



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA

**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-7 del 11/01/2018**

**ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONE LIGURIA N. 36/1997 E S.M.I., PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA DI AREA SOGGETTA A DISCIPLINA URBANISTICA DI NORMA SPECIALE N. 84 – EX OMP MONGIARDINO VIA OPISSO A GENOVA PEGLI – MUNICIPIO VII PONENTE**

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 2 in data 18 gennaio 2018;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso che:

-Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, recepisce (art. 25 delle Norme Generali – Ambiti con disciplina urbanistica speciale) i progetti, i piani e i programmi con procedure aventi effetti di variante urbanistica, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del P.U.C. con apposito perimetro, la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede;

-il PUC individua, tra la altre, la seguente Norma Speciale n. 84 Ex OMP Mongiardino Via Opisso, che si riporta testualmente:

*“Il Piano recepisce il progetto per la realizzazione di un insediamento residenziale con relative opere di urbanizzazione finalizzato alla riconversione delle aree industriali nell'area Palma s.r.l. già Mongiardino s.p.a. in via G. Opisso civ. 278 a Genova Pegli, istruito nell'ambito della conferenza di servizi CDS n. 11/2014, già ricadente in ambito speciale BBU del PUC 2000 e soggetto alla disciplina urbanistica dell'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR del PUC definitivo, In considerazione della prevista dotazione di spazi per servizi di interesse collettivo superiore al 60% del lotto, è ammesso l'esonero dall'obbligo di assicurare la quota di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla L.R. n. 38/2007 e s.m.i. A interventi ultimati è confermata la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR).”;*

Premesso inoltre che:

-su richiesta della società Palma s.r.l., proprietaria dell'area sita a Genova Pegli, via Opisso, occupata dal complesso produttivo delle ex Officine Meccaniche Mongiardino, è stata indetta una Conferenza di Servizi (CDS 11/14) per l'approvazione di un progetto definitivo di insediamento residen-

ziale, con relative opere di urbanizzazione ( S.A. complessiva pari a 6.461 mq, di cui mq 5.976 con funzione residenziale suddivisa in 100 unità abitative e 485 mq con funzione commerciale - 3 esercizi di vicinato);

-in data 29 luglio 2014 si è svolta la seduta referente della Conferenza dei Servizi;

- il procedimento CDS n. 11/2014 non ha avuto peraltro ulteriore sviluppo e non si è pervenuti al rilascio del provvedimento finale della Conferenza di Servizi, avente valore di titolo edilizio abilitativo;

-con nota in data 27 dicembre 2016, presa in carico dal Settore Urbanistica in data 28 dicembre.2016, prot.n.432942, la società Palma s.r.l. ha dichiarato di rinunciare all'istanza di rilascio del titolo edilizio per l'esecuzione del citato intervento, chiedendo all'Amministrazione di provvedere ad eliminare la Norma Speciale n.84, confermando l'applicabilità delle previsioni dell'Ambito AR-UR;

Considerato ancora che:

- la proposta di modifica da apportare al PUC, come analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 12 dicembre 2017 e rappresentata negli stralci cartografici e normativi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, prevede l'eliminazione della citata Norma Speciale n.84 dall'art. 25 delle Norme generali del PUC e l'assoggettamento delle aree sottese a detta Norma Speciale all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR- UR);

- inoltre, come esplicitato nella citata Relazione, la ridetta modifica al PUC è compatibile con gli obiettivi posti alla base della pianificazione, 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, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. n.32/2012, come anche in particolare valutato nell'ambito del documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS", anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Rilevato inoltre che, in virtù delle modifiche al punto 1) dell'Allegato A (Piani e programmi e modifiche di piani e programmi soggetti a procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 13) alla L.R. n. 32/2012 e s.m.i., introdotte con Legge Regione Liguria n. 29/2017, art. 1, comma 4, sono tenute a Verifica di Assoggettabilità, di cui all'art. 13 della L.R. n. 32/2012 e s.m.i., le modifiche al PUC riguardanti aree inondabili con tempo di ritorno fino a 200 anni, mentre l'area di che trattasi ricade in Fascia C – pericolosità idraulica bassa (Pi1), del Piano di Bacino del Torrente Varenna - aree inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T=500 anni;

Considerato, pertanto, che la modifica al PUC appare, sotto il profilo urbanistico, riconducibile alla fattispecie dell'aggiornamento, di cui all'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;

Ritenuto conseguentemente, per quanto sopra esposto ed in accoglimento dell'istanza della proprietà, sopra citata, di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., in relazione alle aree ante individuate, eliminando la Norma Speciale n. 84 Ex OMP Mon-

giardino Via Opisso e assoggettando le aree sottese a detta Norma Speciale all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR- UR) come in particolare rappresentato nell'allegato stralcio del foglio 25 del PUC – Struttura del Piano – livello 3 scala 1:5000;

Considerato infine che:

- in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame sarà sottoposta al parere del Municipio VII Ponente;
- detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;

Visti:

- la LR 36/1997 e s.m.i.;
- la LR 32/2012 e s.m.i.;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

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 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

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 e s.m.i.;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di adottare, per le motivazioni esplicitate nelle premesse, nella Relazione urbanistica datata 12 dicembre 2017, nonché nel documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS", entrambi allegati 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 ridefinizione della disciplina di area soggetta a disciplina urbanistica di Norma Speciale n. 84 Ex OMP Mongiardino Via Opisso a Genova Pegli, Municipio VII Ponente;
- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), riconducibili ai contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., sono rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
- 4) 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 e smi;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del DLgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-7 DEL 11/01/2018**

**OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONE LIGURIA N. 36/1997 E S.M.I., PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA DI AREA SOGGETTA A DISCIPLINA URBANISTICA DI NORMA SPECIALE N. 84 – EX OMP MONGIARDINO VIA OPISSO A GENOVA PEGLI – MUNICIPIO VII PONENTE**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

- 1) “Relazione Urbanistica” in data 12 dicembre 2017, con relativi stralci cartografici e normativi
- 2) documento “Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS”

Il Direttore  
Arch. Laura Petacchi



COMUNE DI GENOVA

## Eliminazione della norma speciale del PUC N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso

*Relazione urbanistica*

### Premesse

Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, **recepisce** (Art. 25 – Ambiti con disciplina urbanistica speciale delle Norme Generali) i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con apposito perimetro la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede.

Hai fini della presente istruttoria è utile rilevare che il PUC individua, tra le altre, la seguente Norma Speciale: **Norma Speciale N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso**

Il piano recepisce il progetto per la realizzazione di un insediamento residenziale con relative opere di urbanizzazione finalizzato alla riconversione delle aree industriali nell'area Palma Srl già Mongiardino Spa in via G. Opisso civ 278 a Genova Pegli, istruito nell'ambito della conferenza di servizi CDS n 11/2014, già ricadente in ambito speciale BBU del PUC 2000 e soggetto alla disciplina urbanistica dell'ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale AR-UR del PUC definitivo. In considerazione della prevista dotazione di spazi per servizi di interesse collettivo superiore al 60% del lotto, è ammesso l'esonero dall'obbligo di assicurare la quota di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla LR n 38/2007 e smi. A interventi ultimati è confermata la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR).

Su richiesta del Sig Giorgio Mongiardino legale rappresentante della Società Palma S.r.l. è stata indetta una Conferenza dei servizi per l'approvazione di un progetto definitivo di insediamento residenziale con relative opere di urbanizzazione.

La **seduta referente** si è svolta in data **29.07.2014**.

La **Superficie Agibile di progetto** è di **6.461 mq** di cui **5.976 mq** con **funzione residenziale** (100 appartamenti) e **485 mq** con **funzione commerciale** (3 esercizi di vicinato)

Nel corso dell'attività istruttoria, non conclusa, la Società Palma S.r.l., in data **27.12.2016**, nel prendere atto della modifica delle condizioni del mercato immobiliare e della non attuale sostenibilità sotto il profilo economico finanziario dell'intervento residenziale programmato, ha dichiarato la **rinuncia all'istanza di rilascio dei titoli edilizi** per l'esecuzione dell'intervento ed ha espresso la **richiesta all'Amministrazione di provvedere**, mediante le determinazioni più opportune degli organi competenti, ad **eliminare la previsione della norma speciale**, confermando l'applicabilità delle previsioni dell'ambito AR-UR.

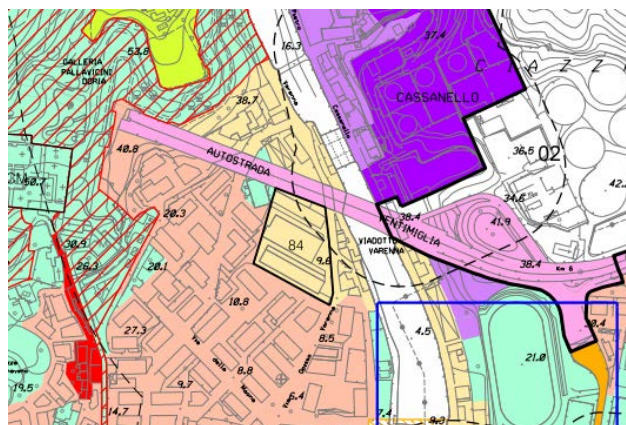
### La Pianificazione comunale

Il Piano Urbanistico Comunale vigente, come si è detto, individua puntualmente le aree nella tavola 25 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 nell'Ambito con disciplina urbanistica speciale “**NS 84 Ex OMP Mongiardino Via Opisso**”.

Le aree non sono interessate Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S).

Le aree non sono interessate dal Livello Paesaggistico Puntuale.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area prevalentemente





## COMUNE DI GENOVA

in ZONE B - Aree con suscettività uso parzialmente condizionata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici l'area ricade in "Aree inondabili del Piano di Bacino".

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: 3 – Pericolosità bassa.

Le aree sono interessate dalle Fasce di protezione A e B, dagli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR), pertanto soggette alle limitazioni di cui all'art. 17 commi 6.2.1 e 6.2.2 delle Norme Generali.

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

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie orizzontale interna' che limita a quota 47,72 m.slm l'elevazione delle costruzioni. Le aree risultano ad una quota di circa 20.

b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC\_01\_A) 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica', 'ampie superfici riflettenti, ciminiera e antenne'; (tav. PC\_01\_B) 'sorgenti laser e proiettori ad alta intensità'; (tav. PC\_01\_C) 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'.

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

### 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 la suddetta zona nell' Ambito 53B – Genova "Val Varenna", prevalentemente in Aree Urbane – Tessuti Urbani (TU disciplinate dall'art. 38, che individuano parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, pertanto le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica, ed in parte in AE – autostrade esistenti disciplinate dall'art. 79.

L'**Assetto Geomorfologico** del PTCP classifica le suddette aree in regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) disciplinato dall'art. 67. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

L'**Assetto Vegetazionale** del PTCP classifica i luoghi come COL-ISS-MA (Colture - Impianti sparsi di serre –Mantenimento di cui agli art. 58 e 60).

Il **Piano di Bacino Torrente Varenna**, approvato con DCR n. 59 del 05/10/1999 e aggiornato con DGR n. 97 del 08/02/2017 entrata in vigore il 08/03/2017, Carta della Suscettività al Dissesto (tavola unica) le aree ricadono in parte in Pg0 – suscettività al dissesto molto bassa (art. 16 c.4), Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 1) massima parte FASCIA C (**Aree ex inondabili**) art. 15 comma 4; Carta del rischio idraulico (Tavola 4) massima parte R2 Rischio Medio, Carta del rischio Geologico (Tavola unica) R0 - Rischio lieve o trascurabile.

Per quanto concerne le Fasce di inondabilità, l'art. 12 comma 2, lettera a, delle Norme di Attuazione del PdB, individua le categorie di aree relative alla pericolosità idrogeologica, in particolare per l'area in questione viene determinata la **Fascia C – pericolosità idraulica bassa (Pi1)**, ovvero aree perfluviali, esterne alle precedenti, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a **periodo di ritorno T=500 anni**, o aree storicamente inondate ove più ampie, laddove non si siano verificate modifiche definitive del territorio tali da escludere il ripetersi dell'evento. L'art. 15, comma 4, delle citate norme specifica inoltre che **nella fascia C è consentito ogni tipo di intervento** purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal presente Piano e dai piani di protezione civile comunali.

L'area in argomento **non ricade nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i.

Le aree sono parzialmente interessate dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, "Area di notevole interesse pubblico - Bellezza Singola o Individua", ai sensi dell'art. 136 lett. a) e b) del DLgs 42/2004.

Si rileva la presenza di una piccola derivazione idrica a pozzo ad uso industriale, cod. 10056 concessione 2183.



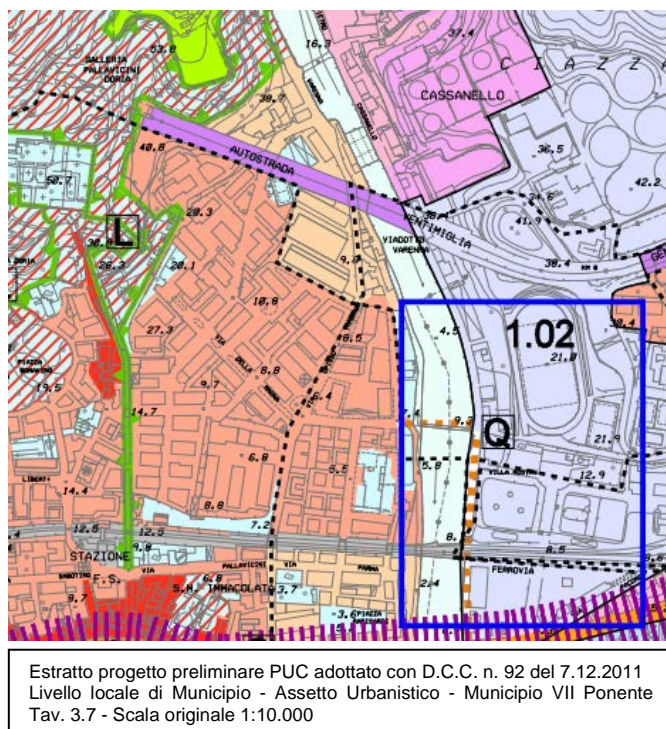
COMUNE DI GENOVA

## Analisi

Considerato che la **Civica Amministrazione** nella redazione e approvazione del nuovo Strumento Urbanistico **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 nuovo Piano non avrebbe assentito.

A seguito della rinuncia esplicita, da parte del proponente, del titolo per la realizzazione di quanto espresso nella Norma Speciale N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso, viene di conseguenza meno la finalità con cui la Civica Amministrazione aveva predisposto la specifica normativa speciale.

Inoltre è opportuno rilevare che, in linea generale, nella tecnica redazione del nuovo PUC le aree, ora soggette a norma speciale, erano già inserite negli ordinari Ambiti declinati dallo Strumento Urbanistico con la sovrapposizione di un perimetro che disciplinava l'area individuata con la corrispondente norma speciale. Le analisi propedeutiche del Piano avevano fornito gli elementi alla Civica Amministrazione, attraverso l'approvazione nel nuovo PUC, per individuare su tutto il territorio comunale gli Ambiti di Conservazione, di Riquilificazione, il Sistema delle infrastrutture e dei servizi, gli Ambiti complessi e i Distretti di Trasformazione. In questo contesto viene inserito il perimetro delle norme speciali, che al di là dell'attribuzione di Ambito individuata dal Piano, consente la realizzazione di specifici interventi puntualmente valutati. Il venir meno delle condizioni che hanno generato le più volte richiamate norme speciali consente all'Amministrazione di eliminare la specifica previsione facendo riaffiorare l'Ambito o gli Ambiti ordinari, già individuati nell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3.



In riferimento alla **Norma Speciale N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso** il PUC vigente, nella tavola 25 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, ha previsto, per le aree sottese alla norma stessa, la loro appartenenza all'Ambito di Riquilificazione Urbanistica-Residenziale (AR UR).

## La proposta di modifica al PUC

In considerazioni della espressa richiesta degli aventi titolo di rinuncia alla realizzazione di quanto disposto dalla menzionata norma speciale si propone l'eliminazione della N. 84 facendo riemergere la previsione di Ambito già delineata dal PUC.

**Eliminazione della Norma Speciale N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso** dalla tavola n. 25 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, assoggettando le aree all'Ambito di Riquilificazione Urbanistica-Residenziale (AR UR), con la conseguente rimozione della citata norma speciale dall'art. 25 delle Norme Generali del PUC, il tutto come rappresentato negli stralci cartografici e normativi allegati.





COMUNE DI GENOVA

### Qualificazione della modifica urbanistica

La **proposta di modifica 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, che eccedevano 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, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, in quanto il provvedimento regionale in materia di VAS, aveva richiesto solo per l'attuazione dei Distretti di Trasformazione e degli Ambiti soggetti a disciplina urbanistica speciale una verifica ai disposti della L.R. n. 32/2012 e ss.mm.ii., prescrizione non prevista negli ordinari Ambiti individuati dal PUC.

Genova, 12 dicembre 2017

Il Funzionari Tecnico

*geom. Maurizio Ghezzi*



Il Funzionari Tecnico

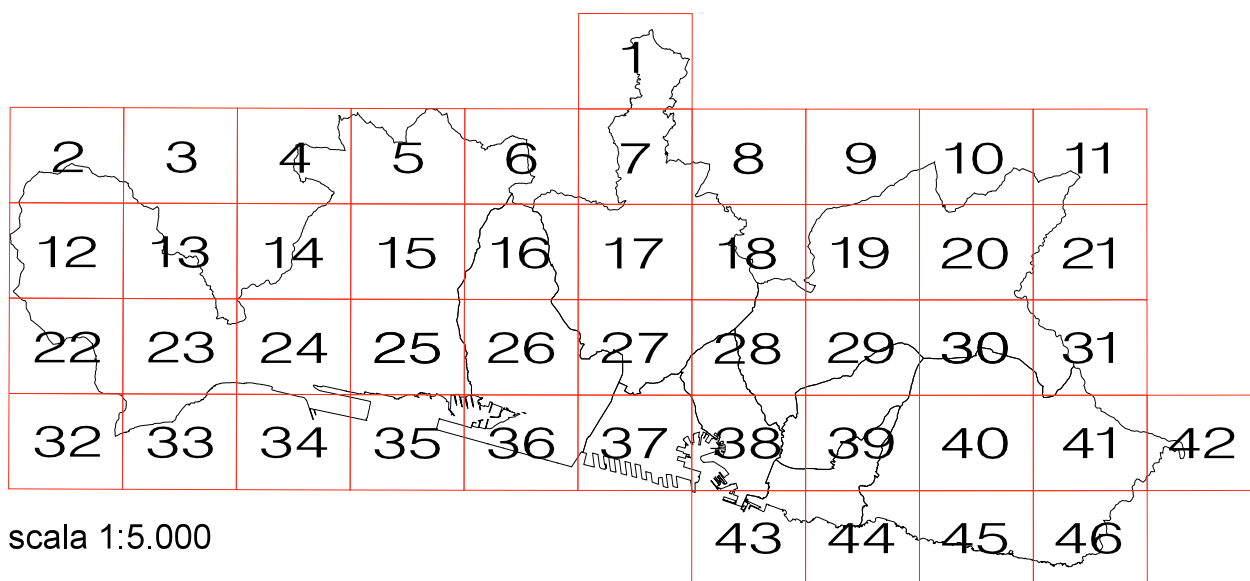
*arch. Maurizio Sinigaglia*



COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS










































# PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO  
STRALCI CARTOGRAFICI

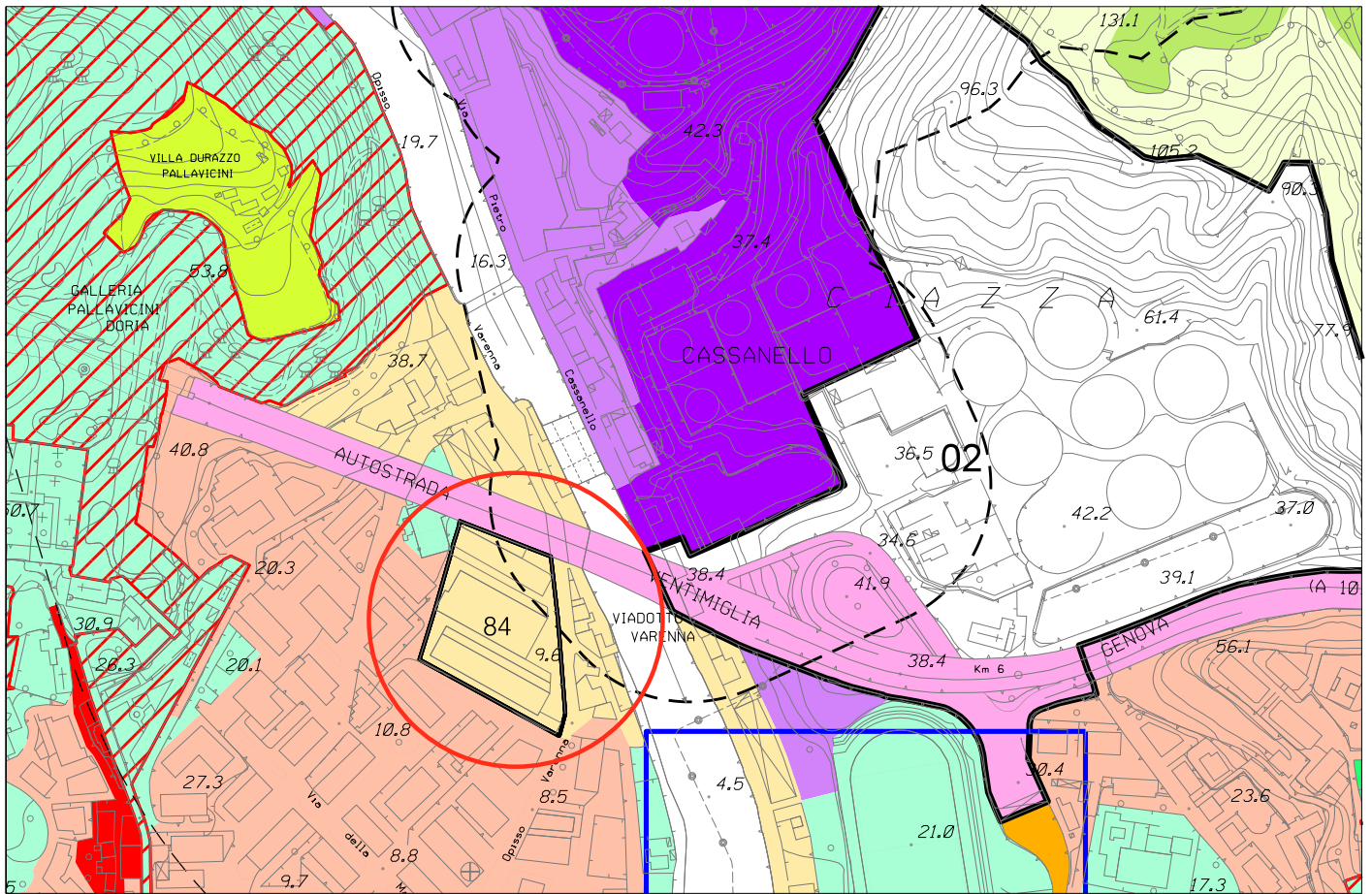
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

# LEGENDA

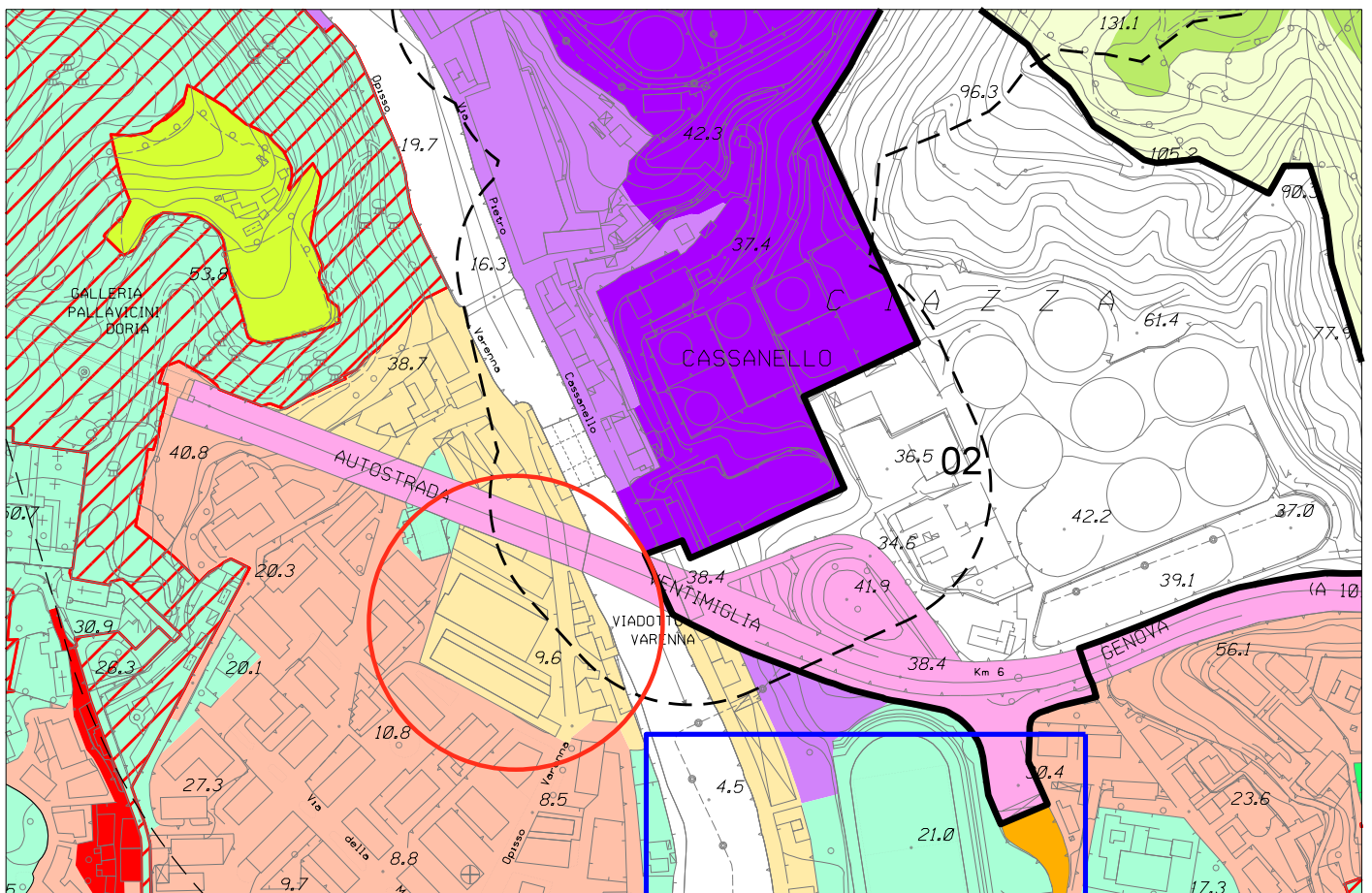
<b>AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO</b>		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	<b>AMBITI SPECIALI</b>		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		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



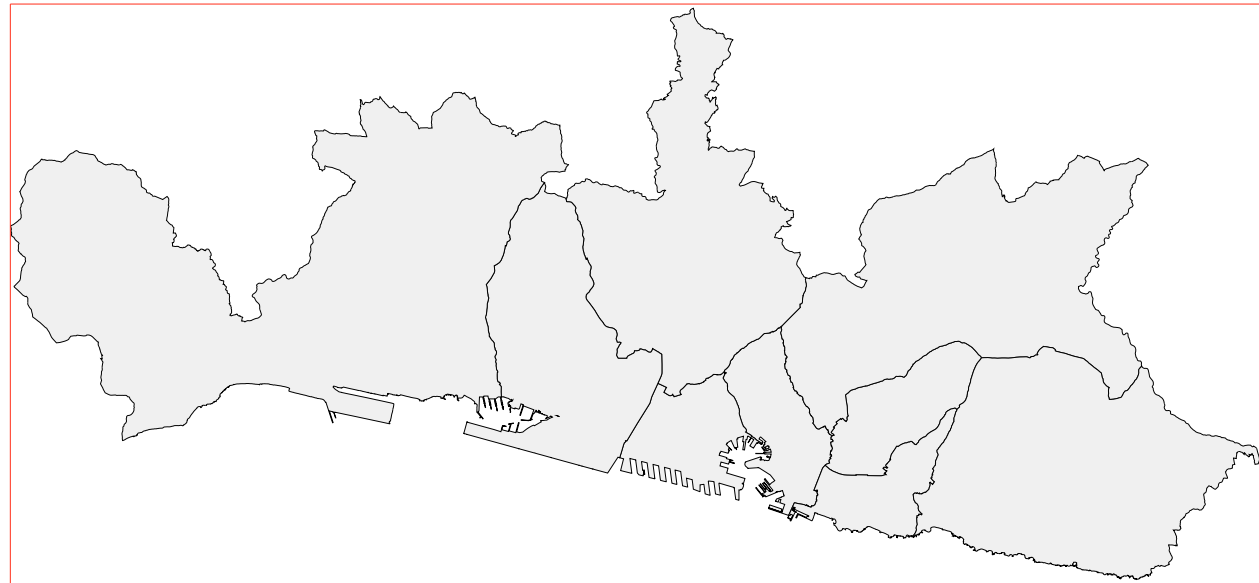
Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



# PIANO URBANISTICO COMUNALE



AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2017

STRALCIO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE  
(art. 25 "Ambiti con disciplina urbanistica speciale")

comportanti effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

#### **N. 82 - Via Renata Bianchi – Corso Perrone**

Il Piano recepisce la variante adottata con D.C.C. n. n. 63 del 23.12.2014: E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi archeggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica (cfr. Tavv. 14 e 15). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12). In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.

#### **N. 83 – P.R.U. Cornigliano**

Il progetto di realizzazione del fabbricato ad uso commerciale previsto in via Bertolotti, ricompreso nel Programma di Riqualficazione Urbana di Cornigliano, approvato con Accordo di Programma in data 07.08.1998 e smi, alla luce delle prescrizioni di cui al Provvedimento Dirigenziale n 3295/2013 della Provincia di Genova - certificazione di avvenuta bonifica dell'ex Cotonificio Ligure - che prescrive l'assenza di locali interrati e seminterrati, può essere rielaborato prevedendo una diversa organizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali, subordinatamente alla modifica della convenzione in essere nel cui contesto dovrà essere definita

la monetizzazione delle aree pubbliche, tenuto conto del nuovo bilancio dei servizi previsto dal PUC definitivo conseguente alla ripermetrazione delle aree previste nel sistema dei servizi.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR).

#### **N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso**

~~Il piano recepisce il progetto per la realizzazione di un insediamento residenziale con relative opere di urbanizzazione finalizzato alla riconversione delle aree industriali nell'area Palma Srl già Mongiardino Spa in via G. Opisso civ 278 a Genova Pegli, istruito nell'ambito della conferenza di servizi CDS n 11/2014, già ricadente in ambito speciale BBU del PUC 2000 e soggetto alla disciplina urbanistica dell'ambito di riqualficazione urbanistica residenziale AR-UR del PUC definitivo. In considerazione della prevista dotazione di spazi per servizi di interesse collettivo superiore al 60% del lotto, è ammesso l'esonero dall'obbligo di assicurare la quota di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla LR n 38/2007 e smi. A interventi ultimati è confermata la disciplina dell'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR).~~

#### **N. 85 - Edificio residenziale località Terre Rosse**

Il piano recepisce il progetto n. 2494/2011 per la realizzazione di un edificio residenziale, in luogo di quello esistente da demolire, in via delle Terre Rosse civ. 41, nel lotto costituito dai mappali 156-253-288-300-774 individuati dal NCT del Comune di Genova alla Sez. VI, Foglio 4, con relativa monetizzazione degli standard urbanistici come da Atto Unilaterale d'obbligo, sottoscritto in data 18.11.2011, ai sensi dell'art. 53 comma 3 delle Norme di Attuazione del PUC 2000. Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in due anni dalla data di entrata in vigore del PUC. Alla scadenza del termine, ovvero ad interventi ultimati, si applica la disciplina dell'Ambito di riqualficazione del territorio di presidio ambientale AR-PR.

#### **N. 86-2016 - Rio Torre Quezzi**

Il Piano recepisce il progetto definitivo di sistemazione idraulica della tombinatura del Rio Torre di Quezzi, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 23 febbraio 2016 approvato con procedura di Conferenza dei Servizi (CdS 6/2015) seduta deliberante in data 12 aprile 2016, con contestuale avvio delle procedure espropriative. L'esecuzione dei lavori previsti dal



COMUNE DI GENOVA

## **Eliminazione della norma speciale del PUC N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS**

Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, **recepisce** la seguente Norme Speciale:

**Norma Speciale N. 84 – Ex OMP Mongiardino via Opisso** (progetto per la realizzazione di un insediamento residenziale, con relative opere di urbanizzazione, finalizzato alla riconversione delle aree industriali nell'area Palma Srl già Mongiardino Spa in via G. Opisso civ 278 a Genova Pegli -a interventi ultimati è confermata la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR)).

Su richiesta del Sig Giorgio Mongiardino legale rappresentante della Società Palma S.r.l. è stata indetta una Conferenza dei servizi per l'approvazione di tale progetto. Nel corso dell'attività istruttoria, non conclusa, la Società Palma S.r.l., in data **27.12.2016**, nel prendere atto della modifica delle condizioni del mercato immobiliare e della non attuale sostenibilità sotto il profilo economico finanziario dell'intervento programmato, ha dichiarato la **rinuncia all'istanza di rilascio dei titoli edilizi** per l'esecuzione dell'intervento ed ha espresso la **richiesta all'Amministrazione di provvedere**, mediante le determinazioni più opportune degli organi competenti, ad **eliminare la previsione della norma speciale**, confermando l'applicabilità delle previsioni dell'ambito AR-UR.

### **La proposta di modifica al PUC**

In considerazioni della espressa richiesta degli aventi titolo di rinuncia alla realizzazione di quanto disposto dalla menzionata norma speciale si propone l'eliminazione della N. 84 facendo riemergere la previsione di Ambito già delineata dal PUC.

La **proposta di modifica 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, che eccedevano 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, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato.

### **Disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e s.m.i.**

L'aggiornamento al PUC vigente in oggetto **non richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità** di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.i., in particolare come modificata dall'art.1 comma 4 della L.R. n. 29 del 28/12/2017 "Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno 2018", in quanto non presenta potenziali effetti sull'ambiente come espressi nell'Allegato A, ovvero l'area non è interessata da aree inondabili e/o a suscettività al dissesto elevata o molto elevata, non ricade in zone umide o carsiche, non incide sulla Rete Ecologica Ligure. Inoltre non è previsto carico insediativo in aree condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio. E' conforme alla pianificazione sovraordinata quindi non prevede varianti al P.T.C.P..

Genova, 10 gennaio 2018

Il Funzionario Tecnico

*arch. Anna Maria Colombo*



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2018-DL-7 DEL 11/01/2018 AD OGGETTO:  
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43  
DELLA LEGGE REGIONE LIGURIA N. 36/1997 E S.M.I., PER LA  
RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA DI AREA SOGGETTA A  
DISCIPLINA URBANISTICA DI NORMA SPECIALE N. 84 – EX OMP  
MONGIARDINO VIA OPISSO A GENOVA PEGLI – MUNICIPIO VII  
PONENTE**

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

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

12/01/2018

Il Direttore  
Arch. Laura Petacchi