



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-8 del 11/01/2018**

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE LIGURIA N. 36/1997 E S.M.I., PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA DI AREA SOGGETTA A DISCIPLINA URBANISTICA DI NORMA SPECIALE N.43 - VIA ROMANA DELLA CASTAGNA A GENOVA QUARTO – MUNICIPIO IX LEVANTE

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 3 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 nelle relative schede;

-il PUC individua, tra la altre, la seguente Norma Speciale n .43 - Via Romana della Castagna, che si riporta testualmente:

*“Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio produttivo dismesso e incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in via Romana della Castagna civ. 20 A ex Fabbrica Fischer, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 49/2009 comportante variante al PUC 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e ss.mm.ii., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 68/2011.”;*

Premesso inoltre che:

-il 17 dicembre 2010 la Società SEI Immobiliare s.r.l., proprietaria dell'immobile denominato “fabbrica Fischer”, sito in via della Castagna a Genova Quarto, ha presentato istanza, ai sensi della L.R. 49/2009 (Piano Casa), per l'approvazione di un progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio produttivo, e ricostruzione di un insediamento a destinazione residenziale (avente S.A. pari a 2.488 mq, suddivisa in 26 unità abitative);

-con D.C.C. 68 del 27 settembre 2011 è stato espresso preventivo assenso, ai sensi dell'art. 59 comma 2 lettera a) della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., alla variante al PUC 2000 ex art. 44 della legge regionale stessa, connessa al progetto succitato e per l'aggiornamento del PUC all'epoca adottato approvando una Norma Speciale, rubricata in allora col n.28;

-in data 28 ottobre 2011 si è svolta la seduta referente della Conferenza dei Servizi, finalizzata all'approvazione del progetto edilizio di che trattasi e della connessa variante;

-con D.G.C. 61 del 17 settembre 2013, tra l'altro, è stato dato atto delle osservazioni pervenute, approvando le relative controdeduzioni, è stata integrata la Norma Speciale, è stato recepito l'atto unilaterale d'obbligo per la definizione degli obblighi connessi all'attuazione del progetto, è stato espresso parere favorevole all'approvazione del progetto per la trasformazione dell'ex fabbrica Til Fischer in edificio residenziale;

-in data 4 ottobre 2013 si è svolta la seduta deliberante della Conferenza dei Servizi;

- il procedimento di cui sopra 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;

Dato atto che, con nota in data 13 ottobre 2017, presa in carico dal Settore Urbanistica in data 16 ottobre 2017 (PEC 352692), gli operatori hanno presentato istanza di rinuncia al progetto;

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.43 dall'art. 25 delle Norme generali del PUC e l'assoggettamento delle aree, sottese a detta Norma Speciale, all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC- IU);

- 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;

- per quanto sopra 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., eliminando la Norma Speciale n.43 - Via Romana della Castagna e assoggettando le aree sottese a detta Norma Speciale in Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC- IU), come rappresentato nello stralcio foglio 45 – Assetto Urbanistico – 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 IX Levante;

- che detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;

Visti:

- la L.R. 36/1997 e s.m.i.;
- la L.R. 32/2012 e s.m.i.;
- il PUC in vigore dal 03. Dicembre 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 per la ridefinizione della disciplina di area soggetta a disciplina urbanistica di Norma Speciale n. 43 - Via Romana della Castagna a Genova Quarto, Municipio IX Levante;
- 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 L.R. 36/1997 e s.m.i.;
- 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 D. Lgs. 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-8 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.43 - VIA ROMANA DELLA CASTAGNA A GENOVA QUARTO – MUNICIPIO IX LEVANTE**

**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. 43 - Via Romana della Castagna

*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. 43 - Via Romana della Castagna**

Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio produttivo dimesso e incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in Via Romana della Castagna civ. 20 A ex fabbrica Fischer, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 49/2009 comportante variante al PUC 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e ss.mm.ii., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 68/2011.

La Superficie Agibile preesistente all'interno dell'edificio è di 3.129 mq oltre spazi esterni condonati per 145 mq. Il progetto prevede la realizzazione di 26 appartamenti per una SA complessiva di 2.488 mq. La SEI Immobiliare S.r.l., proprietaria dell'immobile sito in Genova Quarto, Via Romana della Castagna, denominato "fabbrica Fischer" ha presentato domanda nel dicembre 2010 per l'approvazione di un progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio produttivo, ormai dimesso, con contestuale cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali e conseguente richiesta di variante urbanistica ai sensi della LR n 49/2009 (Piano Casa).

Con **deliberazione del Consiglio Comunale n 68 del 27.09.2011** è stato espresso il preventivo assenso per la variante al PUC 2000 e per l'aggiornamento del PUC all'epoca adottato, apportando una Norma speciale rubricata in allora con il n 28.

Con **deliberazione del Consiglio Comunale n 61 del 17.09.2013** è stato dato atto delle osservazioni pervenute, approvando le relative controdeduzioni, è stata integrata la Norma speciale, è stato recepito l'atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune riguardante: la monetizzazione delle aree non cedute per standard urbanistici, la monetizzazione del valore d'area da destinare a ERP, la monetizzazione della quota opere non realizzate per standard urbanistici e per ERP, il contributo di costruzione.

Gli operatori hanno presentato istanza di **rinuncia al progetto** con nota del 13/10/2017 presa in carico dal Settore Urbanistica il 16/10/2017 (PEC 352692).

### La Pianificazione comunale

Il Piano Urbanistico Comunale vigente, come si è detto, individua puntualmente le aree nella tavola 45 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 nell'Ambito con disciplina urbanistica speciale "NS 43 Via Romana della Castagna".

Le aree sono interessate in minima parte da "connessioni ecologiche potenziali" della Rete Ecologica Urbana (REU) disciplinata dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali.

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

Le aree non sono interessate dal Livello Paesaggistico Puntuale.



## COMUNE DI GENOVA

La Zonizzazione Geologica classifica l'area prevalentemente in ZONE B - Aree con suscettività uso parzialmente condizionata ed in limitata parte ZONE C - Aree con suscettività uso limitata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici l'area ricade in "Aree con vincolo Idrogeologico".

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

**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 esterna' che limita a quota 147,72 m.slm l'elevazione delle costruzioni. I fabbricati esistenti risultano elevarsi ad una quota massima di circa 46.

b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC\_01\_A) 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica'; (tav. PC\_01\_C) 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'.

Le aree non sono interessate dal Piano di Rischio Aereoportuale (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.

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 Ambito 14**, approvato con DCP n. 66 del 12/12/2002 e aggiornato con DGR n. 97 del 08/02/2017 entrata in vigore il 08/03/2017, Carta della Suscettività al Dissesto (tavola 231010) le aree ricadono in parte in Pg0 – suscettività al dissesto molto bassa (art. 16 c.4) ed in parte in Pg1 suscettività al dissesto bassa (art. 16 c.4); le aree non sono interessate dalla Carta delle fasce di inondabilità (tavola 2); le aree non sono interessate del Rischio Idraulico (tavola 2); Carta del rischio Geologico (Tavola 231010) in parte R0 - Rischio lieve o trascurabile ed in parte R1 – rischio moderato .

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 inquadrare come Territori urbani con verde connotante (U), scheda 1.3\_U\_04 area "Quarto-Quinto". I relativi interventi edilizi ammessi devono essere volti alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti.

Le aree **sono interessate dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, "Area di notevole interesse pubblico - Bellezza d'insieme", ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del DLgs 42/2004.

### 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.



COMUNE DI GENOVA

A seguito della rinuncia esplicita, da parte del proponente, del titolo per la realizzazione di quanto espresso nella Norma Speciale **N. 43 - Via Romana della Castagna**, 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 Riqualificazione, 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.

Relativamente alla **Norma Speciale N. 43 - Via Romana della Castagna** il PUC vigente, nella tavola 45 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, ha previsto, per le aree sottese alla norma stessa, la loro appartenenza all'**Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico** (AC IU).

### 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. 43 - Via Romana della Castagna** dalla tavola n. 45 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, **assoggettando** le aree all'**Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico** (AC IU), con la conseguente eliminazione della citata norma speciale dall'art. 25 delle Norme Generali del PUC, il tutto come rappresentato negli stralci cartografici e normativi allegati.

### 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 Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico

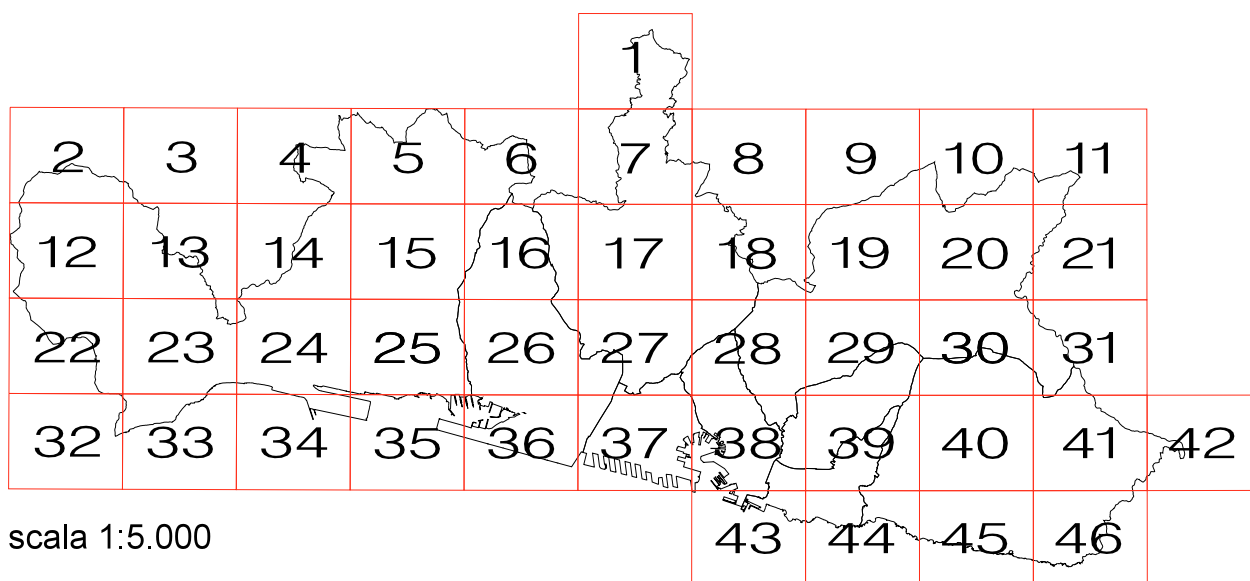
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

# PIANO URBANISTICO COMUNALE












































ASSETTO URBANISTICO  
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

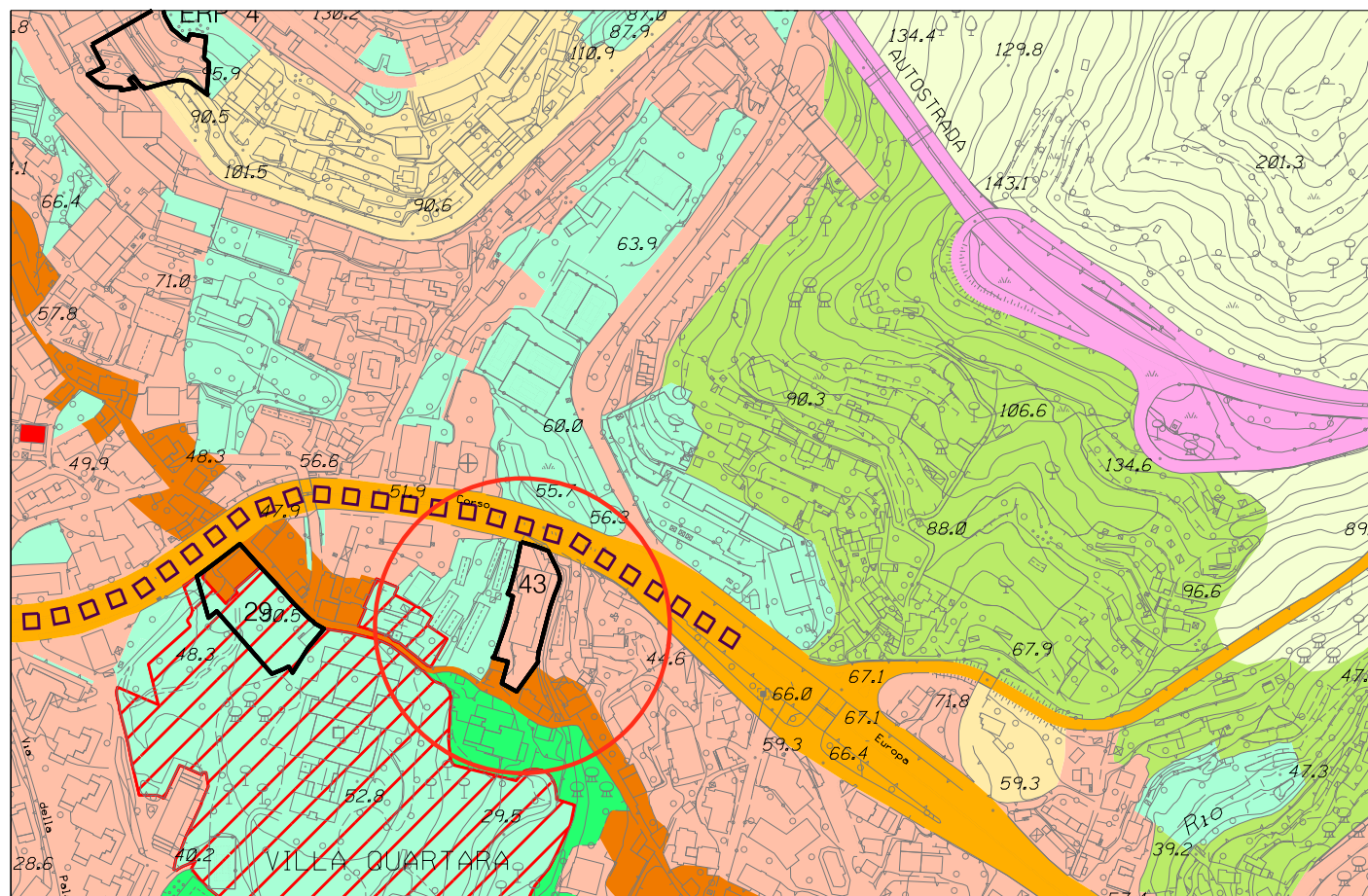


# LEGENDA

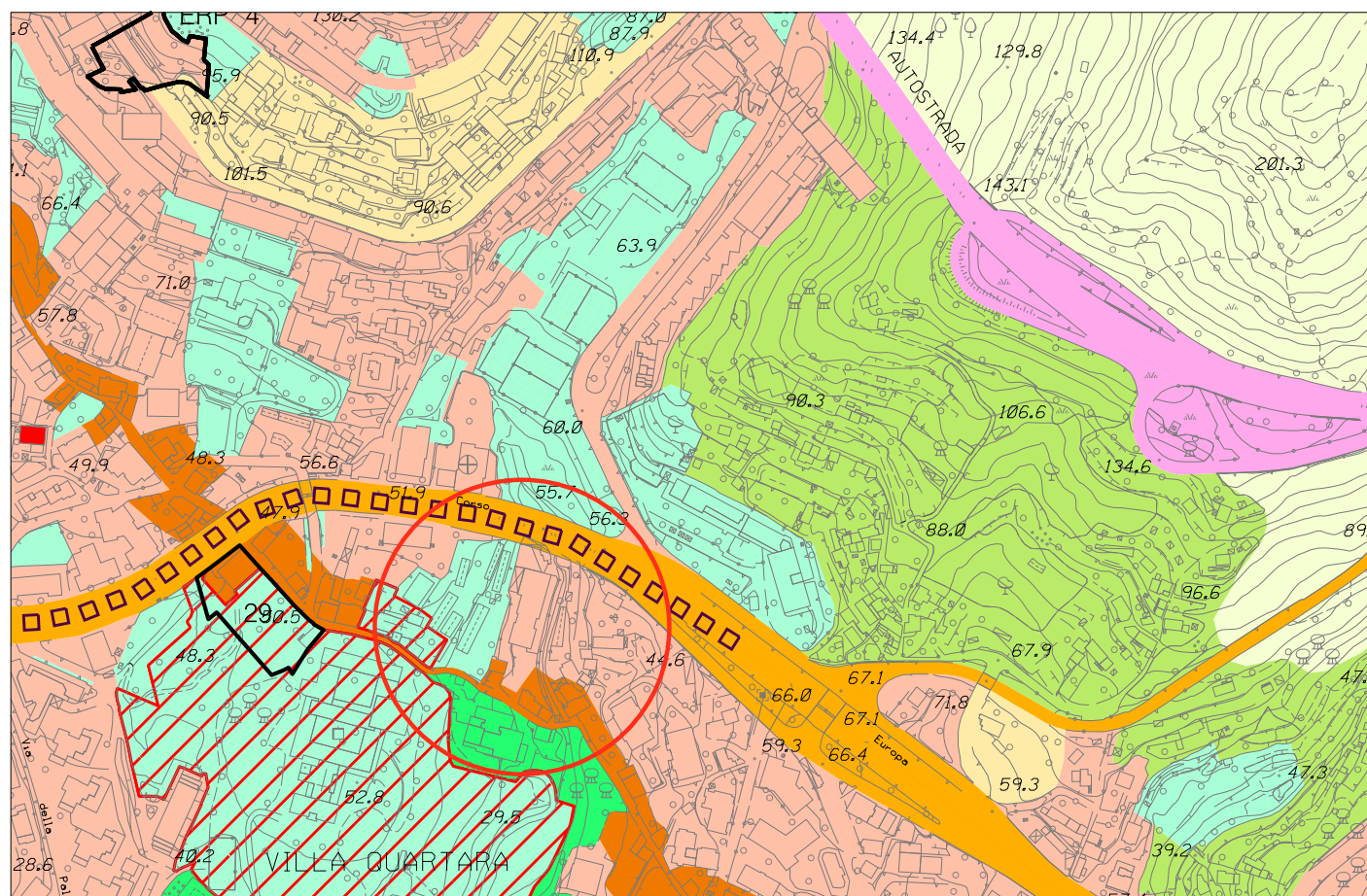
<b>AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO</b>		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	<b>AMBITI SPECIALI</b>		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica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



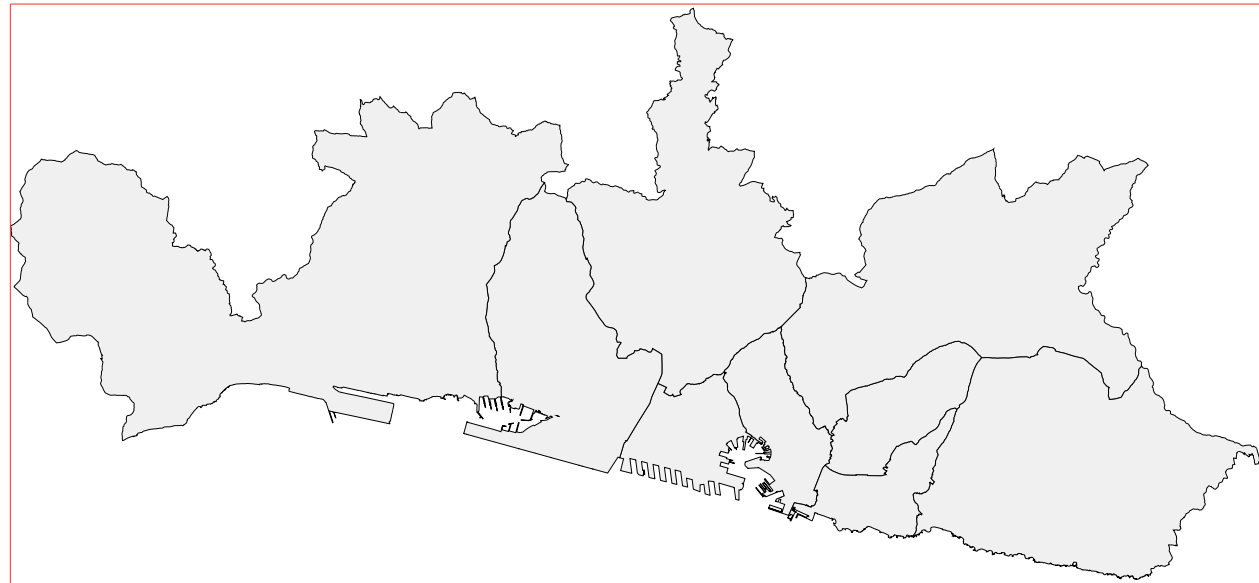
Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



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")

### **N. 39 - Piazzale Adriatico**

L'obiettivo prioritario della riqualificazione è la messa in sicurezza sotto il profilo idraulico (area inondabile di Fascia B del Piano di Bacino e acquifero significativo del Torrente Bisagno) dell'area perimetrata, da attuarsi mediante piani di recupero che individueranno puntualmente le aree in esso comprese ed i relativi indici e parametri urbanistici in coerenza alla disciplina di cui all'art. 13 punto 7 delle presenti norme. La quota minima del piano di imposta del nuovo edificato non dovrà essere inferiore a quelle di Lungobisagno Dalmazia, data la differenza di quota fra il piazzale e la viabilità di sponda. La trasformazione urbanistica deve determinare la creazione di superfici permeabili in misura non inferiore al 50 % del lotto complessivo; conseguentemente nel volume che si viene a creare fra la quota attuale dell'area ed il nuovo piano di imposta deve essere prevista una vasca di raccolta di acque di prima pioggia. (L'intervento non deve pregiudicare la qualità delle acque dell'acquifero significativo).

I piani terra non devono essere destinati a funzioni residenziali e sono vietati i parcheggi interrati al di sotto della quota di Lungobisagno Dalmazia. Il progetto deve prevedere la riconferma degli alloggi ERP esistenti oltre all'individuazione di una ulteriore quota di alloggi ERS nella misura stabilita dalla normativa di settore. A tal fine l'intervento deve valutare e nel caso farsi carico della preventiva realizzazione di edifici sostitutivi, ove necessari per la ricollocazione dei residenti e delle attività esistenti.

I nuovi edifici residenziali devono essere di classe A e deve essere garantita l'autosufficienza energetica del complesso.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

### **N. 40 - Via Val D'Astico**

E' ammessa la realizzazione di un'autorimessa in struttura, articolata su tre livelli interrati, con sistemazione di copertura a verde e posti auto scoperti di uso pubblico al fine della complessiva messa in sicurezza delle aree interessate.

Funzioni ammesse: parcheggi privati interrati, posti auto scoperti e verde di uso pubblico.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione

Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

### **N. 41 - Via dei Carpi - Valle del Geirato**

Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edifici residenziali incongrui e loro ricostruzione su diverso sedime in via dei Carpi nella Valle del Geirato a Molassana, in applicazione dell'art. 6 della L.R. 49/2009 comportante variante al PUC 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 43/2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

### **N. 42 - Piano Particolareggiato località San Rocco di Struppa**

Realizzazione della seconda fase del piano particolareggiato (Progetto n. 30/1990), riguardante nuova costruzione residenziale e le opere di urbanizzazione connesse, subordinatamente alla stipula di una convenzione finalizzata a ridefinire gli aspetti contrattuali regolati dalla convenzione sottoscritta in data 22.09.1998, con riferimento alle opere di prima fase, già realizzate, ed a quelle ancora da realizzare comprese nella seconda fase, ed in particolare all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Funzioni ammesse: residenza.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Parametri urbanistici: I.U.I. 0,25 mq/mq – lotto asservibile 23.740 mq – S.L.A. massima 5.935 mq.

Dotazioni di infrastrutture e standard: completamento dell'urbanizzazione primaria – superficie minima per standard pari al 40% della S.A. ricavabile dalla S.L.A. massima ammessa.

### **N. 43 - Via Romana della Castagna**

Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio produttivo dimesso e incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in Via Romana della Castagna civ. 20 A ex fabbrica Fischer, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 49/2009 comportante variante al PUC 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e ss.mm.ii., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 68/2011.



COMUNE DI GENOVA

## **Eliminazione della norma speciale del PUC N. 43 - Via Romana della Castagna 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 Norma Speciale:

**Norma Speciale N. 43 - Via Romana della Castagna** (progetto di demolizione di edificio produttivo dimesso e incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in Via Romana della Castagna civ. 20 A ex fabbrica Fischer che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 68/2011).

Gli operatori hanno presentato istanza di **rinuncia al progetto** con nota del 13/10/2017 presa in carico dal Settore Urbanistica il 16/10/2017 (PEC 352692).

Relativamente alla **Norma Speciale N. 43 - Via Romana della Castagna** il PUC vigente, nella tavola 45 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, ha previsto, per le aree sottese alla norma stessa, la loro appartenenza all'**Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico** (AC IU).

### **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 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-8 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.43 - VIA  
ROMANA DELLA CASTAGNA A GENOVA QUARTO - MUNICIPIO IX  
LEVANTE**

**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