



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-75 del 15/03/2023

INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE  
NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME  
GENERALI E DI CONFORMITÀ DEL PUC.

Il Presidente pone in discussione la proposta n. 9 del 16 marzo 2023;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, demanio Marittimo, Sviluppo economico, Lavoro e Rapporti sindacali, Mario Mascia;

Premesso:

- che la Legge Urbanistica Regionale (LUR) 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale metropolitano, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;
- che secondo i principi informatori della legislazione regionale, la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di rinnovo urbano, di miglioramento dell'efficienza energetica, funzionale e strutturale degli edifici, di innovazione del sistema produttivo e delle infrastrutture;
- che la citata LUR, all'art. 43, definisce i margini di flessibilità e le procedure di aggiornamento del PUC;
- che nello specifico, detti aggiornamenti non devono incidere sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e devono essere conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla Legge Regionale n. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative;
- che il vigente PUC è entrato in vigore il 3/12/2015 ed è stato, preventivamente sottoposto a procedimento di VAS, nell'ambito del quale sono stati acquisiti il parere della Regione Liguria, reso con Deliberazione di Giunta Regionale (DGR) n. 1280/2012, nonché la verifica di ottemperanza al parere motivato di VAS, di cui alla DGR n. 1201/2015 e al Voto del Comitato Tecnico Regionale per il territorio n. 150 del 30/09/2015 e del 14/10/2015;
- che nel corso della vigenza dello strumento urbanistico generale è emersa la necessità di adeguare il PUC alle mutate esigenze di governo e gestione del territorio, ottimizzandone la funzionalità quale strumento di pianificazione, al fine di: agevolare il più possibile l'attuazione delle trasformazioni prefissate nei Distretti di trasformazione; affrontare i temi della resilienza ed adattamento ai cambiamenti climatici adottando misure volte a favorire la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale; intervenire sulla disciplina dei Servizi, da un lato prendendo atto di dell'avvenuta ricollocazione e/o dismissione di alcuni, dall'altro introducendo la definizione di Polo Urbano al fine di favorire la ristrutturazione

razione integrale dei servizi pubblici, oltre a valide alternative alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione e semplificazioni per il potenziamento delle attrezzature sportive;

Ritenuto in particolare:

- di semplificare la realizzazione di interventi di riqualificazione del territorio ampliando il quadro degli interventi riconducibili alle opere di urbanizzazione secondaria, mediante integrazione del comma 2 dell'art. 7 delle Norme Generali del PUC avente ad oggetto: "Urbanizzazioni", introducendo tra le opere ricomprese anche la de-pavimentazione di aree pubbliche, quale intervento fondamentale per il contenimento degli effetti delle isole di calore;

- di incentivare la riqualificazione degli spazi urbani pubblici esistenti mediante le disposizioni del nuovo art. 9 bis avente ad oggetto: "Alternative alla monetizzazione" con riferimento alle aree all'intorno di quelle interessate dall'intervento privato progettato e a servizio del Municipio di riferimento nonché di quello immediatamente confinante;

- di corrispondere all'obiettivo del "Piano a bilancio 0", prevedendo all'art. 10 "Perequazione Urbanistica" che la S.A. accantonata e regolarmente iscritta nell'apposito registro dalla data di entrata in vigore della presente modifica potrà essere utilizzata anche per funzioni differenti rispetto a quella originaria, secondo i parametri di conversione stabiliti nella tabella sinottica di comparazione inserita nello stesso articolo (parametri derivanti dai pesi insediativi delle funzioni utilizzati per la quantificazione della capacità insediativa come da "Relazione Descrittiva dell'Apparato Normativo" capitolo "Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard");

- di favorire lo svolgimento di pratiche sportive durante tutto il corso dell'anno e consentire il rinnovo e potenziamento delle strutture esistenti in vista di Genova 2024 Capitale dello Sport, consentendo la realizzazione di attrezzature sportive non costituenti volume edilizio sull'intero territorio comunale, mediante introduzione all'art. 11 punto 23 delle Norme Generali del PUC avente ad oggetto: "Parametri urbanistico edilizi – Manufatti diversi dagli edifici", di un nuovo paragrafo sotto la lettera j) relativo a tutte le attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta, comprese le eventuali coperture di campi sportivi e piscine, realizzate con caratteristiche costruttive che assicurino leggerezza, trasparenza e smontabilità, funzionali alla sola protezione degli spazi dedicati all'esercizio dell'attività sportiva ed eventuali tribune per il pubblico se realizzate con strutture smontabili e chiusure laterali solo se di carattere stagionale, posto che i manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio d'uso;

- di completare il quadro delle definizioni contenute nell'apparato normativo del PUC, aggiungendo all'art. 11, dopo il punto 27 (Settore), un ulteriore punto (il numero 28) ad oggetto: "Polo Urbano" definito come area ove si svolge, in forma ottimizzata, una aggregazione di attività omogenee riconducibili a servizi pubblici e di uso pubblico, dalla consistenza preponderante e comunque qualificante rispetto all'insediamento contestuale di altre eventuali funzioni, costituendo un'attrazione a livello cittadino per le sue dotazioni anche per le innovative caratteristiche architettoniche ed urbanistiche che lo contraddistinguono, compresa l'adozione di misure di contenimento ed adattamento al cambiamento climatico;

- di ricomprendere tra le destinazioni d'uso definite dall'articolo 12 ed in particolare tra gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili anche gli impianti per la produzione di biogas;

- di recepire all'articolo 13 "Interventi Edilizi" le richieste avanzate dal MIUR - Unità di Missione PNRR relative al finanziamento degli interventi di cui alla Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione, precisando al comma 1 dell'art. 13 che gli

interventi edilizi relativi a plessi scolastici collocati in edifici esistenti sono esonerati dal rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 18 dicembre 1975;

- di favorire gli interventi edilizi mediante riutilizzo della Superficie Agibile accantonata sia negli ambiti di Conservazione che in quelli di Riqualificazione, ad esclusione degli ambiti di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico (AC-VP) e di conservazione del centro storico urbano (AC-CS), consentendo l'incremento della SA nel rispetto dei limiti indicati nella Tabella E del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2., esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle presenti Norme;
- di adeguare la disciplina delle Norme di Conformità dell'ambito di Riqualificazione Urbanistica-residenziale (AR-UR) alle disposizioni sopra indicate, eliminando dal corpo del testo le indicazioni non coerenti con i limiti previsti dalla già citata Tabella E del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2.

Considerato

- che l'art. 14 delle Norme Generali del PUC comprende uno specifico complesso di "Norme di rilevanza ambientale", tendenti a coordinare le prescrizioni urbanistiche con la primaria esigenza di tutela dell'ambiente nelle sue varie e diverse espressioni, mediante disposizioni finalizzate al miglioramento qualitativo e prestazionale dell'edificazione ed alla salvaguardia del territorio, specialmente nelle sue parti più fragili e meritevoli;
- che nella sua formulazione attuale l'art. 14 è privo di un paragrafo dedicato ai temi della resilienza e dell'adattamento al cambiamento climatico, divenuti prioritari nell'esercizio del governo del territorio, e che è necessario individuare specifiche condizioni di sostenibilità degli interventi urbanistici ed edilizi, al fine di mitigare gli effetti delle ondate di calore, favorendo l'adattamento climatico degli edifici e dell'ambiente costruito in generale;
- che la Tabella per il Calcolo del Contributo di Costruzione prevede misure incentivanti, quantificabili in una riduzione del 10 % del contributo dovuto, per gli interventi di riqualificazione ambientale;
- che il suddetto incentivo può legittimamente trovare applicazione allo scopo di promuovere e favorire la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale per fronteggiare le attuali condizioni climatiche;
- che non è presente nell'apparato normativo di PUC alcuna indicazione volta a meglio precisare in che termini si possa sostanziare un intervento di riqualificazione ambientale;

Ritenuto pertanto:

- di integrare l'art. 14 con un nuovo punto 8, volto a chiarire quali tipologie di interventi ed accorgimenti possano costituire interventi di riqualificazione ambientale, avente ad oggetto: "Incentivi alla resilienza ed adattamento al cambiamento climatico", per promuovere interventi di sostenibilità ambientale e di mitigazione degli effetti delle ondate di calore al fine di favorire l'adattamento climatico degli edifici e dell'ambiente costruito in generale con l'individuazione di varie misure per la mitigazione ambientale ed il contenimento dei consumi idrici, costituenti presupposto per il riconoscimento dell'incentivo comunale di cui alla lett. E.2 della tabella per la determinazione del contributo di costruzione, in quanto riconosciuti come interventi di riqualificazione ambientale;
- di favorire in particolare negli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, nuova costruzione e nella sistemazione di spazi liberi, quali misure di mitigazione ambientale, l'adozione di tecniche costruttive e materiali le cui prestazioni siano certificate da specifiche schede tecniche sulla base di prove di laboratorio condotte da aziende accreditate, allo scopo di migliorare le condizioni di comfort del tessuto

urbano tramite ad esempio pavimentazioni fotocatalitiche e drenanti, materiali e finiture naturali, riciclabili e a basso consumo energetico;

- di indicare quali eventuali misure compensative la realizzazione di tetti verdi, pareti verdi, corridoi ecologici e la de-pavimentazione dei suoli, commisurate alla tipologia dell'intervento edilizio e coerenti con le funzioni insediate per assicurare una corretta manutenzione, anche prevedendo per la realizzazione di nuove superfici a parcheggio, laddove possibile e consentito dallo stato dei luoghi, l'inserimento di una dotazione di verde con effetti di mitigazione ambientale, preferibilmente mediante la messa a dimora di alberi di impalcato adeguato al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento, ridurre la radiazione solare e contenere l'inquinamento atmosferico, ammettendo soluzioni alternative, a condizione che sia garantito in ogni caso l'incremento della componente verde con valore di filtro;

- di privilegiare a tal fine nella progettazione l'inserimento di specie autoctone o storicizzate, aventi capacità biologica di abbattimento degli inquinanti e di abbattimento della CO2 con sistemazioni a carattere di naturalità, sostenuta dall'impegno scritto da parte del richiedente a mantenere, conservare e auspicabilmente accrescere l'impianto del verde;

- di raccomandare inoltre quale ulteriore misura ambientale la raccolta dell'acqua piovana ai fini del suo riutilizzo, destinandola alla manutenzione delle aree verdi, all'alimentazione integrativa delle reti antincendio autolavaggi e simili, in un'ottica di contenimento dei consumi idrici;

- di inserire all'art. 16 punto 5 modifiche volte ad allineare la disciplina di PUC alle recenti modifiche apportate alle definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, specificando che la dotazione di parcheggi pertinenziali è richiesta con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti incremento del peso insediativo;

- di inserire all'art. 16 punto 8 ad oggetto: "Parcheggi – parcheggi in diritto di superficie" un nuovo paragrafo, per cui tali interventi, laddove localizzati, costituiranno occasione di riqualificazione per le aree interessate dalle opere e per le aree pubbliche al contorno anche mediante opere compensative quali ad esempio integrazioni e/o sostituzioni dell'arredo e del verde urbano, con realizzazione di nuove aree di sosta attrezzate ed ombreggiate preferibilmente da alberature;

- di rimediare in questa sede agli errori materiali, di trascrizione o battitura, rilevati nel testo dell'art. 17 ad oggetto: "Discipline di settore e limiti all'attività edilizia", che rimane peraltro del tutto invariato nei suoi contenuti, come meglio evidenziato in allegato;

Dato atto altresì:

- che il vigente Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio comunale in Ambiti di conservazione e di riqualificazione ed in Distretti di trasformazione, disciplinati all'art. 18 delle Norme generali;

- che i Distretti di trasformazione individuano parti del territorio in cui sono previste modifiche dell'assetto urbanistico e territoriale, per le quali il PUC definisce gli obiettivi e i criteri guida della trasformazione, rinviando il compiuto assetto dell'area alla fase operativa;

- che i Distretti di trasformazione comprendono porzioni di territorio caratterizzate da assetto urbano inadeguato o da presenza di attività produttive dismesse e di funzioni incompatibili, dove il PUC prevede, sulla base di progettazioni specifiche fortemente connotate, modifiche dell'assetto territoriale non riconducibili alla disciplina degli Ambiti di conservazione e di riqualificazione, in quanto implicano progettazioni specificatamente finalizzate;

- che in base alla Legge Regionale n. 36/1997 le trasformazioni si attuano di norma mediante uno o più PUO;

- che il PUC Comunale ricomprende nei Distretti di trasformazione anche porzioni di territorio di ridotte dimensioni;
- che le Norme di Congruenza del vigente PUC individuano gli interventi edilizi ammessi nei Distretti di trasformazione e nei singoli Settori, stabilendo specifici parametri urbanistico edilizi;

Rilevato:

- che i Piani Urbanistici Operativi risultano di norma necessari nell'ambito di interventi riconducibili alla ristrutturazione urbanistica o comunque per interventi comportanti la sostanziale modifica del tessuto urbanistico mediante la revisione dell'assetto infrastrutturale e la riorganizzazione delle urbanizzazioni;
- che in più casi le trasformazioni previste dalle schede normative dei singoli Distretti e Settori possono essere compiutamente realizzate anche mediante interventi edilizi che potrebbero esser approvati con titolo edilizio eventualmente convenzionato senza la necessità della più articolata e complessa procedura di PUO, anche tenuto conto delle modifiche normative nel frattempo intervenute nella sovraordinata normativa dello Stato;
- che numerosi Distretti o Settori si caratterizzano per la presenza di singoli edifici che costituiscono l'oggetto principale se non unico di trasformazioni spesso di scarsa rilevanza urbanistica;
- che alcuni Distretti di trasformazione riguardano aree interessate da insediamenti produttivi non dismessi, i quali necessitano di periodici interventi di ammodernamento e sviluppo per il proseguimento delle attività e la possibilità di poter celermente procedere agli interventi funzionali al mantenimento in esercizio e ammodernamento con conseguenti evidenti riflessi positivi anche sotto il profilo occupazionale;
- che le trasformazioni previste nei Distretti di Trasformazione concretizzano spesso una forma rigenerazione urbana di aree compromesse e/o degradate, con positive ed importanti ricadute su tutto il territorio comunale;

Ritenuto necessario agevolare il più possibile l'attuazione di tali trasformazioni, prevedendo una differenziazione dei procedimenti urbanistico edilizi connessi, commisurata alla incidenza ed al peso e alla complessità degli interventi;

Rilevato inoltre:

- che nei casi in cui la trasformazione prefigurata nei Distretti di trasformazione o nei relativi singoli Settori possa essere attuata anche mediante interventi edilizi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, non sia necessaria la redazione di un PUO, in ragione dell'entità delle opere previste;
- che nei casi di ristrutturazione edilizia, a garanzia delle prestazioni urbanistiche richieste dalle singole schede normative, sia opportuno prevedere il rilascio di permessi di costruire convenzionati;
- che favorire negli insediamenti produttivi esistenti ed in attività all'interno dei Distretti di trasformazione la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici con modalità semplificate rispetto a quanto attualmente previsto non compromette l'eventuale successiva attuazione delle trasformazioni prefigurate, e consente altresì di favorire il mantenimento delle attività in essere anche ai fini occupazionali;

Ritenuto opportuno:

- modificare l'articolo 18 delle Norme Generali del PUC, prevedendo che nei casi in cui la trasformazione si configuri come ristrutturazione edilizia, l'intervento sia attuabile mediante permesso di costruire convenzionato, fatto salvo quant'altro previsto dalla disciplina urbanistica, paesaggistica ed ambienta-

le contenute nelle singole schede delle Norme di Congruenza e nel rispetto dei parametri dimensionali in esse stabiliti;

- eliminare l'obbligo di convenzionamento per gli interventi già consentiti in regime transitorio e riguardanti interventi su singoli edifici o impianti produttivi;

Considerato

- che il PUC vigente, all'art 25 delle Norme Generali, ha recepito i progetti approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica allo strumento generale e li ha specificatamente individuati in cartografia con apposita perimetrazione, attribuendo ai comparti così segnalati una disciplina urbanistica propria;

- che il PUC è entrato in vigore nel 2015 e che buona parte delle previsioni contenute nei progetti speciali ivi recepiti non risulta siano state nel frattempo realizzate ed alcune non risultano più attuali rispetto al contesto urbano nel quale sono inseriti;

- che le norme generali del PUC consentono la realizzazione di servizi pubblici anche in assenza di specifica individuazione cartografica in ragione del prevalente interesse pubblico;

- che l'ambito speciale è soggetto a disciplina propria avente carattere di eccezionalità;

- che le norme generali di PUC definiscono puntualmente le caratteristiche che le attività di servizio devono garantire al fine di essere riconosciute quali Servizi Pubblici;

- che i Servizi Pubblici in quanto tali non generano incremento del carico urbanistico e del peso insediativo;

Ritenuto opportuno:

- modificare l'art. 25 delle Norme Generali del PUC, che disciplina ed introduce gli ambiti aventi disciplina urbanistica speciale, consentendo espressamente l'introduzione di nuovi e diversi servizi pubblici rispetto a quelli eventualmente previsti nelle singole discipline speciali, anche mediante interventi edilizi diversi da quelli indicati per gli ambiti perimetrati;

- evidenziare, tuttavia, che le suddette modifiche potranno essere ammesse solo a seguito di positiva verifica del rispetto delle dotazioni previste dal DM 1444/1968;

- di prevedere, sempre all'interno del suddetto articolo, la possibilità di inserire ulteriori funzioni diverse rispetto a quelle già individuate purché non comportanti incremento del peso insediativo e non già espressamente vietate all'interno degli ambiti perimetrati, solo se conformi all'assetto urbanistico delle aree e del contesto, trovando al fine di ciò opportuno riferimento all'interno della disciplina dell'ambito cartografato, sebbene la stessa sia applicabile solo a trasformazione avvenuta;

Considerato inoltre :

- che il PUC individua le dotazioni di Servizi Pubblici, esistenti e di previsione, sia nell'Assetto Urbanistico di Livello 3 sia nella cartografia del Sistema dei Servizi Pubblici;

- che sovente il Sistema dei Servizi Pubblici indica dotazioni di servizi ricomprese all'interno di edifici aventi altra destinazione urbanistica nel Livello 3 Assetto Insediativo;

- che soprattutto in tali casi ed anche in ragione della commistione di funzioni, di frequente si sono verificati fenomeni di dismissione del Servizio Pubblico e/o ricollocazione in siti più idonei e funzionali;

- che tali parti di edificio risultano nel frattempo cedute dal Comune o da altra Pubblica Amministrazione a privati, oppure, già in presenza del vincolo a "servizi", erano di proprietà privata;

- che risulta pertanto opportuno prevedere che al verificarsi di fenomeni di dismissione o ricollocazione del servizio pubblico, le singole unità immobiliari siano assoggettate alla disciplina urbanistica già prevista dall'Assetto Urbanistico;

- che tale previsione non comporta incremento del carico insediativo in quanto le funzioni ed i parametri edilizi così consentiti coincidono con quelli già ammessi dal vigente PUC;

Considerato infine:

- che nel caso di Servizi Pubblici individuati anche nella cartografia dell'Assetto Urbanistico di Livello 3 all'interno dell'ambito loro espressamente dedicato, il vincolo di destinazione urbanistica a servizi pubblici opera in questi casi con riferimento all'intero edificio od area;

- che il quadro delle dotazioni di servizi pubblici è nel tempo soggetto a modifiche, sia tipologiche sia localizzative, in ragione delle mutate e mutevoli necessità del territorio;

- che fenomeni di dismissione e/o ricollocazione hanno riguardato anche interi edifici del Comune o di altra pubblica amministrazione;

Preso atto:

- che il PUC ricomprende tra le funzioni complementari consentite nell'ambito SIS-S anche i Servizi di uso pubblico e Privati, ovvero le medesime attività comprese nella funzione servizi pubblici, ma attuate da parte di enti e associazioni ovvero da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione con il Comune (servizi d'uso pubblico), oppure che attuano il servizio al di fuori del regime convenzionale;

- che i Servizi privati e di uso pubblico non generano corresponsione di standard urbanistici, così come richiesti all'art. 7 delle Norme Generali del PUC, non incrementando il peso insediativo;

Ritenuto quindi opportuno:

- modificare la flessibilità ammessa dalla disciplina urbanistica dell'ambito SIS-S con riguardo agli edifici già destinati a servizi Pubblici ma nel frattempo dismessi, consentendovi - come meglio dettagliato nelle norme, a seconda dei casi - l'insediamento di servizi privati o di uso pubblico, oppure funzioni residenziali di cui all'art. 12.3 del Norme Generali di PUC ove l'immobile già abbia una destinazione assimilabile alla residenza, oppure consentire l'insediamento della funzione e della disciplina prevalente nell'ambito all'intorno previo utilizzo della S.A. accantonata; anche eventuali incrementi potranno avvenire esclusivamente mediante l'utilizzo di S.A. accantonata;

- salvaguardare una percentuale del 30% della superficie che deve essere mantenuta a servizio pubblico o alternativamente - previa valutazione favorevole del Comune - da monetizzarsi;

- prevedere che la sussistenza delle condizioni per la riconversione verrà verificata di volta in volta a seguito di presentazione di apposita istanza e rilascio del relativo titolo edilizio;

- prevedere che, successivamente al rilascio del titolo edilizio, con atto del dirigente si provvederà altresì all'adeguamento dei seguenti elaborati del PUC:

1) Tavole del Sistema dei Servizi SIS-S; 2) Volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci Elenchi"; 3) Tavole dell'Assetto Urbanistico; 4) Eventuali altri documenti, di valore non prescrittivo, correlati;

- individuare precisi criteri per la modifica dei perimetri degli ambiti di conservazione o di riqualificazione conseguenti alle nuove configurazioni dei servizi, al fine di evitare valutazioni discrezionali.

Ritenuto inoltre di adeguare la disciplina dei Servizi Pubblici SIS-S, di cui alle norme di conformità, laddove si prevede l'inserimento di attività commerciali, ai principi di superamento delle distinzioni tra ca-

tegorie merceologiche contenuti nella Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio cosiddetta “Direttiva Bolkestein”;

Ritenuto altresì con riguardo agli immobili destinati a Servizi religiosi di consentire, nell’ambito delle ri-funzionalizzazioni già ammesse dalla disciplina di PUC, la corresponsione della quota di ERS anche mediante monetizzazione in analogia a quanto già consentito all’interno dei distretti di trasformazione e secondo i parametri stabiliti dalla DCC n. 36 del 29/04/2021;

Valutato inoltre:

- che tutte le modifiche puntuali alle Norme Generali e di Conformità del PUC sopra descritte sono dettagliatamente illustrate nella Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante al presente provvedimento nonché nel testo normativo egualmente allegato;

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

- che in relazione alla scelta della procedura semplificata ex art. 43, come esplicitato nella sopraccitata Relazione Urbanistica, l’aggiornamento al PUC di cui trattasi non incide sugli obiettivi posti alla base della pianificazione, né 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 Legge regionale n. 32/2012, come anche in merito specificamente valutato nell’ambito del documento;

- che in relazione alla stessa scelta procedurale, l’aggiornamento delle Norme Generali e di Conformità del PUC non incrementa il carico urbanistico in quanto gli incrementi di superficie agibile consentiti possono avvenire esclusivamente mediante il recupero della Superficie Agibile accantonata e di conseguenza non generano corresponsione di standard così come previsto dall’art. 7 delle Norme Generali di PUC.

Visti:

- la Legge regionale n. 36/1997 (LUR - Legge Urbanistica Regionale);

- la Legge regionale n. 32/2012 (recante disposizioni in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica);

- il PUC in vigore dal 03.12.2015, ed in particolare gli artt. 7, 9, 11, 14, 16, 17 e 18 delle sue Norme Generali;

- il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull’Edilizia);

L’istruttoria del presente atto è stata svolta dal dottor Paolo Berio, responsabile del procedimento, che è incaricato di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento.

Attesa la necessità di acquisire il parere di regolarità contabile rilasciato dal Responsabile di ragioneria ai sensi dell’art. 49 e dell’art. 147 bis, comma 1, del d.lgs. 267/2000 s.m.i, considerato che il presente provvedimento comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente.



Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, primo comma del decreto legislativo n. 267/2000 ed allegato alla proposta di deliberazione;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettere c) e c bis) della Legge Regione Liguria n. 36/1997, l'aggiornamento con modifiche puntuali degli artt. 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 25 e l'introduzione del nuovo art. 9bis, delle Norme Generali nonché le modifiche della disciplina degli ambiti SIS-S e AR-UR delle Norme di Conformità del PUC, per le motivazioni esplicitate nelle premesse e nella Relazione Urbanistica allegata quale parte integrante al presente atto;
- 2) di dare atto che le modifiche al PUC di cui al precedente punto 1) sono rappresentate negli elaborati normativi e descrittivi, allegati quale parte integrante del presente provvedimento e, come riportato nella citata relazione urbanistica, tali modifiche non incidono sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sono conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;
- 3) di adottare il Rapporto Preliminare allegato quale parte integrante e di dare mandato alla Direzione Ambiente per tutti gli adempimenti necessari ad avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi degli artt. 13 e 3, comma 2 della Legge regionale n. 32/2012;
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, nonché, ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC anche espressamente richiamati nelle norme come modificate;
- 5) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della Legge regionale n. 36/1997;
- 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. 2023-DL-75 DEL 15/03/2023**

**OGGETTO:** INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITÀ DEL PUC.

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:**

01\_ MODIFICA NORME GENERALI E DI CONFORMITA'

02\_ RELAZIONE URBANISTICA

03\_ RAPPORTO AMBIENTALE

Il Dirigente  
Dr. Paolo BERIO



COMUNE DI GENOVA

**INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E  
SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI  
MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITÀ  
DEL PUC.**

Si attesta che i files di cui al seguente elenco sono reperibili separatamente in procedura e-praxi e nell'archivio documentale dell'Ente in quanto la dimensione informatica dei files stessi non ha consentito la produzione di un unico documento.

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:**

01\_MODIFICA NORME GENERALI E DI CONFORMITA'

02\_RELAZIONE URBANISTICA

03\_RAPPORTO AMBIENTALE

ELABORATI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA DELIBERAZIONE  
DI GIUNTA N. 9 DEL 16 MARZO 2023



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2023-DL-75 DEL 15/03/2023 AD OGGETTO:**

INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E  
SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI  
MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITÀ  
DEL PUC

**PARERE TECNICO**

**(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)**

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

15/03/2023

Il Dirigente Responsabile  
Dr. Paolo BERIO



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 118 0 0</b>	<b>DIREZIONE URBANISTICA</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-75 DEL 15/03/2023</b>	

**OGGETTO: INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITÀ DEL PUC**

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Le modifiche normative al PUC, oggetto del presente provvedimento, per quanto attiene ai profili economici, da un lato prevedono la possibilità di realizzare opere di riqualificazione alternative alla monetizzazione, e ciò potrebbe comportare un minor introito in termini prettamente monetari, sebbene sostituito da opere aventi comunque valore economico; dall'altro consente in misura maggiore di oggi la possibilità di incrementi della superficie agibile, quindi con una potenzialità ulteriore di introiti da contributo di costruzione. La modifica prevede anche la possibilità di convertire a funzioni private immobili già destinati a servizi pubblici ma nel frattempo dismessi; anche quest'ultima modifica dovrebbe tradursi in un incremento del contributo di costruzione, nonché in un eventuale incremento anche degli introiti a titolo di monetizzazione, in quanto la riconversione può riguardare il 70% della superficie degli immobili, mentre il restante 30% dovrebbe essere mantenuto a servizio pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzare anche questa percentuale; in tal caso si tratterebbe di somme che verrebbero ulteriormente introitate dal Comune.

Quindi, conclusivamente, la presente proposta dovrebbe comportare maggiori introiti per le casse comunali.

Genova, 15.03.2023

Il Dirigente

Dr. Paolo BERIO





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2023-DL-75 DEL 15/03/2023 AD OGGETTO:  
INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E  
SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI  
MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI  
CONFORMITÀ DEL PUC**

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

16/03/2023

Il Dirigente Responsabile  
dott. Giuseppe Materese





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2023-DL-75 DEL 15/03/2023 AD OGGETTO:  
INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E  
SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI  
MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI  
CONFORMITÀ DEL PUC**

<b>PARERE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)</b>
---

Non necessita.
----------------

16/03/2023

Il Direttore Servizi Finanziari  
dott.ssa Magda Marchese