



COMUNE DI GENOVA  
Direzione Edilizia Privata

Direzione Demanio e Patrimonio  
Ufficio Tecnico e Consistenza

**OGGETTO:** richiesta parere urbanistico – edilizio Via del Commercio civ. 120.

Con riferimento a quanto in oggetto e a riscontro della Vostra nota prot. n. 63738 del 6 febbraio u.s., si rappresenta quanto segue.

Sull'area in oggetto, censita al N.C.T. alla Sezione I, foglio 5, particella 156, superficie catastale 870 mq., opera la seguente disciplina di livello comunale e sovraordinato:

**Piano Urbanistico Comunale:** ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano (AR-PU).

Le funzioni principali ammesse sono: Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12) delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12) delle norme generali) terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Le funzioni complementari ammesse sono: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Limitatamente agli edifici esistenti: Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari, nel limite del 20% della SA di progetto disponibile sino ad un massimo di mq 5.000.

È ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

La disciplina d'Ambito ammette tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia, con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.

È ammesso l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, 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 l'incremento della S.A esistente nel limite del 35%, da destinare alle funzioni principali;

È ammessa la sostituzione edilizia, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con divieto di modificare la destinazione degli edifici per destinarli a residenza e rimessaggi: con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali.

E' altresì ammessa la nuova costruzione, per realizzare nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq; le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale.

**Vincolo paesaggistico:** l'area rientra tra quelle tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/2004. L'area risulta altresì compresa tra quelle dichiarate di notevole



Comune di Genova - Direzione Edilizia Privata

U.T. Centro/Levante

Via di Francia, 1 - 16149 Genova

Tel 0105577714

e-mail: sportellounicoedilizia@comune.genova.it

PEC: comunegenova@postemailcertificata.it

interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/2004 ed è compresa all'interno del Piano Territoriale Paesistico Nervi – San Ilario.

**Vincolo cimiteriale:** l'area ricade nella zona di rispetto dei cimiteri denominati Nervi II e Nervi III, stabilita ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 (T.U. delle leggi sanitarie).

**Vincolo idrogeologico:** l'area è sottoposta a vincolo idrogeologico.

**Tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua:** l'area rientra tra quelle sottoposte alla disciplina contenuta nel Regolamento regionale n. 3 del 14 luglio 2011, ai sensi del quale è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 metri, a partire dal limite più esterno tra il ciglio di sponda, il ciglio o il piede delle opere di protezione presenti e il limite demaniale.

**Vincolo aeroportuale:** ai sensi dell'art. 707, commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione l'area in argomento è compresa all'interno della superficie di avvicinamento strumentale. E' stabilita una quota massima dell'edificato pari a 153,6 s.l.m.. L'area è altresì compresa tra quelle definite di incompatibilità assoluta per gli impianti eolici.

**Altri vincoli:** in sede di progetto dovranno essere valutate eventuali limitazioni connesse alla presenza del limitrofo elettrodotto.

Con provvedimento n. 34896 del 3 dicembre 2020 è stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, ai sensi del Capo IV della Legge n. 47/1985, per il mantenimento delle seguenti opere: fabbricato in pilastri in c.a., tamponato con blocchetti in calcestruzzo, avente copertura in lamiera (denominato fabbricato 3); porzione di manufatto in struttura di c.a., tamponamenti in blocchetti di calcestruzzo e copertura in lamiera zincata (denominato fabbricato 2), le cui condizioni si intendono qui interamente richiamate.

Tutto quanto sopra premesso, all'interno dei manufatti oggetto di condono potranno essere insediate le funzioni principali e/o complementari dell'ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano (AR-PU), in precedenza esplicitate. Sarà ammesso, all'esterno della fascia di dieci metri dal corso d'acqua, l'ampliamento volumetrico dei manufatti, in misura massima del 10% del volume legittimo.

Ferme restando la disciplina in materia di vincolo aeroportuale e le eventuali limitazioni in materia di elettrodotti, è altresì ammessa la totale demolizione dei manufatti e la loro ricostruzione, all'esterno della fascia di dieci metri dal corso d'acqua, con ampliamento volumetrico massimo pari al 10% del volume legittimo.

Gli interventi dovranno acquisire le pertinenti autorizzazioni in materia paesaggistica, idrogeologica e rispettare la vigente disciplina in materia di tutela dei corsi d'acqua.

I migliori saluti.

DI MAIO GIANFRANCO  
2024.03.04 09:42:50  
CN=DI MAIO GIANFRANCO  
C=IT  
O=COMUNE DI GENOVA  
2.5.4.97-VATTI-0014630102  
IL DIRIGENTE  
Gianfranco Di Maio  
(Documento firmato digitalmente)  
RSA/2048 bits



U.T. Centro/Levante  
Via di Francia, 1 - 16149 Genova  
Tel 0105577714  
e-mail: sportellounicoedilizia@comune.genova.it  
PEC: comunegenova@postemailcertificata.it