

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

Prot. n. 1631

Genova, 15 aprile 2020

Spett.le  
Comune di Genova

Alla c.a. dell'Assessore all'Urbanistica  
e Demanio di Genova  
**Dott. arch. Simonetta Cenci**

[simonetta.cenci@comune.genova.it](mailto:simonetta.cenci@comune.genova.it);  
[assurbanistica@comune.genova.it](mailto:assurbanistica@comune.genova.it)

e p.c. del Dirigente del Settore Sportello  
Unico dell'Edilizia  
**dott. Paolo Berio**

[pberio@comune.genova.it](mailto:pberio@comune.genova.it)

**Oggetto:**

**Nota dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Genova alla proposta di deliberazione n. 2020 DL 43 del 12/02/2020 – Adozione di aggiornamento ai sensi dell'articolo 43, comma 3, lettera c) della legge regionale 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 e AR-PR 2 delle norme di conformità del piano urbanistico comunale**

Con riferimento all'oggetto, a seguito dei precedenti confronti e delle proposte avanzate a far data dal marzo 2019, si formulano le seguenti **proposte di emendamento**, precisando che, per quanto attiene gli artt. 14.4 e 15, l'esponente Ordine li ha condivisi con l'Associazione Nazionale Costruttori Edili che ha espresso adesione sui punti.

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

Si riporta di seguito il testo dell'articolato che riteniamo di proporre rispetto a quello, indicato a carattere barrato, ricevuto. Si richiamano le motivazioni discusse nei precedenti incontri e documenti a simile oggetto, e si rinviano ulteriori motivazioni all'incontro fissato (15/04/2020) per la discussione.

**Proposta:**

**Articolo 11, comma 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:

.....

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 modeste~~** 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;~~

**Art. 14 4. Tutela e salvaguardia dei suoli**

~~Non è consentita la realizzazione di di edifici~~ **costruzioni interrato** ~~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.~~ **ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo.**

~~Il fronte di scavo~~ **L'altezza massima del fronte di scavo** è determinata dalla differenza tra la quota del profilo del terreno preesistente

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

e la quota di imposta del piano più basso dell'edificio in corrispondenza della sezione caratterizzante il punto di maggiore dislivello. ~~Non è consentita la realizzazione di costruzioni interrato ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo. Non è pertanto consentita la realizzazione di costruzioni interrato in aderenza ai sensi del Codice Civile.~~

Il limite di distanza **di cui sopra** non si applica **nel caso di ampliamento volumetrico**. ~~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. 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.~~

**Il suddetto limite può non essere rispettato nella realizzazione:**

**- di interventi di nuova costruzione;**

**- di parcheggi pertinenziali dell'edificio stesso, nel limite del 35% della superficie agibile per ogni unità immobiliare e di parcheggi per le strutture commerciali ex art. 19, comma 7 legge regionale n. 16/2008;**

**- di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 9, I e II comma, della Legge n. 122/1989;**

**- di parcheggi in diritto di superficie ai sensi dell'art. 9, IV comma della Legge n. 122/1989;**

**a condizione che la documentazione istruttoria sia corredata da una perizia asseverata redatta sulla base del progetto strutturale, da trasmettersi all'ente competente 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**

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

**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.**

**~~La realizzazione dei suddetti parcheggi privati pertinenziali, se aventi impronta al suolo superiore a mq. 200, o fronte di scavo maggiore di m. 4,00, dovrà inoltre prevedere la creazione o il mantenimento di uno spazio permeabile in piena terra, a contorno del nuovo volume interrato a partire dai lati liberi, di superficie pari al doppio della suddetta impronta.~~**

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

**La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere, ove consentito dallo stato dei luoghi e dal progetto, la realizzazione della copertura a verde pensile, secondo quanto indicato dalle norme UNI 11235<sup>1</sup>, nonché la conservazione delle alberature ad alto fusto nel rispetto di quanto previsto dalle Norme di Conformità e dal Livello Paesaggistico Puntuale.**

**Nelle aree di Verde Strutturato la realizzazione di parcheggi interrati non dovrà interferire con l'eventuale presenza di verde di pregio, e dovrà comportare il miglioramento dell'assetto del verde e l'incremento della superficie permeabile, ove l'area risulti, in tutto o in parte, impermeabilizzata**

---

1 Il richiamo legale ad una norma UNI ne presuppone la pubblicazione integrale da parte del Comune di Genova.

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

**Art. 15) – Distanze**

3. ~~Fatti salvi diversi accordi tra confinanti e nel rispetto delle norme di conformità degli ambiti~~ Per le parti interrato ~~si applicano~~ le distanze dai confini come fissate ~~nelle norme di conformità degli ambiti per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia. Le suddette distanze di intendono~~ sono misurate in metri e riferite al perimetro della costruzione che include le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali.

8. Le distanze nei confronti di confini o di edifici non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile e ~~Fatte salve le prescrizioni per gli interventi consentiti dall'art. 14) punto 4 "Tutela e salvaguardia dei suoli"~~.

**Art. 16), comma 1, lettera C)**

C) Caratteristiche costruttive in:

1) Parcheggi in struttura:

- **in costruzioni fuori terra** (anche in edifici esistenti);
- **in costruzioni** interrate;
- su coperture piane **di costruzioni fuori terra (anche esistenti);**
- **in aree scoperte comportanti la realizzazione di scavi o strutture di sostegno con altezza superiore a m. ~~1,50~~ 3,00;**

2) Parcheggi a raso **(anche in copertura di volumi interrati) comportanti la realizzazione di scavi o strutture di sostegno con altezza non superiore a m. ~~1,50~~ 3,00;**

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda infine la proposta di modifica dell'articolo **Art. AC-CS-2 – Prescrizioni Generali**, che prevede nel testo in delibera di consentire **"Il cambio d'uso per l'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici"**,

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

il Consiglio dell'Ordine **propone il rinvio di tale variante** al fine di un miglior approfondimento del tema giudicato di grande importanza.

Si anticipano a tale scopo le seguenti ulteriori nostre note:

Questo Consiglio pur comprendendo sia gli obiettivi che la proposta di variante si pone, descritti nella Relazione di accompagnamento, sia il valore sperimentale della proposta stessa, ritiene che, in ragione della storia recente e delle peculiarità del nostro Centro Storico, l'eliminazione tout-court di questo vincolo potrebbe altresì innescare dinamiche e problematiche complesse con esiti anche opposti rispetto a quelli auspicati.

Riteniamo che l'esito delle trasformazioni ipotizzate dovrà essere perseguito con la dovuta attenzione, non solo attraverso una (apprezzata) semplificazione normativa e sburocratizzazione dell'edilizia, ma anche attraverso l'attuazione di politiche integrate (politiche fiscali, attività di controllo, sicurezza e decoro urbano, etc) che tengano conto del valore che l'uso e la trasformazione dei piani terreni assume soprattutto in relazione alla città consolidata e storica nella qualità dell'abitare e vivere una città. I piani terra sono la soglia dove si incontra in maniera anche fisica e visiva lo spazio pubblico e privato.

Servono, secondo noi, percorsi di valutazione e controllo dei singoli progetti di trasformazione che prescindono molto spesso dalla norma di ambito che fatica a seguire le casistiche che il "costruire sul costruito" impone.

Non ultimo motivo, è costituito dalla valutazione in corso circa la costituzionalità della L.R. 30/19, la quale Legge Regionale, pur prevedendo strumenti diversi (in quanto derogatori) e ambiti (intero territorio regionale) da quelli di cui stiamo trattando, persegue medesime finalità di questa proposta di variante, che infatti la richiama nelle premesse, ma certamente ne potrebbe amplificare notevolmente la portata.

Per questo motivo l'Ordine degli Architetti P.P.C. propone la creazione di una **commissione** che possa approfondire - preliminarmente all'entrata in vigore della modifica della normativa - le opportunità e le criticità che potrebbero innescarsi. L'enorme varietà e specificità delle singole situazioni nel tessuto storico richiederà da un lato un monitoraggio consapevole delle trasformazioni proposte che potrebbero generarsi, che incroci i dati anche con il tessuto sociale e commerciale, e dall'altro una valutazione puntuale della loro fattibilità in relazione alle condizioni di sicurezza, igiene e di decoro

*ordine degli*  
**architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori**  
*della provincia di genova*

di eventuali delle soluzioni abitative, nonché alla loro capacità di innescare dinamiche urbane positive e virtuose, come dare impulso anche al tessuto commerciale minuto.

L'adozione di un percorso valutativo di questo tipo rinvierebbe di poco l'entrata in vigore della norma, consentendo l'adozione di criteri per la valutazione delle trasformazioni in argomento, visti e considerati gli importanti riflessi che le stesse potranno avere sullo spazio pubblico, e che individui e protegga quelle situazioni puntuali della città che per le loro peculiarità sociali o economiche meritino ragionamenti ad hoc o l'adozione di particolari tutele, quale il mantenimento del divieto dell'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici.

Ciò nello spirito che il compito della pianificazione sia innanzitutto la tutela della città pubblica, cioè dei suoi spazi e della sua popolazione, in particolare delle fasce più deboli, ma anche la creazione delle condizioni per uno sviluppo virtuoso.

Riteniamo infine che l'unico strumento che oggi può costituire un ponte fra l'esigenza di velocità della realtà economica e l'apparato urbanistico sia il progetto, che costituisce di per sé stesso la narrazione delle pulsioni vive di una città nella loro forma e qualità spaziale.

In attesa di cortese riscontro,  
porgiamo i nostri migliori saluti

Arch. Paolo Raffetto

Presidente

Ordine degli Architetti PPC di Genova

Arch. Stefano Sibilla

VicePresidente OAPPC di Genova

Responsabile Commissione Urbanistica

