



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-171 del 03/05/2019

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/1997, NONCHE'AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI AREE DI PROPRIETA' PRIVATA SITE IN VIA DEI MILLE CIV. 1 - 9, A GENOVA STURLA - MUNICIPIO IX LEVANTE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 27 in data 9 maggio 2019;

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, nell'Assetto Urbanistico, classifica il compendio sito a Genova Sturla - Via dei Mille civ. 1 - 9, di proprietà privata, come Servizi Pubblici - SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici" e nel "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" come Interesse Comune Esistente di livello Territoriale - n. 9066, Tipo Amministrazione Locale indicato erroneamente di proprietà Pubblica, anziché Privata, non conteggiato negli standard urbanistici;
- con nota del 24 settembre 2018, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in pari data con il n. 371492, la Società proprietaria del compendio immobiliare ha trasmesso istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2;
- con la succitata istanza, in particolare è stato chiesto di attribuire agli edifici la disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US) e alle aree di pertinenza esterne la disciplina dell'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato (AC-VU) quali ambiti prevalenti al contorno;
- con la medesima nota viene precisato che il compendio immobiliare per cui si chiede la modifica della disciplina urbanistica, edificato intorno alla metà del XIX secolo quale residenza privata, non è più utilizzato a servizio dal 1° settembre 2018, data in cui il TAR Liguria ha trasferito la propria sede in altri immobili, segnalando nel contempo che detto compendio era incluso nel PUC 2000 in zona F, sottozona FF, ambito speciale FFa nel quale la funzione caratterizzante era "servizi pubblici", destinazione reiterata con il PUC vigente in vigore dal 3 dicembre 2015;

- con l'istanza suddetta viene altresì fatto presente che, come risulta dalla deliberazione di controdeduzioni, assunta dal Consiglio comunale in risposta anche ad una osservazione formulata dalla odierna istante nei confronti dell'adozione del progetto preliminare del PUC nel 2010, la destinazione a "Servizi Pubblici" era stata disposta unicamente in ragione della "*presenza di un servizio pubblico in atto riconoscendo per il medesimo un valore conformativo e quindi non finalizzato a procedure espropriative*", dunque, secondo il richiedente, la disciplina era la conseguenza di un modo di essere dell'immobile e di uno stato di fatto e non l'espressione di un piano o programma dell'Amministrazione, da realizzare anche coattivamente attraverso procedure ablativo;

Considerato ancora che:

- la proposta di modifica da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 19.03.2019;

- in ragione dell'analisi condotta, che esamina, fra l'altro, la disciplina dei piani sovraordinati e dei vincoli ricadenti sull'area, la modifica al PUC, come rappresentata negli stralci cartografici e normativi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, propone l'assoggettamento dell'edificio esistente alla disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US e per le aree esterne di pertinenza l'inserimento nell'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU, ambiti comunque prevalenti all'intorno e la conseguente cancellazione del servizio " Interesse Comune Esistente di livello territoriale" - n. 9066;

- inoltre, come esplicitato nella citata Relazione, trattandosi di servizio territoriale, non computato nel bilancio degli standard urbanistici, la sua cancellazione non determina modifiche al Bilancio dei Servizi sia dell'intero territorio comunale sia del Municipio 9 Levante (Valle Sturla – Quarto - Nervi);

- per quanto riguarda il contributo straordinario di cui all'art.38, comma 6 bis, della L.R. n. 16/2008, come chiarito nella succitata Relazione, lo stesso non è dovuto, in quanto l'aggiornamento del Piano è necessario al fine di porre rimedio ad una rilevazione conformativa non più esistente, ovvero con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene che non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non manifestata per il compendio in argomento;

- infine, come esplicitato nella citata Relazione, la ridetta modifica al PUC non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, 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;

Visto 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 nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" inserisce una specifica norma che prevede "*Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le fun-*

zioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno";

Ritenuto conseguentemente di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., ed in applicazione delle disposizioni di cui all'art. SIS-S-2 del PUC medesimo, per la ridefinizione della disciplina urbanistica del compendio immobiliare sito in Via dei Mille civ. 1-9, a Genova Sturla – Municipio IX Levante, assoggettando gli edifici alla disciplina dell'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US) e alle aree di pertinenza esterne la disciplina dell'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato (AC-VU) quali ambiti prevalenti al contorno, come in particolare rappresentato negli allegati elaborati:

- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Assetto Urbanistico – tavola 44 – scala 1:5000;
- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – tavola 44 – scala 1:5000;
- stralcio del Volume “Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S– Bilanci Elenchi” del PUC con indicazione delle modifiche;

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;
- 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 e nella Relazione urbanistica datata 19.03.2019, 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., ed in applicazione delle disposizioni di cui all’art. SIS-S-2 del vigente PUC, per la ridefinizione della disciplina urbanistica del compendio immobiliare sito in Via dei Mille civ. 1-9, a Genova Sturla – Municipio IX Levante, assoggettando gli edifici alla disciplina dell’Ambito di conservazione dell’impianto urbano storico (AC-US) e alle aree di pertinenza esterne la disciplina dell’Ambito di conservazione del verde urbano strutturato (AC-VU) quali ambiti prevalenti al contorno;
- 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 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;
- 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 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

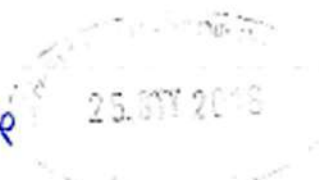
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-171 DEL 03/05/2019

OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/1997, NONCHE' AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI AREE DI PROPRIETA' PRIVATA SITE IN VIA DEI MILLE CIV. 1 - 9, A GENOVA STURLA - MUNICIPIO IX LEVANTE.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Istanza aggiornamento PUC;
- 2) Relazione Urbanistica comprensiva degli allegati;
- 3) Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi



COPIA

Ill.mo signor
Sindaco
Comune di Genova

Urbanistica 118

al protocollo

UP



**Istanza per l'aggiornamento del PUC
ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97 e s.m.i.**

della società **Euroimmobiliare Finanziaria s.s. di Marina De Franceschini & C.**, con sede in Pieve Ligure, Via Bozzo n. 14 (Cod. Fisc. e P. I.V.A. [REDACTED]), in persona del legale rappresentante dott.ssa Marina De Franceschini (Cod. Fisc. [REDACTED]), formulata con l'assistenza dell'avv. Giovanni Gerbi;

premessso che

- la società Euroimmobiliare Finanziaria s.s. è proprietaria del compendio immobiliare in Genova-Sturla -Via dei Mille nn. 1 e 9- che, edificato intorno alla metà del XIX secolo e per molti anni utilizzato come residenza privata (come si evince chiaramente anche dalla struttura architettonica della villa principale), dal 1975 al 2018 ha ospitato la sede del Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria;
- nel PUC approvato nel 2000, l'intero compendio (villa sede del TAR e fabbricati circostanti) era incluso in zona F, sottozona FF, **ambito speciale FFa**, nel quale la funzione caratterizzante era "servizi pubblici" con possibilità di altre limitate funzioni (parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o

marginali; residenza di tipo specialistico; residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi; limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso; locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio principale; parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante);

- con il PUC entrato in vigore il 3 dicembre 2015 **la previsione a "servizi pubblici" è stata reiterata** in quanto il compendio è stato inserito in Ambito SIS-S ("*Servizi Pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico*");
- come risulta dalla deliberazione di controdeduzioni, assunta dal Consiglio comunale in risposta anche ad una osservazione formulata dalla odierna istante (allora Euroimmobiliare Finanziaria s.n.c.) nei confronti della adozione del progetto preliminare del PUC nel 2010, la destinazione a "*Servizi Pubblici*" era stata disposta **unicamente** in ragione della "**presenza di un servizio pubblico in atto riconoscendo per il medesimo un valore conformativo e quindi non finalizzato a procedure espropriative**" (dunque, la disciplina era la **conseguenza** di un modo di essere dell'immobile e di uno stato di fatto e non l'espressione di un piano o programma dell'Amministrazione, da realizzare anche coattivamente attraverso procedure ablativo). Il Comune in tale occasione precisava che "*per quanto concerne la futura ricollocazione della palazzina del TAR si applicheranno le procedure previste dalla vigente legislazione e dalle norme di attuazione del Piano,*

in quanto servizio non dismesso alla data di adozione di PUC";

considerato che

- il PUC vigente (all'art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità) prevede che "***laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno***";
- l'utilizzo della Villa di proprietà della esponente a "servizio pubblico" è **definitivamente cessato il 1° settembre 2018** quando la sede del TAR è stata trasferita nei nuovi locali di via Fogliensi nn. 2 e 4 dove il Tribunale è, da allora, in funzione;

TANTO PREMESSO E CONSIDERATO

L'ESPONENTE CHIEDE

che codesta Amministrazione, e per essa il Consiglio Comunale, voglia accogliere la presente istanza di **aggiornamento del PUC**, ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, e quindi

CHIEDE CHE

la destinazione a "servizi pubblici" venga eliminata dal compendio di proprietà e che ad esso venga attribuita una nuova e coerente disciplina urbanistica **che consenta il riutilizzo secondo la originaria destinazione residenziale**; a tal fine, fatta ovviamente salva ogni valutazione comunale,

PROPONE CHE

- agli edifici venga attribuita la disciplina dell'**Ambito AC-US** ("*Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico*");
- al verde di pertinenza venga attribuita la disciplina dell'**Ambito AC-VU** ("*Ambito di conservazione del verde urbano strutturato*").

Confidando nell'accoglimento, la Euroimmobiliare Finanziaria s.s. resta, con i propri tecnici e consulenti, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che fosse ritenuto utile.

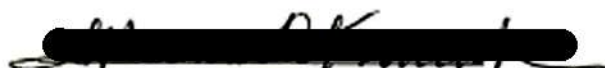
Con ossequio.

Genova, 25 ottobre 2018

Per la Euroimmobiliare Finanziaria s.s.

Il legale rappresentante

Dott.ssa Marina De Franceschini



Avv. Giovanni Gerbi





COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 36/97 e s.m. e i., nonché ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S), art. SIS-S-2, con contestuale ridefinizione della disciplina urbanistica del compendio immobiliare sito in Via dei Mille civici 1 - 9.

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, nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" inserisce una specifica norma che prevede "Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico **o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati**, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno."

La suddetta flessibilità del Piano prefigura una procedura di aggiornamento al fine di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano superata e nel contempo, la stessa norma, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privati sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene.

Con nota del 25/10/2018, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in pari data con il n. 371492 e presa in carico dalla Direzione Urbanistica il 28/10/2018, il Legale Rappresentante della "Euroimmobiliare Finanziaria s.s. di Marina De Franceschini & C.", ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile di proprietà sito in Via dei Mille civico 1-9.

Nella suddetta istanza viene richiesto che all'intero compendio immobiliare, edificato intorno alla metà del XIX secolo quale residenza privata ed utilizzato dal 1975 al 2018 come sede del Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, venga attribuita agli edifici la disciplina dell'ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US) e alle aree di pertinenza esterne la disciplina dell'ambito di conservazione del verde urbano strutturato (AC-VU) quali ambiti prevalenti al contorno.

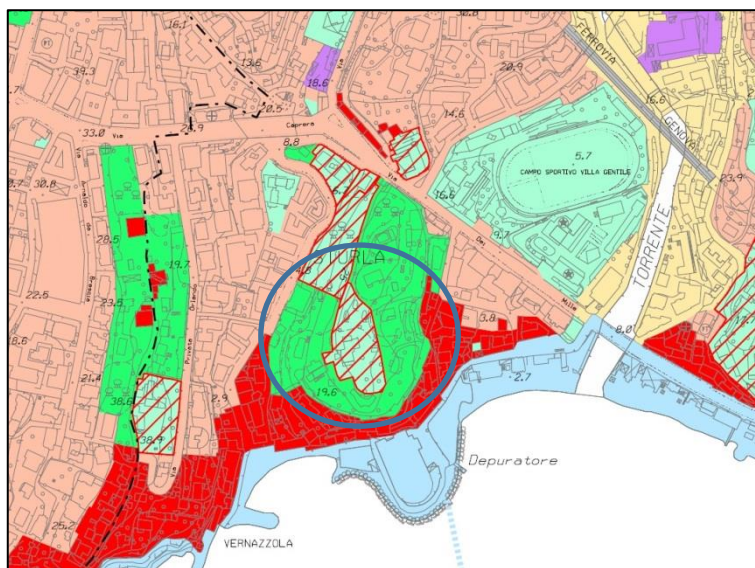
Inoltre viene segnalato che il compendio in oggetto era incluso nel PUC 2000 in zona F, sottozona FF, ambito speciale FFa nel quale la funzione caratterizzante era "servizi pubblici", **destinazione reiterata con il PUC vigente** in vigore dal 3 dicembre 2015.

Viene fatto inoltre presente che, come risulta dalla deliberazione di controdeduzioni, assunta dal Consiglio comunale in risposta anche ad una osservazione formulata dalla odierna istante (allora Euroimmobiliare Finanziaria s.n.c.) nei confronti dell'adozione del progetto preliminare del PUC nel 2010, la destinazione a "Servizi Pubblici" era stata disposta **unicamente** in ragione della "**presenza** di un servizio pubblico **in atto** riconoscendo per il medesimo un **valore conformativo** e quindi **non finalizzato a procedure espropriative**" (dunque, la disciplina era **la conseguenza** di un modo di essere dell'immobile e di uno stato di fatto e non l'espressione di un piano o programma dell'Amministrazione, da realizzare anche coattivamente attraverso procedure ablativo).



COMUNE DI GENOVA

La Pianificazione comunale



L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 44 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico" e segnatamente nella tavola 44 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è classificata come "Interesse Comune esistente" di livello territoriale n. 9066 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Levante l'area in questione è classificata quale servizio "interesse comune esistente - T" n. 9066 – Amministrazione Locale - Via dei Mille 9 - Tipo: Amministrazione Locale di proprietà Pubblica – Sigla QZT (uffici pubblici –

ministeri di interesse territoriale) con superficie reale mq. 5.743 e superficie virtuale mq. 0, **non conteggiato negli standard urbanistici**. Al contorno dell'area classificata a servizi, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta i terreni all'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU.

Nel Livello Paesaggistico Puntuale il civico 9 è inserito nel Sistema delle Ville e Parchi d'Albaro, identificato col n. 78 – Villa Parodi, mentre le aree esterne sono classificate come Parco, Giardino, Verde Strutturato.

La Zonizzazione Geologica classifica le aree prevalentemente come ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata ed in parte anche in ZONE A - Aree con suscettività uso non condizionata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfoloici e Idraulici le aree non risultano interessate.

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

Le aree sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

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 53G – Genova "Levante" in Aree Urbane: Struttura Urbana Qualificata (**SU**), disciplinata dall'art. 35 delle relative norme, assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

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, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 2) le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 230040) classifica le aree in parte in Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa" e Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa" con limitate porzioni in Pg2 "aree a suscettività al dissesto media"; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 2) le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 230040) classifica le aree in parte in R0 – Rischio lieve e R1 – Rischio moderato con limitate porzioni in R2 – Rischio Medio.



COMUNE DI GENOVA

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 in oggetto sono individuate come “Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani” disciplinata dalla scheda 1.3_S_35.

Nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio il fabbricato principale, distinto col civico 9 di Via dei Mille, è sottoposto a Vincolo Architettonico Puntuale ai sensi dell’art. 12 del DLgs 42/2004 mentre le aree esterne sono soggette a Bellezza d’Insieme ai sensi dell’art.135 del DLgs 42/2004.

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, mentre il fabbricato esistente raggiunge la quota massima di circa 48 alla gronda.

b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC_01_A) ‘discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica’, (tav. PC_01_B) ‘sorgenti laser e proiettori ad alta intensità’ e (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).

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

Analisi

In linea generale è opportuno rilevare che, avuto riguardo ai criteri dettati per distinguere i vincoli di tipo conformativo da quelli a contenuto espropriativo, la destinazione impressa dal PUC a “Servizio pubblico esistente” deve considerarsi connaturata alla destinazione urbanistica dell’area, in quanto lo strumento urbanistico rileva un servizio in atto, realizzato attraverso l’iniziativa privata in regime di economia di mercato, conforme ai principi che presiedono al corretto ed ordinario esercizio del potere pianificatorio, che regolano la proprietà privata alla realizzazione di obiettivi generali di pianificazione del territorio ai quali non può attribuirsi una natura ablatoria e/o sostanzialmente espropriativa.

Nel caso di specie il Piano aveva rilevato, in allora, una funzione in atto (uffici pubblici - ministeri di interesse territoriale) classificando il “servizio esistente” quale interesse comune esistente a livello Territoriale (erroneamente indicato come proprietà pubblica) da non conteggiare negli standard urbanistici.

Per quanto concerne la qualifica attribuita al “servizio territoriale” in argomento, pare opportuno fare alcune considerazioni, in quanto il Piano nella tecnica redazione, annovera questi tipi di servizi nel suo bilancio, **ma non li considera come standard urbanistici**, come viceversa opera per gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale quali l’istruzione superiore all’obbligo (istituti universitari esclusi), le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, i parchi pubblici urbani e territoriali, come peraltro riportato nel citato volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Bilanci Elenchi “del PUC vigente, il quale tra l’altro richiama “...le tabelle riassuntive per l’intero territorio comunale dei bilanci dei servizi di istruzione superiore, sanitari ospedalieri o assimilabili, parchi urbani, smaltimento dei rifiuti, esistenti e di previsione, con i relativi elenchi, sempre con il saldo riferito alle indicazioni del D.M. 2/4/68 n. 1444...”. Da ciò ne deriva che i “**servizi territoriali**” **non computati negli standard non sono assimilati ai dettami del D.M. 1444/68**, quindi a tale aree viene attribuita una conformazione di Servizio pubblico **solo per la sua esistenza**, senza che esso possa incidere sul bilancio degli standard urbanistici e quindi sottratto alle indicazioni del comma 3 dell’art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC che prescrive “Nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali qualsiasi altro assetto sostitutivo, previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l’area è collocata, è da definirsi in sede di formazione di apposito Accordo di Programma.”, considerando inoltre che l’Ente Pubblico, Tribunale Amministrativo Regionale, ha trasferito autonomamente la propria attività in altra sede. Nondimeno nel volume “Bilanci-Elenchi” è chiarito che “La classificazione dei servizi, esistenti e di previsione, ha



COMUNE DI GENOVA

carattere orientativo ed è suscettibile di essere modificata in conseguenza dell'evoluzione delle esigenze e dei criteri gestionali delle singole situazioni.”

Nel Piano il compendio in argomento è censito nel volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi” del PUC come “interesse comune esistente -T” n. 9066, Via dei Mille 9 - Tipo: Amministrazione Locale di proprietà Privata con superficie reale mq. 5.743 e superficie virtuale mq. 0.

Come si evince dalla visura storica del NCEU il compendio immobiliare attualmente censito Sezione urbana GEB foglio 73 particella 1125 sub 1 con categoria B/4 – uffici pubblici in data precedente al 1994 risultava categoria A/8 – abitazioni in ville.

Per quanto concerne l'applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché l'art. 38, comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero l'applicazione del cd “maggior valore” generato **da interventi** su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, nel caso di specie non è applicabile in quanto l'aggiornamento del Piano è necessario al fine di modificare una rilevazione conformativa non più esistente, ovvero con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene che non può più essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non espressa per il compendio in argomento.

D'altronde nel caso di specie, cessate le destinazioni - meramente fattuali - a servizi pubblici, l'Amministrazione non può neppure indicare, per l'edificio, alcuna destinazione compatibile con il vincolo a servizi suscettibile di essere realizzata in via diretta dal privato né tantomeno richiamare l'ultima destinazione d'uso avuta dall'immobile (sede TAR Liguria) in quanto come affermato dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 211 del 12/3/1992, “*La destinazione di un immobile non è argomentabile dall'uso che ne abbia fatto l'ente pubblico locatore, dovendo essere desunta dalla legge, dai vincoli urbanistici ovvero dall'appartenenza all'ente pubblico territoriale.....*”

La proposta di modifica al PUC

Trattandosi di servizio territoriale, come già detto non computato nel bilancio degli standard urbanistici, la sua cancellazione non determina modifiche al Bilancio dei Servizi sia dell'intero territorio comunale sia del Municipio 9 Levante (Valle Sturla – Quarto - Nervi).

In apprezzamento di ciò ed in considerazione della cessazione del “servizio pubblico territoriale” è possibile proporre la modifica richiesta con una riduzione di 5.743 mq di superficie reale del servizio di “interesse comune esistente -T” n. 9066, in quanto restano verificati gli standard urbanistici come delineati dal PUC.

Inoltre, considerato che il compendio in oggetto è disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale - Sistema del Verde come “Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani” e che nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC il civico 9 è inserito nel Sistema delle Ville e Parchi d'Albaro, identificato col n. 78 – Villa Parodi, mentre le aree esterne sono classificate come Parco, Giardino, Verde Strutturato, si propone l'assoggettamento dell'edificio esistente alla disciplina dell'”Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico **AC-US**” e per le aree esterne di pertinenza l'inserimento nell'”Ambito di conservazione del verde urbano strutturato **AC-VU**”, ambiti comunque prevalenti all'intorno.

A tal fine si propone la modifica della tavola 44 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 cancellando il servizio di interesse comune esistente n. 9066; la modifica della tavola 44 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo per l'edificio esistente l'assoggettamento alla disciplina dell'ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US e per le aree esterne di pertinenza l'inserimento nell'ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU, prevalente all'intorno.



COMUNE DI GENOVA

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

Qualificazione della modifica urbanistica

Premesso che la qualificazione della modifica è definita nelle norme di flessibilità previste dal PUC all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi", delle Norme di Conformità e che detta flessibilità è già stata oggetto di valutazione in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, peraltro detta fattispecie è prevista dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della l.r. 36/1997 che al comma 1 recita "Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di variante di cui all'articolo 44." In considerazione di quanto sopra la proposta di modifica delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme alle 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 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

Genova, 19/03/2019

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico

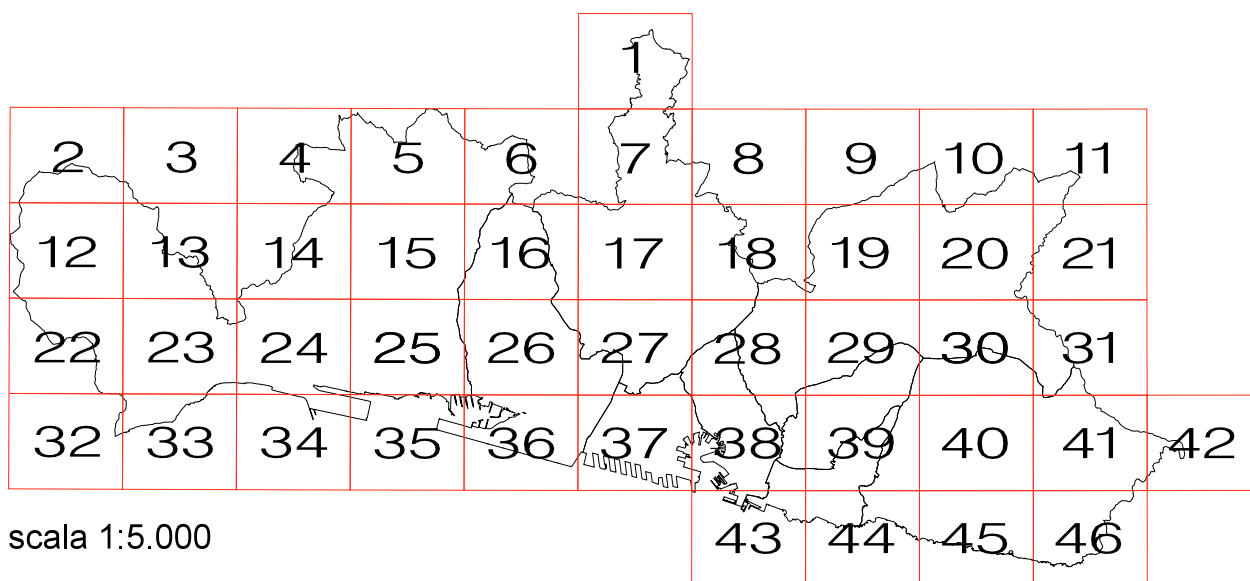
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE












































scala 1:5.000

ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

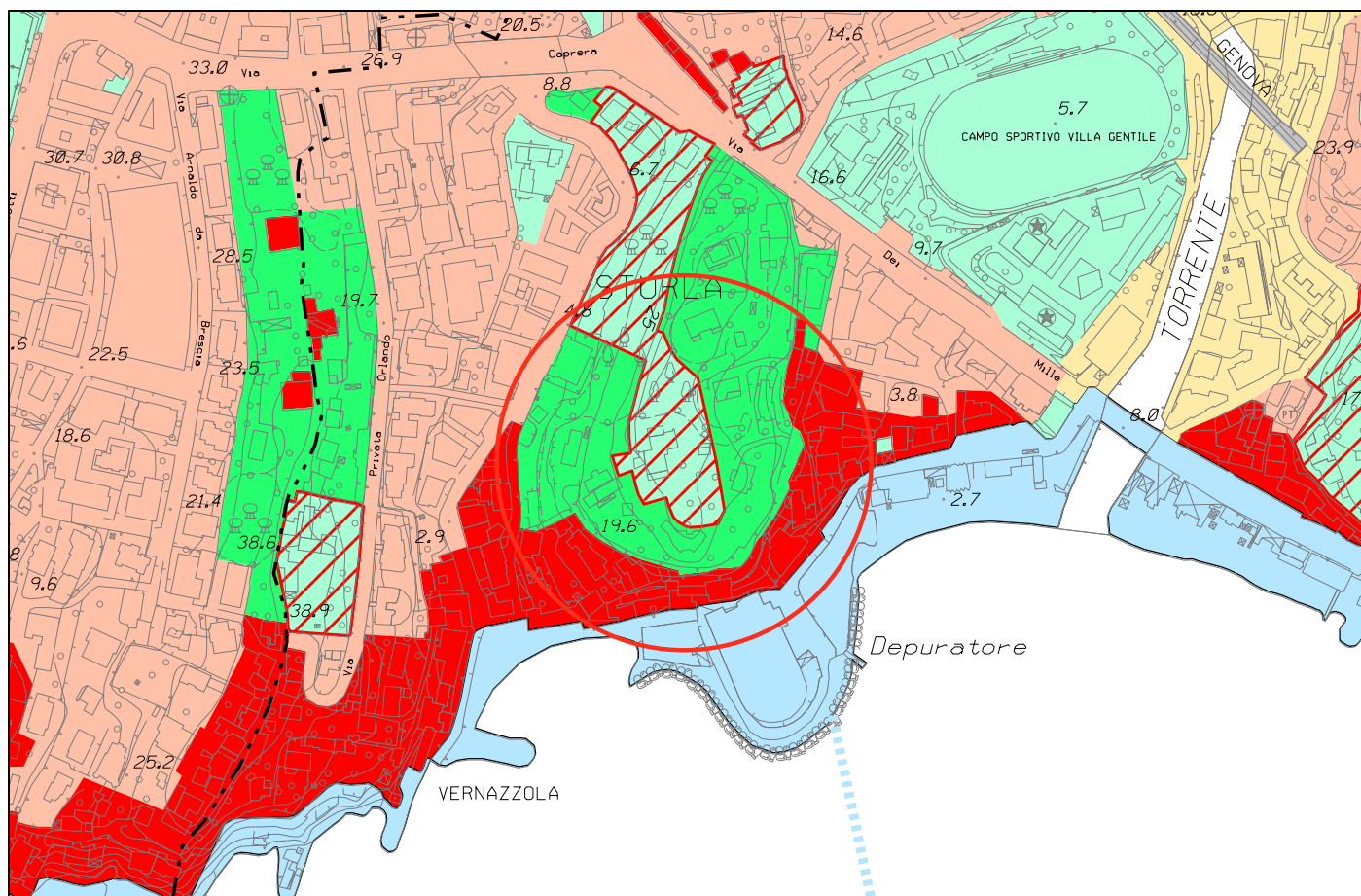
LEGENDA

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		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
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		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	INFRASTRUTTURE		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
	SERVIZI PUBBLICI			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				

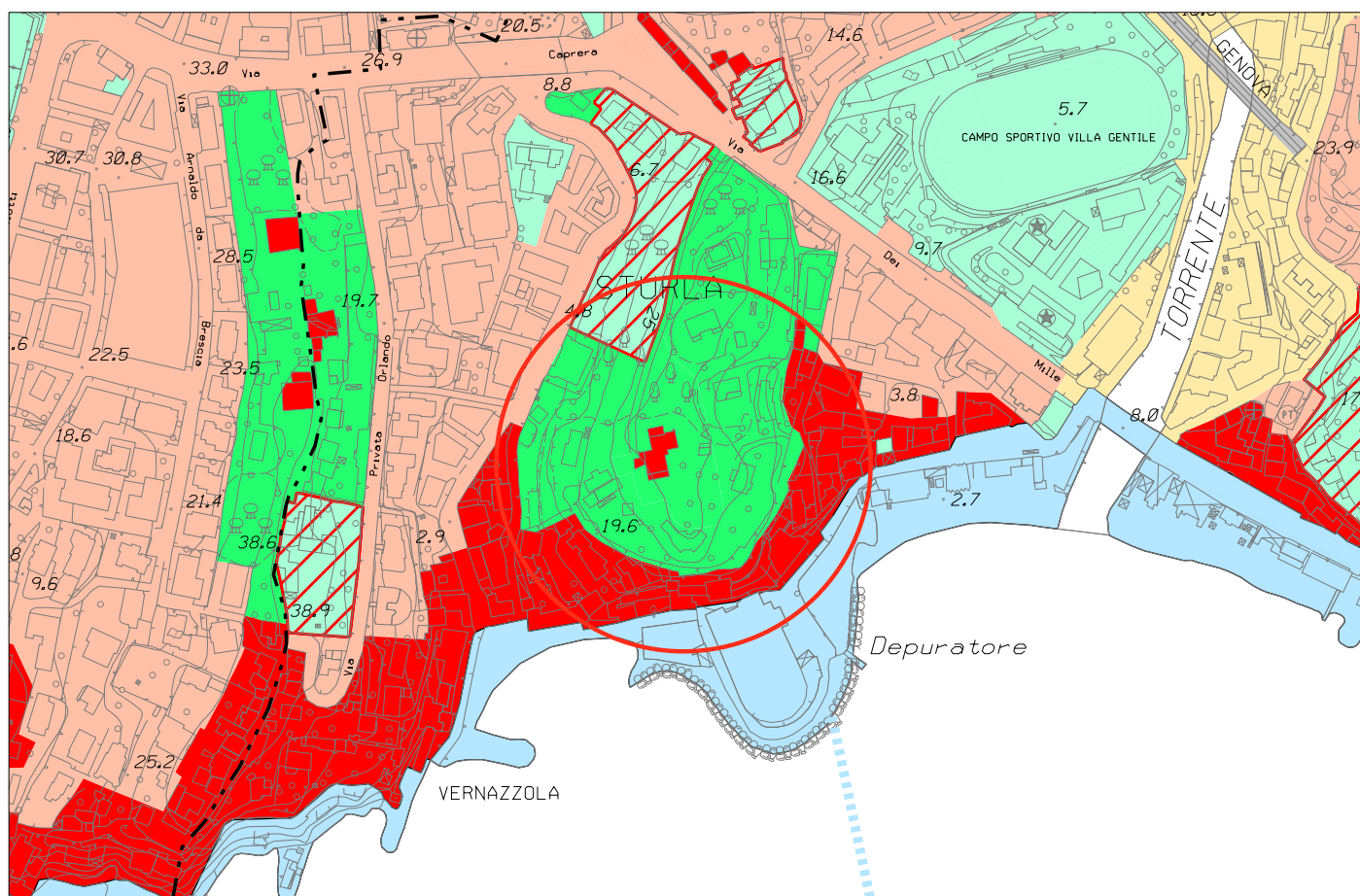


individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese

Municipio IX Levante



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



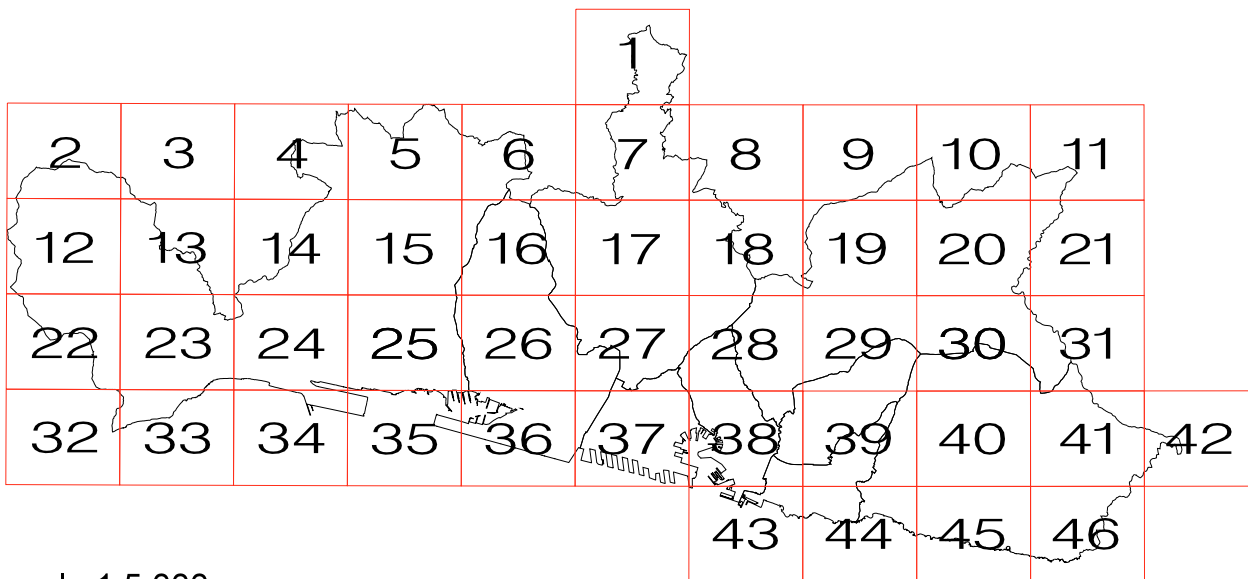
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE




scala 1:5.000

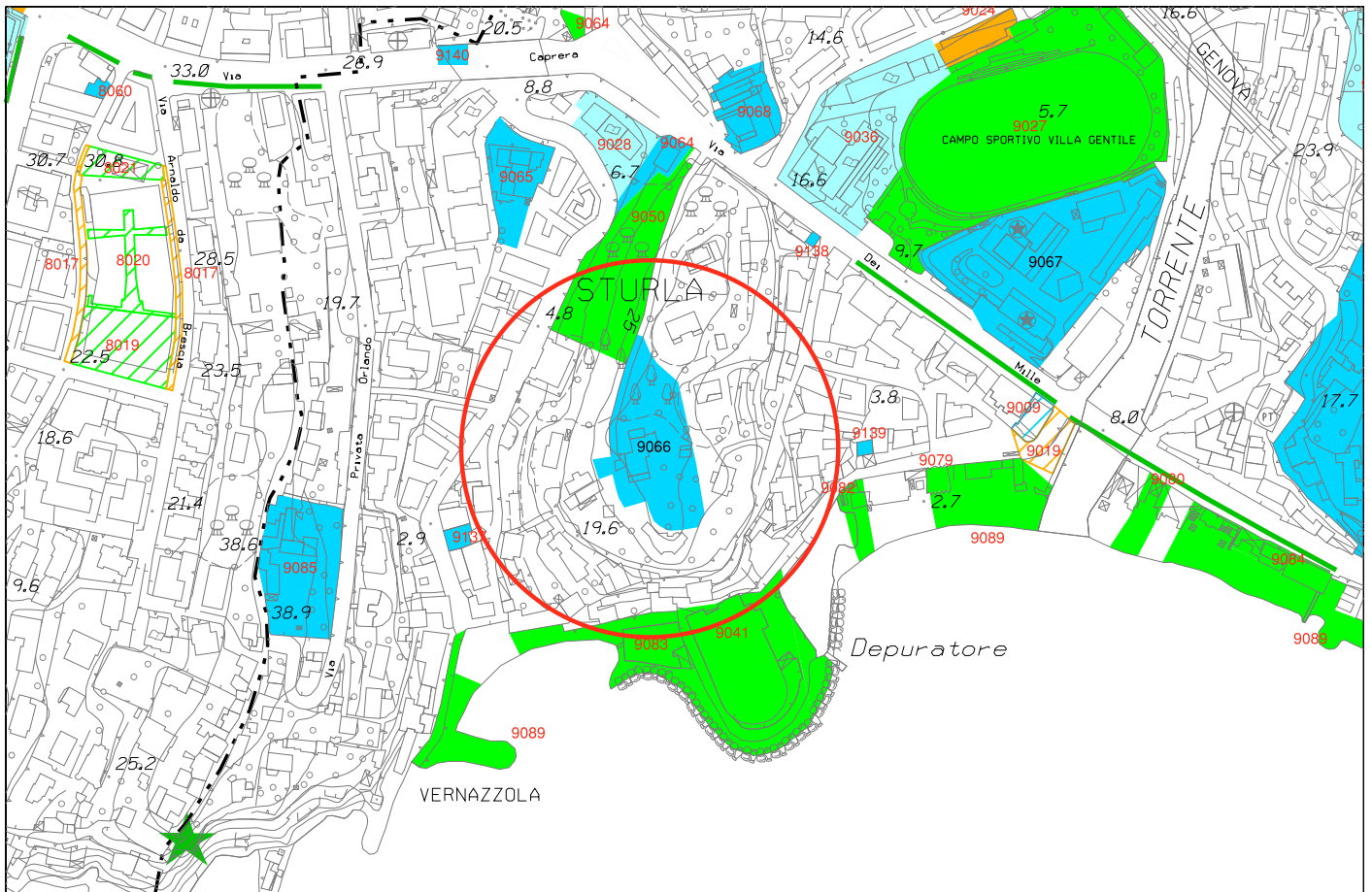
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

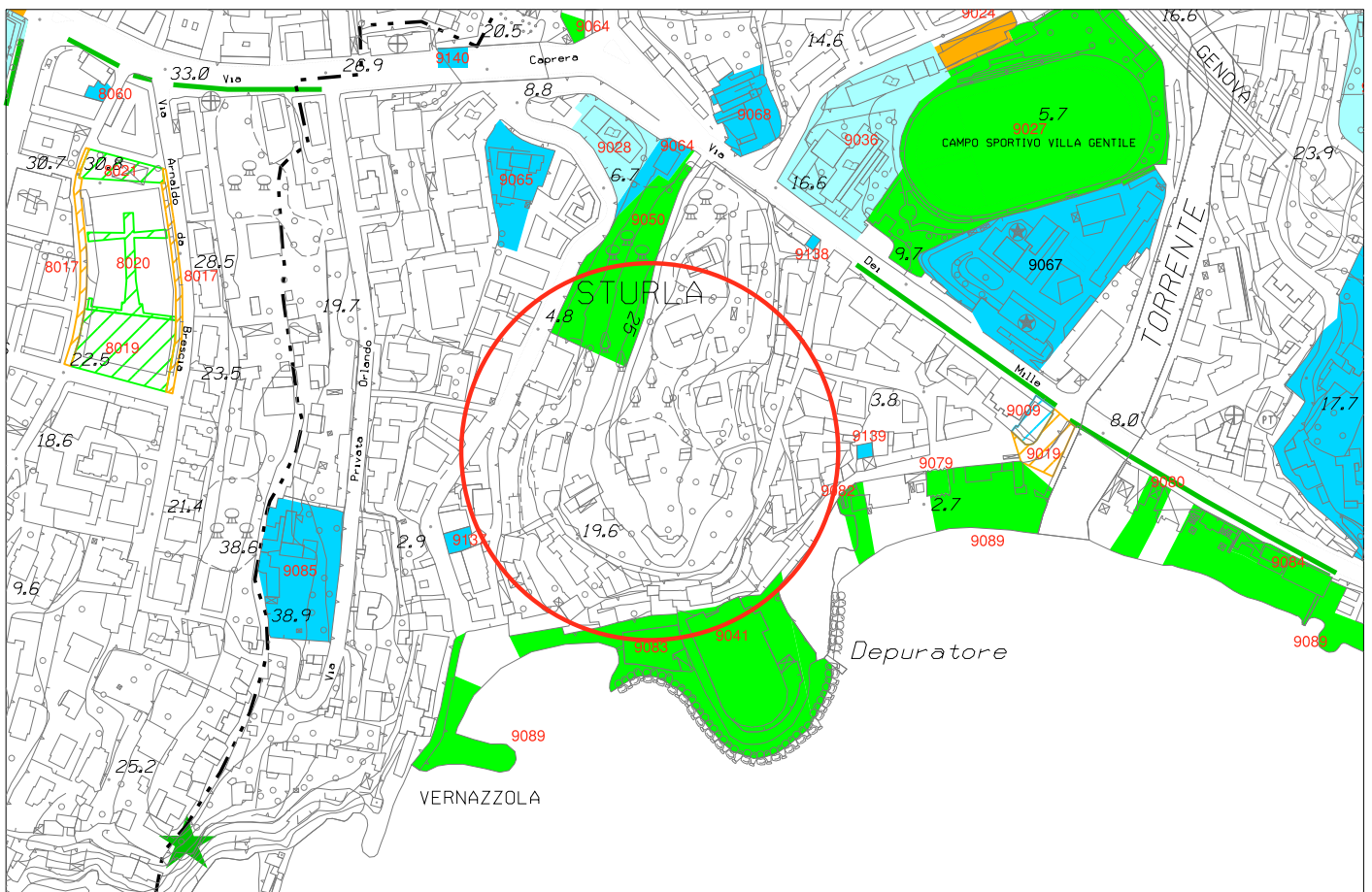
LEGENDA

	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI		PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI		PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA il numero superiore indica il servizio posto in copertura il parcheggio e' indicato dal numero inferiore
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI		SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI		SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE
	CIMITERI		SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI		RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI		RETE DEI PICCOLI PROGETTI
	PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA		CONFINE MUNICIPIO
	PARCHEGGI ESISTENTI		LIMITE DI CENTRO ABITATO
	PARCHEGGI PREVISTI		CONFINE DI COMUNE
	SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI		

Municipio IX Levante



Stralcio P.U.C. vigente - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



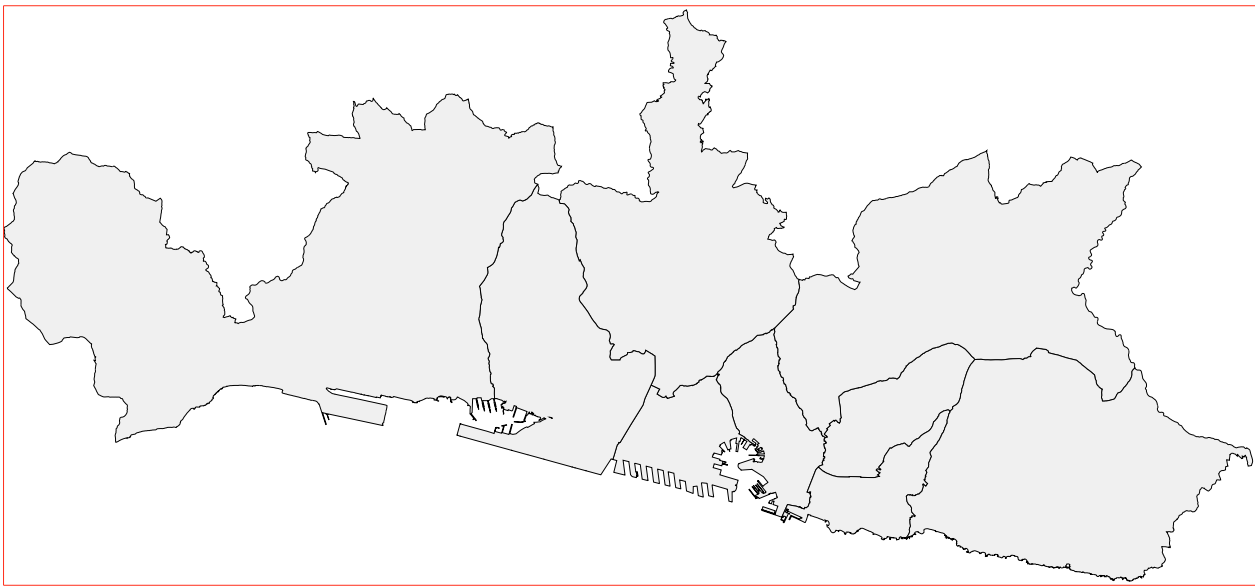
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
BILANCI - ELENCHI
AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(STRALCIO)

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

9124	Q	VIA SALA	SPAZIO ESPOSITIVO	PUBB	97	195
9125	Q	VIA MAJORANA	UFFICI PUBBLICI	PRIV	341	683
9126	Q	VIA FRANCHINI	UFFICI PUBBLICI	PRIV	308	615
9127	Q	VIOTTOLO ARDIZZONE	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	157	314
9128	Q	VIA CASABONA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	243	486
9130	Q	VIA GIANELLI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	207	414
9131	A	VIA DA POZZO	PUBBLICA ASSISTENZA	PUBB	269	539
9132	Q	VIA SANT'ILARIO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	110	220
9133	Q	CORSO EUROPA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	2.740	5.480
9134	Q	VIA SARTORIO	SEDE DI ASSOCIAZIONI	PRIV	120	239
9135	A	VIA ALLA CHIESA S. GIORGIO DI BAVARI	PUBBLICA ASSISTENZA	PUBB	712	1.425
9136	Q	VIA PROVANA	SEDE DI ASSOCIAZIONI	PRIV	845	1.690
9137	Q	VIA ARGONAUTI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	246	492
9138	Q	VIA TABARCA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	59	118
9139	Q	VICO DEL PESCE	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	102	205
9140	Q	PIAZZA CADEVILLA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	273	546
9141	A	VIA AURELIA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	111	223
9142	Q	VIA POSALUNGA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	61	121
9143	Q	VIA ISONZO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	31	63
9144	Q	PASSEGGIATA ANITA GARIBALDI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	48	96
9145	H	VIA CASALE	SERVIZI SANITARI	PUBB	199	399
9146	Q	VIA S.ILARIO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	185	370
9148	+	VIA SELLA	CHIESA	ECCL	87	175
9150	A	SALITA STAIATO	CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	1.286	2.572

Totale superfici 187.288 373.505

Descrizione: interesse comune esistente - T

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9010	PCT	CORSO EUROPA	COMANDO REGIONALE	PUBB	1.486	0
9015	PCT	VIA BRIGATA SALERNO	CASERMA	PUBB	9.693	0
9018	CM	VIA PIANI DI FERRETTO	CIMITERO	PUBB	7.964	0
9024	++T	LOCALITA' BORRIGA	SANTUARIO	ECCL	15.525	0
9025	BMT	VIA AURELIA	MUSEO	PUBB	261	0
9027	BMT	VIA CAPOLUNGO	MUSEO	PUBB	867	0
9049	CM	VIA MOLINI DI NERVI	CIMITERO	PUBB	4.943	0
9059	CM	VIA DEL COMMERCIO	CIMITERO	PUBB	26.118	0
9063	CM	VIA CIMITERO DI QUINTO	CIMITERO	PUBB	2.615	0
9066	QZT	VIA DEI MILLE	AMMINISTRAZIONE LOCALE	PUBB	6.743	0
9067	PCT	VIA DEI MILLE	CASERMA POLIZIA DI STATO	PUBB	11.332	0
9074	++T	VIA CAPOLUNGO	CHIESA NON CATTOLICA	PRIV	1.604	0
9076	CM	VIA DEL MARSANO	CIMITERO	PUBB	5.604	0
9080	BMT	VIA MAGGIO	MUSEO	PUBB	920	0
9087	CM	PIAZZA CANEPA	CIMITERO	PUBB	7.426	0
9091	CM	VIA MIGNONE	CIMITERO	PUBB	5.265	0
9097	PCT	VIA BRIGATA SALERNO	CASERMA CARABINIERI	PUBB	55.187	0
9099	BMT	VIA CAPOLUNGO	MUSEO	PUBB	534	0
9100	CM	VIA SOMMA	CIMITERO	PUBB	1.400	0

9147	QZT	LARGO CATTANEI	UFFICI PUBBLICI	PUBB	13.351	0
9149	ACT	VIA ETTORE BISAGNO	OSTELLO	PUBB	516	0
Totale superfici					178.355	0
					172.612	

Descrizione: interesse comune previsione - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9002	IC	VIA NASCHE		PUBB	1.823	3.647
9009	IC	VIA DEL TRITONE	SERVIZI DI QUARTIERE	PUBB	483	965
9010	IC	VIA MAGGIO	SERVIZI DI QUARTIERE	PUBB	3.752	7.505
Totale superfici					6.058	12.117

Descrizione: interesse comune previsione - T

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9008		VIA DELLE VIOLE	ERP	PUBB	2.927	0
Totale superfici					2.927	0

Descrizione: istruzione esistente - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9002	S	VIA BOTTINI	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	3.882	7.764
9003	S	VIA DEZZA	SCUOLA PRIMARIA - SCUOLA DELL'INFANZIA	PRIV	2.660	5.319
9004	S	VIA OLIVIERI	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	621	1.242
9005	S	PIAZZA ROTONDA	SC. SEC. 1° GR.-SC. SEC. 2° GR.-LICEO SCIENTIFICO	PUBB	2.910	5.821
9006	S	VIA APPARIZIONE	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	2.414	4.828
9007	S	VIA SOLE	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PRIV	2.959	5.917
9009	S	VIA CASALE	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	2.867	5.734
9011	S	VIA CASABONA	SCUOLA DELL' INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	1.786	3.572
9012	S	VIA SOMMA	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	1.918	3.837
9013	S	VIA SANT'ILARIO	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	400	800
9014	S	VIA FABRIZI	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	4.240	8.480
9015	S N	VIA PRIARUGGIA	NIDO D'INFANZIA - SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	2.119	4.238
9016	S	VIA GIANELLI	SCUOLA PRIMARIA - SCUOLA SECONDARIA 1°GRADO	PUBB	3.045	6.089
9017	S	VIA PROVANA	SCUOLA PRIMARIA - SCUOLA SECONDARIA 1°GRADO	PRIV	2.747	5.494
9019	S	VIA S.M.ASSUNTA	SCUOLA DELL'INFANZIA	PRIV	1.720	3.440
9020	S	VIA SOMMA	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA DANZA	PUBB	1.022	2.045
9021	S	VIA GIANELLI	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PRIV	4.383	8.766
9022	S	VIA ANTICA ROMANA DI QUINTO	SCUOLA SECONDARIA 1°GRADO	PUBB	2.210	4.419
9023	S	VIA BOLZANO	SCUOLA DELL'INFANZIA	PRIV	1.267	2.535
9024	S	VIA MAJORANA	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PRIV	2.790	5.580
9025	S	VIA ANT. ROMANA QUINTO	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	873	1.747
9026	S	VIA MASTRANGELO	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	434	869



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 36/97 e s.m. e i., nonché ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S), art. SIS-S-2, con contestuale ridefinizione della disciplina urbanistica del compendio immobiliare sito in Via dei Mille civici 1 - 9.

Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

E' stata presentata istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS- con nota del 25/10/2018, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in pari data con il n. 371492 e presa in carico dalla Direzione Urbanistica il 28/10/2018, dal Legale Rappresentante della "Euroimmobiliare Finanziaria s.s. di Marina De Franceschini & C.", per l'immobile di proprietà sito in Via dei Mille civico 1-9.

Nella suddetta istanza viene richiesto che all'intero compendio immobiliare, edificato intorno alla metà del XIX secolo quale residenza privata ed utilizzato dal 1975 al 2018 come sede del Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, venga attribuita agli edifici la disciplina dell'ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US) e alle aree di pertinenza esterne la disciplina dell'ambito di conservazione del verde urbano strutturato (AC-VU) quali ambiti prevalenti al contorno.

Inoltre viene segnalato che il compendio in oggetto era incluso nel PUC 2000 in zona F, sottozona FF, ambito speciale FFa nel quale la funzione caratterizzante era "servizi pubblici", destinazione reiterata con il PUC vigente in vigore dal 3 dicembre 2015.

Viene fatto inoltre presente che, come risulta dalla deliberazione di controdeduzioni, assunta dal Consiglio comunale in risposta anche ad una osservazione formulata dalla odierna istante (allora Euroimmobiliare Finanziaria s.n.c.) nei confronti dell'adozione del progetto preliminare del PUC nel 2010, la destinazione a "Servizi Pubblici" era stata disposta **unicamente** in ragione della "**presenza** di un servizio pubblico **in atto** riconoscendo per il medesimo un **valore conformativo** e quindi **non finalizzato a procedure espropriative**" (dunque, la disciplina era **la conseguenza** di un modo di essere dell'immobile e di uno stato di fatto e non l'espressione di un piano o programma dell'Amministrazione, da realizzare anche coattivamente attraverso procedure ablativo).

La Pianificazione comunale e sovraordinata

L'area suddetta risulta individuata nella tavola n. 44 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico" e segnatamente nella tavola 44 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è classificata come "Interesse Comune esistente" di livello territoriale n. 9066 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Levante l'area in questione è classificata quale servizio "interesse comune esistente - T" n. 9066 – Amministrazione Locale - Via dei Mille 9 - Tipo: Amministrazione Locale di proprietà Pubblica con superficie reale mq. 5.743 e superficie virtuale mq. 0, non conteggiato negli standard urbanistici. Al contorno dell'area classificata a servizi, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta i terreni all'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU.

Nel **Livello Paesaggistico Puntuale** il civico 9 è inserito nel Sistema delle Ville e Parchi d'Albaro, identificato col n. 78 – Villa Parodi, mentre le aree esterne sono classificate come Parco, Giardino, Verde Strutturato.

La **Zonizzazione Geologica** classifica le aree prevalentemente come ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata ed in parte anche in ZONE A - Aree con suscettività uso non condizionata.



COMUNE DI GENOVA

Nella carta dei **Vincoli Geomorfolologici e Idraulici** le aree non risultano interessate.

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

Le aree sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della **Rete Ecologica Urbana**, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

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 53G – Genova "Levante" in Aree Urbane: Struttura Urbana Qualificata (**SU**), disciplinata dall'art. 35 delle relative norme, assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

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, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 2) le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 230040) classifica le aree in parte in Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa" e Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa" con limitate porzioni in Pg2 "aree a suscettività al dissesto media"; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 2) le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 230040) classifica le aree in parte in R0 – Rischio lieve e R1 – Rischio moderato con limitate porzioni in R2 – Rischio Medio.

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 in oggetto sono individuate come "Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani" disciplinata dalla scheda 1.3_S_35.

Nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio il fabbricato principale, distinto col civico 9 di Via dei Mille, è sottoposto a Vincolo Architettonico Puntuale ai sensi dell'art. 12 del DLgs 42/2004 mentre le aree esterne sono soggette a Bellezza d'Insieme ai sensi dell'art.135 del DLgs 42/2004.

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

La proposta di modifica al PUC

Trattandosi di servizio territoriale, non computato nel bilancio degli standard urbanistici, la sua cancellazione non determina modifiche al Bilancio dei Servizi sia dell'intero territorio comunale sia del Municipio 9 Levante (Valle Sturla – Quarto - Nervi).

In considerazione di ciò è possibile proporre la modifica richiesta con una riduzione di 5.743 mq di superficie reale del servizio di "interesse comune esistente -T" n. 9066, in quanto restano verificati gli standard urbanistici come delineati dal PUC.

Inoltre, considerato che il compendio in oggetto è disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale - Sistema del Verde come "Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani" e che nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC il civico 9 è inserito nel Sistema delle Ville e Parchi d'Albaro, identificato col n. 78 – Villa Parodi, mentre le aree esterne sono classificate come Parco, Giardino, Verde Strutturato, si propone l'assoggettamento dell'edificio esistente alla disciplina dell'"Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico **AC-US**" e per le aree esterne di pertinenza l'inserimento nell'"Ambito di conservazione del verde urbano strutturato **AC-VU**", ambiti comunque prevalenti all'intorno.



COMUNE DI GENOVA

Ne conseguono la modifica della tavola 44 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 cancellando il servizio di interesse comune esistente n. 9066 e la modifica della tavola 44 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo per l'edificio esistente l'assoggettamento alla disciplina dell'ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US e per le aree esterne di pertinenza l'inserimento nell'ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU, prevalente all'intorno.

Il tutto come meglio rappresentato negli stralci grafici, normativi e cartografici allegati quale parte integrante della Relazione Urbanistica.

La **proposta di modifica delineata** non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, 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, ma tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una superata rilevazione di "servizio pubblico" proponendone, per quanto riguarda l'edificio esistente, alla disciplina dell'"Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico **AC-US**" e per le aree esterne di pertinenza l'inserimento nell'"Ambito di conservazione del verde urbano strutturato **AC-VU**", ambiti comunque prevalenti all'intorno.

Inoltre tale proposta non comporta l'individuazione di nuovi distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

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

La proposta di modifica 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 in 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, 19.03.2019



Il Funzionario Tecnico

arch. Anna Maria Colombo



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2019-DL-171 DEL 03/05/2019 AD OGGETTO:
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43
DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/1997, NONCHE'AI SENSI DELLA
DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI
(SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA
URBANISTICA DI AREE DI PROPRIETA' PRIVATA SITE IN VIA DEI
MILLE CIV. 1 – 9, A GENOVA STURLA – 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

03/05/2019

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi