

29



COMUNE DI GENOVA

Piano Urbanistico Comunale

approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000



Norme di Attuazione

Comune di Genova
Piano Urbanistico Comunale
Elaborazione e progettazione: Unità di Progetto Piano della Città

art. 42)

Opere di riassetto idrogeologico e di modificazione dell'assetto geomorfologico

1. Rientrano nella categoria delle opere di riassetto idrogeologico gli interventi di sostegno e consolidamento dei suoli, di drenaggio delle acque e di regimazione idraulica nonché di rimozione di edifici e di copertura degli alvei ostacolanti il deflusso delle acque; in questa categoria sono compresi quelli funzionali alle discariche di inerti anche se destinate ad essere attrezzate in superficie per usi diversi.
2. Tali opere sono ammesse su tutto il territorio comunale, subordinatamente alle prescrizioni e autorizzazioni degli Enti competenti.

art. 42bis)

Orti urbani

1. Gli orti urbani ad uso ricreativo sono ammessi su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli spazi liberi delle singole sottozone, subordinatamente ad un P.U. che ne disciplini i locali accessori, i servizi comuni e le recinzioni, in ossequio al Regolamento del verde.

art. 43)

Attività e funzioni

1. Le attività e funzioni ammesse nelle singole sottozone sono di seguito definite.
2. Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia, esse sono raggruppate per più ampie categorie con l'avvertenza che, ove un intervento attenga a categorie diverse, il contributo viene calcolato in relazione alla categoria prevalente, con la possibilità di calcolo analitico ove ciò sia richiesto dal proponente o ritenuto necessario dal Comune.
3. Il P.U.C. per ogni zona può specificare particolari limitazioni e prescrizioni per le singole attività e funzioni previste.
4. Elenco delle categorie e delle funzioni.

4.1 SERVIZI**4.1a Servizi pubblici**

Comprendono spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico nonché spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale.

Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di enti e associazioni che ne assicurino tale uso; possono essere altresì attrezzati da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubbli-

*che stata
nessa riservate*

co anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione.

Comprendono altresì i servizi religiosi.

Negli spazi per servizi pubblici, oltre alle pertinenze, possono essere ammesse limitate quote di pubblici esercizi, di connettivo urbano, di esercizi di vicinato e di parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante, ceduto o vincolato a tale uso, funzionali al servizio o compatibili con esso, nei termini in cui le stesse sono disciplinate nelle specifiche zone a servizi.

I servizi pubblici, comprendenti quelli computati al fine della determinazione degli standard urbanistici, sono indicati di seguito, con mero valore esemplificativo, raggruppati nelle categorie di riferimento richiamate dal D.M. 2.4.68:

- istruzione: scuole materne, scuole dell'obbligo, biblioteche, attrezzature sportive di uso scolastico, anche parziale, collegi, convitti.;
- interesse comune: asili nido, centri e residenze assistenziali, servizi sociali e sanitari, alloggi protetti, pubbliche assistenze, uffici pubblici e caserme minori, sedi di associazioni, mercati comunali, teatri pubblici, chiese, istituti religiosi, luoghi di culto, campi attrezzati, attrezzature sportive connesse, anche ad uso parziale;
- verde pubblico: giardini e parchi pubblici, impianti sportivi, aree per il gioco e maneggi;
- istruzione superiore: scuole medie superiori, scuole professionali, scuole diverse, attrezzature sportive connesse, collegi convitti;
- assistenza sanitaria: ospedali, cliniche e ambulatori convenzionati, centri assistenziali e sanitari principali.;
- parco urbano: aree a parco, naturali e attrezzate, attrezzature sportive, attrezzature balneari.;
- altri servizi: cimiteri, uffici pubblici e caserme centrali, sedi universitarie.

L'elenco che precede ha carattere esemplificativo.

4.1b Parcheggi pubblici

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

art. 70)

Zona F: Servizi

1. La zona F è formata dalle aree e dagli immobili destinati a servizi pubblici esistenti o di previsione.
Comprende gli spazi computati negli standard urbanistici e gli altri servizi.

art. 71)

Sottozone FF, FP, FU, FB

1. La zona F è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- 1.1 **FF** servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale.

Nella sottozona FF sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

FFa ambito soggetto a controllo ambientale.

FFc cimiteri

- 1.1a Entro 1 anno dall'invio del P.U.C. alla Regione dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale il Piano del Verde in cui vengono censite le aree naturali ed attrezzate a verde del territorio urbanizzato.

Il censimento deve ricomprendere il complesso delle aree verdi, a prescindere dal regime proprietario, ma deve espressamente regolamentare solo quelle ricadenti in sottozona FF e destinate a rimanere a verde, ancorchè non ne sia prevista necessariamente l'acquisizione.

- 1.2 (soppresso)

- 1.2a Nella sottozona FF i giardini pubblici esistenti devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche e di effettiva fruibilità libera e gli eventuali interventi devono tendere ad una rinaturalizzazione dei luoghi, con inserimento di alberature e aree a prato limitando le superfici cementate o asfaltate. L'eventuale sostituzione motivata di un giardino con altro servizio dà luogo alla contestuale realizzazione, in ambito limitrofo non ancora a verde, di un giardino di analoghe dimensioni.

- 1.3 **FP** parcheggi pubblici a raso e in struttura.

Nella sottozona FP sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

FPa ambito soggetto a controllo ambientale.

FPf ambito in cui è prevista la realizzazione di un parcheggio interrato con copertura a verde o a servizi.

1.4 FU parchi urbani.

Nella sottozona FU sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

FUa ambito soggetto a controllo ambientale.

FUe ambito in cui l'attività agricola è compatibile con la funzione del parco urbano.

1.5 FB coste e attrezzature balneari.

art. FF1) Sottozona FF: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona FF la funzione caratterizzante è quella dei servizi pubblici.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - ✓ parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marginali;
 - residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi;
 - limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso;
 - locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio principale;
 - ✓ parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.
4. La realizzazione di nuovi servizi è subordinata a una verifica del bilancio degli standard urbanistici che assicuri un'adeguata ripartizione tra le diverse categorie di servizi, in relazione allo stato di attuazione del P.U.C. e ai fabbisogni.

art. FF2) Sottozona FF: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona FF, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.

art. FF7) Sottozona FF: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti.
2. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile equivalente e, nel caso vadano ad insistere su aree precedentemente verdi, nella misura minima del 30% della zona.
3. Le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata quali uliveti o boschi devono, possibilmente, essere mantenute allo stato attuale.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare pari a quella dell'allineamento prevalente;
 - in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. FF8) Sottozona FF: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.

La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate che devono essere mantenute allo stato attuale.

I parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, e devono contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto, ove ciò sia possibile in relazione alle caratteristiche delle aree in cui si inseriscono.

L'eventuale pavimentazione superficiale impermeabile non può essere superiore al 50% della superficie di copertura.

I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
2. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, in caso emergano dal profilo del terreno, valgono le seguenti limitazioni:
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;

SOTTOZONA FF

- é ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione che tenda a ricostituire l'andamento originario del terreno naturale o in caso di eccezionale acclività del terreno, come un pendio o una scarpata quando il lotto sia posto sopra la strada di accesso;
- non sono comunque ammesse soluzioni a gradoni.

Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intera area, intendendosi con tale termine:

- l'adeguamento della sezione dei tombinamenti esistenti;
- la previsione di un efficiente sistema di regimazione delle acque;
- la creazione di nuove reti di smaltimento, ad integrazione di quelle eventualmente insufficienti o gravemente sottodimensionate nei tratti interessati dall'intervento limitatamente alle parti di competenza della proprietà.

3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime: parti in sottosuolo:

- da confini: m. 1,50;
- da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
 - in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;

Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

parti in elevazione:

- da confini: m. 1,50;
- da pareti finestrate: m. 10;
- da edifici: m. 3;
- da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
 - in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. FF9) Sottozona FF: Ambiti speciali

1. FFa In tali ambiti, determinati in base alla presenza di rilevanti valori storico ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS e, ove compreso nel centro antico, a quelle della sottozona AC.
Per le attività agricole esistenti e in atto é consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

1.2 Nuova costruzione: consentita esclusivamente per

- edifici compatibili, in luogo di edifici preesistenti ove si rilevi l'esigenza di riqualificare una situazione ambientalmente compromessa, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

A tal fine é prescritta la predisposizione di apposita analisi storico-documentaria che consenta di individuare le caratteristiche dimensionali e architettoniche dell'immobile preesistente.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno, anche con eventuale riduzione dell'altezza; del volume e della S.A. preesistenti, come sopra documentate; la S.A. non può, comunque, essere incrementata;

- parcheggi privati, interamente interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico.

art. AS9) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti.
2. La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti é consentita solo per i servizi o per strutture di carattere leggero atte a sostituire edifici costruiti con materiali impropri e comunque a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante e di ricucitura del contesto.
3. Ai fini suddetti é 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.

art. AS10) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi.

2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno.
3. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi; nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.
4. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio ed è esclusa in corrispondenza di zone alberate.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intera area, prevedendo in tal senso:
 - l'adeguamento della sezione dei tombinamenti esistenti;
 - la previsione di un efficiente sistema di regimazione delle acque;
 - la creazione di nuove reti di smaltimento ad integrazione di quelle insufficienti o gravemente sottodimensionate, limitatamente a quelle di competenza dell'intervento in quanto ricadenti nell'area di proprietà.

"5) di finanziare la spesa di cui sopra con entrate accertate e riscosse al capitolo 73305 "Servizio Finanziario – Trasferimenti di capitali diversi" del bilancio 2002."

3) di considerare conseguentemente modificato il parere di regolarità contabile allegato quale parte integrante della predetta deliberazione di Giunta Comunale n. 1608 del 30.12.2002 come segue:

"Vista la circolare F.L. 25/97 del Ministero dell'Interno si prende atto che con la transazione oggetto del presente provvedimento il Comune rinuncia a crediti pregressi per i quali, peraltro, non risulta iscritto a bilancio alcun accertamento. A seguito della transazione di cui sopra il Comune dovrà sostenere un onere pari ad Euro 171.782,81 quale IVA 10% sul maggiore importo riconosciuto."

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

31/12/2002

Il Responsabile
giovanna santi