



COMUNE DI GENOVA

Allegati: parere Dir. Urb.

alla Direzione Demanio e Patrimonio

Sede

OGGETTO: Destinazione urbanistica relativa all'immobile di civica proprietà al civ. 11 di via Capolungo (Nuovo Catasto Terreni di Genova, sezione 9 foglio 11 particella 135) denominato "Casa del Console".
Vostra richiesta Prot. 358866-I del 9 agosto 2023.

In riscontro alla Vostra richiesta citata in oggetto, si trasmette il parere della scrivente direzione in merito all'immobile di civica proprietà sito al civico 11 di via Capolungo.

Cordiali saluti
Il Direttore
Dott. Paolo Berio

c_4969.Comune di Genova - Prot. 11/08/2023.0362299.I



COMUNE DI GENOVA

La Pianificazione comunale



L'area di sedime dell'immobile in oggetto risulta individuata nella tavola n. 46 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente come servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore paesaggistico SIS-S.

In fregio all'immobile in oggetto, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta il percorso della via Capolungo all'Ambito di Conservazione dell'Antica via Romana (AC-AR), nel quale è inclusa una porzione pari al 5%, della particella catastale in oggetto.

Nella tavola 46, "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S", l'area in oggetto è classificata:

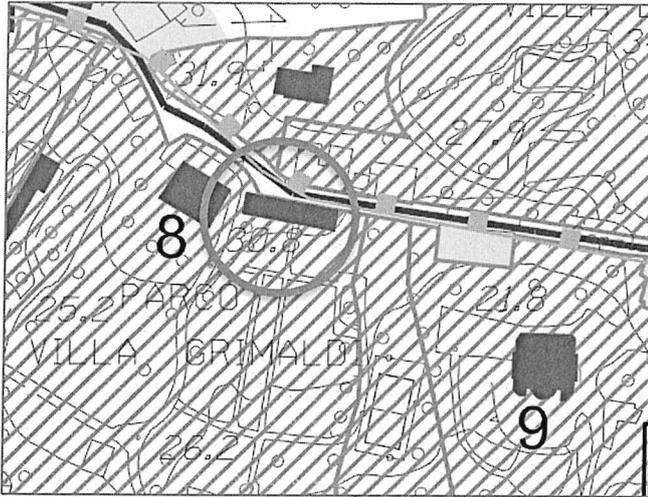


1) per la porzione sottesa all'edificio, come "Servizio di Interesse Comune esistente" n. 9099 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio IX Levante quale servizio "Interesse Comune Esistente - T" (territoriale) n. 9099 BMT (musei - biblioteche - spazi espositivi di interesse territoriale) - indirizzo: Via Capolungo - Tipo: Museo, di proprietà Pubblica con superficie reale mq. 534 e superficie virtuale mq. 0, non conteggiato negli standard urbanistici;

2) per la porzione d'area facente parte del parco della villa Grimaldi, come "Verde Esistente" n. 9046 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio IX Levante quale servizio "Verde Esistente - IQ" (Inter-Quartiere) n. 9046 PP (parchi) - indirizzo: Passeggiata Garibaldi - Tipo: Parco, di proprietà pubblica con superficie reale mq. 106.374 e superficie virtuale mq. 106.374, conteggiato negli standard urbanistici.



COMUNE DI GENOVA



Nella tav. 46 del Livello Paesaggistico Puntuale l'area è individuata:

- 1) per la porzione sottesa all'edificio, come Elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante;
- 2) per la porzione facente parte del parco della villa Grimaldi, come Parco, giardino, verde strutturato.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area, interamente compresa in zona urbanizzata, in zona B "aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata".

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree non sono interessate da vincoli.

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

Le aree non sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 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 area, compresa nell'Ambito 61 "Nervi – Pieve Ligure – Polanesi - Mulinetti", in "Aree Urbane: Parchi Urbani" (**PU**), disciplinate dall'art. 36 delle relative norme, assoggettate al regime normativo della CONSERVAZIONE, in quanto trattasi di *complessi aventi per definizione un elevato valore ambientale ed un'elevata vulnerabilità, tali da rendere prevalente l'esigenza di salvaguardarne la consistenza e la qualità rispetto ad ogni altra considerazione.*

Il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n. 66 del 12 dicembre 2002 e aggiornato con DSG n. 27 del 4 aprile 2023 entrata in vigore il 3 maggio 2023, nella Carta del rischio geologico (Tavola 231010) classifica l'area in R0 "rischio lieve o trascurabile"; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 231010) classifica l'area in Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa"; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 5 Nervi - Poggio) non attribuisce alcun rischio all'area; nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 5 Nervi - Poggio) non inserisce l'area in alcuna fascia di inondabilità.



COMUNE DI GENOVA

L'area in oggetto ricade nel **Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e s.m.i., come *Parchi Urbani del PTCP compresi nei territori urbanizzati (PU)* e come *Territori urbani con verde "connotante" (U)*.

L'area è interessata da tutela ai sensi del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** di cui al D.lgs 42/2004, in quanto compresa in aree di notevole interesse pubblico per:

1. bellezza singola: "Villa Brizzolese di proprietà della signora Alice Lieve nel Comune di Genova - Nervi map 135 136 137 133 134 205 220 221 fg 11", a seguito di vincolo apposto con D.M. del 28 febbraio 1949;
2. bellezza d'insieme: "Fascia Litoranea nel Comune di Genova - Nervi", a seguito di vincolo apposto con D.M. del 4 agosto 1949;
3. bellezza d'insieme: "Piano Territoriale Paesistico di Genova - Nervi - Santo Ilario nel Comune di Genova", a seguito di vincolo apposto con D.M. del 4 luglio 1953.

Inoltre l'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela architettonica definita dalla parte seconda del Codice dei Beni Culturali, come disposto dall'art. 12 c. 1 del D.Lgs 42/2004, in quanto edificio appartenente ad ente pubblico territoriale, la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni.

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione): l'area non è soggetta a vincolo aeroportuale.

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

Analisi

L'immobile in oggetto è incluso dal PUC in ambito per servizi pubblici (SIS-S) ed è rubricato come parte di un più vasto Servizio Pubblico esistente, ovvero del Servizio di Interesse Comune territoriale n. 9099, compiutamente definito nell'analisi sopra riportata, relativo al Museo delle Raccolte Frugone, esposte e custodite nella vicina Villa Grimaldi.

La disciplina dell'ambito "SIS-S" ammette, quale funzione principale, solamente i servizi pubblici a cui possono aggiungersi, in misura accessoria (non superiore al 30% della superficie agibile del servizio, in questo caso dell'intero servizio n. 9099 - Museo Raccolte Frugone), funzioni complementari, quali i servizi di uso pubblico, i servizi privati, le attività di connettivo urbano e gli esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

La sostituzione completa o parziale di un servizio pubblico può avvenire unicamente con altro servizio pubblico, così come definito dallo stesso PUC all'art. 12 c. 1.1 delle Norme Generali, che qui si riporta.

1.1 Servizi pubblici

Spazi pubblici, di interesse generale e locale, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico, edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), residenza di tipo specialistico per l'inclusione sociale, altre strutture pubbliche di interesse generale e le strutture ricettive indicate dalla disciplina di settore, nonché i servizi di uso pubblico, come definiti al successivo punto 1.1bis., disciplinati con vincolo di destinazione d'uso permanente.

1.1 bis. Servizi di uso pubblico

Spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, realizzati 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 che ne disciplini il vincolo di destinazione d'uso per almeno vent'anni, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.



COMUNE DI GENOVA

Inoltre, la "Disciplina degli interventi edilizi" relativa all'ambito per Servizi Pubblici, contenuta nelle Norme di Conformità del PUC, all'articolo SIS-S-2, prevede: Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

Pertanto, nel rispetto del PUC vigente, è possibile insediare nell'edificio in oggetto attività rientranti nella definizione di servizio pubblico, come sopra definito, che comprende attività quali le comunità alloggio o le strutture sanitarie, anche nell'accezione più vasta di servizi gestiti da soggetti privati, purché vi sia un **effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione** con il Comune di Genova.

La proprietà pubblica dell'edificio, in questo caso in capo al Comune di Genova, garantisce la permanenza della destinazione d'uso a servizi, come richiesto dal PUC, anche in assenza di apposito vincolo sull'immobile che, diversamente, risulterebbe necessario qualora l'immobile fosse di proprietà privata.

Si evidenzia che, nella porzione facente parte del parco della villa Grimaldi, individuata come *Parco, giardino, verde strutturato* nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC non è ammessa la sostituzione del servizio esistente con servizi di altro tipo, ancorché pubblici in quanto "i giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità", come prescritto nel già citato art. SIS-S-2.

Si richiamano infine le misure di tutela, conseguenti ai vincoli ex D.Lgs 42/2004 sopra richiamati, da adottare in caso di intervento edilizio.

Il Funzionario Tecnico

arch. Alessandra Tegaldo



Il Responsabile
Varianti Urbanistiche

arch. Martino Zurra

