Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'Intendenza di Finanza Prot. 18166/1974 del 3/4/1974

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

IL DIRETTORE

PROT. CDU619/2023

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e l'art. 35 della L.R. 6 giugno 2008 n. 16, sulla scorta degli atti d'Ufficio, certifica che il vigente Piano Urbanistico Comunale, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 24.11.2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale N. 2015-118.0.0.-18, entrato in vigore il 3/12/2015 e successive varianti o aggiornamenti ai sensi di legge, classifica i terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova, contraddistinti con Sez. C, Foglio 73, mappale 203:

- prevalentemente in **AR-PR-a** Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale (a).

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.

Funzioni ammesse 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.

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

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;

c_d969.Comune di Genova - Prot. 11/12/2023.0585566.U

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'Intendenza di Finanza Prot. 18166/1974 del 3/4/1974

- 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.

In particolare si segnala che gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono consentiti, per il Sub-Ambito AR-PR (a), con IUI 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 agli artt. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'Intendenza di Finanza Prot. 18166/1974 del 3/4/1974

Norme generali.

Per quanto concerne l'ulteriore disciplina di questo ambito, si richiamano integralmente gli articoli delle Norme di Conformità: AR-PR-1, AR-PR-2, AR-PR-3, AR-PR-4.

- parzialmente in **AR-UR** Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale.

Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

Funzioni ammesse Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.

In particolare si segnala che gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione soggetti a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP sono assoggettati a particolari limitazioni (art. AR-UR-2). È altresì consentito:

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.

Nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'Intendenza di Finanza Prot. 18166/1974 del 3/4/1974

S.A. eccedente il 20%;

Nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri: - I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali; - l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; La S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A..

Nuovi edifici al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle norme generali.

Nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;

Per quanto concerne l'ulteriore disciplina di questo ambito, si richiamano integralmente gli articoli delle Norme di Conformità: AR-UR-1, AR-UR-2, AR-UR-3, AR-UR-4.

Si segnala che il mappale 203, Sez. C, Foglio 73, è inserito nel "Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii."

Fatta salva la disciplina dei Piani di Bacino e le disposizioni di cui al regolamento regionale n. 3/2011, la Zonizzazione Geologica del Territorio classifica i terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova, contraddistinti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'Intendenza di Finanza Prot. 18166/1974 del 3/4/1974

con Sez. C, Foglio 73, mappale 203, parti in ZONE C - Aree con suscettività d'uso limitata. ZONE D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche e ZONE E - Aree con suscettività d'uso fortemente condizionata.

In relazione alle citate indicazioni della Zonizzazione Geologica del Territorio si richiama la disciplina delle Norme Geologiche del P.U.C..

Fatta salva la disciplina dei Piani di Bacino e le disposizioni di cui al regolamento regionale n. 3/2011, la Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici individua i terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova, contraddistinti con Sez. C, Foglio 73, mappale 203, interessati da "frana quiescente e assoggettati a vincolo Idrogeologico.

In relazione alle citate indicazioni della Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici, si richiamano le prescrizioni di cui al punto 1 dell'art. 14 delle Norme Generali del P.U.C..

Si segnala che il mappale 203, Sez. C, Foglio 73, è prevalentemente interessato da "Fascia di Protezione B" dagli stabilimenti industriali (art. 17, punto 6 delle Norme Generali del PUC) presenti nel territorio comunale e classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 e ss.mm.ii.

Nella Fascia di protezione B non è ammessa la nuova costruzione per insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativa superiori a 1,0 mq/mq. Non è altresì consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA o asili, scuole materne e scuole elementari, in ragione della difficoltà di evacuazione di soggetti deboli, se destinate a un numero di soggetti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'Intendenza di Finanza Prot. 18166/1974 del 3/4/1974

deboli superiore a 100 unità. Non sono consentite opere funzionali all'allestimento di spazi all'aperto che prevedano la contemporanea presenza di oltre 500 persone (ad esempio mercati stabili).

Si segnala inoltre che a decorrere dal 5 marzo 2014 è stata avviata la procedura di pubblicità e deposito delle nuove mappe di vincolo per l'aeroporto "Cristoforo Colombo" di Genova ai sensi di quanto prescritto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

Le nuove mappe introducono, tra le altre, limitazioni con possibile incidenza sulla disciplina del P.U.C. in termini di altezza degli edifici e dei manufatti; pertanto si provvede, nel seguito, a riportare la cosiddetta "quota massima di edificazione consentita" indicata nella "Relazione illustrativa delle mappe di vincolo" e nelle tavole dalla stessa citate.

I terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova, contraddistinti con Sez. C, Foglio 73, mappale 203, ricadono nella "superficie orizzontale interna" che limita le costruzioni alla quota di 47,72 m. s.l.m.

Si segnala altresì che negli ulteriori elaborati sono rappresentate:

1) le aree soggette a limitazioni nella realizzazione di discariche e altri fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali: - impianti di depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette; - piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa; - industrie manifatturiere; - allevamenti di bestiame;

2) l'area da sottoporre a limitazioni nella realizzazione di manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di estensione non inferiore a 500 mq., di luci pericolose e fuorvianti, di ciminiere con emissione di fumi e di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione dell'Intendenza di Finanza Prot. 18166/1974 del 3/4/1974

antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea e dovranno essere sottoposti a valutazione degli enti preposti;

3) le aree soggette a restrizioni per l'installazione di sorgenti laser e proiettori ad alta densità (utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento);

4) le aree soggette a restrizioni per la costruzione di impianti eolici.

Infine, per quanto non espressamente richiamato dalla disciplina del P.U.C. vigente, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia urbanistica, edilizia ed igiene ambientale.

Si precisa che le indicazioni oggetto del presente certificato sono state predisposte sulla base dell'estratto autentico del Catasto Terreni del Comune di Genova datato 24/11/2023 allegato alla richiesta pervenuta in pari data e che le informazioni relative alle aree soggette a bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sono state predisposte a seguito di verifiche sulle banche dati consultabili in rete e sulla base dei documenti disponibili agli atti della Direzione Urbanistica di questo Comune.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici.

Genova, 11 dicembre 2023

Il Direttore

Dott. Paolo Berio

Documento firmato digitalmente

MG/mg

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009