



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
**Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-485 del 16/11/2021**

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PUC, PER L'ELIMINAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE N. 10, ART. 25 DELLE NORME GENERALI DEL P.U.C., GRAVANTE SULL'IMMOBILE SITO IN VIA PAOLO DELLA CELLA CIV. 13 – MUNICIPIO I CENTRO EST.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 77 in data 18 novembre 2021;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Simonetta Cenci e dell'Assessore alle Politiche della Casa e Housing Sociale, Pietro Piciocchi;

Visti:

- l'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale 4 settembre 1997 n. 36, che definisce i margini di flessibilità e le procedure di aggiornamento del PUC;
- la Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32, in particolare il CAPO II - Procedura di VAS e di verifica di assoggettabilità a VAS;

Premesso:

- che con nota ricevuta dalla Direzione Urbanistica in data 15 luglio 2021, protocollo generale n. 0252422.E, la società TRE.BI. S.r.l., attuale proprietaria dell'immobile in oggetto, individuato al Nuovo Catasto Terreni di Genova, sezione A, foglio 13, particella 72, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., volta a modificare la disciplina urbanistica del suddetto immobile con l'eliminazione della Norma Speciale n. 10 - *Programma Housing Sociale – via della Cella*;

Dato atto:

- che il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3 dicembre 2015, ricomprende le aree del compendio in via Paolo della Cella civ. 13 – Municipio I, Centro Est – nell'ambito con disciplina urbanistica speciale, ai sensi dell'art. 25 delle Norme Generali del PUC, n. 10 - *Programma Housing Sociale – via della Cella*;
- che la sopra richiamata Norma Speciale n. 10 recepisce quanto deliberato con D.C.C. n. 51 in data 21 luglio 2009 e assoggetta l'area, ad ultimazione degli interventi, all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione;

- che la succitata deliberazione, approvando alcune varianti urbanistiche, concludeva una procedura avviata con la pubblicazione di manifestazione d'interesse rivolta a soggetti, pubblici e privati, interessati a realizzare un intervento residenziale contenente un'offerta sociale, di alloggi in locazione a canoni calmierati, tale da poter essere configurato l'interesse pubblico da parte della Civica Amministrazione;
- che la specifica norma speciale n. 10 è stata predisposta, in base alla proposta della società Immobiliare Oregina S.n.c., all'epoca proprietaria del compendio immobiliare di che trattasi, per realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia comportante variante urbanistica da FF/FFa a zona B/BB (del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n.44 del 10 marzo 2000), con obbligo, assunto con Atto d'Impegno Unilaterale sottoscritto dal rappresentante legale della Società, a realizzare 8 appartamenti a canone concordato per la durata di 8 anni (6+2) e la vendita convenzionata come prima casa dei restanti 18 alloggi;
- che nonostante i solleciti della Civica Amministrazione, la Società, nei successivi anni, non ha mai proceduto alla realizzazione dell'intervento;

Rilevato:

- che la Direzione Politiche della Casa, che ha visto con soddisfazione l'attuazione delle iniziative, giudica ormai concluso il Programma di social housing avviato nel 2009 e, con l'aggravarsi della crisi abitativa degli ultimi anni, può affermare che gli strumenti in allora avviati per rispondere alla domanda sociale non sono più attuali ed efficaci;
- che in particolare, la proposta di realizzazione di alloggi a canone concordato, contenuta nell'intervento di via Paolo della Cella, non è assolutamente rispondente alla necessità attuali, essendo oggi il canone concordato pari a quello di mercato;
- che per il complesso delle ragioni appena esposte, la Direzione Politiche della Casa ha espresso parere favorevole alla soppressione della norma speciale in trattazione;
- che, con lettera datata 18 gennaio 2021, il tecnico incaricato dalla società proprietaria dell'immobile ha chiesto alla Direzione Politiche della Casa del Comune di Genova l'eliminazione di vincolo per Social Housing insistente sul compendio;
- che la Direzione Politiche della Casa del Comune di Genova, con nota del 2 febbraio 2021 e protocollata col numero 0040196.U, ha espresso parere favorevole alla soppressione della Norma speciale n. 10, contenuta nelle Norme Generali del PUC vigenti;

Dato atto altresì che:

- la richiesta di modifica al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 15 novembre 2021, con particolare attenzione alle motivazioni addotte nella richiesta di aggiornamento che evidenziano lo stato di abbandono in cui versa l'immobile e l'avvenuta attuazione, parziale ma soddisfacente, del Programma di social housing avviato nel 2009 e giudicato concluso;

Ritenuto, pertanto, a fronte delle superate previsioni localizzative di social housing e al fine di riqualificare l'immobile in oggetto, di eliminare la Norma Urbanistica Speciale n. 10 *Programma Housing Sociale – via della Cella* confermando l'ambito sotteso alla norma stessa, ovvero l'*Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico - AC-IU*, a cui si prevede di dare immediata efficacia, in quanto coerente con il contesto circostante;

Considerato:

- che la modifica al PUC, come sopra prospettato e ribadito nella citata Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante del presente provvedimento, prevede nell'Assetto Urbanistico del livello 3 del PUC l'eliminazione del perimetro dell'Ambito con disciplina speciale n. 10, ricomprendendo le aree di cui sopra nell'*Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico - AC-IU*, come rappresentato negli stralci cartografici e normativi allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- che, inoltre, l'aggiornamento al PUC prevede la modifica dell'art. 25 delle Norme Generali eliminando l'ambito con disciplina speciale n. 10 – *Programma Housing sociale – via della Cella*;

- che la Relazione Urbanistica di cui sopra, è corredata di Rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui all'art. 13, comma 2, della L.R. n. 32/2012 e s.m.i., contenente, fra l'altro, i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente eventualmente correlati alla presente modifica al PUC;

Ritenuto conseguentemente di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997, per la nuova definizione della disciplina urbanistica dell'immobile collocato in Via Paolo della Cella civ. 13, eliminando la Norma urbanistica speciale n. 10 *Programma Housing Sociale – via della Cella* e confermando, come disciplina immediatamente efficace, quella dell'ambito sotteso, ovvero l'*Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico - AC-IU*, come rappresentato negli allegati elaborati;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.lgs. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.lgs. 267/2000;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D.lgs. 267/2000;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di adottare, per le motivazioni esplicitate nelle premesse e nella Relazione Urbanistica datata 15 novembre 2021, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i. per la nuova definizione della disciplina urbanistica dell'immobile collocato in Via Paolo della Cella civ. 13, eliminando la Norma urbanistica speciale n. 10 *Programma Housing Sociale – via della Cella* e confermando, come disciplina immediatamente efficace, quella dell'ambito sotteso, ovvero l'*Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico - AC-IU*, come rappresentato negli allegati elaborati;
- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), sono rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 3) di dare atto che la cancellazione dell'intervento di housing sociale nell'area in oggetto, prevista con il piano approvato con D.C.C. 51/2009, non incide sulla programmazione regionale dell'edilizia sociale;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) di attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/90;
- 7) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 8) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-485 DEL 16/11/2021**

**OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PUC, PER L'ELIMINAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE N. 10, ART. 25 DELLE NORME GENERALI DEL P.U.C., GRAVANTE SULL'IMMOBILE SITO IN VIA PAOLO DELLA CELLA CIV. 13 – MUNICIPIO I CENTRO EST**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:**

- 1) Istanza per aggiornamento PUC via Paolo della Cella 13, prot. 0252422.E del 15 luglio 2021;
- 2) Risposta Direzione Politiche della casa relativa alla norma speciale, prot. 0040196.U del 2 febbraio 2021;
- 3) Rapporto Preliminare finalizzato a Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 13 L.R. 32/2012;
- 4) Relazione Urbanistica in data 21 novembre 2021 comprensiva degli allegati.

Il Dirigente  
Dott. Paolo Berio

Genova, 2 luglio 2021

**OGGETTO: Immobile sito in Via Paolo della Cella, 13- Genova**

Il sottoscritto Alberto Bianchi, [REDACTED]  
[REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico delle società "TRE.BI. S.R.L." - società a responsabilità limitata con unico socio (P.I.: 02575410994), con sede in Genova, via Ceccardo Roccatagliata Ceccardi n. 3/5, proprietaria dell'immobile sito in Via Paolo della Cella, 13.

Premesso che il PUC del Comune di Genova, approvato con D.D. n. 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 2.12.2015, comprende il manufatto di interesse e il suo intorno nell'ambito AC-IU (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico), con individuazione puntuale di ambito speciale (rubricato con il n. 10) riferito alla norma del *Programma di housing sociale*.

Ed essendo mutati le condizioni del mercato immobiliare, gli indirizzi sia da parte dell'edilizia sociale del Comune di Genova, sia da parte del Municipio di competenza, venuta meno la necessità di preservare tale zona come ambito speciale

**CHIEDE**

di procedere ad una Modifica di Aggiornamento al PUC ex art. 43 L.R. 36/1997 relativa all'immobile e alle aree in oggetto con l'eliminazione dell'indicazione normativa di *Housing sociale*, riprogrammando questa porzione di tessuto edificato all'interno dell'ambito che lo include (AC-IU).

Si allegano alla presente istanza i seguenti elaborati a firma dell'arch. Giuseppe Galasso:

- Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi della L.R. 32/2012;
- Perizia asseverata in merito al maggior valore di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, ovvero art. 38 comma 6 bis della L.R. 16/2008;
- Tabella di calcolo degli extra- oneri;
- Quesito Arch. Giuseppe Galasso;
- Risposta Quesito Direzione Politiche della Casa (parere favorevole).

Confidando in un favorevole accoglimento dell'istanza, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Alberto Bianchi





COMUNE DI GENOVA

Prot. n°

Addì

**Arch. Giuseppe Galasso**  
**Via S. Lorenzo 8/17**  
**16123 Genova**

**Direzione Urbanistica**  
**c.a. Arch. Nora Bruzzone**  
**Sede**

**Oggetto:** Quesito arch. Galasso. Norma speciale n.42 Programma Housing Sociale di Interesse Pubblico Via della Cella.

### Premesse

Il provvedimento DCC n.51 del 21 luglio 2009 ha approvato alcune varianti urbanistiche a conclusione di un Programma di social housing, avviato con la pubblicazione di un bando pubblico rivolto a soggetti pubblici e privati interessati ad ottenere agevolazione per realizzare interventi di costruzione o ristrutturazione di immobili di proprietà, di cui una parte dedicata all'offerta di alloggi in locazione a canoni sociali o calmierati. La proposta, corredata da un piano di fattibilità urbanistico e di equilibrio finanziario, ove riscontrato da parte della Civica Amministrazione un interesse pubblico, poteva essere avviata verso un iter approvativo.

La Società Immobiliare Oregina Snc decise di aderire alla Manifestazione di interessi presentando un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ed incremento di superficie agibile comportante una variante urbanistica da zona FF/FFa (servizi) a zona B/BB (residenza). L'offerta sociale si riduceva alla locazione 8 appartamenti a canone concordato per la durata di 5 anni (in seguito prolungata a 8 anni) e alla vendita convenzionata per prima casa dei restanti 18 alloggi. Il legale rappresentante della società presentò la proposta firmando l'atto d'impegno sulla base di questi contenuti. L'Amministrazione giudicò la proposta assentibile, individuandone un interesse pubblico, ed avviò la procedura di variante urbanistica con norma speciale vincolata alla realizzazione dell'intervento.

Nel 2013 la Società inviava richiesta di soppressione del vincolo della norma speciale per poter realizzare un intervento di edilizia residenziale privata alla quale questa Direzione diede parere motivato contrario.



Comune di Genova- Direzione Politiche della Casa  
Via di Francia, 1- 16149 Genova  
Tel. 0105577072 serviziocasa@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

Il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015 ha ripresentato le norme speciali riguardanti gli specifici interventi approvate con DCC n.51/2009 del Programma di social housing in allora avviato.

A distanza di oltre 12 anni da quella iniziativa solo due interventi non sono stati avviati: uno per l'opposizione sul territorio che hanno portato a successive modifiche della norma rendendo l'intervento poco sostenibile economicamente (Programma housing sociale via di Creto), l'altro intervento è quello in oggetto.

Nel caso specifico va ricordato che l'immobile era sottoposto dal P.R.G. nel 2009 al vincolo urbanistico di servizi mentre il PUC nella fase di nuova stesura ha assunto l'indirizzo di non riproporre i vincoli delle aree a "Servizio" se ricadenti su proprietà privata. Tale scelta avrebbe probabilmente riguardato anche l'edificio di via Paolo della Cella che invece è rimasto giustamente vincolato dalla norma speciale nel frattempo approvata. (Avendo potuto prevedere questa decisione dell'estensore del PUC il privato probabilmente non avrebbe avuto l'interesse a presentare una proposta per il Programma di social housing richiedendo un cambio di destinazione urbanistica).

Sta di fatto che la mancata volontà di dare seguito agli impegni assunti da parte della Società con il trascorrere del tempo non ha fatto che aggravare lo stato di abbandono in cui già si trovava l'edificio con il conseguente attuale degrado urbano dell'area.

Oggi l'immobile è passato ad una nuova proprietà che sta manifestando l'interesse di ristrutturarlo introducendo anche servizi per il quartiere.

### Risposta al quesito

La Direzione Politiche della Casa ha visto con soddisfazione l'attuazione delle iniziative attivate con il Programma di social housing avviato nel 2009 e lo giudica ormai concluso.

Inoltre con l'aggravarsi della crisi abitativa degli ultimi anni può affermare che gli strumenti in allora avviati per rispondere alla domanda sociale non sono più attuali ed efficaci: la proposta di alloggi a canone concordato non è assolutamente rispondente alla necessità di canoni inferiori al mercato. Oggi il canone concordato è quello di mercato.

Sulla base di queste premesse e per le considerazioni finali, la Direzione Politiche della Casa esprime parere favorevole alla soppressione della norma speciale (allegata).

IL DIRETTORE  
Dott.ssa Paola Vinelli



Comune di Genova- Direzione Politiche della Casa  
Via di Francia, 1- 16149 Genova  
Tel. 0105577072 serviziocasa@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

## **N.42 Programma Housing Sociale di Interesse Pubblico Via della Cella**

Foglio 28 BB-RQ11) Sottozona BB: Ambiti speciali

12. Norma speciale:

Programma Housing Sociale di Interesse Pubblico

Via della Cella 13 - Immobiliare Oregina

Previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale e convenzionamento dell'intervento, è consentita la ristrutturazione autofinanziata dell'edificio, a scopo residenziale, con aumento della superficie agibile (max +20% della S.A. esistente), senza obbligo di trasferimento, a condizione che dei n° 26 alloggi realizzabili, 18 siano destinati alla vendita convenzionata prima casa, 8 alla locazione a canone concordato. La suddetta proporzione numerica tra le diverse tipologie abitative deve essere comunque mantenuta. Tutti gli alloggi in locazione a canone concordato devono essere provvisti di almeno un posto auto pertinenziale.

(Del. C.C. n. 51 del 21/07/2009 - Del. C.C. n. 36 del 25/5/2010 in salvaguardia. La Provincia Genova con D.D. Atto n. 6596 del 29.10.2010 non ha ravvisato profili di illegittimità)



Comune di Genova- Direzione Politiche della Casa  
Via di Francia, 1- 16149 Genova  
Tel. 0105577072 [serviziocasa@comune.genova.it](mailto:serviziocasa@comune.genova.it)





Comune di Genova

**RAPPORTO PRELIMINARE**  
**Finalizzato a Verifica di Assoggettabilità alla VAS**  
ai sensi dell'art. 13 L.R. 32/2012

*Oggetto: riconversione funzionale dell'edificio situato in Via Paolo della Cella n. 13 a Genova.*

Richiedente: Kappa 2 S.r.l.

## Sommario

- 1. Introduzione**
- 2. Adeguamento della strumentazione urbanistica comunale**
  - 2.1 *Aggiornamento del PUC*
  - 2.2 *Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening*
  - 2.3 *Calcolo peso insediativo*
- 3. Caratteristiche degli impatti**
  - 3.1 *Aria e fattori climatici*
  - 3.2 *Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato*
  - 3.3 *Suolo e sottosuolo*
    - 3.3.1 *Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica*
    - 3.3.2 *Consumo di suolo ed attività agricole*
    - 3.3.3 *Contaminazione del suolo e bonifiche*
  - 3.4 *Aspetti Geologici, Geomorfologici*
  - 3.5 *Aspetti idraulici*
  - 3.6 *Biodiversità ed aree protette*
  - 3.7 *Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico*
  - 3.8 *Inquinamento acustico*
  - 3.9 *Inquinamento elettromagnetico*
  - 3.10 *Aspetti energetici*
  - 3.11 *Gestione delle acque*
  - 3.12 *Gestione dei rifiuti*
  - 3.13 *Salute e qualità della vita*
- 4. Valutazione degli impatti**

## 1. Introduzione

Da parte della società proponente è stata rilevata la necessità di procedere alla mutazione di destinazione d'uso della struttura, oggi in disuso, dell'ex cinema di via Paolo della Cella a Genova.

La mutazione riguarda l'inserimento della funzione commerciale, legata ad esercizio di vicinato, oltre a due livelli di servizi di tipo privato (una palestra), che possono essere riferiti ad un uso pubblico per mezzo di apposita convenzione.

Uno degli aspetti fondanti è che la mutazione d'uso richiesta non varia il carico urbanistico poiché non incide sul numero dei potenziali residenti, riferendosi alle disposizioni contenute nella scheda di Piano che ne indirizza le disposizioni verso la residenza sociale.

In tal senso, la mutazione di destinazione d'uso non rientra nella casistica delle varianti al Piano ai sensi dell'art. 44 della L.R. 96/1997, di competenza regionale, quanto più nelle disposizioni delle modifiche di aggiornamento, direttamente approvabili dal Comune di sede di Consiglio, come definito dall'art. 43 della medesima legge.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, con la L.R. 06.02.2020, n. 1, all'art. 20, c. 2, la Regione Liguria ha abolito il ricorso all'allegato A, inerente l'autocertificazione della non sussistenza di ricorso alla VAS, richiedendo una Verifica di Assoggettabilità come riportata all'art. 13 della L.R. 32/2012.

La Verifica di Assoggettabilità è riferita a quanto disposto dalla D.G.R. n. 223 del 28.02.2014, in merito all'aggiornamento degli indirizzi applicativi riportati all'art. 17 della L.R. 32/2012. La DGR indicata definisce il campo di applicazione della Verifica di Assoggettabilità (in seguito indicata come VA), in attenzione dello sfruttamento delle risorse ambientali come individuate dai diversi comparti ambientali.

È un documento obbligatorio, al pari della Relazione Paesaggistica per il rilascio della relativa autorizzazione, che completa gli studi inerenti la compatibilità ambientale dell'oggetto prima della fase di progettazione.

Le modalità di individuazione dei comparti ambientali che devono essere coinvolti nella VA sono riportate all'art. 13 della legge regionale, disponendole in modo dettagliato nell'allegato B, attraverso la definizione di un apposito documento: il Rapporto preliminare alla VAS. Tale documento, come definito al c.2 dell'articolo indicato, contiene *una descrizione del piano o programma, nonché i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma*.

La complessità di tale documento è rapportata all'entità delle modifiche che l'intervento e la relativa mutazione possono indurre sullo stato dell'ambiente, su esplicita indicazione del soggetto procedente (in questo caso il Comune) che ne valuta l'incidenza.

Nel caso in esame, trattandosi di un comparto molto contenuto, rivolto sostanzialmente ad una modifica normativa, la verifica di assoggettabilità, come stabilito dalla L.R. 32/2012, è di competenza comunale.

A conclusione del procedimento, le risultanze del Rapporto preliminare sono pubblicate sul sito del Comune e della Regione.

Nello specifico, i temi che il presente rapporto deve comprendere e verificare al fine da non richiedere una valutazione ambientale di competenza regionale, devono interessare i punti inerenti *l'adeguamento della struttura urbanistica locale*, in questo caso del Comune con

particolare riguardo alle disposizioni di aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della LUR, le *caratteristiche degli impatti*, punto cogente e di interesse per la VAS in quanto di espresso coinvolgimento dei diversi comparti ambientali (aria, acqua, suolo, rumore, biodiversità in riferimento alle fonti di inquinamento e altro) con parte conclusiva inerente la *valutazione degli impatti*, vale a dire la vera incidenza che l'intervento, in modo maggiore o minore, ha sul suo intorno ambientale.

## 2. Adeguamento della strumentazione urbanistica comunale

Si tratta sostanzialmente di una modifica di aggiornamento dell'apparato normativo del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m., disponendo la mutazione da area individuata per la residenza sociale a commerciale e servizi privati. Nella realtà, si tratta semplicemente dell'eliminazione dell'indicazione normativa di Housing sociale, in quanto l'ambito del Piano vigente (AC-IU) ammette le funzioni richieste dalla società proponente.

È pertanto una modifica di tipo puramente locale che di fatto richiede l'ammissibilità da parte dei competenti uffici comunali in riferimento all'eliminazione del perimetro dell'ambito speciale censito con il n. 10 all'interno della ripartizione normativa del Piano.

### 2.1 Aggiornamento del PUC

Il PUC del Comune di Genova, approvato con D.D. n. 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 2.12.2015, comprende il manufatto di interesse e il suo intorno nell'ambito **AC-IU** (ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico), con individuazione puntuale di ambito speciale, rubricato con il n. 10.

Tale disposizione è riferita alla norma del *Programma di housing sociale* di interesse pubblico che riporta la trasformazione della volumetria esistente in residenza sociale mediante la suddivisione in ventisei alloggi (diciotto destinati alla vendita convenzionata di prima casa e otto alla locazione a canone concordato) e la mutazione funzionale della struttura esistente, in stato di abbandono.

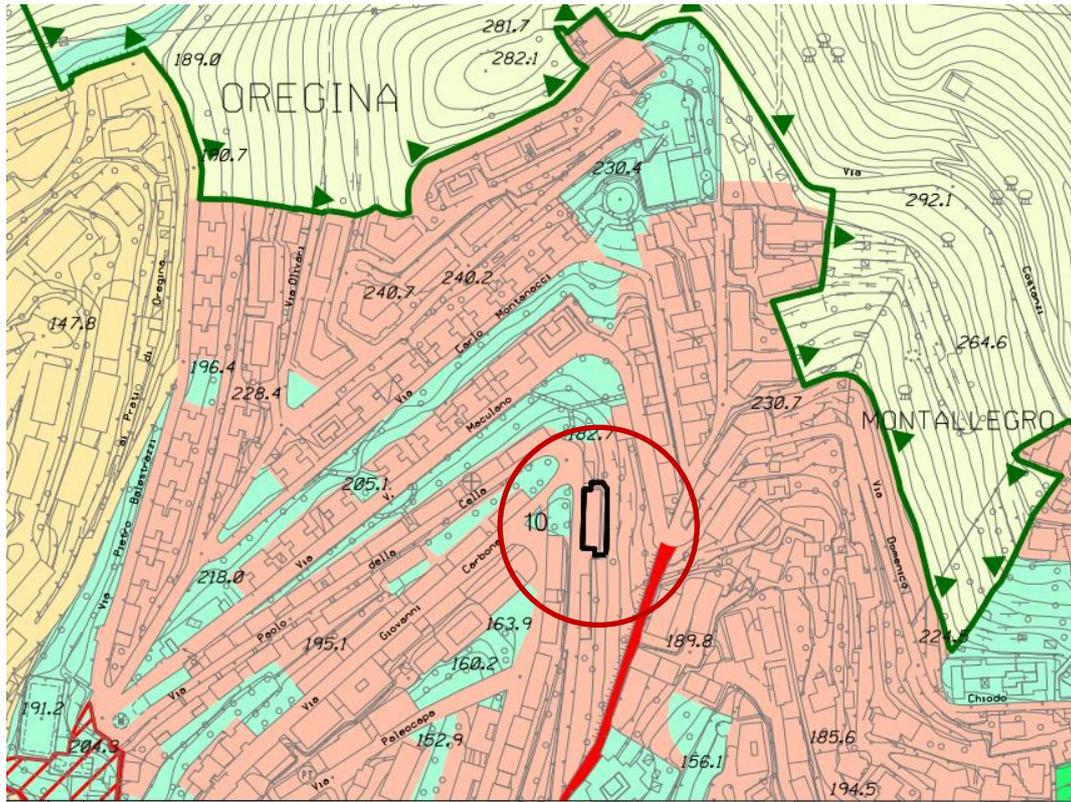
La presenza della funzione residenziale è legata a quanto disposto dalla precedente pianificazione, riferita al PUC approvato con DPGR n. 44 del 10.03.2000, conseguente all'istanza presentata dalla Immobiliare Oregina sulla scorta di una progettazione mirata a tale finalità.

A seguito delle mutate condizioni del mercato immobiliare, sia degli indirizzi da parte dell'edilizia sociale del Comune di Genova, sia da parte del Municipio di competenza, è venuta meno la necessità di preservare tale zona come ambito speciale, riprogrammando questa porzione di tessuto edificato all'interno delle disposizioni di area più vasta, vale a dire riconducendolo alle indicazioni generali dell'ambito che lo include (AC-IU).

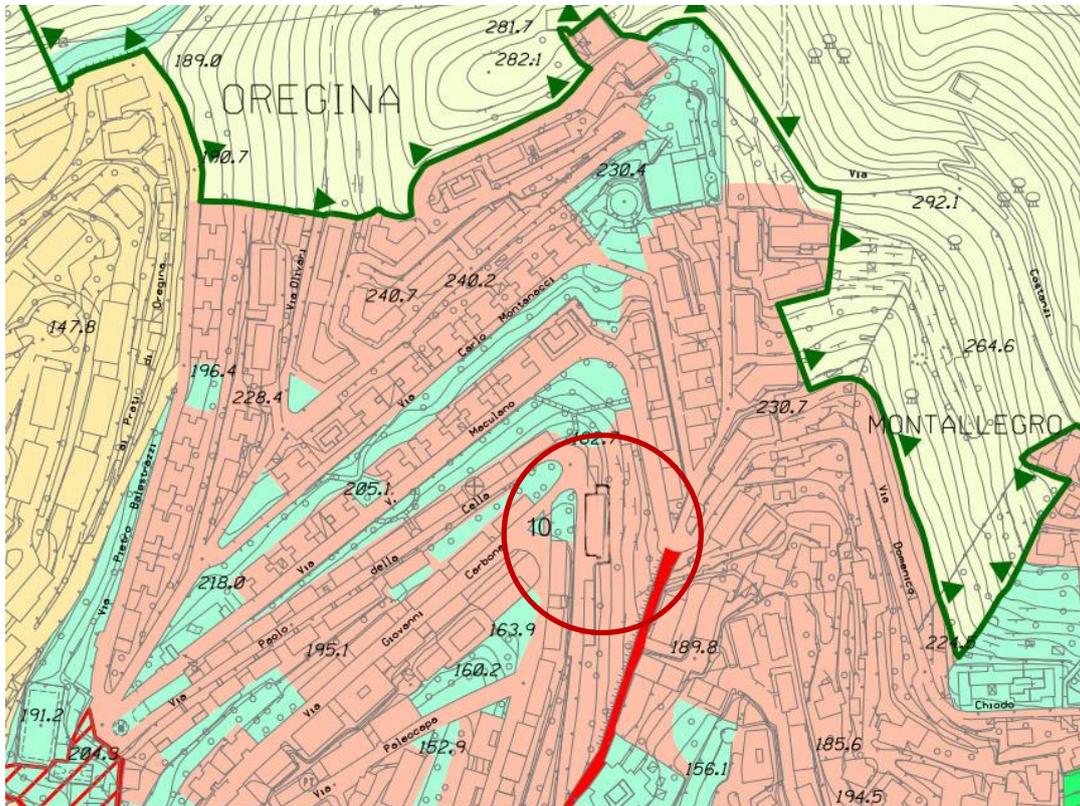
In modo particolare, si avverte interesse da parte del Municipio, e in conseguenza del quartiere, per la realizzazione di una struttura commerciale di livello locale, al momento non presente in zona, e per uno spazio a servizi che può essere, attraverso convenzione, utilizzato anche per usi pubblici.

In tale ambito, l'art. AC-IU1 della normativa del Piano vigente, riferito alle funzioni principali ammesse, annovera tra queste i servizi di tipo privato e il commerciale, tra cui gli esercizi di vicinato, funzioni proposte per il recupero del manufatto: pertanto non è necessario alcuna modifica alla normativa generale dell'ambito.

L'abolizione dell'ambito speciale riferito all'housing sociale richiede la semplice eliminazione del perimetro sulla tavola di Piano e la parallela soppressione della scheda n. 10 riferita all'ambito. Sotto questo aspetto, il Comune di Genova, ufficio \_\_\_\_\_, ha rilasciato parere favorevole all'eliminazione di tale ambito speciale con lettera del \_\_\_\_\_, protocollo comunale n. \_\_\_\_\_.

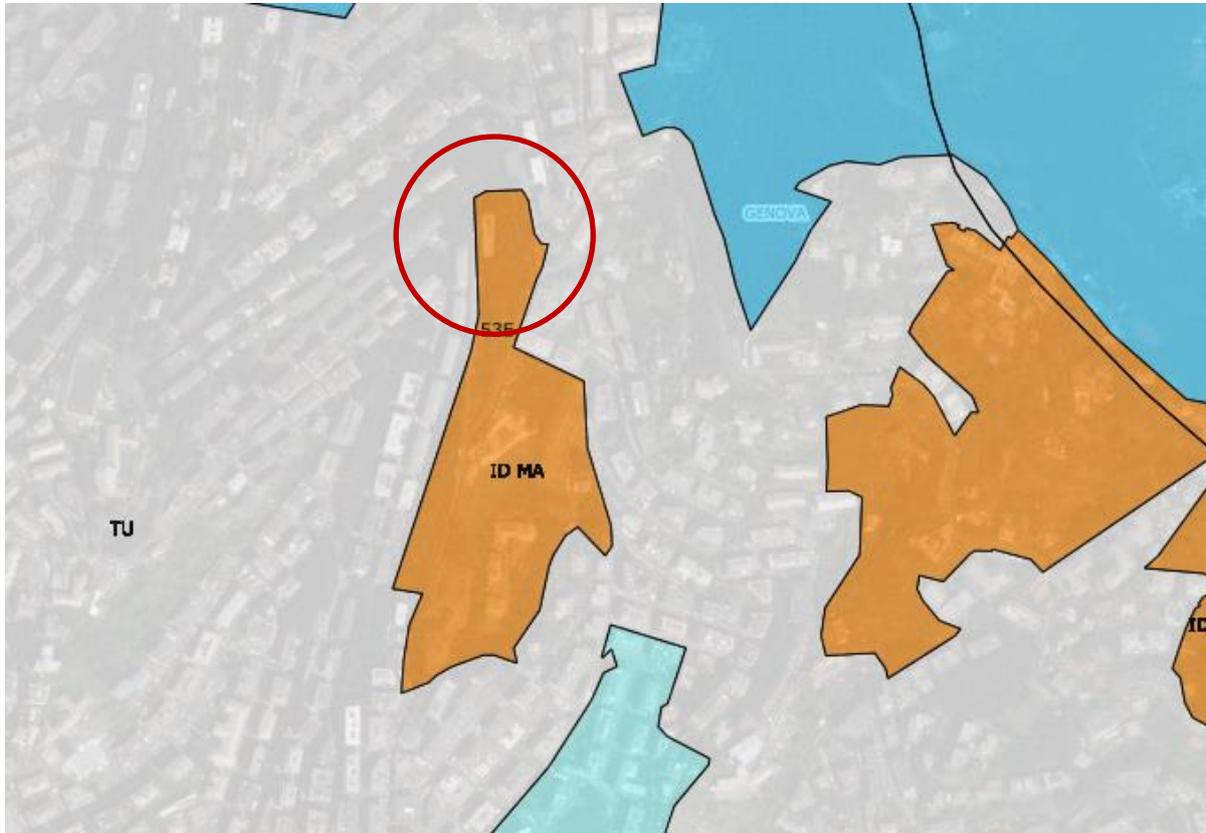


Stralcio del PUC vigente con individuazione dell'area oggetto di modifica di aggiornamento: ambito AC-IU con ambito speciale n. 10 riferito ad intervento di housing sociale.



Stralcio del PUC con eliminazione dell'ambito speciale n. 10 riferito all'housing sociale e mantenimento norma AC-IU.

Le precedenti visualizzazioni grafiche riportano quanto derivante dall'aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m., con prima illustrazione riferita allo stato in essere della cartografia di Piano e la seconda allo stato modificato.



Stralcio del PTCP della Regione Liguria, Assetto Insediativo: l'ambito ricade in ID-MA.

In riferimento alle disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, l'ambito speciale di Paino ricade in ID-MA (art. 44 delle Norme di attuazione, Insediamenti Diffusi regime di Mantenimento).

Come riportato al c. 3 della norma, sono *pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle presistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico*: la variazione definita da quanto richiesto non va' ad alterare i rapporti esistenti e non entra, pertanto, in contrasto con le disposizioni del Piano.

## 2.2 Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening

Nell'intorno immediato non si registra la presenza di progetti assoggettati a VIA o valutazione di Screening che possano condizionare o interferire con la modifica di aggiornamento proposta.

## 2.3 Calcolo peso insediativo

In merito alla valutazione del peso insediativo, possono essere utilizzate le disposizioni attuali come definite dal Regolamento Regionale 25.07.2017, n. 2, al fine di porre un

confronto diretto tra il peso insediativo previsto dal PUC e quanto ricavabile attraverso la modifica proposta.

Il PUC prevede un assetto residenziale, esteso all'intera superficie a disposizione pari a m<sup>2</sup> 1.400 di superficie lorda e m<sup>2</sup> 1.264 di superficie agibile. Al fine del calcolo definito dalla Regione Liguria interessa la S.A.: le valutazioni da effettuare sono sul carico urbanistico stabilito in m<sup>2</sup>/ab 25 di SA per ciascuna UCU (unità di carico urbanistico). Si ricava a questo modo:

$$UCU=(1.264 : 25) = \mathbf{51}$$

Si ha pertanto l'incidenza di 51 nuove unità di carico urbanistico, in riferimento alla valutazione effettuata sullo stato del PUC vigente, con le conseguenti dotazioni territoriali derivanti (standard urbanistici).

Nel caso dell'inserimento del commerciale e dei servizi di tipo privato o convenzionato, la valutazione è da effettuare in base agli addetti con un'incidenza pari a m<sup>2</sup>/ab 100 di SA per ciascun addetto. Si comprende subito, pertanto, che l'inserimento all'interno dell'ambito AC-IU per mezzo dell'eliminazione dell'ambito speciale n. 10, proponendo le nuove funzioni ammesse all'interno dell'ambito stesso, riduce drasticamente il carico urbanistico:

$$UCU=(1.264 : 100) = \mathbf{13}$$

Da ciò ne deriva anche una minore necessità delle dotazioni territoriali in campo di standard urbanistici che richiedono il reperimento di m<sup>2</sup> 234 di superfici a servizi, ricavabili anche nelle medesime dotazioni previste di tipo privato per mezzo di opportuna convenzione oppure in altro tipo su richiesta della Pubblica amministrazione.

### 3. Caratteristiche degli impatti

Si riportano di seguito le disposizioni riferite ai comparti ambientali richiamati dalla Regione Liguria in materia di Verifica di Assoggettabilità, al fine di verificare la compatibilità della modifica proposta che consiste nella mutazione di destinazione d'uso di una volumetria già esistente e al momento non utilizzata.

Nello specifico, la presente sezione riguarda la definizione dello stato, delle tendenze e criticità delle componenti ambientali e antropiche pertinenti la modifica proposta, a riscontro dei contenuti del quadro conoscitivo.

#### 3.1 *Aria e fattori climatici*

È difficile stralciare la porzione di area dal suo contesto ambientale a seguito della ridottissima dimensione di campo del comparto richiamato: la funzione considerata (commerciale e servizi) non ha alcuna possibilità di definire un apporto negativo sullo stato complessivo della qualità dell'aria o sui fattori climatici locali.

Ne risulta pertanto fortemente influenzata dalle condizioni locali e di area vasta: collocandosi in una porzione urbana relativamente periferica, conseguente ad ampliamenti ottocenteschi, posta verso il medio versante che conduce verso la zona di Righi, presenta una qualità dell'aria relativamente buona, favorita da notevoli spostamenti delle masse a seguito dei movimenti provenienti dai condizionamenti termici generati dal mare. Ciò favorisce il costante ricambio dell'aria riducendo nel contempo il possibile ristagno di elementi inquinanti.

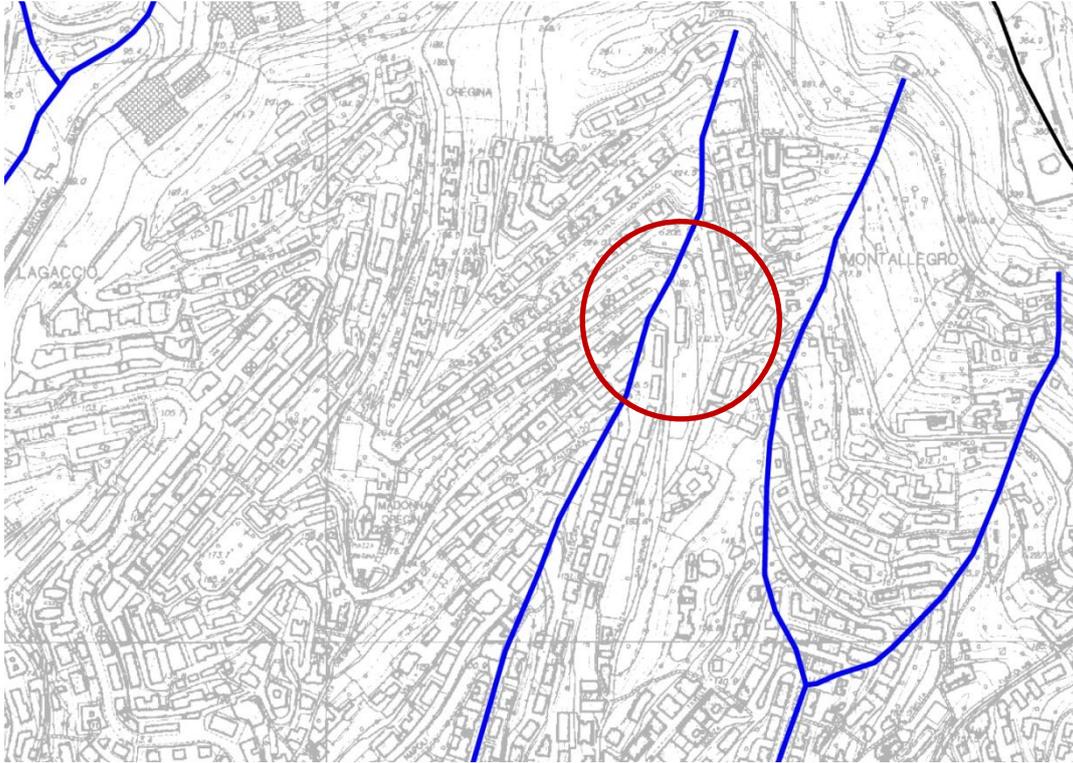
#### 3.2 *Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato*

In riferimento alle acque superficiali la tavola della rete idrografica significativa del Piano di Bacino stralcio, Ambito 14, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002, con ultima variante approvata con DDG n. 2461 del 22/04/2020 entrata in vigore il 13.05.2020, evidenzia nelle immediate vicinanze la presenza di un rio significativo, di primo livello, attualmente tombinato a seguito della realizzazione di Via Paolo della Cella.

Le modifiche richieste alla normativa del PUC non mutano in alcun modo le disposizioni vigenti per il rio, ivi comprese le possibili disposizioni di cui al R.R. n. 3 del 14.07.2011, come modificato dal R.R. n. 1 del 16.03.2016, in materia di inedificabilità dai 10 metri dal corso d'acqua in quanto si tratta di opere effettuate su di una costruzione esistente.

Per quanto concerne le acque sotterranee, con presenza di eventuale falda freatica, le stesse sono influenzate dalla presenza di terreni permeabili sia per fessurazione del substrato roccioso sia per fratturazione dello stesso definendo la circolazione in fasce più o meno profonde delle acque di falda. Non sono presenti punti di emungimento delle acque di falda né per uso potabile né per uso irriguo.

In merito al ciclo idrico integrato questo è assicurato dall'acquedotto pubblico e dall'ente gestore dello stesso, considerando che la struttura esistente è già dotata di proprio allaccio alla rete idrica. La previsione nel Piano vigente di un numero di UCU superiore a quanto valutato nella proposta di modifica si per sé non richiede verifiche approfondite o validate dal gestore stesso, in quanto già ampiamente definite e verificate all'interno delle valutazioni di VAS effettuate per la definizione del Piano stesso.



Stralcio Rete idrografica del Piano di bacino, ambito 14: presenza nelle vicinanze di corso d'acqua di primo livello.



Stralcio carta Idrogeologica del Piano di bacino, ambito 14: terreni permeabili per fessurazione e/o fratturazione interessati da tessuto urbanizzato continuo impermeabile con substrato relativo (area a tratteggio).

### 3.3 Suolo e sottosuolo

In merito ai temi collegati al comparto ambientale costituito dal suolo e dal sottosuolo, valgono le seguenti specificazioni.

#### 3.3.1 Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica

Considerando la carta idrogeologica allegata al Piano di bacino stralcio, ambito 14, l'intera area è interessata da un tessuto urbanizzato continuo che ha impermeabilizzato in gran parte le superfici dell'intorno, alterando di fatto i rapporti originari di permeabilità.

L'intervento, operando su di una struttura esistente, con area di pertinenza in asfalto, di fatto si trova a NON modificare in alcun modo le condizioni dello stato in atto, lasciandone i rapporti di permeabilità/impermeabilità invariati.

#### 3.3.2 Consumo di suolo ed attività agricole

L'area che comprende il manufatto è completamente urbanizzata, seppure seguendo le caratteristiche dei viali ottocenteschi con la presenza di filari di alberi. Si presenta con un edificato definito da isolati compatti intercalati da aree a verde, come nel caso dell'intersezione tra via Paolo della Cella e via Giovanni Carbone che costituisce una piccola area a verde sistemata con alberature d'alto fusto (presenza di Sofore, Lecci, Pittospori e Platani).

Non sono pertanto presenti attività o aree agricole o di origine agricola produttiva e, trattandosi di un'area già interessata da costruzioni con proposta di riconversione di volumi esistenti, NON è definito alcun intervento che preveda il consumo di suolo.

#### 3.3.3 Contaminazione del suolo e bonifiche

L'area in oggetto è stata per diverso tempo utilizzata quale sede di una sala cinematografica, pertanto non oggetto di lavorazioni contaminanti il suolo. NON sono richieste bonifiche riferite a terreni inquinati chimicamente né bonifiche per ordigni bellici, in quanto l'area non è stata coinvolta in bombardamenti a seguito degli eventi bellici del secondo conflitto mondiale.

### 3.4 Aspetti Geologici, Geomorfologici

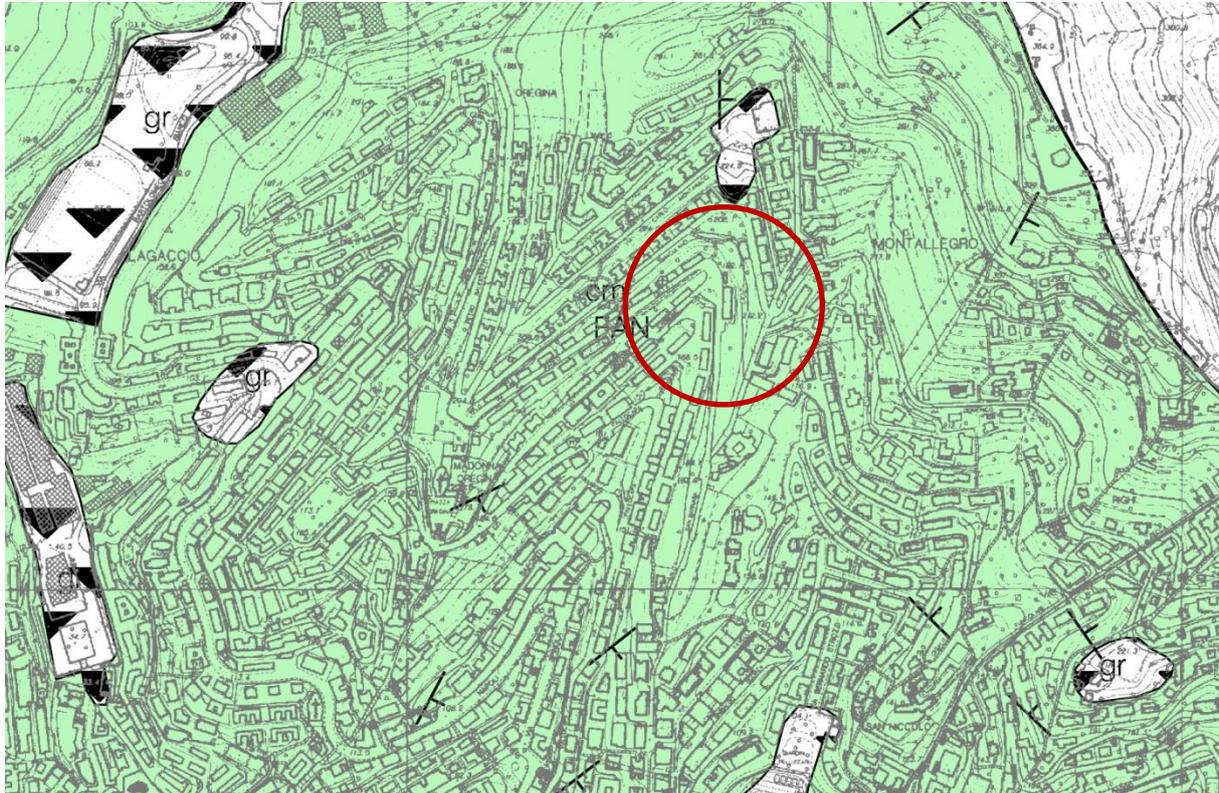
L'intero costone che si innalza dall'area di Principe fino alla costa di Righi è definito dal complesso dei Calcari marnosi del Monte Antola, gruppo di flysh ad elmintoidi costituito da banchi di notevole spessore, spesso fratturati, con intrusioni calcitiche di media estensione. È il medesimo corpo che si estendeva fino alla zona della cava della Lanterna, storicamente utilizzato per la realizzazione di elementi lapidei per la costruzione degli edifici storici (la Pietra nera di Promontorio).

La compattezza dei banchi è visibile in rispondenza di una galleria scavata nel costone nella parte ad ovest del fianco del colle.

Poco più a monte, due tornanti più in alto, è evidente uno sbancamento effettuato durante le opere di realizzazione della strada con opere di contenimento che occultano la stratigrafia geologica locale.

La morfologia locale è definita dall'incisura della parte sommitale del torrente di Oregina che ha modellato i versanti in una serie di piccole vallette con conseguente ramificazione dei crinali secondari. Uno di questi lambisce direttamente l'area oggetto di modifica normativa, ponendosi ad ovest del corso d'acqua.

Le modifiche apportate all'assetto normativo NON alterano in alcun modo l'assetto geologico e geomorfologico locale considerando soltanto volumetrie esistenti senza intervenire con opere di sopraelevazione o di demolizione e ricostruzione, lasciando inalterate le strutture esistenti.



Carta Geolitologica del Piano di Bacino, Ambito 14. L'intera porzione è interessata dai calcari marnosi (cm) della Formazione del Monte Antola (FAN). Poco a monte è evidenziato uno sbancamento.

### 3.5 Aspetti idraulici

Come riportato nella tavola della Rete idrografica del Piano di Bacino stralcio, Ambito 14, l'ambito è solcato da un rio di primo livello, generatore della morfologia del luogo, oggi quasi interamente tombinato se non per i tratti sorgivi.

Malgrado la forte alterazione dello stato naturale non sono rilevati fenomeni cartografabili in merito ad intemperanze idrauliche, neppure di tipologia storica.

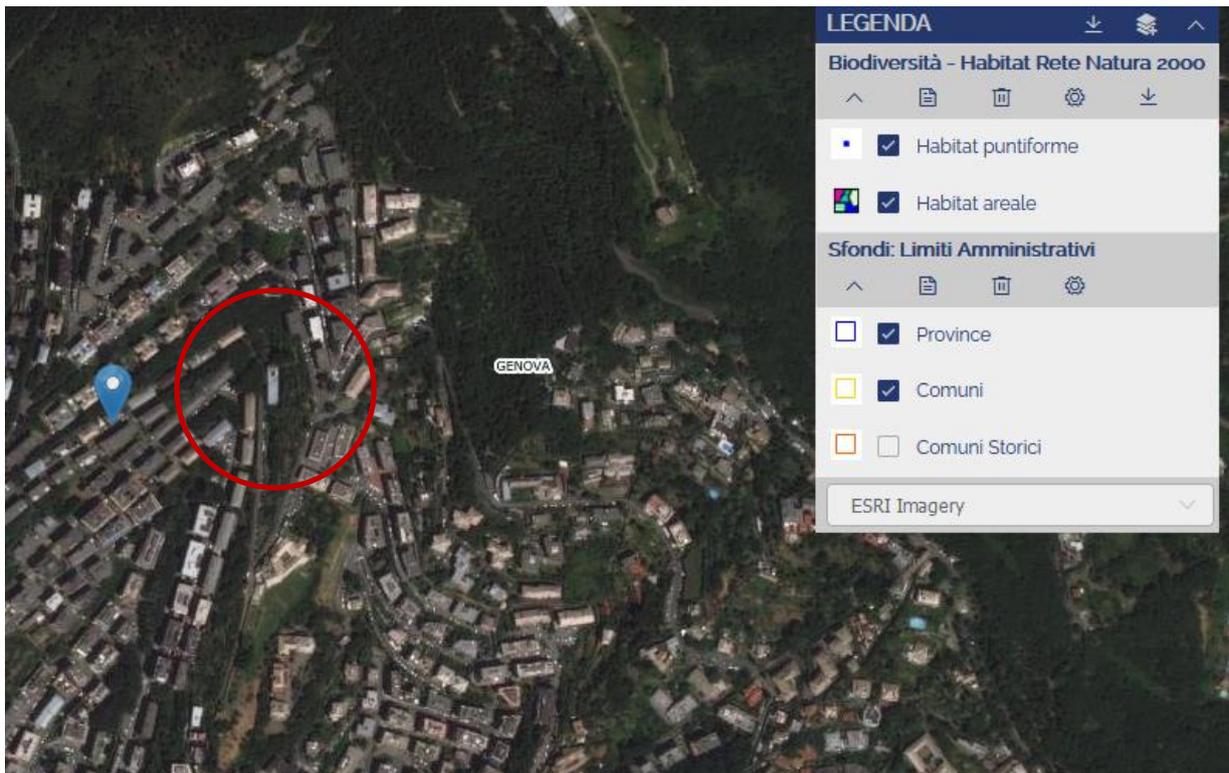
La modifica normativa NON entra in contrasto in alcun modo con le caratteristiche idrauliche locali.

### 3.6 Biodiversità ed aree protette

In merito al tema della biodiversità e delle aree protette l'areale interessato dalla modifica normativa non risulta interessato da habitat puntiformi o da habitat areali, così come definito all'interno di Rete Natura 2000.

Questo aspetto è facilmente comprensibile a seguito della completa urbanizzazione dell'area, avvenuta nella seconda metà del XIX secolo, che ne ha fortemente trasformato le caratteristiche naturali (sia vegetali sia animali).

Le modifiche normative NON mutano la situazione in atto.



Rete Natura 2000, dal sito regionale Ambiente in Liguria. Non sono presenti habitat di interesse.

### 3.7 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Le seguenti indicazioni sono state dedotte dalla tavola dei vincoli ricavata dal sito *Liguria vincoli* della Regione Liguria.

L'area si trova in rispondenza di una fascia di mezza costa alta, prossima al crinale dividente la valletta di Oregina. Poco oltre è presente la cresta orografica di Righi, con visuali aperte sulla città, di particolare interesse, al punto da risultare oggetto di vincolo paesaggistico definito per mezzo di decreto ministeriale. La porzione interessata dalla modifica di aggiornamento, invece, collocandosi in posizione più discosta non rientra in alcuna tipologia di vincolo (bellezze singole o bellezze d'insieme).

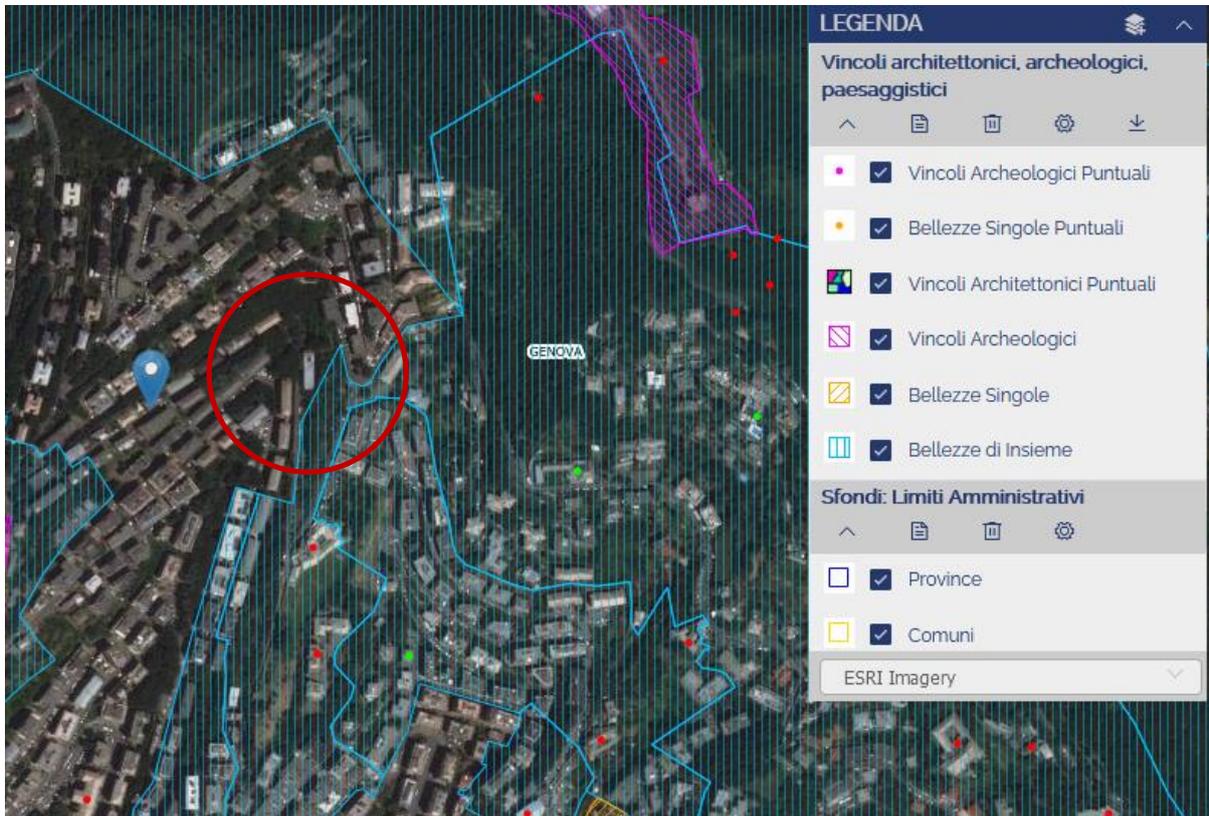
Collocandosi in un tratto del percorso relativamente piano, poco prima dell'incontro con la via Giovanni Carbone, in zona molto interna alla vallecchia non presenta punti di vista significativi, né di tipo attivo (dal sito verso l'esterno) né di tipo passivo (dall'esterno verso il sito), risultando evidente in pratica soltanto percorrendo la strada.

L'area oggetto di modifica, con presenza dell'edificio realizzato intorno agli anni Cinquanta del secolo scorso, si dispone a seguire i percorsi di impianto conseguenti alle opere di pianificazione effettuate nella seconda metà dell'Ottocento, riconoscibili nei viali alberati e nelle strutture abitative a blocco che si dispongono a seguire le strade su ambo i lati.

Il manufatto compreso nell'ambito speciale, pur seguendo la sagoma tipologica degli edifici ottocenteschi, si presenta come un semplice parallelepipedo compatto, senza molte bucatore o aspetti significativi, definendo una struttura del tutto anonima, dal punto di vista architettonico.

Nell'intorno non si trovano vincoli di tipo archeologico.

Le modifiche di aggiornamento previste NON comportano alcuna modifica allo stato in essere del sistema vincolistico.



Stralcio cartografico estratto dal sito Liguria Vincoli edito dalla Regione Liguria: l'ambito di modifica non è interessato da alcuna tipologia di vincolo (paesaggistico, architettonico o archeologico).

### 3.8 Inquinamento acustico

Il Comune di Genova è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica e del Piano di Azione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, all'interno del quale sono individuate le aree con criticità acustiche, oltre alla definizione delle classi acustiche.

L'area oggetto di modifica di aggiornamento rientra in Classe II (Aree ad uso prevalentemente residenziale), con limiti sonori individuati in:

#### Immissione:

- diurno (ore 6.00 – 22.00): 55 dB(A);
- notturno (ore 22:00 – 6:00): 45 dB(A).

#### Emissione:

- diurno (ore 6.00 – 22.00): 50 dB(A);
- notturno (ore 22:00 – 6:00): 40 dB(A).

#### Qualità:

- diurno (ore 6.00 – 22.00): 52 dB(A);
- notturno (ore 22:00 – 6:00): 42 dB(A).

In sede di valutazione acustica, per le zone di Classe II, detti valori presentano margini di tolleranza ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, con distinzione tra il breve, medio e lungo periodo (ad esempio nel breve periodo, indicato nella durata massima di un'ora, è



### 3.10 *Aspetti energetici*

Allo stato di fatto l'area interessata dalla modifica di aggiornamento, comprendente un manufatto un tempo utilizzato come sala cinematografica, non ha dotazioni energetiche (produzione di energie alternative, rispondenza delle murature alla limitazione della dispersione energetica, ecc.) in grado di rispondere alle vigenti normative in materia.

La modifica di aggiornamento comporta, in fase di esecuzione degli indirizzi della pianificazione, l'adeguamento dell'involucro ai sensi di legge e l'individuazione di elementi inerenti la produzione di energie alternative.

Pertanto, lo sviluppo dell'ambito conduce ad un assetto nettamente migliorativo rispetto quanto rilevabile allo stato di fatto.

### 3.11 *Gestione delle acque*

In riferimento alla dotazione idropotabile, l'area è servita direttamente dall'acquedotto comunale. Come indicato al punto 3.2 della presente relazione, la modifica funzionale non comporta alcun aggravio al sistema in atto, già fornito dal gestore, riducendo di fatto il numero degli utenti nel caso in cui si operi con una funzione diversa da quella residenziale.

Analoga considerazione è riferita allo smaltimento e depurazione delle acque nere: non si varia o modifica il sistema di scarico esistente, considerando la sostanziale riduzione del numero di abitanti equivalenti nei confronti della richiesta depurativa in atto qualora non si introduca la funzione residenziale.

### 3.12 *Gestione dei rifiuti*

L'attuale servizio è garantito dall'AMIU, con punti di stoccaggio e prelievamento opportunamente individuati. Poiché l'ambito AC-IU ammette anche la residenza, qualora si mantenesse quale ipotesi tale assetto funzionale non si assisterebbe ad alcuna variazione rispetto quanto stabilito attualmente dal Piano. Si assiste ad un quadro differente se per l'ambito AC-IU non si attua la funzione residenziale, aspetto quasi certo a seguito dello stato attuale di mercato.

Se la parte a servizi non contribuisce in modo sostanziale alla produzione di rifiuti, la parte a commerciale comporta una sua incidenza, valutabile in misura contenuta in considerazione della possibilità di inserire un esercizio di vicinato che si distribuisce (considerando il lordo comprendente oltre all'area di vendita anche gli spazi di stoccaggio e magazzino) su di un'area di circa m<sup>2</sup> 300.

Dovrà essere individuata, nella parte di pertinenza della nuova attività, un'opportuna zona di deposito dei materiali di rifiuto, opportunamente stoccati e differenziati, facilmente raggiungibili dai mezzi per la raccolta e allontanamento dei rifiuti urbani.

### 3.13 *Salute e qualità della vita*

In riferimento alla modifica d'uso prevista, l'inserimento della funzione commerciale e della parte a servizi comportano diversi gradi di ricaduta, valutabili positivamente.

In riferimento alla vita di quartiere la presenza di uno spazio commerciale, di limitate dimensioni, arricchisce l'offerta locale evitando gli spostamenti alle persone mediamente anziane che al giorno d'oggi sono obbligate a spostarsi verso le aree vicine al centro per effettuare gli acquisti basilari. La presenza di una zona a servizi costituita da una palestra,

inoltre, non fa' che definire una futura zona di aggregazione, pur in considerazione del periodo di crisi sanitaria attuale, necessaria per una corretta attività fisica (rivolta a qualsiasi fascia d'età).

Per quanto concerne l'aspetto collegato all'impiego di personale, pertanto di tipo socio-economico, l'evoluzione verso le funzioni previste permette l'inserimento di tredici addetti, variamente distribuiti tra l'attività commerciale e quella dei servizi privati richiedendo il nuovo impiego di persone, potenzialmente provenienti dall'immediato intorno dell'area oggetto di modifica di aggiornamento.

Le indicazioni di cui sopra evidenziano un netto miglioramento rispetto a quanto potrebbe essere effettuato attuando le precedenti disposizioni del Piano: la sola residenza, considerando il momento di totale crisi immobiliare, avrebbe comportato il perdurare dello stato di abbandono in essere senza apportare alcun incentivo nell'assetto qualitativo e sociale presente nell'immediato intorno e nell'area di influenza che ne deriva dall'introduzione delle funzioni più volte richiamate.

#### 4. Valutazione degli impatti

Le indicazioni disposte e meglio descritte ai punti precedenti illustrano un'azione che sostanzialmente non muta l'equilibrio ambientale o paesaggistico dell'area, non definendo problemi di compatibilità con i diversi comparti ambientali affrontati, seppure in modo sintetico a seguito della lieve entità della modifica introdotta.

Riepilogando i diversi comparti ambientali si può verificare quanto segue:

- *aria e fattori climatici*: non si registrano problemi inerenti un incremento dell'inquinamento locale, in quanto le funzioni prevedibili non hanno un apporto sostanziale di gas inquinanti;
- *acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato*: trattandosi di una modifica che di fatto riduce il carico urbanistico locale, senza stabilire incrementi volumetrici di alcun tipo, non si hanno impatti negativi in riferimento a questo comparto;
- *suolo e sottosuolo*: non si altera in alcun modo la caratteristica locale del suolo, in quanto integralmente urbanizzato, come non sono prevedibili scavi di ingente portata o grandi movimenti di terra in grado di alterarne le caratteristiche;
- *aspetti Geologici, Geomorfologici*: in analogia al punto precedente, le valutazioni sulle potenzialità di intervento conseguenti alla modifica di aggiornamento non alterano in alcun modo l'assetto geologico e geomorfologico del luogo;
- *aspetti idraulici*: la modifica normativa non modifica in alcun modo con le caratteristiche idrauliche locali, non alterandone l'assetto presente;
- *biodiversità ed aree protette*: in considerazione dello stato in essere, molto alterato a seguito dell'intensa edificazione che ha interessato l'area a partire dal XIX secolo, le modifiche normative proposte non incidono in alcun modo sulla situazione in atto;
- *paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico*: la modifica di aggiornamento proposta, stabilendo un aggiornamento puramente normativo, non richiede e non comporta alcuna modifica allo stato vincolistico in essere;
- *inquinamento acustico*: la modifica non fa' rilevare criticità sullo stato acustico locale, trattandosi di funzioni ammissibili all'interno dell'ambito AC-IU di Piano e non comporta alcun tipo di incidenza negativa;
- *inquinamento elettromagnetico*: l'inserimento di una funzione differente da quella residenziale, in considerazione della presenza di un sistema radio dislocato in rispondenza della copertura, costituisce un netto miglioramento della condizione ambientale e della vivibilità dell'ambito;
- *aspetti energetici*: la modifica funzionale richiede l'adeguamento dell'involucro ai sensi di legge e l'individuazione di elementi inerenti la produzione di energie alternative con assetto nettamente migliorativo rispetto quanto rilevabile allo stato di fatto;
- *gestione delle acque*: la gestione delle acque, in campo di adduzione e smaltimento, è favorita dalla sostanziale riduzione degli abitanti equivalenti che si determina eliminando l'indicazione obbligata verso la funzione residenziale. Si tratta pertanto di un quadro migliorativo;
- *gestione dei rifiuti*: non si rilevano problemi di rilievo, in quanto la parte che può richiedere un aggravio nella produzione dei rifiuti è senza dubbio qualora si opti per

una funzione commerciale. Rispondendo agli indirizzi di legge, è evidente che tale problema non è sostanziale, in quanto sia per la dimensione dell'attività (che può insediarsi principalmente nella forma di esercizio di vicinato) sia per la diversificazione dei rifiuti, sarà soltanto necessario recuperare un'ideale area per lo stoccaggio degli stessi senza richiedere servizi dedicati;

- *salute e qualità della vita*: non si rilevano impatti negativi sullo stato in essere locale, in quanto qualora le funzioni scelte risulteranno la commerciale e quella dei servizi privati non si può che rilevare un miglioramento sia per il recupero di un'area ormai da tempo abbandonata, sia per la formazione di nuovi posti di lavoro, sia per la dotazione di servizi di quartiere (e non solo), sia, infine, per l'arricchimento dell'offerta del luogo in campo commerciale.

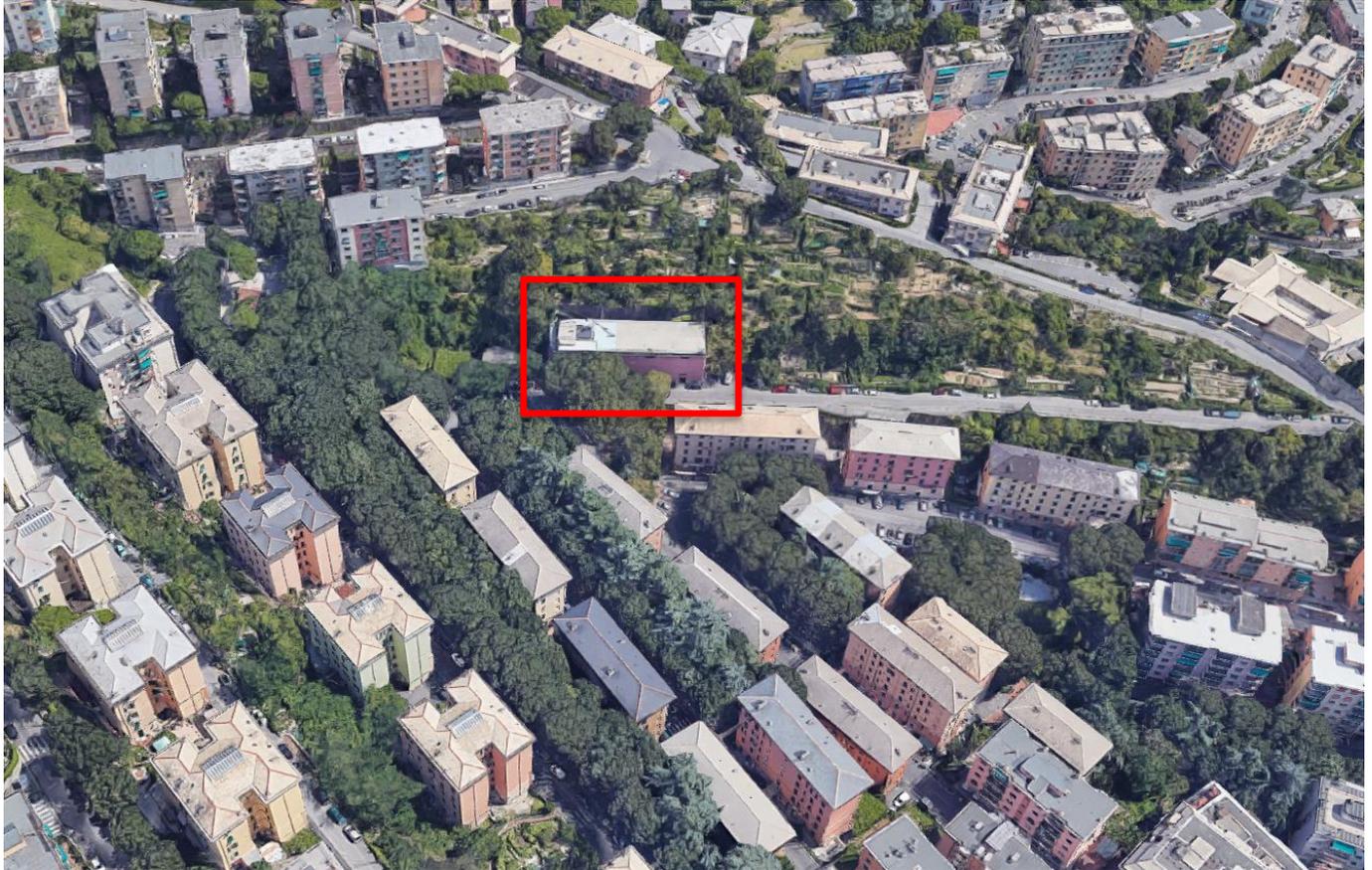
A seguito della modifica di aggiornamento proposta non si ravvisano, in conclusione, impatti che debbano essere mitigati attraverso azioni da operare in rispondenza dell'ex ambito speciale, risultando gli indirizzi di pianificazione perfettamente compatibili con le disposizioni più generali provenienti dalla norma AC-IU, come definita dal PUC vigente.





COMUNE DI GENOVA

**Aggiornamento del PUC, per l'eliminazione dell'ambito speciale n. 10, art. 25 delle Norme Generali del P.U.C., gravante sull'immobile sito in Via Paolo Della Cella civ. 13 – Municipio I Centro Est.**



*Relazione urbanistica*

**Premesse**

Con nota ricevuta dalla Direzione scrivente in data 15 luglio 2021, protocollo generale n. 0252422.E, la società TRE.BI. Srl, con sede in Genova, via Ceccardo Roccatagliata Ceccardi n. 3/5, proprietaria dell'immobile sito in Via Paolo Della Cella n. 13 – Municipio I Centro Est, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., volta a modificare la disciplina urbanistica del suddetto immobile.

Nella suddetta istanza, l'Amministratore Unico della società rileva che il PUC vigente include il compendio in oggetto nell'Ambito speciale n. 10 – *Programma Housing Sociale – via della Cella*, la cui normativa prevede che siano realizzati alloggi destinati in parte alla vendita convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato, mentre le aree all'intorno sono disciplinate dalla normativa relativa all'ambito AC-IU *Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico*; con l'istanza lo stesso chiede che sia eliminata l'individuazione dell'ambito speciale e che l'area sia sottoposta alla disciplina caratterizzante l'ambito AC-IU.

A corredo dell'istanza, il tecnico incaricato, arch. Giuseppe Galasso, allega la lettera di *richiesta di eliminazione di vincolo per Social Housing dell'edificio sito in via Paolo della Cella, civ. 3, finalizzata ad intervento di*

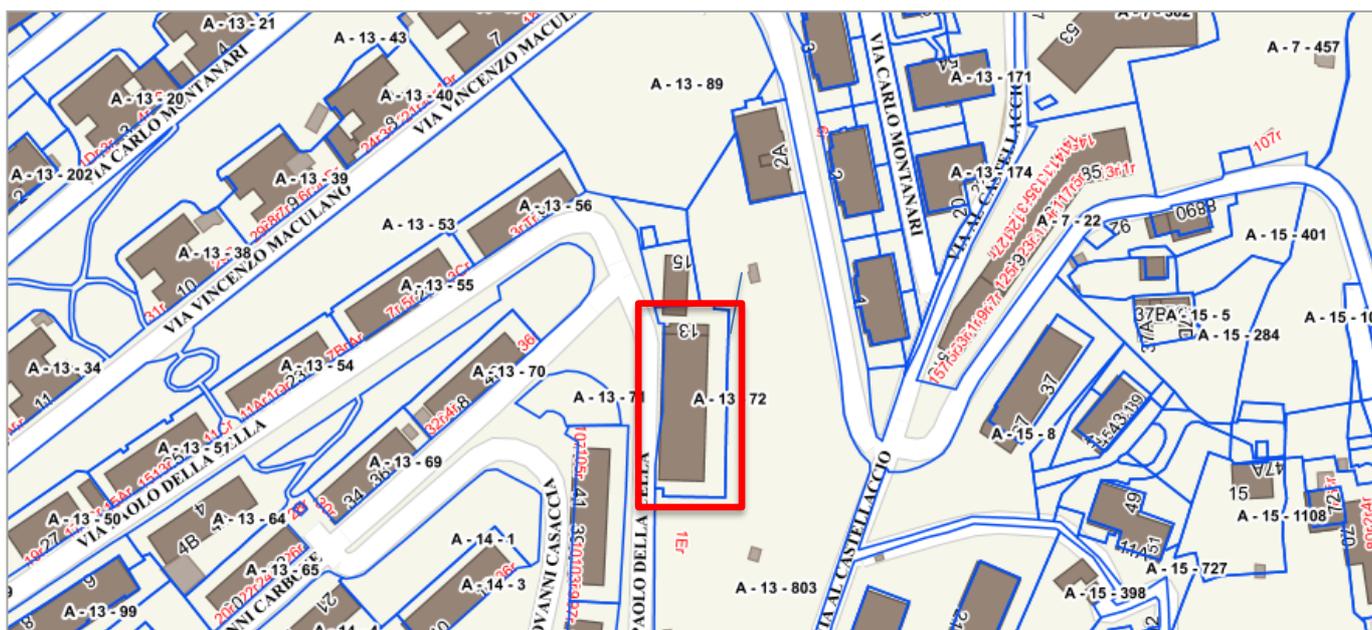


## COMUNE DI GENOVA

*risanamento e ristrutturazione* datata 18 gennaio 2021 e indirizzata alla Direzione Politiche della Casa del Comune di Genova, nella quale viene richiesto di eliminare il vincolo di “Social Housing” insistente sull’immobile, motivando l’istanza con il fatto che l’edificio risulta inutilizzato da circa vent’anni; che le disposizioni contenute nel PUC vigente derivano dal PUC precedente che recepiva una richiesta dell’Immobiliare Oregina, ad oggi non più proprietaria dell’immobile in quanto rilevato, il 30 giugno 2020, dalla TRE.BI. S.r.l., società non interessata alla trasformazione dell’immobile nella prescritta social housing bensì ad una rifunzionalizzazione ad uso commerciale, comportante la creazione di un esercizio di vicinato al piano terra, e a servizi (palestra) per i restanti due piani.

### Individuazione catastale

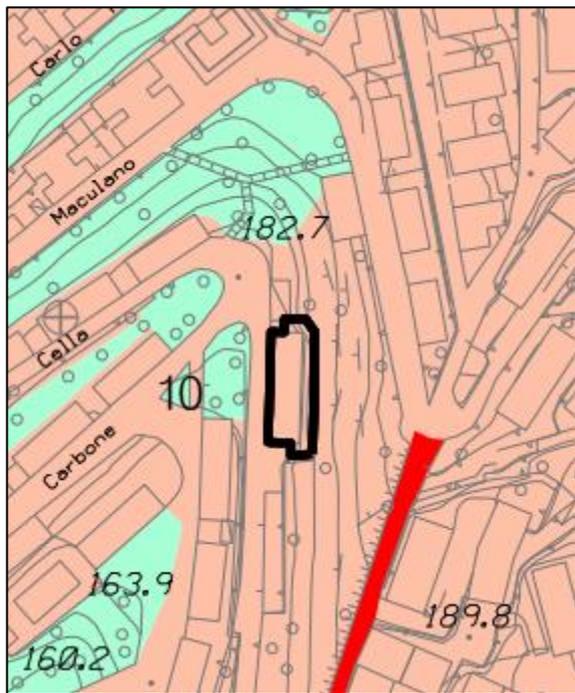
L’immobile oggetto di indagine della presente analisi è individuato al Nuovo Catasto Terreni di Genova, sezione A, Foglio 13 particella 72, e nel Catasto Fabbricati alla sezione Q (Genova), foglio GEC3, particella 72 subalterni 1, categoria D1 - opifici, intestato a TRE.BI. S.r.l. con sede in Genova e subalterni dal 2 al 7, categoria F7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, intestato, per la nuda proprietà, a TRE.BI. S.r.l. con sede in Genova e, per l’usufrutto, ad AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT S.p.A. con sede in Bergamo.





COMUNE DI GENOVA

## La Pianificazione comunale



L'area in oggetto è individuata nella tavola 28 dell'Assetto Urbanistico e ricade in Ambito con disciplina urbanistica speciale, ai sensi dell'art. 25 delle Norme Generali, n. 10 - *Programma Housing Sociale – via della Cella*, che recita: “Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.”

La deliberazione Consiliare citata prevede che “Previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale e convenzionamento dell'intervento, è consentita la ristrutturazione autofinanziata dell'edificio, a scopo residenziale, con aumento della superficie agibile (max +20% della S.A. esistente), senza obbligo di trasferimento, a condizione che dei n° 26 alloggi realizzabili, 18 siano destinati alla vendita convenzionata prima casa, 8 alla locazione a

canone concordato. La suddetta proporzione numerica tra le diverse tipologie abitative deve essere comunque mantenuta. Tutti gli alloggi in locazione a canone concordato devono essere provvisti di almeno un posto auto pertinenziale. (Del. C.C. n. 51 del 21/07/2009 - Del. C.C. n. 36 del 25/5/2010 in salvaguardia. La Provincia Genova con D.D. Atto n. 6596 del 29.10.2010 non ha ravvisato profili di illegittimità)”.

Nel Sistema dei Servizi Pubblici e nel Livello Paesaggistico Puntuale l'area non è interessata.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area in oggetto prevalentemente in Classe A - Aree con suscettività d'uso non condizionata e porzioni in Classe B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata, Classe C - Aree con suscettività d'uso limitata e Classe D - Aree con suscettività limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici l'area in trattazione non è interessata.

L'area è interessata da Potenziali Connessioni ecologiche della Rete Ecologica Urbana, disciplinate dall'art. 14 c. 5.2 delle Norme Generali.

## La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce le aree in oggetto, individuate nell'Ambito 53E “Genova – Centro Urbano”, in Insediamenti Diffusi con regime normativo di Mantenimento (**ID-MA**), ambito disciplinato dall'art. 44 delle relative norme, che individua parti del territorio dove l'assetto insediativo ha conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.



COMUNE DI GENOVA

Secondo il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n. 665 del 12 dicembre 2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22 aprile 2020 entrata in vigore il 13 maggio 2020, l'area in trattazione risulta interessata:

- nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) prevalentemente da Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa", con porzioni in Pg2 "aree a suscettività al dissesto media" e Pg3 "aree a suscettività al dissesto elevata", disciplinate dall'art. 16 comma 4 e art. 16ter delle norme di piano;
- nella Carta del rischio geologico (Tavola 213160) prevalentemente da R1 – Rischio geomorfologico moderato, con porzioni in R2 – Rischio geomorfologico medio e R3 – Rischio geomorfologico elevato;

L'area in argomento non è interessata dal **Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002, così come aggiornato con D.C.P. n. 29 del 01 giugno 2011.

L'area non risulta interessata da vincoli di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**.

**Vincolo aeroportuale** (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):

- a) Superfici di limitazione degli ostacoli: l'area ricade nella 'superficie conica' nella fascia che limita a quota variabile da 120 a 147,72 s.l.m. l'elevazione dei fabbricati, mentre il fabbricato esistente è impostato ad una quota di circa 184 metri sul livello del mare.
- b) Aree soggette a restrizioni: nell'area non è possibile insediare 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica', 'ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne' (tav. PC\_01\_A) e 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta' (tav. PC\_01\_C).

Le aree non sono interessate dal **Piano di Rischio Aeroportuale** (revisionato ai sensi del D.lgs. 151/2006).

Nella **Rete Ecologica Regionale** l'area non è interessata.

## Analisi

In linea generale è opportuno rilevare che la Civica Amministrazione nella redazione e approvazione dello Strumento Urbanistico generale vigente ha espressamente confermato, anche al fine di non ledere la certezza delle situazioni giuridiche private, perseguendo anche i principi di univocità e continuità dell'azione amministrativa, i progetti, i piani e i programmi approvati con precedenti procedure, inserendo specifiche norme speciali al fine di consentire la realizzazione degli interventi che, diversamente il Piano non avrebbe assentito.

Infatti, come esplicitato all'art. 25 delle Norme Generali: "Il PUC recepisce i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica di cui al successivo elenco, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con apposito perimetro la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede allegate all'elenco dei progetti, Piani e programmi inseriti nell'elenco di seguito riportato.

Fatte salve specifiche disposizioni previste dalle singole norme speciali ad interventi attuati vige la disciplina dell'ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano.

I progetti edilizi attuativi di progetti urbanistici operativi, strumenti urbanistici comunque denominati, varianti urbanistiche sono soggetti alla verifica di coerenza degli interventi rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all'art. 14.

Gli interventi edilizi attuativi delle norme speciali, qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione."



## COMUNE DI GENOVA

Nella redazione del nuovo PUC, le analisi propedeutiche del Piano hanno fornito gli elementi per individuare, su tutto il territorio comunale, gli Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, il Sistema delle infrastrutture e dei servizi, l'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale e i Distretti di Trasformazione. In questo contesto sono stati inseriti i perimetri delle norme speciali che, al di là dell'attribuzione di Ambito individuata dal Piano, consentono la realizzazione di specifici interventi puntualmente valutati. Il decadere delle condizioni che hanno generato tali norme consente all'Amministrazione di eliminare la specifica previsione, facendo riaffiorare la specifica disciplina dell'Ambito o degli Ambiti ordinari, già individuati nell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3.

Nello specifico, l'ambito ordinario che caratterizza la zona è l'*Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico - AC-IU*, al quale si sovrappone, con immediata validità, la disciplina urbanistica speciale n. 10 - *Programma Housing Sociale – via della Cella*, derivante dal “*Programma comunale per il Social Housing. Procedure conseguenti all'esame delle proposte pervenute a seguito dell'invito pubblico presentate da soggetti pubblici e privati*”. A tale invito la società allora proprietaria dell'immobile aveva partecipato con una proposta per un intervento di ristrutturazione edilizia, comportante una variante urbanistica da FF/FFa a zona B/BB (del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n.44 del 10 marzo 2000), obbligandosi, con Atto d'Impegno Unilaterale sottoscritto dal rappresentante legale della Società, a realizzare 8 appartamenti a canone concordato per la durata di 8 anni e la vendita convenzionata come prima casa dei restanti 18 alloggi, proposta che fu ritenuta ammissibile e, conseguentemente, fu approvata la relativa variante con Deliberazione Consiliare n. 51 del 21 luglio 2009.

Come si evince dalla documentazione allegata all'istanza, in data 30 giugno 2020 il compendio diventa di proprietà della TRE.BI. S.r.l., società che risulta non essere più interessata alla riqualificazione dell'immobile in chiave abitativa, quanto piuttosto ad una riconversione del piano terra ad uso commerciale, con la realizzazione di un esercizio di vicinato, e dei piani superiori in palestra, vale a dire servizi privati.

Inoltre negli allegati all'istanza compaiono la lettera indirizzata al Comune, Direzione Politiche della casa, a firma del tecnico incaricato dalla succitata società, attuale proprietaria dell'immobile, con la quale si chiede la soppressione della norma e la risposta della stessa Direzione, datata 2 febbraio 2021 e protocollata col numero 0040196.U, in cui viene espresso parere favorevole alla soppressione della Norma speciale n. 10, contenuta nelle Norme Generali del PUC vigenti, dalla quale si apprende, tra altro, che già la precedente proprietà aveva presentato, nel 2013, richiesta di soppressione del vincolo per poter realizzare un intervento di edilizia residenziale libera, richiesta non accolta dalla Direzione; che il PUC vigente ha riproposto le norme speciali riguardanti gli specifici interventi di social housing approvati con la già citata D.C.C. 51 del 21 luglio 2009; che l'edificio si presenta in stato di abbandono e che l'avvenuta attuazione, parziale ma soddisfacente, del Programma di social housing avviato nel 2009, giudicato pertanto concluso, fornisce adeguata motivazione al parere.

Per quanto concerne la corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché all'art. 38, comma 6-bis della L.R. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero del contributo commisurato al c.d. “maggior valore” per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici, il tecnico incaricato dal richiedente allega all'istanza un documento, *Indicazione sulla Valutazione degli extra-oneri e relativa tabella di calcolo*, in cui illustra i criteri ed il calcolo del maggior valore ottenuto riferendosi a quanto disposto dai principi utilizzati per Roma Capitale. Il contributo straordinario, risultante da tale calcolo, e quantificato nella misura pari al cinquanta per cento del maggior valore dell'immobile conseguito per effetto dell'aggiornamento in oggetto, come previsto dalla citata norma regionale, sarà valutato dall'ufficio competente in materia e dovrà essere corrisposto al rilascio del titolo edilizio abilitativo.

In considerazione di quanto sopra e, in particolare, della risposta al quesito posto alla Direzione Politiche della Casa da parte dell'istante, si propone l'eliminazione della Norma urbanistica speciale n. 10 *Programma Housing Sociale – via della Cella* facendo riaffiorare l'ambito sotteso, ovvero *Ambito di Conservazione*



COMUNE DI GENOVA

dell'Impianto Urbanistico - AC-IU, come già indicato nella vigente disciplina e coerente con il contesto circostante.

A tal fine si propone:

- la modifica della tavola 28 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, con l'eliminazione del perimetro dell'Ambito con disciplina speciale n. 10;
- la modifica dell'art. 25 delle Norme Generali del PUC, alla pagina n. 39, con l'eliminazione del ambito con disciplina speciale n. 10 – *Programma Housing sociale – via della Cella*;

Il tutto come meglio rappresentato negli stralci grafici, normativi e cartografici allegati quale parte integrante e sostanziale della presente relazione.

### Qualificazione della modifica al PUC

La proposta di modifica così delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione e può essere ricondotta, per quanto concerne l'aspetto urbanistico, alla fattispecie prevista dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della L.R. 36/1997 e s.m.i., in quanto prevede l'eliminazione della norma speciale che, come tale, consentiva interventi, seppur considerati compatibili con la pianificazione generale, in deroga a quanto disciplinato per gli ordinari Ambiti previsti dal PUC in termini di Superficie Agibile e di funzioni.

Inoltre tale proposta non comporta l'individuazione di nuovi distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, né sulla verifica degli standard urbanistici ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato.

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con DPR n. 62/2013; consapevoli delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere e/o a falsità in atti, quali competenti ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, i sottoscritti dichiarano di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Genova, li 15 novembre 2021

Il Funzionario Tecnico

arch. Alessandra Tegaldo



Il Responsabile  
Varianti Urbanistiche

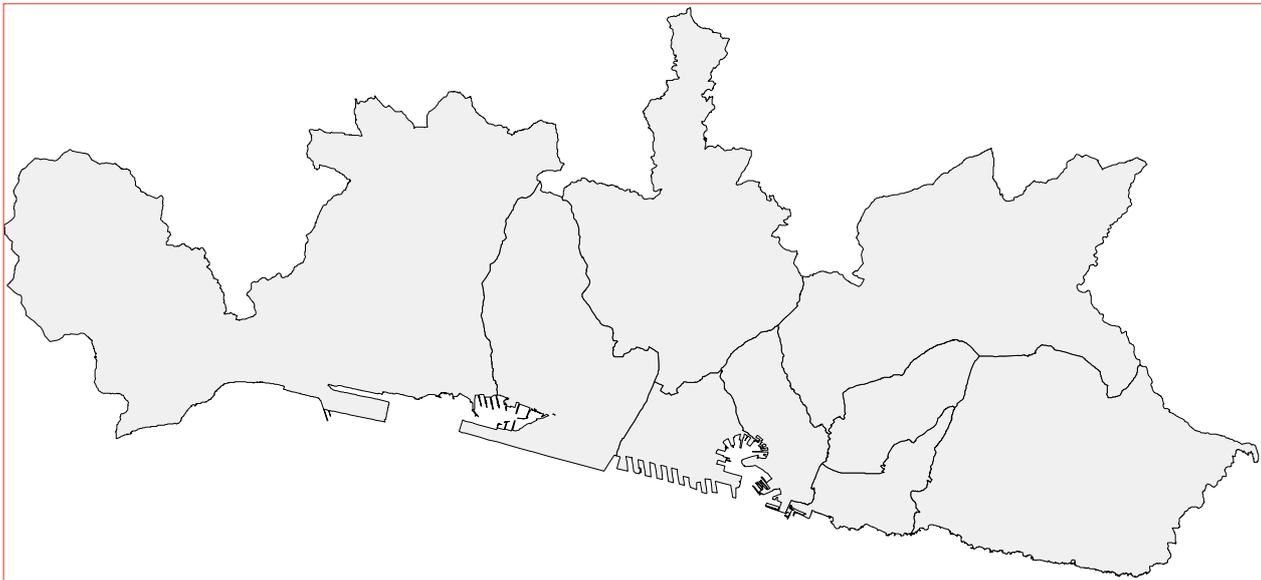
arch. Martino Zurra



COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO  
STRALCI CARTOGRAFICI

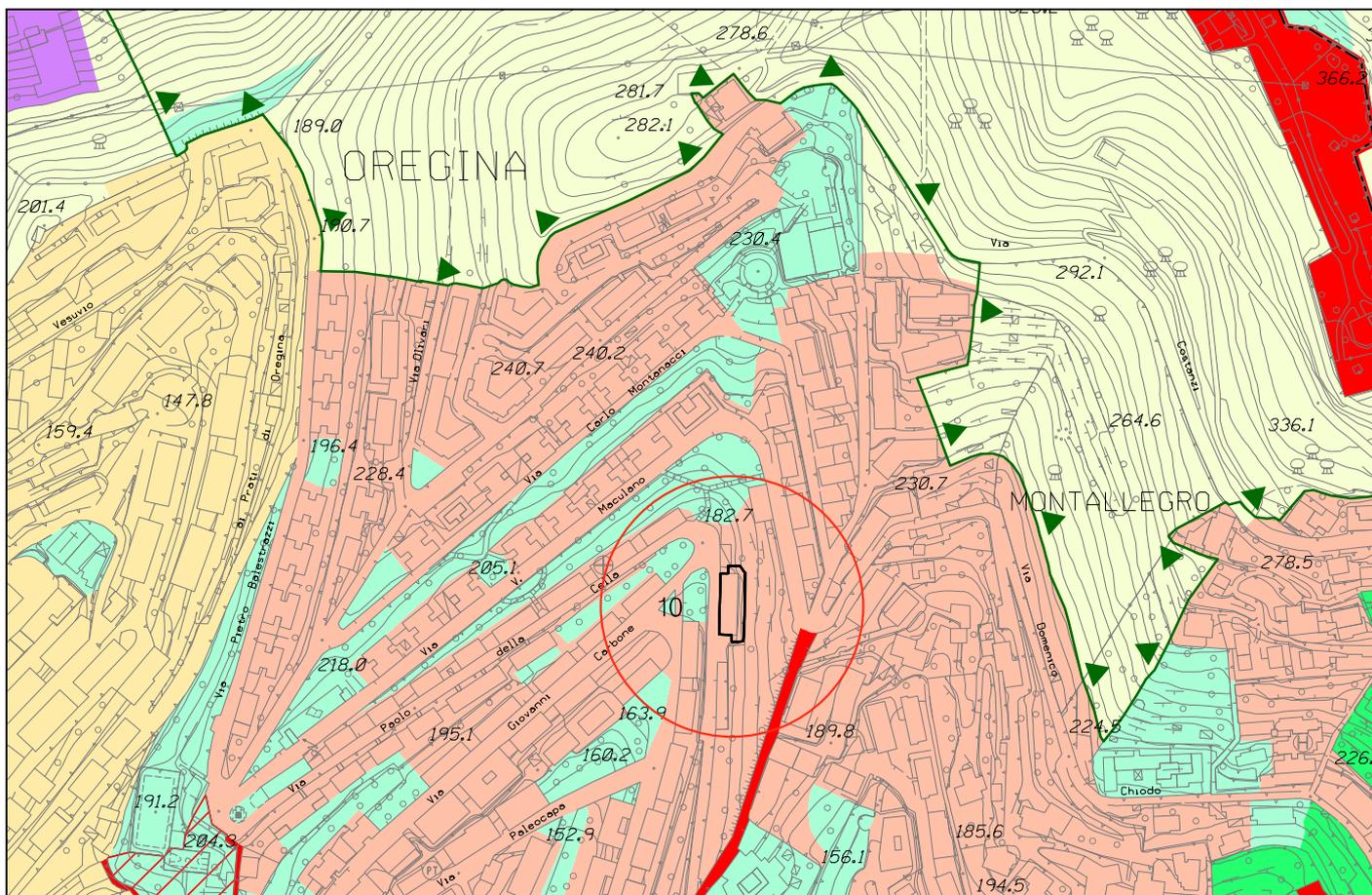
STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3  
Livello Locale di Municipio

# LEGENDA

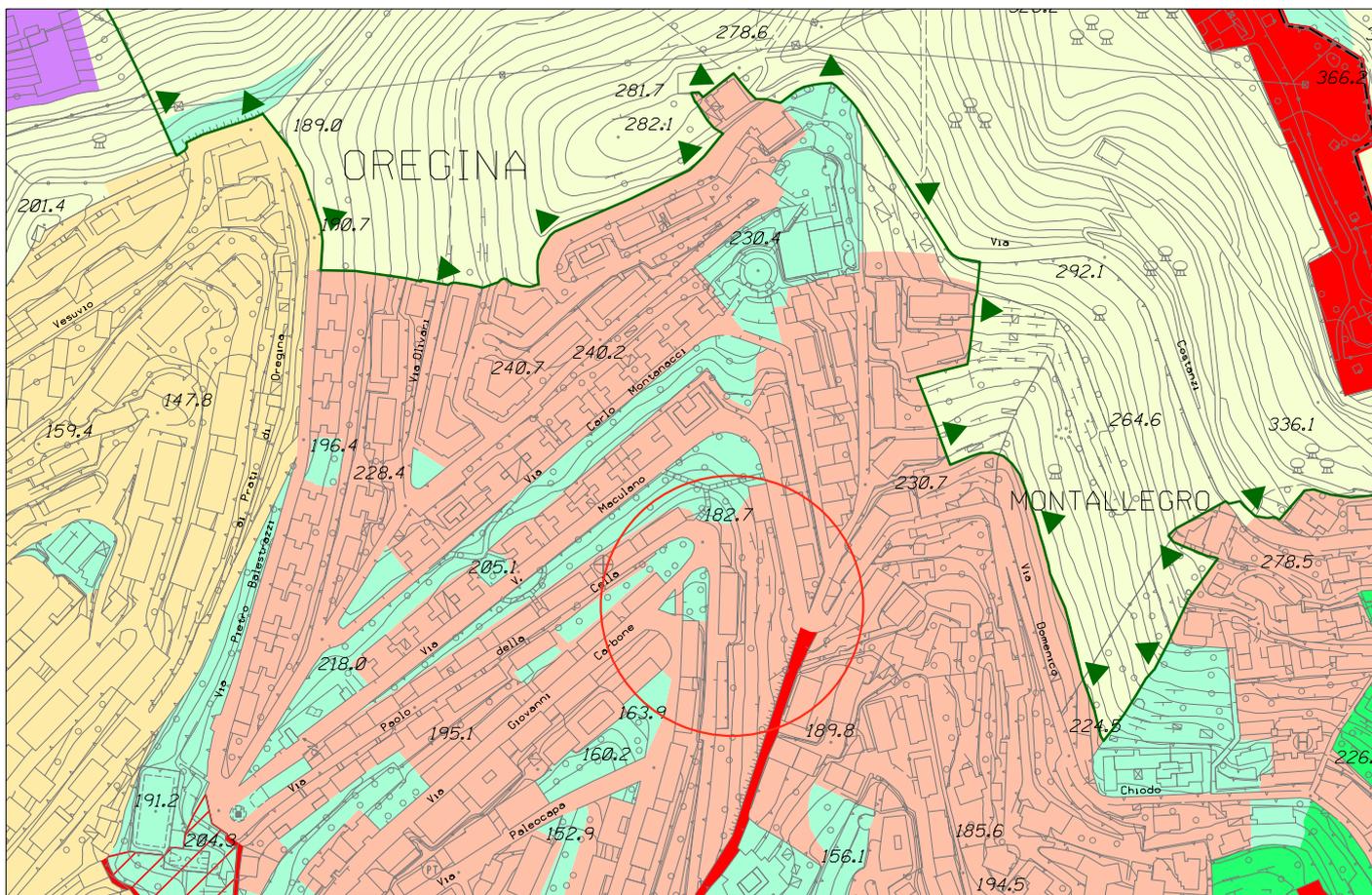
<b>AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO</b>		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	<b>AMBITI SPECIALI</b>		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola			macro area paesaggistica
		AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			ambito con disciplina urbanistica speciale
		AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
<b>AMBITI DEL TERRITORIO URBANO</b>		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)	
		AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico		ambito portuale	
		AC-AR ambito di conservazione Antica Romana		aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali	
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	<b>INFRASTRUTTURE</b>		autostrada esistente
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			autostrada di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale			ferrovia di previsione
		ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale			trasporto pubblico in sede propria di previsione
	<b>SERVIZI PUBBLICI</b>			SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici	
		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			SIS-I viabilità principale di previsione
		SIS-S servizi cimiteriali			SIS-I viabilità di previsione
		distretto di trasformazione			nodi infrastrutturali
		rete idrografica			assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94		
	limiti amministrativi: Comune				



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



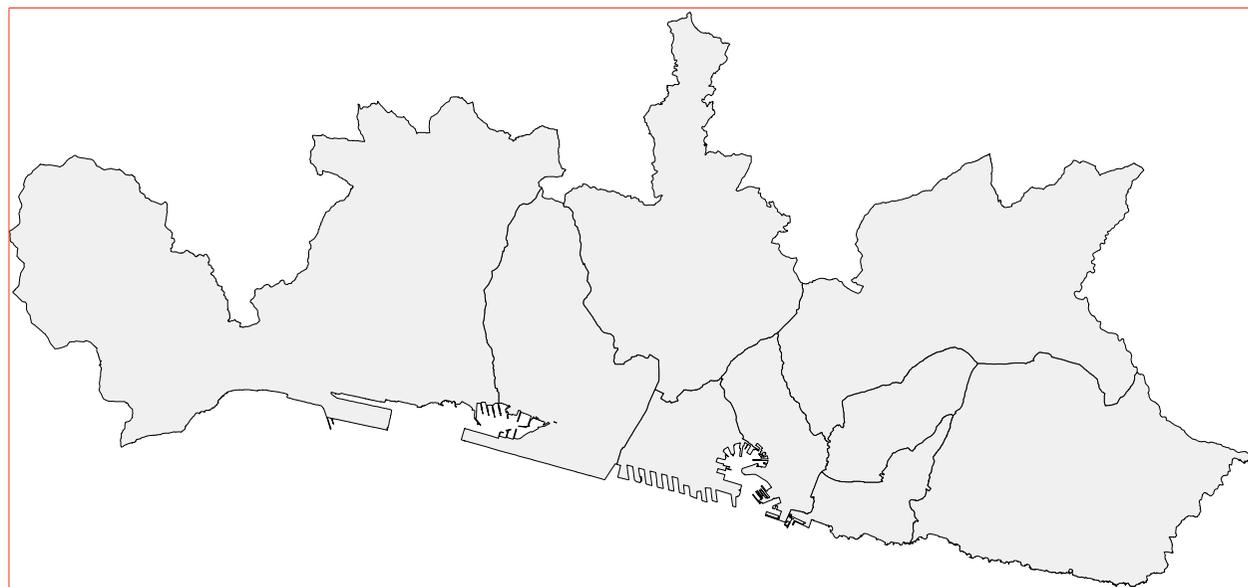
Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



# PIANO URBANISTICO COMUNALE



NORME GENERALI

AGGIORNAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LR 36/1997  
E S.M.I., DELLE NORME GENERALI DEL PUC  
MODIFICA DELL'ART. 25 - NORMA SPECIALE N. 10

## NORME GENERALI - Art. 25) –Ambiti con disciplina urbanistica speciale

<b>N. 10 – Programma Housing Sociale – via della Cella – PUC vigente</b>	<b>N. 10 – Programma Housing Sociale – via della Cella – PUC modificato</b> <b>ELIMINATO</b>
Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.	<del>Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.</del>



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2021-DL-485 DEL 16/11/2021 AD OGGETTO:**

**ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PUC, PER L'ELIMINAZIONE  
DELLA DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE N. 10, ART. 25 DELLE  
NORME GENERALI DEL P.U.C., GRAVANTE SULL'IMMOBILE SITO  
IN VIA PAOLO DELLA CELLA CIV. 13 – MUNICIPIO I CENTRO EST**

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

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

Si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i.

16/11/2021

Il Dirigente Responsabile  
Dott. Paolo Berio