratica ha dimostrato esser a volte di difficile attuazione, ove l'incremento di volume sia consentito nelle stesse identiche misure e proporzioni della superficie agibile. La disposizione è comunque recessiva rispetto ad eventuali più puntuali regole e previsioni contenute nelle norme di conformità dei singoli Ambiti.

Art 14 nel punto 1 Difesa dagli allagamenti e Salvaguardia idrogeologica: come richiesto da alcuni Municipi, viene ripristinata la previsione che in presenza di dissesti attivi o quiescenti sono consentiti gli interventi finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza e di stabilità *compresa la demolizione degli edifici.*

Art 14 punto 4 Tutela e salvaguardia dei suoli: è stato rivisitato. Come già nella precedente proposta, viene eliminato il limite massimo di m. 10 di profondità dello scavo, ribadendo che il progetto deve essere corredato da una perizia che attesti la realizzazione "in sicurezza" della costruzione interrata, in conformità ad analoghe disposizioni contenute nei Piani Urbanistici di altri grandi comuni. Infatti la determinazione di un' altezza massima indistinta e generalizzata di m. 10 non affronta il tema della valutazione puntuale e reale delle caratteristiche del suolo nel singolo contesto in cui si intende operare, mentre all'opposto, proprio sulla base di un analisi puntuale, potrebbe eventualmente emergere che uno scavo, anche inferiore a m. 10, è pregiudizievole e non avviene "in sicurezza";

oppure all'opposto che un intervento di profondità maggiore potrebbe non avere impatti negativi sul suolo.

Quanto poi all'affermazione contenuta in alcuni pareri che "la redazione di perizie può essere condizionata da fattori esterni che portano talvolta a forzature dimostrative e conseguentemente a risultati non proprio veritieri" si rappresenta che il Comune intende dotare gli uffici di un ingegnere competente in materia che verifichi le suddette perizie.

Pertanto, assunto come presupposto di tutti gli interventi edilizi "in interrato" l'obbligo della predetta perizia, si è poi cercato di meglio definire il tema della distanza dei parcheggi interrati dagli edifici esistenti anche sulla base di osservazioni e rilievi emersi nei diversi incontri; pertanto con riguardo alla distanza dei parcheggi in interrato dagli edifici all'intorno, viene previsto quanto segue:

- per i parcheggi liberi/commerciali viene ribadito che va rispettata una distanza dagli edifici all'intorno pari all'altezza del fronte di scavo, ma è precisato che se la profondità dello scavo è maggiore di m. 10, la distanza dall'edificio circostante deve essere di almeno metri 10, ma non necessariamente pari al fronte di scavo.

- per i parcheggi pertinenziali viene previsto che non vi è obbligo di distanza se lo scavo non è maggiore di m. 3, mentre per quelli con profondità maggiore, viene reintrodotta (mantenuta) l'obbligo del rispetto della distanza dalla costruzione esistente pari all'altezza del fronte di scavo, con la medesima precisazione prevista per i parcheggi commerciali, che se la profondità dello scavo è maggiore di 10 metri, la distanza dalla costruzione esistente può essere contenuta nel limite di 10 metri, tale distanza infatti la si ritiene sufficientemente cautelativa rispetto agli edifici circostanti.

E' inoltre consentita la deroga all'obbligo del rispetto della distanza pari al fronte di scavo per i parcheggi pertinenziali costituenti dotazione obbligatoria di quel determinato intervento edilizio, ai sensi delle norme del PUC, o delle diverse normative di settore, o per quelli ai sensi dell'art 9 IV comma legge 122/1989; si tratta in parte di deroghe già previste nell'attuale disciplina, e comunque rispondenti ad interessi pubblici; in particolare, ove il Comune intenda ripubblicare i bandi ai sensi dell'articolo 9 IV comma della L. 122/1989, le relative aree saranno individuate sulla base di preliminari e puntuali verifiche anche sotto l'aspetto idrogeologico.

Infine, fatto sempre salvo l'obbligo della perizia che accerti che si opera "in sicurezza", è possibile non rispettare le distanze sopra indicate se i diversi beni appartengono allo stesso proprietario, oppure vi è l'accordo tra confinanti.

Con riguardo ai profili di rilevanza paesaggistica viene mantenuto (ripristinato) il divieto di realizzare parcheggi in struttura nei territori extraurbani degli ambiti AC-VP AC-NI, AR-PR AR-PA, meglio definendo che per territori extraurbani si intendono quelli al di fuori del Centro Abitato come delimitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada; viene confermato il divieto di realizzare parcheggi in struttura nei giardini e parchi urbani, mentre per quanto riguarda le zone a Verde Strutturato, si stabilisce che i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati solo in aree prive di alberature, o palme, ad alto fusto, o comunque non caratterizzate da "verde di pregio", ritenendo che in tal modo si possa pervenire ad un equo contemperamento tra le diverse esigenze di tutela oggetto di discrezionalità amministrativa nelle scelte pianificatorie del PUC.

Per quanto riguarda le distanze ai sensi nell'art 15, le modifiche contenute nella precedente proposta sono state in parte assorbite nelle sopra richiamate modifiche dell'art 14. 4, quindi non viene più previsto alcun aggiornamento sostanziale rispetto al testo vigente.

Art 16 Definizione di parcheggio in struttura/parcheggio a raso, a cielo aperto: viene ridefinita un'altezza massima complessiva dei muri che possono essere realizzati per poter definire ancora l'intervento come parcheggio "a raso", precisando che i parcheggi con muri (di supporto), a valle, inferiori a m. 2 e (di contenimento) a monte inferiori a m.3 possono ancora essere assimilati ai parcheggi "a raso" con riguardo alle definizioni di carattere edilizio urbanistico contenute nel PUC; mentre quelli con muri di altezza pari o maggiore a quella sopra indicata sono da ricomprendersi nella definizione del PUC tra i parcheggi "in struttura".

#### Modifiche agli Ambiti AR-PR e AC-CS

AR-PR: realizzazione serre di dimensioni pari a quelle previste in ambito AR-PA per l'imprenditore agricolo professionale. A fronte di alcune contestazioni si osserva che la disposizione non può in alcun modo consentire un domani l'utilizzo del volume della serra per fini edilizi; le serre sono manufatti connotati da specifiche caratteristiche e funzioni la cui realizzabilità è già oggi soggetta ad un atto d'obbligo che esclude qualsiasi futuro diverso utilizzo;

Inserimento della residenza ai piani terra dell'Ambito AC-CS: per quanto concerne la suddetta modifica, dopo l'esame della proposta da parte dei Municipi, vi è stato un ampio dibattito anche con il coinvolgimento delle Associazioni che operano nel Centro Storico. La previsione di inserire la residenza ai piani terra nel Centro Storico è stata quindi prevista a livello sperimentale solo in alcune vie meglio individuate in apposita cartografia. La modifica ha l'obiettivo di regolare l'utilizzo e la funzione dei piani terra nelle vie meglio individuate nella cartografia richiamata dalla norma urbanistica al fine di combattere l'attuale degrado dei "bassi". In conseguenza della nuova legge regionale 30/2019 che consente l'inserimento di qualsiasi destinazione urbanistica nei locali destinati a pertinenza e accessori, la modifica al PUC riguarderà quasi esclusivamente i soli locali, ormai dismessi, che già avevano una destinazione che costituisce Superficie Agibile, spesso con funzioni con un peso urbanistico maggiore della residenza, e pertanto non si ritiene che la modifica comporti un maggior carico insediativo rispetto a quanto previsto dalla vigente disciplina di PUC. Va anche osservato che la previsione dell'insediamento di residenza, riguarda un numero limitato di vie del Centro Storico e viene inserita a livello sperimentale.

Ritenuto che:

- la diversa disciplina edilizio-urbanistica, per l'ambito AC-CS, possa, oggi più di ieri, suscitare interesse nel mercato immobiliare, a fronte di forme diverse e nuove di utilizzo residenziale/ricettivo degli immobili; si pensi: all'albergo diffuso" agli "affitti brevi", ai bed and breakfast, agli studi professionali, e laboratori medici ai piani terra, fenomeno quest'ultimo determinato anche dalla difficoltà da parte di persone anziane ad accedere e fruire dei piani superiori in immobili privi di ascensore;

- proprio nella prospettiva che vi possa essere un nuovo interesse ad una fruizione dei locali che si trovano ai piani terra nelle vie a tal fine individuate nella cartografia del Centro Storico allegata quale parte integrante alla presente proposta, la Civica Amministrazione intende supportare questa scelta urbanistica con una serie di agevolazioni economiche che non riguarderanno i soli casi in cui l'immobile sarà trasformato in residenza, ma saranno estesi a tutti gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica (turistico ricettivo, laboratori, studi professionali ecc.) che consentano così una "rinascita" di tali contesti e di conseguenza l'eliminazione del degrado urbano; risulta infatti di tutta evidenza come l'occupazione di tali spazi da parte di "residenti", di attività ricettive, di studi professionali ecc., in modo costante e continuo, in alcuni casi con una "presenza giorno e notte",

rappresenti il maggior deterrente al degrado e nel contempo possa costituire un volano affinché il fenomeno si espanda anche nelle strade viciniori;

Ritenuto inoltre di sottolineare, che la ragione principale di interesse pubblico che determina la scelta urbanistica è quella di favorire in questo modo un risanamento e quindi incentivare i cittadini a ritornare a vivere nel Centro Storico attraverso una serie articolata di iniziative finalizzate a regolare l'utilizzo e la fruizione dei piani terra nelle vie del Centro Storico all'uopo individuate;

Rilevato, in particolare, che tra le diverse modifiche di cui al presente provvedimento, riferite al centro storico, vi è anche la norma che stabilisce che *il titolo edilizio convenzionato può disporre misure incentivanti opportunamente graduate, anche a seconda del tipo di residenza introdotta, nel quadro di quanto previsto dall'art 12.3 delle norme generali di piano – quali la riduzione/esenzione dal pagamento del contributo di costruzione e/o riduzione del contributo in denaro a titolo di monetizzazione del parcheggio, a fronte di impegni convenzionalmente assunti dal privato, in ragione dell'obiettivo sinergico della tutela del contesto ambientale circostante, con particolare riguardo al decoro e alla sicurezza urbana. Nelle stesse zone individuate all'interno della Tavola 3.10 del Centro Storico, sopra richiamata, gli interventi edilizi riguardanti i piani terra sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto, anche nel caso di introduzione di funzioni ammesse diverse dalla residenza*";

Ritenuto quindi di stabilire che, nei suddetti casi, l'ottenimento del titolo edilizio sia subordinato alla sottoscrizione da parte del cittadino di una convenzione in cui sia previsto: l'intervento che intende attuare; la tipologia ed entità delle agevolazioni di cui potrà beneficiare; l'assunzione da parte dello stesso di una serie di obblighi mediante sottoscrizione delle relative clausole contrattuali che assicurino un uso "virtuoso" dell'immobile da parte sua e/o di eventuali successivi fruitori in modo tale anche da scongiurare che nell'immobile stesso vengano svolte attività illecite o che comunque possano contribuire al degrado dell'ambiente circostante. Nel caso in cui non vengano rispettati gli obblighi contrattualmente assunti verrà meno il diritto alle agevolazioni con il conseguente obbligo di corrispondere i relativi contributi;

Ritenuto di precisare che la richiesta di provvedere al pagamento che consegue al mancato rispetto degli obblighi contrattuali si caratterizza come un recupero indiretto del contributo della cui esenzione/riduzione il cittadino aveva beneficiato al momento dell'ottenimento del titolo edilizio;

Rilevato che la richiamata norma del PUC, prevede altresì che la nuova residenza sia dotata di un posto auto pertinenziale il quale, per le caratteristiche del Centro Storico, potrà essere asservito in un raggio di 1000 metri, invece che 500, come invece stabilito nell'art. 16 delle norme generali, e che, in alternativa al reperimento, il parcheggio potrà essere monetizzato in applicazione dei parametri previsti dall'art. 19 comma 6 della legge regionale 16/2008; infatti, a causa dell'oggettiva carenza di posto auto nel Centro Storico, la norma consente di individuarlo in un ambito più esteso; in tal modo la residenza potrà acquisire un maggior valore ed una migliore funzionalità se riuscirà anche a disporre di un parcheggio pertinenziale;

Rilevato altresì, che tra i diversi usi ricompresi nella "residenza", ai sensi dell'art 12.3 delle Norme Generali del PUC, la Civica Amministrazione intende in particolare incentivare quelli che hanno nel contempo una funzione sociale, quali la residenza di tipo specialistico: gli alloggi protetti per anziani, nonché le sedi di strutture per servizi pubblici o privati ecc.;

Ritenuto pertanto:

- di individuare le agevolazioni e detrazioni di cui il cittadino può beneficiare, ove intenda destinare a residenza, struttura ricettiva, studio professionale, laboratorio e di ogni altra funzione ammessa, i piani terra di edifici siti nelle vie del Centro Storico (Ambito AC-CS) rappresentati nella cartografia del PUC di cui alla Relazione Urbanistica allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
- di stabilire che la convenzione, che il cittadino andrà a sottoscrivere per beneficiare delle richiamate agevolazioni, dovrà prevedere: il tipo di intervento che intende attuare con l'individuazione della destinazione edilizio-urbanistica che assegna all'immobile; l'uso specifico dell'immobile (ad esempio abitazione in proprio, locazione, o affidamento in comodato a terzi, casa per studenti o giovani lavoratori, residenza per anziani, bed and breakfast ecc.); la disponibilità o meno del parcheggio nel raggio consentito; l'impegno a mantenere la destinazione impressa per un numero minimo di anni, nonché una serie di ulteriori impegni del proprietario, qualora intenda trasferire a terzi il godimento dell'immobile consistenti nell'inserimento nel contratto con i terzi del divieto di sublocazione o cessione del contratto, o mutamento di destinazione dell'immobile, divieti la cui violazione comporterà la risoluzione del contratto per inadempimento;
- di stabilire che in convenzione sia prevista, in caso di inadempimento del proprietario agli obblighi assunti, la perdita delle agevolazioni con diritto dell'Ente di recuperare quanto non corrisposto e, qualora necessario, tramite attivazione di procedura esecutiva di espropriazione immobiliare, oppure attribuendo al bene in oggetto una destinazione pubblica o di interesse generale e assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale, regionale e dei regolamenti comunali vigenti in materia;

Ritenuto di conseguenza che le agevolazioni di natura edilizio urbanistica, correlate all'assunzione e all'assolvimento degli obblighi declinati nella convenzione consistono:

- nell'esonero dall'obbligo di pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto;
  - nella previsione di un abbattimento dell'ammontare della monetizzazione che dovrebbe essere corrisposta nel caso in cui l'immobile sia destinato a residenza e non venga reperito il parcheggio pertinenziale nel raggio di 1000 metri all'intorno; abbattimento la cui entità varierà a seconda che l'unità immobiliare venga destinata ad abitazione, oppure a residenza specialistica.
- Ritenuto pertanto con il presente provvedimento:

- di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lett. c) e c bis) della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., come in particolare rappresentato negli allegati elaborati:
  - aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e smi delle norme generali del PUC - Modifica degli articoli 11, 13, 14, 15 e 16;
  - aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e smi delle norme di conformità del PUC - e AR-PR-2-Serre; Modifica degli articoli AC-CS-2-Prescrizioni generali.

Visti:

- il T.U. degli Enti Locali, D.lgs. 267/2000
- la L.R. 36/1997 e smi;
- la L.R. 16/2008 e smi;

- la L.R. 15/2018;
- la L.R. 32/2012 e smi;
- il D.lgs. 222/2016;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Dato atto che occorre esperire la procedura prevista all'art. 60 comma 5 del vigente Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 6/02/2007 e successivamente modificato ed integrato;

Preso atto che a seguito dell'esame della presente proposta hanno nuovamente espresso parere contrario i Municipi Ponente, Medio Ponente, Centro Ovest, Val Polcevera, Bassa Val Bisagno, Media Val Bisagno, mentre ha espresso parere favorevole il Municipio Levante.

Preso atto altresì che sono pervenute nuove osservazioni di Italia Nostra –Circolo Nuova Ecologia Legambiente.

Rilevato che alcuni dei pareri contrari dei Municipi richiamano il loro precedente parere oppure le osservazioni di Italia Nostra e Legambiente

Rilevato che alcuni dei pareri contrari dei Municipi richiamano il loro precedente parere oppure le osservazioni di Italia Nostra e Legambiente

Ritenuto nei confronti dei sopra richiamati pareri contrari e delle osservazioni di Italia Nostra, Legambiente, di rappresentare quanto segue.

Occorre premettere che le modifiche al PUC oggetto del presente provvedimento non si riferiscono a singoli specifici interventi (nelle osservazioni di Italia Nostra e Legambiente si cita più volte l'area di Campostano). Obiettivo del presente provvedimento è di intervenire in modo assai contenuto sull'attuale disciplina normativa, proponendo la modifica di alcune disposizioni e, nella prevalenza, solo di alcuni commi di tali disposizioni che, nei cinque anni trascorsi dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale ad oggi, hanno manifestato nella loro applicazione concreta la necessità di un qualche aggiornamento in modo tale da poterne continuare a garantire la funzionalità.

A dimostrazione di quanto sopra si fa constare che, a fronte di un PUC composto da centinaia di norme, vengono modificati solo 7 articoli e che tali modifiche non hanno alcuna potenzialità, né di fatto, né giuridica di incidere sulla disciplina paesaggistica e di tutela del patrimonio storico e artistico che sono tutelati da norme sovra ordinate rispetto alle quali quelle del PUC sono comunque recessive, così come il contenuto delle suddette modifiche, proprio per la loro marginalità rispetto al disegno complessivo del PUC, non può originare la necessità di ricorrere alla VAS, né incidere sulla descrizione fondativa, sugli obiettivi ecc.

E' quindi vero che si è intervenuti in modo parziale, ma ciò è determinato dal fatto che si doveva aggiornare singoli commi di alcune norme che negli anni hanno manifestato una certa "usura" nella loro applicazione concreta e quindi richiedevano appunto un "aggiornamento" come meglio emerge di seguito nei riscontri che vengono formulati sui singoli articoli.

Art 11 Piscine

Si sostiene che la modifica consentirà la realizzazione di piscine di grandi dimensioni con conseguente rilevante maggior consumo d'acqua e del suolo, da qui - secondo alcune contestazioni - la necessità di dover procedere alla VAS e quindi l'impossibilità di modifica con un "semplice" aggiornamento del PUC.

La tesi non è condivisibile: non è vero che la modifica consente di realizzare piscine di grandi dimensioni, si tratta infatti – come dice la stessa norma di PUC - di piscine pertinenziali, che devono essere a servizio di un edificio, quindi con una dimensione modesta proporzionata a quella dell'immobile principale, per cui vige il principio contenuto nell' art 3 del DPR 380/2001 comma 1 lett. e) punto e6) .

La norma non "liberalizza" la realizzazione di nuove piscine in ambiti in cui le attuali disposizioni non le consentono, ma permette soltanto di ampliarle in misura maggiore di 30 metri cubi dove già sono ammesse, ma sempre nel rispetto del rapporto di proporzionalità con le dimensioni dell'edificio principale.

#### ART 13 Sostituzione Edilizia

In alcuni pareri viene affermato che la norma comporterebbe un aggravio del peso insediativo con consumo del suolo, quindi la procedura corretta ai sensi della legge regionale 36/1997 sarebbe la variante urbanistica, non l'aggiornamento

Questa affermazione oggettivamente non corrisponde al vero, di seguito se ne spiegano le ragioni.

Il PUC vigente è stato predisposto sulla base della legge regionale 16/2008 e quindi delle definizioni ivi contenute

La legge, e di conseguenza il PUC, con riguardo agli interventi di nuova costruzione ai quali sono assimilati quelli sostituzione edilizia, distingue chiaramente tra la definizione di superficie agibile e quella di volume.

Il peso insediativo/carico urbanistico di un intervento edilizio è determinato dalla Superficie Agibile non dal Volume.

La modifica normativa riguarda solo il Volume, non la Superficie Agibile

Le possibilità di incremento della superficie agibile non sono state modificate rispetto la disciplina attuale quindi non è oggettivamente possibile che la disposizione in esame consenta un incremento del peso insediativo, oltre quanto già previsto (20%). Sul punto si richiama anche quanto già scritto in precedente punto del presente provvedimento a fronte dei primi pareri dei Municipi.

Più nello specifico, si precisa che la necessità di individuare un limite all'incremento volumetrico è determinato dal fatto che l'attuale PUC non lo prevede. Si deve quindi colmare un vuoto che altrimenti genera le più disparate interpretazioni soggettive. Per quanto riguarda poi le percentuali indicate nella modifica normativa si ribadisce che, sempre nell'applicazione pratica, si è riscontrato che a volte un incremento volumetrico nell'identica percentuale consentita per la superficie agibile non è sufficiente e idoneo ad adeguare l'immobile alle attuali disposizioni igienico sanitarie, oppure ai canoni stilistici della zona, o ancora alle esigenze paesaggistiche; da qui la necessità di configurare la possibilità di un incremento volumetrico maggiore rispetto alla superficie agibile, soprattutto per gli immobili di minore dimensione. ( si pensi per esempio alla necessità di consentire un tetto a falde in

un edificio che prima aveva un tetto piano, basta questo esempio a fra comprendere che un incremento volumetrico massimo vada fissato in una percentuale maggiore di quello superficario ed è egualmente comprensibile che, tanto minori sono le dimensioni attuali dell'immobile, tanto maggiore potrà essere l'incremento volumetrico ammissibile) E' per tale ragione che per i soli edifici sino a 2000 metri cubi è stata prevista la possibilità di un incremento massimo di del 40%, ridotto poi al 30% per quelli sino a 5000 metri cubi, per poi escluderlo e quindi prevederlo nelle stesse dimensioni dell'incremento superficario (20%) già oggi consentito, per quelli di dimensione maggiore di 5000 metri cubi.

Art 14 Norme di rilevanza ambientale

Il punto 1) è stato uniformato alla normativa del Piano di Bacino anche in coerenza con quanto disposto dalla legislazione regionale

Con riguardo al punto 4) le modifiche previste non è vero che abbiano reintrodotta la disciplina del PUC 2000 che aveva consentito la realizzazione di autosilos privati di grandi dimensioni in aderenza alle abitazioni con conseguente riduzione delle condizioni di sicurezza, così come non è vero che siano state cancellate le verifiche di carattere idrogeologico.

Il PUC vigente contiene un intero titolo sulla disciplina geologica che ovviamente si applica anche ai parcheggi interrati ai quali sono dedicate specifiche norme (geologiche), appunto finalizzate anche alla sicurezza degli interventi; il titolo è stato rinominato "Tutela e salvaguardia dei suoli" invece che "Tutela e sicurezza dei suoli" proprio al fine di chiarire che i contenuti normativi in esso stabiliti sono riferiti alla "salvaguardia", eliminando il richiamo alla "sicurezza" in quanto aspetto già affrontato nell'ambito delle Norme Geologiche, i richiami agli adempimenti di carattere geologico e alla sicurezza sono stati stralciati dall'art 14, costituendo altrimenti un inutile ripetizione di quanto già puntualmente contenuto nelle norme geologiche.

Più in particolare, come già motivato in altre parti del presente provvedimento, la sostituzione del limite massimo inderogabile di metri 10 del fronte di scavo con l'obbligo di produrre al momento della presentazione del progetto una perizia strutturale che attesti se l'intervento può avvenire in sicurezza ha l'obiettivo di far sì che con tale studio sia verificato quale sia l'effettiva altezza massima possibile del fronte di scavo della proposta progettuale con riguardo specifico alle caratteristiche del suolo del sedime in cui si intende attuare l'intervento, poiché, come noto, vi sono contesti in cui l'opera potrebbe essere eseguita in sicurezza anche a profondità maggiore di m. 10, mentre in altri contesti l'intervento potrebbe essere pregiudizievole anche con una profondità minore di m. 10. Circa poi le riserve manifestate sul fatto che in tal modo si affiderebbe tale verifica ad un professionista incaricato dal privato, si osserva che oggi gran parte degli interventi edilizi sono soggetti ad auto certificazioni e atti dei privati. E' inoltre intenzione dell'Amministrazione dotare il competente ufficio di un ingegnere strutturista con funzione di consulenza e verifica nella redazione di tali perizie.

Per quanto riguarda l'attuale disposizione che impone una distanza tra il parcheggio ed eventuali abitazioni all'intorno non minore della profondità del fronte di scavo, si osserva che tale regola è stata mantenuta per i parcheggi commerciali con la sola limitazione che se la profondità fosse maggiore di m. 10, la distanza minima dall'abitazione deve essere di almeno 10 metri.

Le possibilità di poter realizzare un parcheggio ad una minor distanza da un edificio riguarda i parcheggi pertinenziali con fronte di scavo ( profondità) non maggiore di m. 3, quelli pertinenziali obbligatori ai sensi del PUC e delle altre normative (per esempio commerciale) poiché sarebbe illogico che i parcheggi obbligatoriamente a servizio di un determinato edificio debbano realizzarsi distanziati dallo stesso; nonché i parcheggi al di sotto di aree pubbliche preventivamente individuate e messe a bando dal Comune, ai sensi del IV° comma dell'art 9 della legge 122/1989.

In ultimo è stato previsto che – sempre fatto salvo l’obbligo della perizia strutturale - la distanza sopra indicata possa non essere rispettata se i sedimi dove si trova l’edificio e quello su cui si vuole costruire il parcheggio siano dello stesso soggetto, oppure pur appartenendo a soggetti diversi, esiste tra loro l’accordo. In questi casi infatti viene meno qualsiasi ragione per imporre una distanza, anzi spesso, all’opposto, maggiore è la vicinanza migliore è la funzionalità.

Circa la contestazioni relative al “verde” e alla tutela delle alberature, si osserva che l’unica modifica apportata alle disposizioni paesaggistiche contenute nell’art 14 riguarda la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali nelle zone a “verde strutturato” che siano prive di alberature ad alto fusto, di verde di pregio o palme. Anche tale modifica è stata dettata dalla constatazione empirica, in sede di esami di singoli progetti, che vi sono spazi all’interno delle zone a “verde strutturato” a volte prive di alberature o comunque delle caratteristiche arboree che connotano il “verde strutturato”, si è quindi ritenuto che la possibilità di realizzare parcheggi (solo) pertinenziali in questi contesti possa favorire all’opposto un’implementazione del verde tenuto conto che l’intervento non deve comunque comportare un’alterazione della consistenza arborea esistente e vanno impiantate nuove alberature ad alto fusto se il contesto lo consente. Inoltre, più in generale la possibilità di realizzare parcheggi interrati è subordinata alla conservazione delle alberature ad alto fusto, e ove compatibile con lo stato dei luoghi alla realizzazione della copertura a verde pensile secondo quanto indicato dalle norme UNI 11235.

Ambito AC-CS – realizzazione di residenza ai piani terra .Come ampiamente motivato nel testo del presente provvedimento, la disposizione che consente l’introduzione della residenza ai piani terra in alcune vie del centro storico individuate in apposita cartografia, ha l’obiettivo di favorire il risanamento di aree in oggi degradate, anche in conformità a similari analoghe positive iniziative assunte in altri comuni La previsione di accompagnare la modifica di PUC con benefici economici connessi all’obbligo sottoscrizione di una convenzione /accordo ha proprio lo scopo di vincolare maggiormente il proponente a mantenere l’immobile in uno stato e funzione che anche in futuro eviti il degrado.

La disposizione non consente un incremento del peso insediativo maggiore rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente poiché già oggi i locali a piano terra possono essere trasformati in funzioni ( per esempio il commercio) che comporterebbero un peso insediativo maggiore del residenziale; non è egualmente vero che peggiorerebbe le condizioni igienico sanitarie poiché la norma espressamente prevede che la trasformazione può avvenire nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa.

Ambito AR-PR: AR-PR-2- Serre

La modifica riguarda le serre agricole, non le serre industriali; in base alla normativa (art AR-PA-2-Serre) la possibilità di realizzarle è condizionata alla presenza e disponibilità in capo all’imprenditore agricolo professionale di un fondo agricolo di dimensioni assai maggiori di quello della serra L’esperienza di questi anni sta dimostrando che continuano ad esservi vaste aree in Ambito AR-PR non utilizzate ed incolte, la modifica proposta quindi non può che favorire gli interventi di presidio del territorio.

Ritenuto in base a tutto quanto sopra, compreso le contro deduzioni ai pareri contrari dei Municipi e alle Osservazioni di Italia Nostra Circolo Nuova Ecologia Legambiente, che sussistano i presupposti per approvare il presente provvedimento.

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, rispettivamente, dal Responsabile del Settore competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione finanziaria sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario, Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D. Lgs 267/2000 e smi.;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

1) di adottare, per le motivazioni esplicitate nelle premesse e nella Relazione Urbanistica datata 10/06/2020, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lett. c) e c bis) della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., inerente la modifica delle Norme Generali del PUC di cui agli articoli: 11, comma 23, lett. b) (piscine); art. 13 comma 3.1- "Sostituzione edilizia"; art. 14 punti 1 "Difesa dagli allagamenti e Salvaguardia idrogeologica" e 4 "Tutela e salvaguardia dei suoli"; art.15 punto 8; art. 16 punto 1, lett. c) "Parcheggi"; nonché le Norme di Conformità relative all'Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano, art. AC-CS-2 "Disciplina degli interventi edilizi - Prescrizioni Generali" e la correlata modifica della Tavola 3.10 del Centro Storico in scala 1:2000 e all'Ambito di Riqualficazione del Territorio di Presidio Ambientale AR-PR-2-Serre;

2) di prevedere che, nelle vie individuate nella cartografia del Centro Storico del PUC - di cui alla Relazione Urbanistica allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento - all'interno dell'Ambito AC-CS, gli interventi edilizi che comportino un cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra con inserimento della funzione residenziale, nonché delle altre diverse funzioni ammesse dal PUC, tramite convenzionamento del proprietario con assunzione di specifici obblighi, potranno beneficiare:

a) dell'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto;

b) dell'abbattimento dell'ammontare della somma complessiva che andrebbe corrisposta a titolo di monetizzazione aggiuntiva, nel caso di mancato reperimento del parcheggio pertinenziale dell'immobile destinato a residenza, ai sensi dell'art 19 comma 6 della L.R. 16/2008, nella misura: di euro 10.000 per i locali che saranno destinati ad abitazione; di euro 15.000 per i locali che si caratterizzano come residenza di tipo specialistico, ai sensi dell'art. 12.3 delle Norme Generali del PUC, quali alloggi protetti per anziani, e disabili, alloggi riservati a particolari categorie di utenti, alloggi funzionali a servizi privati, strutture ricettive non riconducibili all'Ospitalità Ricettiva di cui al successivo punto 4 dello stesso articolo 12;

3) di stabilire che la convezione prevista nella norma di PUC, alla cui sottoscrizione è condizionata la possibilità di realizzare l'intervento edilizio, debba contenere una serie di clausole finalizzate:

a) a prevedere: il tipo di intervento che il cittadino intende attuare con l'individuazione della destinazione edilizio-urbanistica che assegna all'immobile; l'uso specifico dell'immobile (ad esempio abitazione in proprio, locazione, o affidamento in comodato a terzi, casa per studenti o giovani lavoratori, residenza per anziani, bed and breakfast ecc.); la disponibilità o meno del parcheggio nel raggio consentito; l'impegno a mantenere la destinazione impressa per un numero minimo di anni , nonché una serie di ulteriori impegni del proprietario, qualora intenda trasferire a terzi il godimento dell'immobile , consistenti nell'inserimento nel contratto con i terzi del divieto di sublocazione o cessione del contratto, o mutamento di destinazione dell'immobile, divieti la cui violazione comporterà la risoluzione del contratto per inadempimento;

- b) a prevedere che, in caso di inadempimento del proprietario agli obblighi assunti, consegua la perdita delle agevolazioni con diritto dell'Ente a recuperare quanto non corrisposto e, qualora necessario, tramite attivazione di procedura esecutiva di espropriazione immobiliare, oppure attribuendo al bene in oggetto una destinazione pubblica o di interesse generale e assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale, regionale e dei regolamenti comunali vigenti in materia;
- 4) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), sono rappresentate negli elaborati normativi e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e come riportato nella citata Relazione Urbanistica;
- 5) di dare atto altresì che la citata Relazione Urbanistica risulta corredata del Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, al fine dell'attivazione del relativo procedimento;
- 6) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, nonché, ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;
- 7) di dare mandato alla competente Direzione Ambiente per l'attivazione del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 13 della LR 32/2012 e smi;
- 8) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della LR 36/1997 e smi;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 10) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. N. 267/2000 e s.m.i.

La votazione, effettuata mediante appello nominale, dà il seguente risultato:

Presenti	n. 38	Consiglieri
Votanti	n. 38	“
Voti favorevoli	n. 23	Sindaco Bucci, Amorfini, Anzalone, Ariotti, Baroni, Bertorello, Brusoni, Campanella, Cassibba, Corso, Costa, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Grillo, Mascia, Ottonello, Piana, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Vacalebre
Voti contrari	n. 15	Bernini, Bruccoleri, Ceraudo, Crivello, Giordano, Immordino, Lodi, Pandolfo, Pirondini, Putti, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Villa
Astenuti	n. -	
Presenti non votanti	n. -	

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Dichiara altresì il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii.

Il Presidente  
Alessio Piana

Il Segretario Generale  
Avv. Pasquale Criscuolo





COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-207 DEL 09/06/2020

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

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

Relazione urbanistica

Rapporto preliminare verifica assoggettabilità VAS

Aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della lr 36/1997 e smi delle norme di conformità del PUC - modifica degli articoli AC-CS-2-prescrizioni generali e AR-PR-2-SERRE

Aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della lr 36/1997 e smi delle norme generali del PUC - modifica degli articoli 11, 13, 14, 15 e 16

Aggiornamento Tavola 3.10\_Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano.

Per il Direttore  
Il Dirigente  
Dott. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

**AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERE C E C BIS DELLA LR 36/1997 E SMI PER L'INTRODUZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AGLI ARTT. 11, 13, 14, 15, 16 DELLE NORME GENERALI E DEGLI ARTT. AC-CS-2 E AR-PR-2 DELLE NORME DI CONFORMITA' DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.**

*Relazione urbanistica*

A seguito dell'esame della proposta di Giunta al Consiglio da parte dei Municipi, l'Amministrazione ha richiesto una parziale rimodulazione di quanto inviato ai Municipi al fine di meglio chiarire la portata dell'aggiornamento al PUC.

La proposta di aggiornamento delle Norme Generali è finalizzata al superamento di alcune difficoltà interpretative ed applicative riguardanti specifiche disposizioni introdotte con il nuovo Piano Urbanistico Comunale, relative ad alcuni manufatti ed alle loro caratteristiche tipologiche e dimensionali, agli interventi edilizi comportanti incrementi superficiali e volumetrici, nonché alle disposizioni di rilevanza ambientale.

Si riportano di seguito le puntuali modifiche proposte e le relative motivazioni:

- art. 11), comma 23, lettera b). L'esperienza maturata nel corso della vigenza dell'attuale Piano Urbanistico ha posto in evidenza che l'attuale dettato normativo, pur prevedendo requisiti tecnici assai rigidi e limitativi per le piscine pertinenziali, quali in particolare 30 mc di volume massimo, tuttavia non garantisce la realizzazione di manufatti rispettosi del contesto in cui si collocano, in particolare quando il progetto è localizzato in terreni caratterizzati da aree terrazzate a fasce con muri di pietra a secco e compreso in zone di valore paesaggistico. Nel contempo sono intervenute due sentenze del TAR Liguria le quali hanno riconosciuto carattere pertinenziale anche a piscine di dimensioni assai maggiori ai 30 mc contemplati dalle vigenti disposizioni. Sulla base di tali presupposti si è quindi ritenuto opportuno da un lato eliminare il rigido parametro volumetrico di 30 mc, dall'altro di individuare più puntuali requisiti qualitativi di carattere paesaggistico al fine di garantire il rispetto della morfologia del terreno ed il corretto inserimento nel contesto dei manufatti, specificando ulteriormente che, ove il contesto lo consenta, dovrà essere privilegiata la realizzazione di invasi dotati di sistema naturale di filtrazione per il trattamento delle acque.

- art. 13) Sostituzione edilizia, comma 3.1 Considerato che l' Art. 14 commi 1 e 2 della LR 16/2008 e smi nella definizione degli interventi di sostituzione edilizia prevede che gli stessi "sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, (...) previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate ...", si ritiene necessario introdurre una precisazione volta a chiarire che, fatte salve differenti previsioni contenute nelle norme di conformità, gli interventi possono comportare incremento della volumetria originaria entro il limite del 40% del volume geometrico esistente, nel rispetto dell'incremento di SA consentito.

La determinazione di incremento massimo della volumetria esistente è determinata dalla necessità di stabilire un limite agli ampliamenti di tipo volumetrico in coerenza con le disposizioni della richiamata legge regionale; la determinazione di tale parametro nella percentuale massima del 40% della volumetria esistente discende dalle numerose valutazioni formulate rispetto alle istanze edilizie presentate nel corso della vigenza dell'attuale strumento urbanistico, le quali hanno evidenziato che a fronte di un incremento massimo di superficie agibile



## COMUNE DI GENOVA

del 20% la contestuale esigenza di rispettare i parametri igienico sanitari e di risparmio energetico stabiliti dalle norme vigenti in materia, comporta la necessità di realizzare un incremento volumetrico in percentuale assai maggiore del 20%. Nondimeno, al fine di assicurare una gradualità degli interventi sul volume, si è ritenuto opportuno stabilire una scalarità inversa per gli incrementi volumetrici a seconda che il volume esistente sia entro i 2.000 mc., entro i 5.000 mc. o superiore a mc. 5.000.

L'aggiornamento come prefigurato **non modifica la disciplina specifica degli Ambiti del PUC**, infatti specifica **“Fatte salve differenti previsioni contenute nelle norme di conformità, e nel rispetto dell'incremento di S.A.”** stabilito dallo stesso articolo al p. 2 **“o dalle norme contenute nei diversi Ambiti.”**, mantenendo altresì per le parti d'ambito soggette a **regimi di conservazione** nel livello locale del PTCP le particolari prescrizioni contenute, il tutto nella logica di **“costruire sul costruito”** principio fondante del PUC vigente.

A tal riguardo è opportuno precisare che il peso insediativo previsto dal PUC vigente è determinato dalla sommatoria dei pesi insediativi esistenti alla data di formazione del PUC e dei pesi insediativi di previsione, derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ammissibili, in termini di abitanti, di visitatori per turismo o affari, nonché di addetti alle attività produttive. Nel caso specifico **non incrementando la Superficie Agibile non può variare il peso già contemplato dal Piano**, in quanto il parametro di calcolo è la Superficie Agibile e non il Volume, come accade per altri piani. In sintesi il Piano ha quantificato la capacità insediativa per il settore residenziale, con l'applicazione dei previsti indici di utilizzazione insediativa massimi, assumendo la corrispondenza di 1 abitante insediabile per 30 mq di Superficie agibile realizzabile.

Circa le disposizioni di carattere ambientale si è intervenuti sui contenuti dell'articolo 14 delle Norme Generali, con particolare riguardo a due specifici temi trattati dal suddetto articolo; in primo luogo sono stati modificati i contenuti dell'art 14 punto 1) delle **“Disposizioni in materia di difesa dagli allagamenti e salvaguardia idrogeologica”**, uniformando il disposto relativo al quinto capoverso ai contenuti della disciplina stabilita nei Piano di Bacino, con riferimento agli interventi che ricadono in aree caratterizzate da dissesti attivi o quiescenti. Ciò anche in coerenza con quanto stabilito dall'art. 2 comma quinto della legge 36/1997, come introdotto dalla L.R. 15/2018.

Inoltre si è intervenuti sui contenuti dell'articolo 14, punto 4) relativo alla **“Tutela e sicurezza dei suoli”**, rinominandolo **“Tutela e salvaguardia dei suoli”**, per rendere più esplicito che il relativo contenuto riguarda la salvaguardia dei suoli, eliminando il richiamo alla sicurezza in quanto aspetto già affrontato e disciplinato nell'ambito delle Norme geologiche contenute nel PUC.

In sede di elaborazione, predisposizione ed approvazione del nuovo PUC nel 2015 i temi del risparmio del suolo libero, della tutela idrogeologica, paesaggistica ed ambientale hanno caratterizzato l'intero impianto normativo indirizzandolo verso una sostanziale preclusione alla realizzazione di nuove costruzioni su aree libere, soprattutto se verdi e se non impermeabilizzate, oltreché ad individuare limiti parametrici agli interventi di trasformazione del suolo. La valutazione favorevole della Regione sulla VAS, espressa nell'ambito del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico, si è fondata sulle disposizioni a carattere ambientale ricomprese nel dettato dell'articolo 14, le cui indicazioni puntuali prevalgono sulle norme urbanistiche contenute nel PUC stesso e si pongono, fra l'altro, l'obiettivo di individuare accorgimenti tecnici (ad es. miglioramento dell'efficienza idraulica, limiti alle distanze dagli edifici e di profondità dello scavo) mirati al mantenimento, sull'intero territorio cittadino, di un equilibrio tra situazione esistente e nuova costruzione; in particolare l'impianto normativo è orientato a limitare gli interventi che possono produrre effetti in contrasto con l'obiettivo di PUC riferito al **“consumo di suolo”**.



## COMUNE DI GENOVA

L'applicazione contestuale concreta delle disposizioni puntuali che sono esplicitazione di tali principi, contenute nell'attuale disciplina del punto 4) dell'art 14, ha però condotto ad una limitazione quasi assoluta della possibilità di realizzare parcheggi interrati, che ha riguardato, non solo quelli di grande dimensione di carattere libero/commerciale che negli anni passati avevano spesso anche ingenerato preoccupazione nella popolazione residente all'intorno, in quanto spesso venivano progettati in aderenza alle case o a minima distanza dalle stesse, ma anche il parcheggio privato pertinenziale a servizio di singole abitazioni, situazioni in cui spesso il proprietario del terreno su cui realizzare il box pertinenziale era lo stesso soggetto proprietario della casa, oppure vi era pieno accordo tra i diversi soggetti per poter realizzare l'intervento a volte di dimensioni ridotte e a carattere sporadico. Nel contempo è emerso che le problematiche ambientali sopra individuate, con riguardo alla previsione di parcheggi interrati sono state affrontate e risolte da altri grandi comuni con disposizioni di tipo prestazionale, piuttosto che con disposizioni di carattere parametrico. Così come dall'esperienza degli anni passati era emerso che per la maggior parte dei casi in cui vi sono stati cedimenti e crolli, gli stessi erano stati determinati da problematiche strutturali.

Per l'insieme di tali ragioni l'Amministrazione aveva già avanzato una proposta di modifica del PUC che però ha ingenerato perplessità, si è quindi ritenuto di procedere ad ulteriori integrazioni e modifiche alle suddette proposte allo scopo di meglio e più chiaramente definirle. Ciò nella considerazione della funzione e dell'utilità che possano avere i parcheggi pertinenziali e quindi dell'opportunità di approfondire la disamina per comprendere quanto sia possibile consentirne la realizzazione senza incidere sui valori ambientali e paesaggistici.

Pertanto la presente proposta ribadisce il superamento del limite inderogabile della profondità di scavo del parcheggio. Il limite di profondità è sostituito con l'obbligo di presentare insieme al progetto edilizio, una perizia asseverata - redatta sulla base di progetto strutturale, - che attesti la realizzabilità in sicurezza dell'opera progettata in tutte le sue fasi. In tal senso 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 essere corredata da un piano di monitoraggio esteso a tutte le fasi di realizzazione dell'opera, contenente 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.

Nel valutare tale opportunità ci si è uniformati a similari criteri di valutazione della problematica previsti nei PUC di altri grandi comuni, ritenendo che la sola individuazione di un limite astratto e assoluto non assicuri la puntuale verifica sulle caratteristiche del suolo su cui si intende intervenire; mentre una verifica tecnica puntuale in fase di progettazione può più puntualmente garantire la possibilità di eseguire l'intervento in piena sicurezza.

Si precisa che tale adempimento è imposto per tutti gli interventi in sottosuolo, quindi per qualsiasi tipo di parcheggio. Si segnala che, con riguardo alle perplessità manifestate sul rischio che una perizia possa essere troppo caratterizzata da aspetti soggettivi, il Comune intende dotarsi di un ingegnere strutturista che verificherà tali perizie.

Ciò tra l'altro consentirà anche di meglio individuare la necessità, o no, di mantenere determinate distanze da edifici che si trovino all'intorno.

Per quanto riguarda l'altro principio su cui si regge l'attuale impalcato normativo, cioè quello di mantenere una distanza pari alla profondità del fronte di scavo, si è conservato in generale tale obbligo.



## COMUNE DI GENOVA

Per i parcheggi liberi/commerciali si è soltanto precisato che in presenza di fronti di scavo maggiori di 10 metri, la distanza dagli edifici esistenti può essere contenuta nel limite dei 10 metri, ritenendosi tale distanza sufficientemente cautelativa.

Le deroghe all'obbligo di rispetto della distanza sono state invece individuate a favore dei parcheggi costituenti dotazione obbligatoria ai sensi delle norme del PUC e delle altre normative di settore applicabili nella singola fattispecie (casistica già prevista nell'attuale normativa con riguardo alle dotazioni obbligatorie ai sensi del PUC) oppure nei parcheggi ai sensi dell'art. 9 IV comma della legge 122/1989 (parcheggi aventi una valenza pubblica che sono previsti in appositi bandi del Comune che quindi nel momento in cui effettivamente intenderà riattivarli terrà conto di tutti i profili rilevanti nel contesto anche idrogeologici e ambientali); nei parcheggi pertinenziali con profondità di scavo massima di m. 3; (si tratta di parcheggi di modesta dimensione in cui la profondità minima scongiura il rischio di danni). L'ultima ipotesi di deroga si riferisce al caso in cui gli immobili appartengano allo stesso proprietario, oppure nel caso in cui siano stati sanciti appositi accordi tra confinanti, (avuto particolare riguardo al malumore segnalato dai singoli cittadini, che nella attuale disposizione percepiscono un limite ad un proprio diritto).

Nella citata norma viene inoltre specificato che non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura negli ambiti del territorio extraurbano AC-NI (Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato), AC-VP (Ambito di Conservazione del Territorio di Valore Paesaggistico e Panoramico), AR-PR (Ambito di Riqualficazione del Territorio di Presidio Ambientale) e AR-PA (Ambito di Riqualficazione delle aree di Produzione Agricola), a tal fine vien precisato che per territorio extra urbano si intendono quelli 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.

La stessa norma specifica che non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura 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. In particolare è precisato che 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 una alterazione della consistenza e della qualità della vegetazione arborea, ma determini invece un miglioramento dell'assetto del verde, nonché un incremento della superficie permeabile, ove l'area risulti in tutto o in parte impermeabilizzata.

Ulteriormente viene precisato che 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.

Al fine di superare criticità interpretative, viene eliminato il riferimento alla costruzione in aderenza ai sensi del Codice Civile in quanto già disciplinato al comma 8 dell'art. 15) Distanze, che fa espressamente salve le prescrizioni di cui all'art. 14) comma 4.

In merito alla definizione delle caratteristiche costruttive dei parcheggi - art. 16), comma 1, lettera C) - l'integrazione proposta è finalizzata a risolvere le problematiche interpretative inerenti il rapporto tra le definizioni edilizio/urbanistiche di parcheggio in struttura e parcheggio a raso. Tenuto conto delle caratteristiche geo-morfologiche del territorio ligure si è stabilito che il parcheggio definito "in struttura"



## COMUNE DI GENOVA

presuppone sempre la presenza di una costruzione fuori terra o interrata, ovvero che lo stesso dia individuabile qualora venga ricavato in aree scoperte e mediante interventi comportanti modificazioni che determinino variazioni all'andamento naturale del terreno pari o maggiori di m. 2,00 a valle e m. 3,00 a monte, stabilendo inoltre che le stesse siano attuate preferibilmente con opere di ingegneria naturalistica.

Per cui vengono “ridefiniti”, o meglio ricondotti a parcheggi a raso quelli realizzati in aree scoperte, comportanti modificazioni che determinino variazioni all'andamento naturale del terreno minori di m. 2,00 a valle e m. 3,00 a monte, da attuarsi preferibilmente con opere di ingegneria naturalistica.

L'aggiornamento riguarda anche due disposizioni contenute nelle Norme di Conformità relative agli interventi edilizi nei singoli ambiti e più in particolare:

L'art AC-CS-2 – Prescrizioni generali dell'Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano mediante l'eliminazione della preclusione di insediare funzioni residenziali ai piani terreni. La reintroduzione della possibilità di destinare ad abitazione i piani terreni nel Centro Storico ha lo scopo di favorirne una rivitalizzazione sulla traccia di analoghi “percorsi” seguiti da altre città; inoltre la modifica risulta coerente con le finalità introdotte dalla recente L.R. 30/2019 relativamente al recupero dei piani terra in oggi destinati a pertinenze o accessori. Si opera in tal senso una modifica della disciplina urbanistico-edilizia dell'ambito di conservazione, limitatamente ad un'area specificamente individuata nella planimetria “Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano AC-CS (scala 1:2.000)”, la cui finalità è incentivare la realizzazione di interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, in conformità alle disposizioni della Amministrazione Comunale in materia di sicurezza urbana e tutela del Centro Storico ed in continuità con la LR 30/2019. La norma pone alcune condizioni, ovvero che la nuova unità abitativa abbia superficie minima di mq. 35 e sia conforme ai requisiti igienico sanitari del D.M. 5/7/1975, sia dotata di un parcheggio pertinenziale, da individuarsi in un raggio di 1.000 metri, al di fuori del perimetro segnato nella richiamata cartografia del Centro Storico, eventualmente monetizzabile in base ai parametri previsti dall'art 19 comma 6 della L.R. 16/2008, il tutto autorizzato con titolo edilizio convenzionato. Ulteriormente la norma specifica che tale convenzione può disporre misure incentivanti opportunamente graduate - anche a seconda del tipo di residenza introdotta, nel quadro di quanto previsto dall'art.12.3 delle norme generali - quali la riduzione/esonero dal pagamento del contributo di costruzione e/o la riduzione del contributo in denaro a titolo di monetizzazione del parcheggio, a fronte di impegni assunti dal privato, in conseguenza della rivalutazione del bene e nell' ragione dell'obiettivo sinergico della tutela del contesto ambientale circostante, con particolare riguardo al decoro e alla sicurezza urbana.

L'individuazione delle aree idonee alla realizzazione di residenze ai piani terreni è stata operata sulla base di una approfondita analisi del tessuto del centro storico cittadino, che ha tenuto conto sia dello specifico perimetro del patrimonio Unesco, sia della presenza di percorsi a vocazione prevalentemente commerciale, come meglio graficamente rappresentato nella tavola allegata alla presente relazione.

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

A tal proposito è utile evidenziare che tale modifica non incide sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici già definito dal PUC. In effetti il Piano nel descrivere la “Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard” seppur in modo non esplicito tiene conto dell'apparato normativo che nel caso di specie non considerava insediabili come residenza i piani terra nell'ampio Ambito del Centro Storico, ma consentiva l'inserimento del Connettivo Urbano, ovvero Connettivo di servizio e Pubblici esercizi. In



## COMUNE DI GENOVA

considerazione di ciò, evidenziando tra l'altro che la modifica proposta è limitata ad una parte esigua dell'Ambito di Conservazione, è utile richiamare quanto affermato dai giudici di Palazzo Spada sull'argomento, ovvero che «un immobile destinato ad attività professionale presuppone un traffico di persone e la necessità di servizi e, quindi, di "carico urbanistico" superiore a quello di una semplice abitazione» (Consiglio di Stato, sez. VI, sentenza 25 settembre – 20 novembre 2018, n. 6562).

Considerato che l'art AR-PR-2 Disciplina degli interventi edilizi, delle Norme di Conformità del PUC vigente, nella sezione relativa agli Interventi consentiti, relativamente alla Nuova costruzione, specifica che tale intervento è ammesso tra l'altro "Per la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola ivi compresa la residenza realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina dell'Ambito di Riqualficazione delle aree di produzione agricola AR-PA." e che la ratio della previsione è ovviamente quella di evitare che qualsiasi individuo, benché sprovvisto della qualità di coltivatore, possa legittimamente costruire un immobile ad uso residenziale in zona di presidio agricolo, si ritiene opportuno specificare meglio la possibilità di utilizzo delle aree agricole per scopi di sviluppo economico e garantire la loro destinazione esclusiva ad attività agronomiche.

La norma dell'Ambito di presidio agricolo è derogatoria solo in presenza di Imprenditore Agricolo Professionale permettendo a questi di applicare la disciplina dell'Ambito di Riqualficazione delle aree di produzione agricola AR-PA consentendo la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola, ivi compresa la residenza, secondo quanto disciplinato in AR-PA. E' ben vero che la norma stessa non fa esplicito riferimento alle Serre, ma se consente la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola, compresa la residenza, a maggior ragione è consentita la realizzazione di nuove serre (con i limiti imposti dalla disciplina dell'ambito di produzione agricola) per gli imprenditori agricoli professionali.

L'eventuale divieto alla costruzione di nuove serre, posto a carico degli imprenditori agricoli professionali rischia di interrompere la consolidata coltivazione di colture pregiate (fiori, piante aromatiche, piccoli frutti, ecc.) che ha potuto svilupparsi proprio grazie a questi impianti. Inoltre è opportuno rammentare che la tecnica della coltivazione in serra è stata trainante per il radicamento e l'espansione della coltura del basilico in Liguria e, segnatamente, nel ponente genovese.

Nondimeno, a fronte anche di una specifica osservazione presentata da un'associazione di categoria, pare opportuno specificare ulteriormente che anche le Serre, in considerazione del valore che si vuol attribuire a questo tipo di coltivazione e alla presenza dell'Imprenditore Agricolo Professionale, che anche in AR-PR **"Esclusivamente per i soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina delle serre dell'Ambito di Riqualficazione delle aree di produzione agricola AR-PA."**

Tale precisazione è coerente con lo spirito del Piano che intendeva, come indicato dalla Descrizione Fondativa e dal Documento degli Obiettivi favorire uno sviluppo dell'agricoltura ritenuta attività fondamentale per la tutela del territorio extra-urbano.



COMUNE DI GENOVA

## Conclusioni

La descritta proposta di modifica del PUC consiste prevalentemente nel superamento di stringenti limiti parametrici al fine di introdurre nuovi criteri di tipo prestazionale in relazione alla realizzazione di alcuni specifici interventi edilizi, con particolare riferimento alla previsione di piscine pertinenziali e alcune ipotesi di parcheggi interrati, per lo più pertinenziali; nell'inserimento di un opportuno limite agli incrementi volumetrici derivanti da interventi di sostituzione edilizia; nell'adeguamento delle disposizioni ai contenuti dei Piani di Bacino; nell'inserimento della funzione residenziale tra quelle ammissibili ai piani terreni degli edifici ricompresi nel centro storico cittadino, limitatamente ad un'area specificamente individuata nella planimetria "Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano AC-CS (scala 1:2.000)"; nella precisazione che anche in ambito AR-PR l'imprenditore agricolo professionale può realizzare serre della stessa dimensione di quelle che lo stesso potrebbe ricostruire nell'ambito AR-PA.

La sostituzione di limiti parametrici con criteri prestazionali risulta maggiormente coerente con le esigenze di tutela ambientale che sovrintendono all'insieme di disposizioni dell'art. 14 delle Norme Generali, considerato che tra l'altro introduce un obbligo di puntuale verifica strutturale già in fase di redazione del progetto architettonico, adempimento che la normativa nazionale invece contestualizza nella successiva fase di progetto esecutivo; inoltre vengono affrontati e risolti alcuni problemi puntuali emersi nell'applicazione della normativa attualmente vigente, favorendo l'attività agricola.

Ugualmente la disposizione che consente l'insediamento della residenza ai piani terreni, seppur limitatamente ad una specifica area dell'Ambito di Conservazione, è volta ad incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla rivitalizzazione del Centro Storico, in ciò seguendo l'esempio di numerose altre città.

Come sopra descritto la modifica proposta non incide sulla descrizione fondativa, anzi rafforza gli obiettivi del piano, specie quelli definiti invariabili, a tal proposito si richiamano gli obiettivi A. Sviluppo socio-economico e delle infrastrutture, B. Organizzazione spaziale della città e qualificazione dell'immagine urbana, C. Difesa del territorio e qualità ambientale (Documento degli obiettivi), che la proposta in argomento cerca di sviluppare ulteriormente. Inoltre, come già esplicitato in narrazione, le modifiche proposte sono conformi ai piani territoriali e di settore e rispettano le disposizioni in materia di VAS.

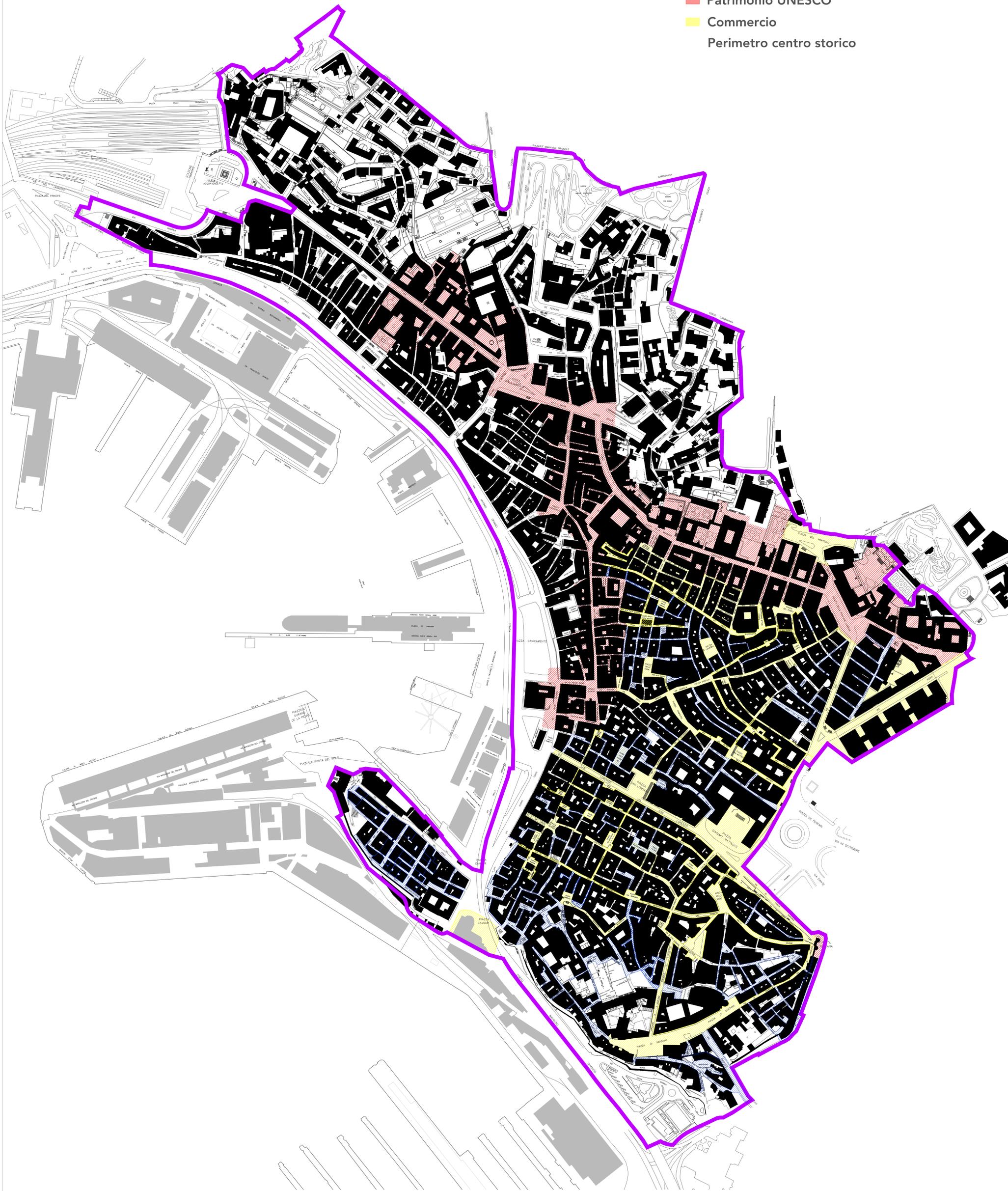
Pertanto le modifiche sopra illustrate costituiscono aggiornamento ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettere c) e c bis) della LR n. 36/1997 e s.m.i. in quanto, come sopra descritto e meglio rappresentato nel "Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS", non comportano incremento del carico urbanistico complessivo, non incidono sulla descrizione fondativa, sugli obiettivi del PUC e sugli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS e sono conformi con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato

Genova, 10 giugno 2020

Il Funzionario Tecnico

Arch. Nora Alba Bruzzone

- Aree idonee all'inserimento della funzione residenziale ai piani terra
- Patrimonio UNESCO
- Commercio
- Perimetro centro storico



**Aggiornamento ai sensi  
dell'art. 43 della L.R. 36/97**

**Norme Generali e Norme di  
Conformità**

**RAPPORTO PRELIMINARE  
PER LA VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS**

Giugno 2020

1	INTRODUZIONE.....	3
	La situazione attuale .....	3
2	LE PROPOSTE DI MODIFICA .....	3
2.1	Art. 11 comma 23 lettera b - piscine .....	5
2.2	Art. 13 comma 3.1 .....	6
2.3	Art. 14 comma 1, 3 e 4 .....	7
2.4	Art. 16 .....	10
2.5	AC-CS-2.....	11
	(omissis) .....	11
	(omissis) .....	11
2.6	AR-PR-2.....	12
	(omissis) .....	12
	(omissis) .....	12
3	VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI .....	13

## 1 INTRODUZIONE

### La situazione attuale

La presente verifica di assoggettabilità a VAS, redatta ai sensi della procedura prevista dalla LR 32/2012 e del D.lgs.152/2006 e s.m.i., riguarda l'aggiornamento degli articoli 11, 13, 14, 15 e 16 delle Norme Generali del PUC e trova sviluppo nell'ambito della legislazione e della normativa vigente in materia: - Direttiva 2001/42/CE (Allegato II) del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001, relativa alla valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente; - D.lgs. 3 aprile 2006 n.152 sulle "Norme in materia ambientale", e s.m.i.".

Occorre comunque sottolineare che il Comune di Genova è dotato di Piano Urbanistico Comunale e che lo strumento urbanistico vigente è già stato sottoposto positivamente a Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Pertanto, la presente verifica di assoggettabilità a VAS si limita alla considerazione dei soli eventuali effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

## 2 LE PROPOSTE DI MODIFICA

Le proposte di modifica delle Norme generali riguardano l'Art. 11) comma 23 lettera b - "manufatti diversi dagli edifici" hanno il fine di agevolare la lettura delle norme generali del PUC vigente relativamente alla realizzazione di piscine.

Le proposte di modifica dell'Art. 13) - "Interventi edilizi" attuano l'aggiornamento del riferimento di legge dalla L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. alla D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, specificando meglio, sempre nel limite del 40%, le modalità di incremento volumetrico in rapporto al volume di partenza. Anche in questo caso si tratta di mero adempimento di legge che non modifica nella sostanza le scelte di piano già valutate in sede di Valutazione Ambientale Strategica anzi semmai le riduce risultando legate al volume esistente.

Le modifiche dell'Art. 14) - "Norme di rilevanza ambientale" riguardano i commi 1, 3 e 4 sono volte ad una semplificazione del linguaggio pur mantenendo l'obiettivo della norma stessa di non consumo di suolo naturale.

La modifica inerente l'Art. 15) - Distanze prevede l'adeguamento terminologico in coerenza con le modifiche dell'Art. 14.

La modifica dell'Art. 16) - **Parcheggi** si è resa necessaria per inserire una tipologia di parcheggi che sino ad oggi veniva considerata „parcheggio in struttura“ pur non essendo tale ma avendo necessità di realizzare contenuti muri di contenimento dovuti alla morfologia del territorio cittadino caratterizzandosi come **parcheggio a raso**.

L'aggiornamento riguarda anche due disposizioni contenute nelle **Norme di Conformità** relative agli interventi edilizi nei singoli ambiti e più in particolare:

L'art **AC-CS-2** - Prescrizioni generali dell'AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO mediante l'eliminazione della preclusione di insediare funzioni residenziali ai piani terreni. La reintroduzione della possibilità di destinare ad abitazione i piani terreni nel Centro Storico ha lo scopo di favorirne una rivitalizzazione sulla traccia di analoghi "percorsi" seguiti da altre città; inoltre la modifica risulta coerente con le finalità introdotte dalla recente L.R. 30/2019 relativamente al recupero dei piani terra in oggi destinati a pertinenze o accessori.

Considerato che l'art **AR-PR-2** Disciplina degli interventi edilizi, delle Norme di Conformità del PUC vigente, nella sezione relativa agli Interventi consentiti, relativamente alla Nuova costruzione, specifica che tale intervento è ammesso tra l'altro "Per la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola ivi compresa la residenza realizzata esclusivamente da soggetti aventi i

requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA." e che la ratio della previsione è ovviamente quella di evitare che qualsiasi individuo, benché sprovvisto della qualità di coltivatore, possa legittimamente costruire un immobile ad uso residenziale in zona di presidio agricolo, si ritiene opportuno specificare meglio la possibilità di utilizzo delle aree agricole per scopi di sviluppo economico e garantire la loro destinazione esclusiva ad attività agronomiche.

**Ne consegue che vengono approfondite le ricadute ambientali dell'art 11 comma 23 lettera b, dell'art. 14 comm1 1, 3 e 4 e dell'art. 16 comma 1 lettera C delle Norme Generali e AC-CS2 e AR-PR2 delle Norme di Conformtà.**

## 2.1 Art. 11 comma 23 lettera b – piscine

La proposta di modifica si configura come segue:

*(omissis)*

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

Manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie, ovvero connessi a pubblici esercizi o ad attività produttive e ricettive, che non concorrono alla formazione della S.A., con esclusione delle serre in quanto regolate dal parametro della superficie coperta, e sono soggetti alle norme per la sistemazione degli spazi liberi.

I manufatti diversi dagli edifici non sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

I manufatti diversi dagli edifici comprendono:

- a) Chioschi – manufatti posti su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio commerciale o di pubblico esercizio – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- b) Piscine a carattere pertinenziale, **con dimensione massima di 30 mc di invaso d'acqua**, e invasi d'acqua da intendersi quali manufatti inseriti nel terreno realizzati nel rispetto della morfologia del terreno **la cui collocazione deve essere prevista in posizione che determini contenute evitando il più possibile** trasformazioni dell'andamento del suolo **in particolare quando è costituito da fasce con muri di pietra a secco e compreso in zone di valore paesaggistico individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC. **la vasca della piscina deve avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia****; **Ove il contesto lo consenta, dovrà essere privilegiata la realizzazione di invasi dotati di sistema naturale di filtrazione per il trattamento delle acque.**

*(omissis)*

La modifica di cui sopra rafforza la tutela paesaggistica con particolare attenzione al Livello Paesaggistico Puntuale del PUC e più in generale in presenza di terreni terrazzati. Pone anche particolare attenzione a che l'intervento necessiti di modesti movimenti di terra.

Si evidenzia che tale modifica prevede di eliminare la dimensione massima dell'invaso, fattore questo che può preludere ad un cospicuo consumo di acqua.

A tal proposito il parere motivato dell'Autorità Competente in sede di VAS del PUC, approvato con DGR 1280/2012, sul tema dell'approvvigionamento idrico chiedeva al Comune di porsi degli obiettivi di riduzione dei consumi e di razionalizzazione delle utenze.

Benché il Comune di Genova non risulti tra i comuni afflitti da carenza idropotabile.

Pur risultando le previsioni di PUC verificate in sede VAS dal gestore del SII, Piano d'Ambito 2009-2032 Approvato con decisione n°9 del 7 agosto 2009 ([www.ato.genova.it](http://www.ato.genova.it)) la cui nota è allegata alla DCC 6/2014 (nota Mediterranea delle Acque A.G.S./Pr. 3576 del 18/09/2013) a seguito di questa modifica, **si propone di non porre limitazioni nel caso di realizzazione di biolaghi e di prevedere sistemi di riciclo delle acque di prima pioggia per ridurre le captazioni alla fonte nel caso di piscine tradizionali** quale misura di mitigazione ma anche per favorire un trattamento naturale delle acque riducendo il ricorso ad additivi chimici.

Per quanto attiene alla classificazione, gestione, scarico delle acque si rimanda alle norme regionali (LR 43/95 scarichi "Norme in materia di valorizzazione delle risorse idriche e di tutela delle acque dall'inquinamento."- L.R. 29/2007 "Disposizioni per la tutela delle risorse idriche" - DGR n. 7 del 11/01/2013 - "Approvazione linee di indirizzo per la gestione delle piscine".) Gli scarichi dell'acqua contenente cloro, devono essere purificati prima di andare negli scarichi. Gli scarichi delle acque sono assimilabili alle acque domestiche se hanno obbligo di allaccio altrimenti deve essere predisposta una vasca imof.

La realizzazione di piscine può avere ricadute anche sulla componente "suolo" in relazione al movimento terra ed all'eventuale impermeabilizzazione di una porzione di suolo naturale, aspetto già valutato nella Valutazione Ambientale del PUC e che, come per l'articolo successivo, restano sottoposti al parere in ordine alla verifica della conformità alle Norme Geologiche di

attuazione del PUC ed alle sovraordinate disposizioni in materia, con particolare riferimento punto 3 dell'art.14 delle Norme Generali del PUC "Invarianza idraulica" vedi Verifica della permeabilità dei suoli.

La realizzazione di biolaghi, richiedendo un andamento più morbido del fondale incide in misura minore sulla stabilità dei versanti.

Non si rilevano ricadute su altre componenti ambientali.

## 2.2 Art. 13 comma 3.1

La proposta di modifica si configura come segue:

### 3.1 Sostituzione edilizia

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

**Fatte salve differenti previsioni contenute nelle norme di conformità, e nel rispetto dell'incremento di S.A. stabilito al precedente p. 2 o dalle norme contenute nei diversi Ambiti, gli interventi di sostituzione edilizia possono comportare un incremento della—del volume geometrico esistente nelle percentuali massime di seguito indicate:**

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

E' stato inserito il richiamo all'Art. 14 commi 1 e 2 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. vigente e inoltre, considerato che tale articolo nella definizione degli interventi di sostituzione edilizia prevede: "*... sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale tenuto conto dei caratteri paesaggistici, urbanistici ed ambientali, delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione ...*" si introduce la precisazione che, fatte salve differenti previsioni contenute nelle norme di conformità, gli interventi di sostituzione edilizia possono comportare incremento della volumetria originaria **entro** il 40% del volume geometrico esistente nel rispetto dell'incremento di SA consentito.

Si è ritenuto di mettere in relazione la possibilità di aumento volumetrico all'entità del volume di partenza in modo da mantenere un'adeguata proporzionalità. E' quindi mantenuta la possibilità (già prevista dal PUC e verificata in sede di VAS) di incremento volumetrico del 40% solo per edifici di volume superiore a 2000mc, lo si è ridotto al 30% per quelli da 2000 mc a 5000 mc, mentre non è consentito alcun maggiore incremento volumetrico oltre a quello già consentito dalle normative vigenti se il volume di partenza è superiore a 5000 mc.

Tale precisazione mira a contenere gli incrementi volumetrici e si inserisce nella logica di "costruire sul costruito" principio fondante del PUC vigente.

## 2.3 Art. 14 comma 1, 3 e 4

La proposta di modifica si configura come segue:

### 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.**

~~Fatta eccezione per la realizzazione di infrastrutture pubbliche, i territori caratterizzati dalla presenza di dissesti attivi o quiescenti, individuati dalla Carta geomorfologica del PUC e riportati nella Carta dei Vincoli geomorfologici ed idraulici, sono soggetti, per ragioni di salvaguardia idrogeologica, alle seguenti limitazioni edificatorie:~~

- ~~in presenza di dissesti attivi non sono consentiti interventi eccedenti il risanamento conservativo;~~
- ~~in presenza di dissesti quiescenti non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia;~~
- ~~in entrambi i casi~~ **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.

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

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

Gli interventi edilizi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, con esclusione degli ampliamenti volumetrici, o di sistemazione degli spazi liberi di cui all'art. 13), comma 4. lett. e) nonché per la realizzazione di serre, devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica, nel rispetto delle disposizioni di seguito definite. L'efficienza idraulica delle aree viene valutata attraverso il calcolo del Rapporto di permeabilità, **di seguito per il quale** vengono fornite le definizioni tecniche necessarie al corretto calcolo di detto rapporto, **in particolare si definisce:**

#### 4. Tutela e **sicurezza salvaguardia** dei suoli

Non è consentita la realizzazione di edifici che comportino altezza del fronte di scavo rispetto al profilo del terreno preesistente maggiore di 10 m, da osservare anche nel caso di sistemazioni a gradoni su piani sfalsati.

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 **costruzioni interrate 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 il fronte di scavo è determinato** dalla differenza tra la quota del profilo del terreno preesistente e la quota di imposta del piano più basso dell'edificio in corrispondenza della sezione caratterizzante il punto di maggiore dislivello. **Per i parcheggi con fronte di scavo maggiore di m. 10, la distanza dagli edifici esistenti può essere contenuta nel limite dei 10 metri.**

Non è pertanto consentita la realizzazione di costruzioni interrate in aderenza ai sensi del Codice Civile. Il limite di distanza non si applica esclusivamente tra edificio esistente e nuovo volume interrato costituente ampliamento dell'edificio stesso o costituente dotazione obbligatoria, stabilita dal PUC, di parcheggi pertinenziali dell'edificio stesso.

I progetti devono essere corredati dalle analisi e dagli elaborati relativi ai sondaggi geologici di tipo diretto per accertarne la preventiva fattibilità, oltre a quanto previsto nelle norme geologiche del PUC.

Fatte salve le specifiche disposizioni previste dalle norme di conformità e di congruenza le alberature di alto fusto vanno di norma conservate, salvo eventuali ricollocazioni e compensazioni da stabilire in sede progettuale.

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.

Per la salvaguardia dell'uso del suolo **Non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura all'interno dei parchi, giardini e zone di verde strutturato individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, in considerazione delle rilevanti peculiarità di natura ambientale, negli ambiti del territorio extraurbano AC-NI, AC-VP, AR-PR e AR-PA.**

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

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

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

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

Il parere motivato dell’Autorità Competente in sede di VAS del PUC, approvato con DGR 1280/2012, sul tema dei parcheggi è concentrato sullo sviluppo di una strategia atta a ridurre la circolazione privata su gomma, quindi sull’individuazione e realizzazione di parcheggi d’interscambio o avvio di azioni volte alla sostenibilità tramite carsharing e carpooling, sviluppo di un’adeguata rete ciclopedonale e ottimizzazione del trasporto pubblico con particolare attenzione alla “metropolitanizzazione” della linea ferroviaria.

La componente ambientale maggiormente interessata da queste politiche è l’aria, la cui qualità è direttamente in relazione con le scelte di mobilità urbana e con l’efficienza energetica del patrimonio edificato.

A livello costruttivo per i parcheggi in struttura viene richiesta la realizzazione di coperture in verde pensile e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell’acqua piovana.

Le modifiche normative proposte non rilevano a livello strategico ma riguardano più direttamente gli aspetti geomorfologici legati ai movimenti terra ed alla stabilità dei versanti.

Tali interventi inerenti i movimenti di terra in zona soggetta a vincolo idrogeologico ex L.R. 4/1999 e L.R. 7/2011 (Autorizzazione, SCIA, Proroga autorizzazione, Voltura Autorizzazione, Comunicazione di inizio Lavori, Comunicazione di fine lavori - vedi paragrafi seguenti e Manuale vincolo idrogeologico) restano comunque soggetti a specifico procedimento che ne valuta la coerenza ambientale.

Tali interventi restano inoltre sottoposti al parere in ordine alla verifica della conformità alle Norme Geologiche di attuazione del PUC ed alle sovraordinate disposizioni in materia, con particolare riferimento ai Piani di Bacino (con particolare riferimento al punto 3 dell’art.14 delle Norme Generali del PUC “Invarianza idraulica” vedi Verifica della permeabilità dei suoli).

Non si rilevano ricadute su altre componenti ambientali.


## 2.4 Art. 16

La proposta di modifica si configura come segue:

### Art. 16) - Parcheggi

1. I parcheggi si distinguono per:

A) Assetto patrimoniale in:

- 1) Parcheggi privati;
- 2) Parcheggi pubblici;

B) Tipologie in:

- 1) Parcheggi prescritti ai sensi dell'art. 41 sexies L. n 1150/1942 e art. 19 c. 1 L.R. n. 16/2008 per interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica – liberi o asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 2) Parcheggi prescritti dalle norme di conformità, per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art 19 c. 6 della L.R. n. 16/2008 – asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 3) Parcheggi privati consentiti dalle norme di conformità
  - a – liberi;
  - b - asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 4) Parcheggi in diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell'art 8 della L.R. n. 25/2008.

C) Caratteristiche costruttive in:

- 1) Parcheggi in struttura: **fuori terra (anche in edifici esistenti), interrati, su coperture piane;**
  - **costruzioni fuori terra;**
  - **costruzioni interrati;**
  - **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.**

Tale modifica normativa si è resa necessaria per sopperire alla mancanza di definizione di una particolare tipologia di parcheggi che si configura nell'utilizzo come un "parcheggio a raso" ma che per realizzarlo sono necessarie modeste opere di contenimento che ad oggi facevano ricadere l'intervento in "parcheggio in struttura".

Anche in questo caso, come nel punto precedente, la componente ambientale maggiormente interessata è la componente "suolo" le cui norme specifiche contenute nelle norme generali come ad esempio l'art. 14 comma 3 "Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica" o più in generale le Norme geologiche permangono a garanzia della coerenza ambientale dell'intervento.

Non si rilevano ricadute su altre componenti ambientali.

## 2.5 AC-CS-2

(omissis)

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

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

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

Il cambio d'uso non è consentito per gli edifici classificati alla categoria "e" e per l'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici.

**L'introduzione della funzione residenziale ai piani terra è ammessa nelle sole zone individuate all'interno della Tavola 3.10 del Centro Storico in scala 1:2000, in continuità a quanto previsto dalla L.R. 30/2019 e nel rispetto delle seguenti condizioni:**

- **con superficie agibile minima di mq. 35 ed in conformità ai requisiti igienico sanitari del D.M. 5/7/1975.**
- **con parcheggio pertinenziale obbligatorio da individuarsi in un raggio di 1000 metri, al di fuori del perimetro segnato nella sotto richiamata cartografia del Centro Storico, eventualmente monetizzabile in base ai parametri previsti dall'art 19 comma 6 della L.R. 16/2008;**
- **con titolo edilizio convenzionato che può disporre misure incentivanti opportunamente graduate - anche a seconda del tipo di residenza introdotta, nel quadro di quanto previsto dall'art.12.3 delle norme generali - quali la riduzione/esenzione dal pagamento del contributo di costruzione e/o la riduzione del contributo in denaro a titolo di monetizzazione del parcheggio, a fronte di impegni assunti dal privato, nell'obiettivo sinergico della tutela del contesto ambientale circostante, con particolare riguardo al decoro e alla sicurezza urbana; .**

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

La realizzazione di parcheggi non è consentita all'interno del perimetro individuato nella cartografia di struttura del Piano relativa all'Ambito in scala 1:2000, in quanto inadatta sotto il profilo dell'accessibilità, connotante l'ambiente storico, e per la salvaguardia delle attività artigianali e commerciali, nonché della vivibilità e qualità dello spazio urbano.

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

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

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

(omissis)

Tale disposizione che consente l'insediamento della residenza ai piani terreni è volta alla rivitalizzazione del Centro Storico, in ciò seguendo l'esempio di numerose altre città. Può contribuire all'aumento del controllo sociale nel tessuto storico aumentandone la sicurezza.

Non si ravvisano particolari ricadute ambientali di tale misura operando in un tessuto già urbanizzato e adeguatamente servito per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e la depurazione. Non implica nuove impermeabilizzazioni di suolo naturale ed è conforme allo spirito del piano di "costruire sul costruito".

## 2.6 AR-PR-2

(omissis)

Serre
<p>E' consentito il recupero di serre esistenti e l'ampliamento nella misura massima del 20% della superficie coperta.</p> <p>Per ogni azienda agricola è consentita la costruzione di serre con superficie coperta massima di mq. 50, in presenza di un fondo agricolo minimo di mq. 2.000 ed in presenza di adeguata accessibilità.</p> <p><b>Esclusivamente per i soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina delle serre dell'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA.</b></p>

(omissis)

Tale precisazione si è resa necessaria per meglio esplicitare lo spirito del Piano che intendeva, come indicato dalla Descrizione Fondativa e dal Documento degli Obiettivi favorire uno sviluppo dell'agricoltura ritenuta attività fondamentale per la tutela del territorio extra-urbano.

L'eventuale divieto alla costruzione di nuove serre, posto a carico degli imprenditori agricoli professionali rischia di interrompere la consolidata coltivazione di colture pregiate (fiori, piante aromatiche, piccoli frutti, ecc.) che ha potuto svilupparsi proprio grazie a questa tipologia di impianti. Inoltre è opportuno rammentare che la tecnica della coltivazione in serra è stata trainante per il radicamento e l'espansione della coltura del basilico in Liguria soprattutto nel ponente genovese.

Si rammenta inoltre che una specifica osservazione presentata da un'associazione di categoria, ha reso opportuno specificare ulteriormente che le serre, solo alla presenza dell'Imprenditore Agricolo Professionale, costituendone un insostituibile strumento di lavoro, devono essere ammesse anche in AR-PR.

Le ricadute ambientali da tale precisazione possono riguardare principalmente gli aspetti energetici nel caso in cui le serre siano riscaldate ed in tal senso si consiglia di ricorrere alla produzione di energia da fonte rinnovabile. L'eventuale impermeabilizzazione del suolo è normata dall'Art. 14 comma 3 "Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica" già sottoposto a valutazione Ambientale Strategica.

### 3 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Nell'ambito della procedura di VAS del PUC del Comune di Genova, la Regione Liguria (Seduta del CTVAS del 26 ottobre 2015) ha valutato positivamente le modifiche/approfondimenti sviluppati dal progetto definitivo di PUC coerentemente al parere motivato.

Il Monitoraggio del PUC costituisce l'elemento di riferimento per la valutazione dell'attuazione dei vari distretti e ambiti normativi speciali. Il monitoraggio consente di definire le dinamiche di sistema (es. qualità aria, mobilità, assetto idrogeologico, esposizione della popolazione a situazioni di rischio) progressivamente aggiornate cui riferire le trasformazioni del PUC.

Quanto sopra è stato recepito dall'articolo 5 delle Norme generali del PUC, che recita:

*“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.”*

Inoltre il primo monitoraggio del PUC è stato concluso ed è consultabile sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo: <http://www.comune.genova.it/servizi/cruscotto>. Nei primi 2 anni di vigenza il Piano Urbanistico è risultato conforme agli obiettivi posti, volti principalmente a favorire la riqualificazione del tessuto edilizio esistente ed a limitare le impermeabilizzazioni del suolo e gli scavi di grandi dimensioni al fine di migliorare la difesa del suolo.

La scelta di “costruire sul costruito”, ha sostituito il concetto di espansione della Città, con l'obiettivo di innescare un processo di sostituzione del patrimonio edilizio non storico per rilanciarne l'efficienza funzionale ed energetica e l'opzione di “ricostruire il costruito”, a parità di superficie edificata, ha cambiato il concetto di uso del suolo, considerandolo non più come risorsa inesauribile, ma come bene da preservare.

Le modificazioni delle Norme Generali e di Conformità di cui sopra sono coerenti con questo principio o riguardano previsioni di piano che sono già state sottoposte a Valutazione Ambientale Strategica durante l'iter di formazione del PUC e rispetto alle quali si propongono modifiche nelle definizioni e/o nei limiti numerici. Tali modifiche non generano aumento del carico insediativo né aumento degli indici edificatori.

Considerato quanto sopra, coerente con la Descrizione Fondativa e con gli Obiettivi di Piano Urbanistico Comunale, si propone di attivare il procedimento per l'approvazione dell'aggiornamento del PUC vigente.



Il Funzionario Tecnico  
Arch. Anna Maria Colombo

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

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

**Proposta di modifica**

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

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

giugno 2020

<b>AC-CS</b>	<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO</b>
<b>AC-CS-1 Disciplina delle destinazioni d'uso</b>	
<b>Funzioni ammesse</b>	
<p><b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.</p> <p><b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.</p> <p><b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie</p>	
<b>AC-CS-2 Disciplina degli interventi edilizi</b>	
<b>Prescrizioni generali</b>	
<p>Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.</li> </ul> <p>Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.</p> <p>Il cambio d'uso non è consentito per gli edifici classificati alla categoria "e"</p> <p>L'introduzione della funzione residenziale ai piani terra è ammessa nelle sole zone individuate all'interno della Tavola 3.10 del Centro Storico in scala 1:2000, in continuità a quanto previsto dalla L.R. 30/2019 e nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- con superficie agibile minima di mq. 35 ed in conformità ai requisiti igienico sanitari del D.M. 5/7/1975.</li> <li>- Con parcheggio pertinenziale obbligatorio da individuarsi in un raggio di 1000 metri, al di fuori del perimetro segnato nella sotto</li> </ul>	

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

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

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

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

La realizzazione di parcheggi non è consentita all'interno del perimetro individuato nella cartografia di struttura del Piano relativa all'Ambito in scala 1:2000, in quanto inadeguata sotto il profilo dell'accessibilità, connotante l'ambiente storico, e per la salvaguardia delle attività artigianali e commerciali, nonché della vivibilità e qualità dello spazio urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. edifici monumentali che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e i caratteri architettonici e artistici di particolare pregio;
- b. edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo;
- c. edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio, salvo eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria;
- d. edifici realizzati in epoca recente, successiva a quella di consolidamento del tessuto edilizio storico, con eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria;
- d1. edifici realizzati in attuazione della disciplina del PUC 2000;
- e. edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante;
- f. aree di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue rispetto al tessuto storico o problematiche sul piano igienico ambientale;
- g. spazi già edificati e ora in gran parte demoliti, da ricostruire parzialmente a ricomposizione del tessuto urbano tradizionale.

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

- A**- atrio e prima rampa della scala
- C**- chiesa o resti di struttura conventuale
- G**- giardino pensile

**L**- loggia o spazi porticati

**M**- cinta muraria e struttura difensiva

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

**S**- scala

**V**- ambienti voltati e solai lignei

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

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

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

### Interventi consentiti

#### Manutenzione straordinaria

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

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

- interventi di sostituzione di estese parti fatiscenti delle strutture portanti e del tetto;

- installazione di impianti tecnologici o volti al risparmio energetico comportanti creazione di locali tecnici esterni o che alterino la sagoma dell'edificio;

- negli edifici classificati alla categoria "d", gli interventi estesi all'intera facciata o a tutta la copertura, ove possibile, devono comportare l'eliminazione degli elementi di finitura incompatibili;

- negli edifici classificati alla categoria "f", gli interventi di manutenzione sono consentiti, anche su parte dell'unità edilizia, a condizione che siano garantite la salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici degli edifici, l'eliminazione delle superfetazioni e sia previsto il riordino degli impianti.

Sono altresì qualificati come opere di manutenzione straordinaria:

- interventi di manutenzione ordinaria relativi a ambienti affrescati o di pregio architettonico, limitatamente alle categorie "a", "b";

- interventi sulle facciate, per la definizione del colore e materiali da

utilizzare, limitatamente alle categorie "a", "b" o in presenza di indicazioni P e L.

#### Restauro

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

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

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

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

#### Risanamento conservativo

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

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

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

Gli impianti tecnologici e per l'efficienza energetica devono essere realizzati all'interno dell'edificio o, se tecnicamente impossibile, all'esterno esclusivamente se correttamente inseriti sotto il profilo ambientale e con soluzioni perfettamente integrate.

#### Ristrutturazione edilizia

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

- categorie "a", "b":

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

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

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

- categoria "c":

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

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

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

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

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

- categorie "d", "d1":

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

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

- categoria "f":

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

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

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

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:

- categoria "c":

- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20% esclusivamente per la trasformazione di coperture piane in tetti a falde mantenendo inalterata la quota di gronda.

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

<p><b>Sostituzione edilizia</b></p> <p>Consentita, sullo stesso sedime, con una flessibilità massima di un metro di scostamento, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per la categoria "d" gli interventi devono determinare una riduzione volumetrica, con possibilità di redistribuzione della S.A., che non può, comunque, essere incrementata;</li> <li>- per la categoria "e", nei casi in cui sia opportuno procedere ad una limitata ricostruzione finalizzata esclusivamente alla rimodellazione degli spazi liberi;</li> <li>- per la categoria "f", gli interventi possono limitarsi alla sola riduzione volumetrica o prevedere eccezionalmente la modificazione dei lotti, salvaguardando comunque la leggibilità del tessuto preesistente e conformandosi ai caratteri degli edifici dotati di significativi elementi architettonici più prossimi al lotto di intervento;</li> <li>- per i casi di comprovato dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate o nel caso di crollo accidentale; in tali situazioni l'eventuale ricostruzione, la cui opportunità è da valutarsi a livello di progetto architettonico, è consentita solo in quanto determini una riduzione volumetrica senza incremento della S.A.</li> </ul>
<p><b>Nuova costruzione</b></p> <p>Consentita per la categoria "g", al fine della ricomposizione del tessuto urbano manomesso, con l'obiettivo del ripristino della leggibilità dell'ambiente storico e del miglioramento della sua vivibilità, tenendo conto delle caratteristiche degli edifici contigui, con particolare riguardo al mantenimento e, ove possibile, al miglioramento delle condizioni di luminosità e ventilazione, mediante recupero di S.A., derivante da preventivi o contestuali interventi di demolizione, come disciplinato dall'art. 10 delle Norme generali; il numero dei piani dei nuovi fabbricati deve essere valutato in sede di progetto architettonico, e comunque armonizzato con l'altezza degli edifici circostanti.</p>
<p><b>Parcheggi privati</b></p> <p>I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati, all'esterno del perimetro che individua le aree inidonee, interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-CS-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]</p>
<p><b>Cessione di aree per standard</b></p> <p>Nessuna</p>

<p><b>Modalità di attuazione</b></p> <p>Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia</p>
<p><b>Flessibilità</b></p> <p>Nessuna</p>
<p><b>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</b></p> <p>Gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti sono consentiti per le categorie "d", "e", "f".</p> <p>Sono prescritte indagini diagnostiche e conoscitive che devono evidenziare l'eventuale presenza di elementi architettonici significativi per i quali sia opportuna la conservazione, al fine di determinare l'entità delle demolizioni possibili nonché i modi e le forme più idonee per la ricomposizione degli spazi all'intorno. La demolizione è altresì consentita nel caso di grave dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate.</p> <p>Per le stesse categorie è inoltre consentita la demolizione parziale con possibile trasferimento della S.A., nel rispetto della modalità di cui all'art. 10) delle Norme generali, a condizione che gli interventi siano inquadrati in un'adeguata analisi storico critica estesa a tutto l'edificio o al complesso edilizio, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici eventualmente presenti, che garantisca anche una riqualificazione ambientale nei rapporti con l'intorno.</p> <p>Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi sono consentiti con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente all'esterno del perimetro che individua le aree inidonee, in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale.</li> <li>- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.</li> <li>- Gli spazi pedonali devono essere arredati con elementi di carattere tradizionale.</li> <li>- La ventilazione di locali interrati sottostanti agli edifici e di intercapedini deve avvenire mediante bocche di lupo o sfiate, preferibilmente posti</li> </ul>

all'interno di cavedi e distacchi, evitando il ricorso alle griglie a filo della pavimentazione.

- Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non è prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.
- I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

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

Sono sempre consentiti limitati interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, esclusivamente in fregio alle viabilità principale, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano. Vicoli e percorsi pedonali, il cui transito pubblico è caduto in desuetudine, possono essere chiusi al transito pedonale mediante cancellata – previa sdemanializzazione – e trasformati in spazi di uso privato.

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

I materiali di recupero di buona qualità devono essere reimpiegati.

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

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

#### **Servizi pubblici**

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

costruzioni e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici qualificanti l'Ambito.

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

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

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

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

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

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

- gli interventi che interessano le categorie "a", "b", "c" devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dell'intorno e degli spazi liberi.
- Ogni intervento deve essere preceduto da ricerche analitiche che documentino la consistenza e lo stato dell'edificio in base ai quali compiere gli assaggi necessari per il reperimento di possibili elementi di interesse storico o archeologico oggi non affioranti.
- E' prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i manufatti esistenti e con le caratteristiche ambientali.
- Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, è consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, da documentare con apposite perizie e documentazione fotografica, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.
- Negli interventi che interessano le facciate è obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti. Gli interventi

estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile, il riordino degli impianti di scarico e di aspirazione.

- I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
- Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati.
- Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
- E' opportuna una verifica della possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.
- Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, è obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, le altane, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.
- L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento. Negli edifici classificati alle categorie "a" e "b" non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.
- Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E' vietato il posizionamento di tali impianti su manufatti accessori delle unità immobiliari (es verande, pergolati), mentre è ammesso il posizionamento su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati.
- I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantire il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
- La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico.

- L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
- Nell'ambito di progetti di ristrutturazione edilizia, estesi all'intero edificio, è consentito l'utilizzo di vicoli dismessi per l'inserimento di ascensori, o di impianti tecnologici.
- Gli interventi interni sono ammessi purché non compromettano gli ambienti, gli elementi architettonici di pregio e la statica dell'edificio.
- L'inserimento di soppalchi è ammesso a condizione che sia garantito il mantenimento visivo della spazialità dei locali, la salvaguardia degli elementi architettonici di pregio e la non interferenza con le finestre.
- Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.
- Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
- Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite.
- Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.
- Gli interventi di cambio d'uso e frazionamento estesi all'intero edificio o a sue parti consistenti, devono prevedere spazi o locali per l'alloggiamento dei cassonetti dei rifiuti solidi urbani, dotati delle necessarie attrezzature per la pulizia.
- Gli interventi su edifici classificati alla categoria "d" devono comportare la ricomposizione architettonica dell'edificio stesso con particolare attenzione all'aspetto esterno, al fine di attenuarne al massimo l'incompatibilità con gli edifici circostanti.

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

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

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

- le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
- Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.
- Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, al fine della loro conservazione e valorizzazione.
- L'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.
- Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di

esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

<b>AR-PR</b>	<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE</b>
--------------	---

#### **AR-PR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso**

##### **Funzioni ammesse**

**Principali:** Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

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

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali

#### **AR-PR-2 Disciplina degli interventi edilizi**

##### **Prescrizioni generali**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

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

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

##### **Interventi consentiti**

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

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:

- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

- eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente che appartiene tipologicamente all'insediamento che caratterizza la zona; la SA complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.
- ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.

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

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

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

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

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

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

Vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- I nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200 mq.

- almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'I.U.I. ammesso deve essere contiguo; il restante lotto può essere costituito da terreni collocati all'interno della stessa macroarea in ambito AR-PR (a) o AR-PR (b) ad una distanza massima di m 500.

Nuova costruzione consentita inoltre:

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

#### **Parcheggi privati**

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

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

Nessuna

#### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.

Per gli interventi di realizzazione di nuovi edifici permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 8) punto 2.

#### **Flessibilità**

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

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

apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo svolgimento di attività agricole o di allevamento ancorché non qualificate come aziende agricole ai sensi della vigente legislazione in materia;

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

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

Consentiti con le seguenti limitazioni:

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

#### **Serre**

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

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

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

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

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada. La rete infrastrutturale dei sentieri escursionistici deve essere oggetto di tutela attuando interventi volti al mantenimento ed alla pulizia anche attraverso azioni di volontariato stabiliti in programmazione con il Municipio.

#### **Servizi pubblici**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- perseguire il mantenimento dell'impianto e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio e dei manufatti in relazione ai valori dell'ambito paesistico di appartenenza anche in riferimento all'intorno, agli spazi liberi e a verde e ai percorsi pedonali e storici, ripristinando caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate;
- nel caso sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni costruttive che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovativi finalizzati al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e all'utilizzo di bio-edilizia;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, secondo criteri compositivi determinati in base ai caratteri stilistici, architettonici e d'inserimento paesaggistico;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

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

- gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento devono essere realizzati con caratteristiche tipologiche architettoniche e formali congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e di utilizzo di bio-edilizia;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- le costruzioni devono essere collocate rispettando la morfologia del terreno al fine di ridurre al minimo indispensabile scavi e riporti, raccordando le opere di sistemazione al contesto circostante secondo le

tecniche costruttive ricorrenti e, ove occorra, integrate con opere d'ingegneria naturalistica.

- il recupero di serre esistenti deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:
- pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici;
- se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti in colore verde scuro montati su fili tesi;
- obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

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

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

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

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

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

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

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

con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

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

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

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

#### Tutela e recupero dei percorsi

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

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

**PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – NORME GENERALI**

**Proposta di modifica**

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

**Art. 13)** – Interventi edilizi (comma 3.1)

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

**Art. 15)** – Distanze (comma 8)

**Art. 16)** – Parcheggi ( comma 1)

giugno 2020

## Art. 11) - Parametri urbanistico edilizi

(omissis)

### 23. Manufatti diversi dagli edifici

Manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie, ovvero connessi a pubblici esercizi o ad attività produttive e ricettive, che non concorrono alla formazione della S.A., con esclusione delle serre in quanto regolate dal parametro della superficie coperta, e sono soggetti alle norme per la sistemazione degli spazi liberi.

I manufatti diversi dagli edifici non sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

I manufatti diversi dagli edifici comprendono:

- a) Chioschi – manufatti posti su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio commerciale o di pubblico esercizio – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- b) Piscine a carattere pertinenziale e invasi d'acqua da intendersi quali manufatti inseriti nel terreno realizzati nel rispetto della morfologia del terreno la cui collocazione deve essere prevista in posizione che determini contenute trasformazioni dell'andamento del suolo in particolare quando è costituito da fasce con muri di pietra a secco o<sup>1</sup> 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<sup>1</sup>.

(omissis)

## Art. 13) - Interventi edilizi

(omissis)

### 3.1 Sostituzione edilizia

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

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

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

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

(omissis)

## Art. 14) - Norme di rilevanza ambientale

### 1. Difesa dagli allagamenti e Salvaguardia idrogeologica

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

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

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

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

- non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni e il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico;
- le funzioni già insediate alla data di adozione del PUC in locali siti ai piani interrati o fondi possono essere adeguate esclusivamente per quanto strettamente necessario sotto il profilo tecnologico e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività;
- l'insediamento di funzioni ammesse nei piani terra anche senza opere è subordinato all'assunzione di misure ed accorgimenti tecnico-costruttivi consistenti in sistemi di protezione passiva dalle inondazioni;
- le funzioni già insediate alla data di adozione del PUC possono essere ricollocate in zone sicure sotto il profilo idrogeologico anche in deroga

<sup>1</sup> Modificato con emendamento approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 21.07.2020

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

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

In presenza di dissesti attivi o quiescenti sono consentiti gli interventi finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza e di stabilità compresa la demolizione di edifici;

Nel caso la condizione delle aree evolva verso il rischio per la pubblica incolumità, il Comune può agire ai fini della bonifica anche su aree o immobili di proprietà privata.

A seguito di studi di maggior dettaglio, di interventi di sistemazione del dissesto o di interventi di sistemazione idraulica, da parte di soggetti pubblici e/o privati, sarà definita la nuova qualificazione ai soli effetti della disciplina geologica ai sensi dell'art. 12 delle Norme Geologiche del PUC. Le disposizioni del presente articolo integrano le disposizioni in materia di protezione civile contenute nei Piani di Bacino e nel Piano di Emergenza Comunale.

Per gli interventi edilizi ricadenti in prossimità di sorgenti e pozzi destinati al consumo umano, dovrà essere verificata la non interferenza con le fasce di tutela assoluta e di rispetto di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006, inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica.

*(omissis)*

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

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

Gli interventi edilizi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, con esclusione degli ampliamenti volumetrici, o di sistemazione degli spazi liberi di cui all'art. 13), comma 4. lett. e) nonché per la realizzazione di serre, devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica, nel rispetto delle disposizioni di seguito definite. L'efficienza idraulica delle aree viene valutata attraverso il calcolo del Rapporto di permeabilità, per il quale vengono fornite le definizioni tecniche necessarie al corretto calcolo di detto rapporto

*(omissis)*

### **4. Tutela e salvaguardia dei suoli**

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

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

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

Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo, che è determinata dalla differenza tra la quota del profilo del terreno preesistente e la quota di imposta del piano più basso dell'edificio in corrispondenza della sezione caratterizzante il punto di maggiore dislivello. Per i parcheggi con fronte di scavo maggiore di m. 10, la distanza dagli edifici esistenti può essere contenuta nel limite dei 10 metri.

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

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

Non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura:

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

paesaggistica ed ambientale del territorio extraurbano ricomprese nei suddetti ambiti.

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

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

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

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

**8.** Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 14) punto 4 "Tutela e salvaguardia dei suoli", le distanze nei confronti di confini o di edifici non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile.

#### **Art. 16) - Parcheggi**

1. I parcheggi si distinguono per:

**A)** Assetto patrimoniale in:

- 1) Parcheggi privati;
- 2) Parcheggi pubblici;

**B)** Tipologie in:

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

- 2) Parcheggi prescritti dalle norme di conformità, per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art 19 c. 6 della L.R. n. 16/2008 – asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 3) Parcheggi privati consentiti dalle norme di conformità
  - a – liberi;
  - b - asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 4) Parcheggi in diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell'art 8 della L.R. n. 25/2008.

**C)** Caratteristiche costruttive in:

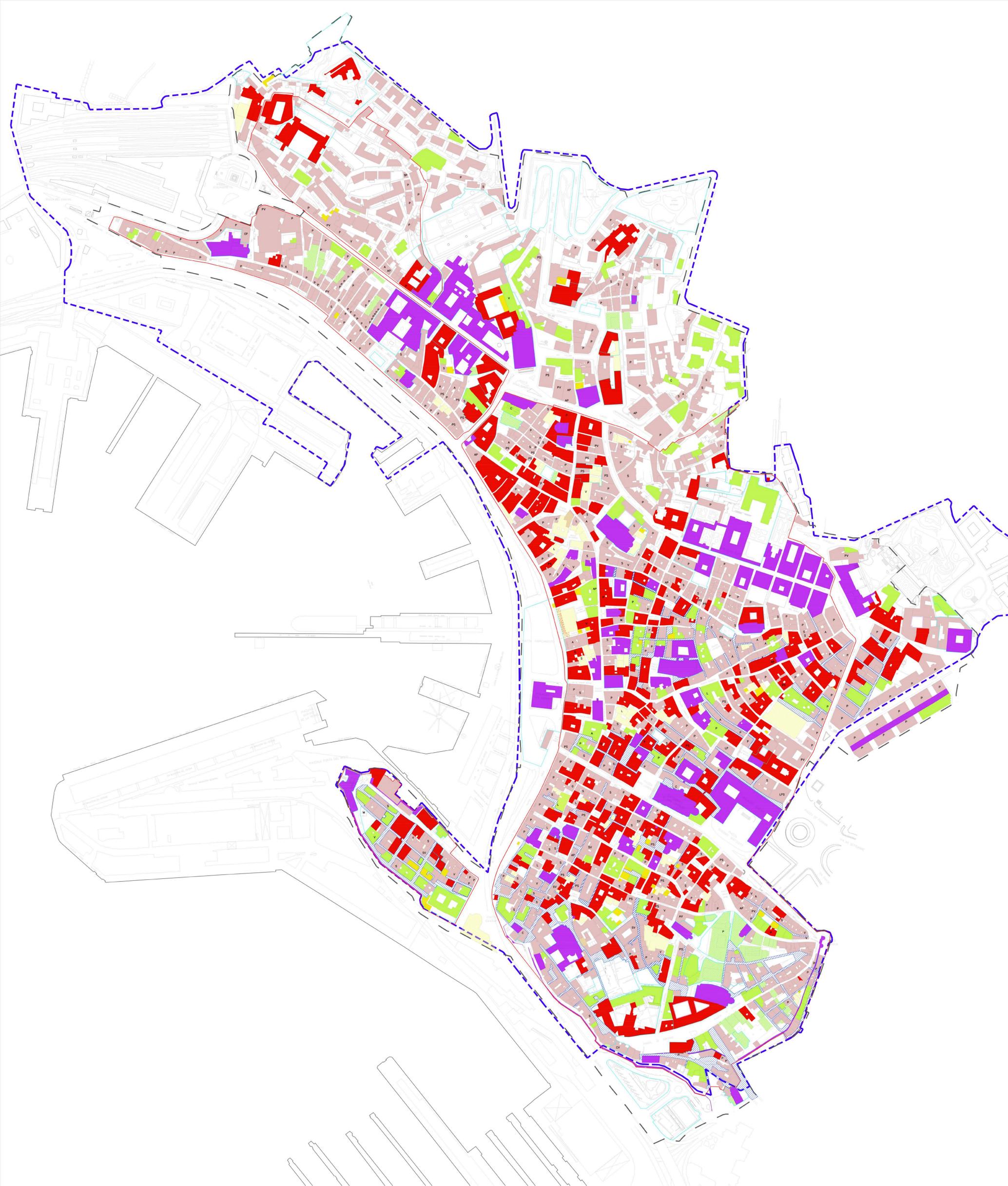
1) Parcheggi in struttura:

- costruzioni fuori terra;
- costruzioni interrate;
- in aree scoperte, comportanti modificazioni che determinino variazioni all'andamento naturale del terreno pari o maggiori di m. 2 a valle e m. 3 a monte, da attuarsi preferibilmente con opere di ingegneria naturalistica

2) Parcheggi a raso:

- in copertura di manufatti già esistenti, senza ulteriori interventi edilizi
- in aree scoperte, comportanti modificazioni che determinino variazioni all'andamento naturale del terreno minori di m. 2 a valle e m. 3 a monte da attuarsi preferibilmente con opere di ingegneria naturalistica.

*(omissis)*



**LEGENDA**

**CATEGORIE DEGLI EDIFICI**

- a EDIFICI MONUMENTALI CHE RIVESTONO RILEVANTE IMPORTANZA PER IL LORO SIGNIFICATO STORICO E PER I CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PARTICOLARE PREGIO
- b EDIFICI MONUMENTALI O RAPPRESENTATIVI DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CHE HANNO MANTENUTO SIGNIFICATIVE CARATTERISTICHE SUL PIANO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO
- c EDIFICI CHE FANNO PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO, PUR NON PRESENTANDO PARTICOLARI CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PREGIO
- d EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO
- d1 EDIFICI REALIZZATI IN ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL P.U.C. 2000
- e EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO CHE DETERMINANO INTASAMENTO INTERNO AGLI ISOLATI O IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE
- f AMBITI DI MODIFICABILITA': AREE COMPRESSE DA DEMOLIZIONI BELLE CHE, RICOSTRUZIONI INCONGRUE, ALTERAZIONI DEL TESSUTO STORICO O SITUAZIONI PROBLEMATICHE SUL PIANO IGIENICO E AMBIENTALE
- g SPAZI GIÀ EDIFICATI ORA IN GRAN PARTE DEMOLITI DA RICOSTRUIRE PARZIALMENTE A RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO TRADIZIONALE

**ELEMENTI E CARATTERI STORICI SIGNIFICATIVI CHE QUALIFICANO L'EDIFICIO**

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

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



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2020-DL-207 DEL 09/06/2020 AD OGGETTO:  
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO, DEL PIANO URBANISTICO  
COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERA C) E C-  
BIS) DELLA L. R. 36/1997 E S.M.I., PER L'INTRODUZIONE DI  
MODIFICHE PUNTUALI AGLI ARTT. 11, 13, 14, 15, 16 DELLE NORME  
GENERALI E DEGLI ARTT. AC-CS-2 E AR-PR-2 DELLE NORME DI  
CONFORMITA' E CORRELATE INIZATIVE FINALIZZATE A  
COMBATTERE IL DEGRADO NEL CENTRO STORICO (AMBITO AC-  
CS).**

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

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

11/06/2020

Per Il Direttore  
Il Dirigente  
Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 118 0 0</b>	<b>DIREZIONE URBANISTICA</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-207 DEL 10/06/2020</b>	

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

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Sotto l'aspetto contabile e di bilancio, la delibera, in generale, , per quanto riguarda le modifiche al PUC, può comportare un maggior introito poiché è, tra l'altro, finalizzata a contenere l'ambito di applicazione di alcune disposizioni che l'esperienza concreta ha fatto apparire oltre misura limitative di alcuni puntuali interventi edilizi, tra i quali vi sono quelli di sostituzione edilizia. In particolare nella parte in cui tratta degli interventi a favore del Centro Storico: da un lato, prevede l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione per l'insediamento di qualsiasi destinazione d'uso già consentita ai piani terra delle vie indicate nella cartografia; dall'altro, però, introduce la possibilità di destinare tali piani terra anche a residenza (destinazione sino ad oggi non ammessa e che quindi non comportava alcun introito) prevedendo nel contempo di monetizzare il parcheggio pertinenziale, ove non sia reperito. Si può quindi affermare che non si avrà alcuna riduzione degli introiti rispetto a quanto già previsto in bilancio sia per la motivazione di carattere generale sopra esposta, sia perché, con riguardo al Centro Storico, la monetizzazione ha valori assai più alti rispetto al contributo di costruzione. A ciò si aggiunga che, da verifiche effettuate, è risultato che in tutto il 2019 non è stato introitato alcun contributo di costruzione per interventi edilizi nelle vie del Centro Storico interessate dal presente provvedimento (la nuova disposizione ha infatti l'obiettivo di incentivarli). Non si ritiene quindi, per l'insieme delle ragioni di cui sopra, che vi sia un effetto negativo sulle entrate; gli effetti che potranno comunque essere puntualmente rilevati e monitorati in fase applicativa;

Genova, 11 giugno 2020

Per il Direttore  
Il Dirigente  
Dott. Paolo Berio





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2020-DL-207 DEL 09/06/2020 AD OGGETTO:**

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

**ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)**

Non necessita.

11/06/2020

Il Direttore Servizi Finanziari  
[Dott. Giuseppe Materese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2020-DL-207 DEL 09/06/2020 AD OGGETTO:**

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

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

11/06/2020

Il Dirigente Responsabile  
Dott. Giuseppe Materese