

Comune di Genova  
Direzione Urbanistica,  
SUE e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica

233

Osservazioni al progetto definitivo di PUC adottato con delibera c.c. n. 8/2015 a sensi dell'art. 40 L.R. n. 36/1997

IMGEST 90 S.r.l., corrente in Milano, Via Soperga 2, in persona del suo legale rappresentante Sig. Giuseppe Borsani, ai fini del presente atto elettivamente domiciliato in Genova, Via Macaggi 21/8 presso lo studio dell'Avv. Luigi Cocchi

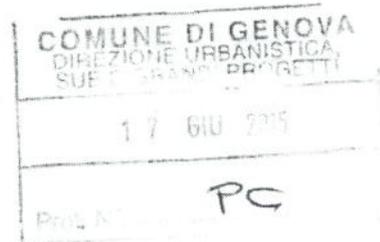
nella sua qualità

di proprietario dell'area sita in Loc. Fameiano – Bassa Valbisagno – meglio individuata al NCT foglio 40, map. 620, 634 e 636, di mq. 4.958,00 (e con diritto di asservimento all'edificabilità dei mapp. 633 e 635)

vista

la delibera c.c. n. 8/2015, con la quale è stato adottato il p.d. di PUC

ritiene



di avvalersi dello strumento di cui all'art. 41 L.R. 36/1997 al fine di veder modificata e/o corretta la previsione urbanistica introdotta dal p.d. di PUC rispetto a quella che si rinviene nel p.p. di PUC adottato nel 2011 al fine di riportarla – quantomeno – alla previsione originaria di p.p..

All'uopo rassegna le seguenti considerazioni.

- 1) La destinazione dell'area e le vicende – sul piano urbanistico – che l'hanno avuta ad oggetto, quantomeno a partire dal 1925, sono puntualmente descritte nella relazione redatta dall'Arch. Lorenzo Gallo, alla quale, per sintesi, si rinvia.
- 2) All'esito di tale articolata e complessa successione delle previsioni pianificatorie urbanistiche, il p.p. al PUC (cfr. medesima relazione sopra richiamata punto 3.2) la ricomprendeva detta area in ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica

residenziale) "che per la realizzazione di nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, prevede esclusivamente la presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1500/3000 confermando un indice I.U.I. base = 0,50 mq/mq specificatamente attribuito al lotto di intervento. Secondo il nuovo PUC adottato, non è prevista alcuna norma speciale per il lotto di appartenenza e pertanto non viene richiesta una viabilità autonoma di accesso all'area".

3) In base a tale premessa, la proprietà ha avviato una nuova (rispetto a quella del 1995) progettazione per la realizzazione – in conformità alle previsioni del p.p. di PUC – di un solo edificio residenziale con copertura piana immerso nel verde, con la previsione nel fronte verso valle di un ampio spazio comune destinato a verde pubblico attrezzato.

4) Il progetto definitivo di PUC adottato ha modificato (inopinatamente) le n.c.c. relative alla zona AR-UR, prescrivendo che i nuovi interventi in ambito AR-UR siano subordinati al recupero di S.A. derivante da autorizzati interventi di demolizione, riproponendo la situazione di gravissima difficoltà per la corretta attuazione dell'intervento.

5) La società esponente non può non sottolineare:

a) la complessiva illogicità e/o ingiustizia delle previsioni introdotte *in parte qua* dal p.d. e la evidente illogicità e/o contraddittorietà tenute sul punto dalla medesima amministrazione;

b) la grave ingiustizia, che fa gravare sull'area un onere propedeutico alla realizzazione della previsione insediativa pure consentita dal PUC, con onere comunque tale da alterare significativamente e decisamente la concreta attuabilità dell'intervento, in un momento storico nel quale sarebbe invece necessaria la incentivazione delle scarsissime iniziative produttive realizzabili;

c) in ogni caso ed in via subordinata, l'illogicità e/o ingiustizia della mancata previsione di una norma transitoria a tutela dell'affidamento incolposo che prevede la ultrattività dell'applicazione della previsione di p.p. di PUC per quelle iniziative avviate dopo la sua adozione e prima della delibera C.C. n. 8/2015.

IMGEST confida, quindi, nell'accoglimento delle osservazioni e nella modifica in parte qua delle previsioni dell' N.C.C. del p.d. di PUC adottato.

Con osservanza

Genova, 15 Giugno 2015

IMGEST S.r.l.

Giuseppe Borsani



1) si allega relazione tecnica Arch. Lorenzo Gallo, con documentazione allegata.

**COMUNE DI GENOVA**

**Osservazioni al Progetto Definitivo del  
Piano Urbanistico Comunale  
adottato con D.C.C. n. 8 del 04 marzo 2015  
Area in Località Fameiano - Bassa Valbisagno**

**Richiedente**

**IMGEST 90 S.r.l.**  
Via Soperga, 2  
20127 - Milano

**Giugno 2015**

## NOTE PRELIMINARI

### 1 DESCRIZIONE DELL'AREA INTERESSATA

L'area di proprietà è compresa fra Via Fameiano Inferiore, via Fameiano Superiore, il rio Sciorba ed i civici 35,33,55 e 65 di via Spalato, adiacente ad una zona ad alta concentrazione edilizia.

I suddetti fabbricati sono stati realizzati negli anni '60 e '70, come si evince dai certificati di agibilità allegati in copia:

Via Spalato, civ. 33 Decr. Agibilità n. 263 del 17.02.1969;

Via Spalato, civ. 35 Decr. Agibilità n. 785 del 18.05.1981;

Via Spalato, civ. 55 Decr. Agibilità n. 216 del 25.01.1967;

Via Spalato, civ. 65 Decr. Agibilità n. 661 del 06.06.1977.

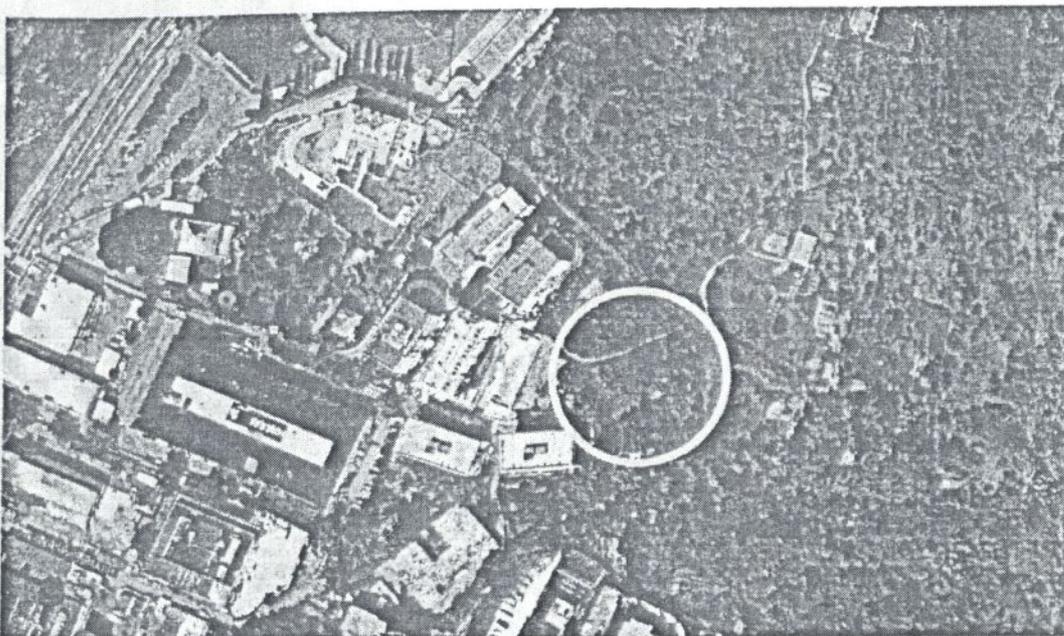


*Stralcio toponomastica: in evidenza i civv. 33-35-55-65 di Via Spalato e zona intervento (cerchi rossi)*

Al terreno si accede dalla via Lungobisagno Dalmazia, attraverso via Spalato.

L'area si colloca ai piedi della collina e confina con edifici residenziali.

I caratteri vegetazionali che connotano il contesto interessato dall'intervento sono caratterizzati dall'assenza di alberature di pregio; il contesto appare, anzi, notevolmente degradato in contrasto con la parte alta della collina.



*Vista aerea con ubicazione dell'intervento (cerchio giallo)*

## 1.2 Dati catastali

Il terreno di proprietà, ubicato in località Fameiano - Genova Loc. Molassana, è individuato al N.C.T. del Comune di Genova, foglio 40 - Sez. 5, con le seguenti particelle:

- 620 - prato - con superficie catastale di mq. 4.403
- 634 - FU D ACCERT - con superficie catastale di mq. 335
- 636 - sem. irriguo arborato - con superficie catastale di mq. 220

L'area di proprietà misura complessivamente 4.958,00 mq.

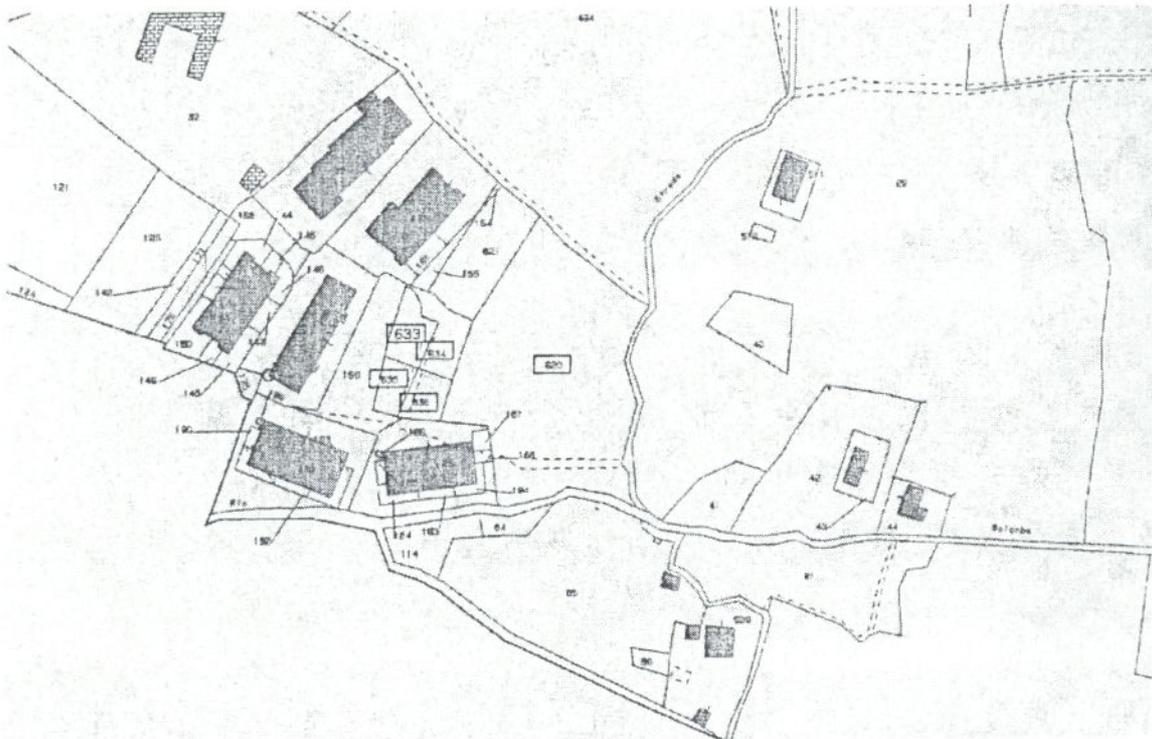
Fanno parte del lotto asservibile, in quanto cedute ad altre proprietà con riserva in capo alla Gessan s.r.l. del mantenimento della proprietà delle potenzialità edificatorie (volumetria realizzabile) anche le seguenti particelle:

- 633 - FU D ACCERT - con superficie catastale di mq. 285
- 635 - sem. irriguo arborato - con superficie catastale di mq. 188

per un totale complessivo di mq. 5.431 (mq. 4.958 + mq. 473).

Sono sempre di proprietà, sebbene non contigui al lotto, i seguenti mappali:

- 158 - incolto sterile (strada privata) - con superficie catastale di mq. 275
- 175 - sem. arborato (strada privata) - con superficie catastale di mq. 70



Stralcio Planimetria Catastale (riquadri rossi)

## 2 CRONOLOGIA AVVENIMENTI

La società Gessan srl nel 1995 acquistò l'area dando avvio ad una serie di iniziative per l'utilizzo edificatorio in conformità alle previsioni del P.R.G. 80,

In allora il P.R.G. del Comune di Genova (approvato in data 3.4.1980 con D.P.G.R. n.408, decaduto dal 1990) prevedeva per l'area di proprietà (foglio 20) la seguente destinazione d'uso urbanistica:

- AREA - ZC - "ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE" - I.U.I. S/0,75	mq. 4.071,90
- AREA - I.Q - " SPAZI PER L'ISTRUZIONE " servizi a livello di quartiere	<u>mq. 3.046,75</u>
TOTALE	mq. 7.118,65

disciplinata all'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G. con i seguenti parametri urbanistici:

- Tipologia " S/0,75 " con I.U.I. 0,75  
insediamenti residenziali in area di espansione ad alta densità
- Area minima d'intervento = 1.000 mq

Tali iniziative ebbero un momento di arresto a seguito della adozione della variante di salvaguardia (delibera C.C. n. 264/95) con la quale venne sostituita la destinazione d'uso zona di espansione (ZC), classificando l'area di proprietà come zona agricola ZE.

Nell'ambito della variante integrale al P.R.G., adottata con delibera C.C. n. 74 del 16/07/1997 l'area, riconoscendosi così definitivamente la sua vocazionalità residenziale, è stata ricompresa in zona BB (foglio 29) disciplinata dall'art. BB7 - 1.2 delle Norme di Attuazione.

Tale lotto costituiva l'ultima area insediabile tra i contigui volumi residenziali a valle e la viabilità di previsione, già contenuta nel P.R.G. del 1980 e confermata dal nuovo P.R.G. a monte.

Detta strada, ai sensi del PRG 1980, era stata realizzata per un primo tratto ad est, partendo da Via Terpi sino al limite del lotto sul quale è stato costruito il nuovo autoparcheggio in struttura ad uso privato e per un secondo tratto, ad ovest, con la Via Ubaldo Merello.

Successivamente il nuovo P.U.C. 2000 del Comune di Genova, approvato con D.P.R.G. n. 44 del 10.03.2000, prevedeva per la sopraccitata area le seguenti destinazioni urbanistiche (Foglio 29):

- **Zona B:** Tessuto Urbano - Sottozona BB (residenziale, disciplinata dall'art.BB7 delle Norme di Attuazione)
- **Zona R:** Ricettivo - Sottozona RC (aziende ricettive all'aria aperta), disciplinata dall'art.RC4 delle Norme di Attuazione)

In sede di approvazione dello strumento urbanistico la delimitazione delle due destinazioni d'uso dell'area in questione, modificarono erroneamente la delimitazione originale.

A seguito dell'adozione della variante ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 e s.m. inerente la correzione di errori materiali riscontrati nel PUC 2000, furono presentate entro la data del 12 marzo 2004, osservazioni puntuali per evidenziare l'errore materiale richiedendo la rettifica del limite tra le due zone dell'area in oggetto, determinando un ampliamento della superficie della sottozona BB rispetto a quella della sottozona RC.

Dette osservazioni introdotte nella variante al PUC di cui sopra, nell'allegato schema di provvedimento cod. 111 N. 1489 del 15/12/2005 (*Allegato 1*) al n. 16 indicavano:

"La soc. gessan (in allora proprietaria dell'area) segnala che il terreno in questione, è soggetto a due previsioni urbanistiche diverse a causa di una modifica introdotta in sede di approvazione del PUC; tale modifica è conseguente all'eliminazione della previsione viaria di collegamento tra via Terpi e via Merello, infatti con l'eliminazione di tale infrastruttura la sottozona RC è stata estesa anche ad aree che in sede di adozione erano perimetrate entro la zona BB. Si chiede il Ripristino della situazione urbanistica prevista in sede di adozione dello strumento urbanistico generale: sottozona BB".

Il Comune di Genova riscontrava:

"L'eliminazione della previsione stradale ha evidentemente generato l'errore di zonizzazione segnalato e pertanto si propone di adeguare il perimetro del centro abitato sino a comprendere le aree che in sede di adozione erano ricomprese in zona BB, al fine di Confermare tale scelta pianificatoria".

La variante al PUC per la rettifica del limite tra le due sottozone BB e RC risulta adottata dal C.C. con Del. n. 10 del 24.01.2006 cui ha fatto seguito la del. n. 5 del 05.02.2008 da parte del medesimo organo avente per oggetto controdeduzioni ed accettazione dei rilievi formulati dalla Provincia di Genova.

Nelle more di approvazione di tale variante per la correzione formale nella cartografia ufficiale ed in considerazione che l'edilizia residenziale non era più particolarmente attiva, la proprietà decide di presentare comunque un progetto per la realizzazione di insediamento residenziale che in data 03.04.2007 viene rubricato al n. 2042/2007 (*Allegato 2*).

Anche la Provincia di Genova riconoscendo la legittimità della richiesta, con provvedimento 28 aprile 2008 (*Allegato 3*) introduce, per l'area in questione, la norma speciale n. 34, con la quale "l'eventuale attuazione delle previsioni urbanistiche in località Cà de Pitta, secondo la disciplina della sottozona BB, è subordinata alla realizzazione di una nuova viabilità autonoma di accesso all'area".

In data 24.07.2009 il Comune di Genova invia comunicazione ai sensi art. 10 bis della Legge 7.8.241 a seguito di parere espresso dal Settore Urbanistica del 6.7.2009 (*Allegato 3*).

A questa data, la società si trova in seria difficoltà a reperire la quantità di S.A. da trasferire ai sensi dell'art. BB7 punto 1.2 previsto dal PUC, stante che ormai le disponibilità di mercato non consentivano tale acquisizione di superfici.

Peraltro con l'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, occorre far corrispondere il progetto edilizio alle nuove norme dettate in particolare per gli aspetti legati alle norme igieniche dei locali, alle altezze interne dei locali non abitabili ed alle disposizioni in termini di contenimento dei consumi energetici e di utilizzo di energie rinnovabili.

A fronte di quanto sopra esposto, la società, suo malgrado dovette rinunciare ad un lecito diritto di utilizzo d'area di proprietà per la realizzazione di un intervento che, se al momento dell'adozione del PUC 2000 la cartografia di pianificazione urbanistica non avesse riportato l'errore enunciato, avrebbe contribuito alla riqualificazione dell'area in questione e allo stesso tempo avrebbe potuto dare risposta alle richieste di un mercato era ancora molto attivo in quel periodo, consentendole di realizzare un'operazione immobiliare con la quale poteva sarebbe rientrata del capitale a suo tempo investito per l'acquisto dell'area edificabile.

Successivamente la situazione si è così evoluta:

### 3. DISCIPLINA URBANISTICA DAL 2010

#### 3.1 P.U.C. 2000

Secondo il P.U.C. 2000, confermato con D.G.R. 1304 del 5 novembre 2010 e s.m.i., l'area è ricompresa in **Zona B Sottozona BB-RQ** ove è previsto, per gli interventi di nuova costruzione, un lotto libero minimo di mq. 1500 con indice I.U.I. massimo da trasferimento: 0,50 mq/mq.

Sul lotto in oggetto è inoltre previsto, dalla norma speciale n. 34 che prevede:

" l'eventuale attuazione delle previsioni urbanistiche in località Cà de Pitta, secondo la disciplina della sottozona BB, è subordinata alla realizzazione di nuova viabilità autonoma".

#### 3.2 NUOVO P.U.C. adottato 2011

Con Deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ha adottato, il Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale avviando così il percorso formale per giungere all'approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C..

Secondo l'Assetto Urbanistico previsto dal **PUC 2011 adottato**, ci troviamo in Ambiti del Territorio Urbano **zona AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale)** che per la realizzazione di nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, prevede esclusivamente la presenza di un lotto minimo asservibile di mq. 1500 / 3000 confermando un indice I.U.I. base = 0,50 mq/mq. specificatamente attribuito al lotto di intervento.

Secondo il nuovo PUC adottato, non è prevista alcuna norma speciale per il lotto di appartenenza e pertanto non viene richiesta una viabilità autonoma di accesso all'area.



### 3.3 P.T.C.P.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale del 26.2.1990, n.6, prevede per l'area di cui sopra:

ASSETTO INSEDIATIVO: ambito 53 F - area TU - Tessuto Urbano -

ASSETTO VEGETAZIONALE: ambito 53 F - area COL – ISS

ASSETTO GEOMORFOLOGICO: ambito 53 F - area MO – B

### 3.4 DISCIPLINE SPECIALI E VINCOLI

- L'area non è sottoposta ad alcun vincolo ambientale, ai sensi del D.Lgs 42/04 parte II° (ex L. 1089/39) e parte III° (ex 1497/39)
- L'immobile è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 del 30.12.1923 / L.R. n. 4/99 del 22.01.1999.

### 4 CONCLUSIONI

A fronte di quanto sopra esposto, la società proprietaria dell'area decide nel 2013 di avviare la progettazione di un nuovo intervento edificatorio, alternativo a quanto predisposto nel 2007, ove si preveda la realizzazione di un solo edificio residenziale con copertura piana immerso nel verde, con sottostante autorimessa interrata per box auto, avente nel fronte a valle un ampio spazio comune destinato a verde attrezzato ed a parcheggi scoperti.

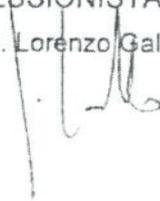
Tale progettazione veniva predisposta sulla base delle norme di attuazione del nuovo PUC 2011 (*Allegato 4*) che sarebbero diventate applicabili una volta decaduto il regime di salvaguardia con l'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Con sconcertante amarezza, nel progetto definitivo del PUC adottato con D.C.C. n. 8 del 4.03.2015, le norme di congruità, venivano modificate (*Allegato 5*), subordinando la realizzazione di nuove costruzioni in zona AR-UR al recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione.

Con tale repentina modifica delle norme di conformità, viene nuovamente penalizzato l'utilizzo di un'area che, aveva un indice di edificabilità E che ad oggi è stato cancellato.

Genova, 11.06.2015

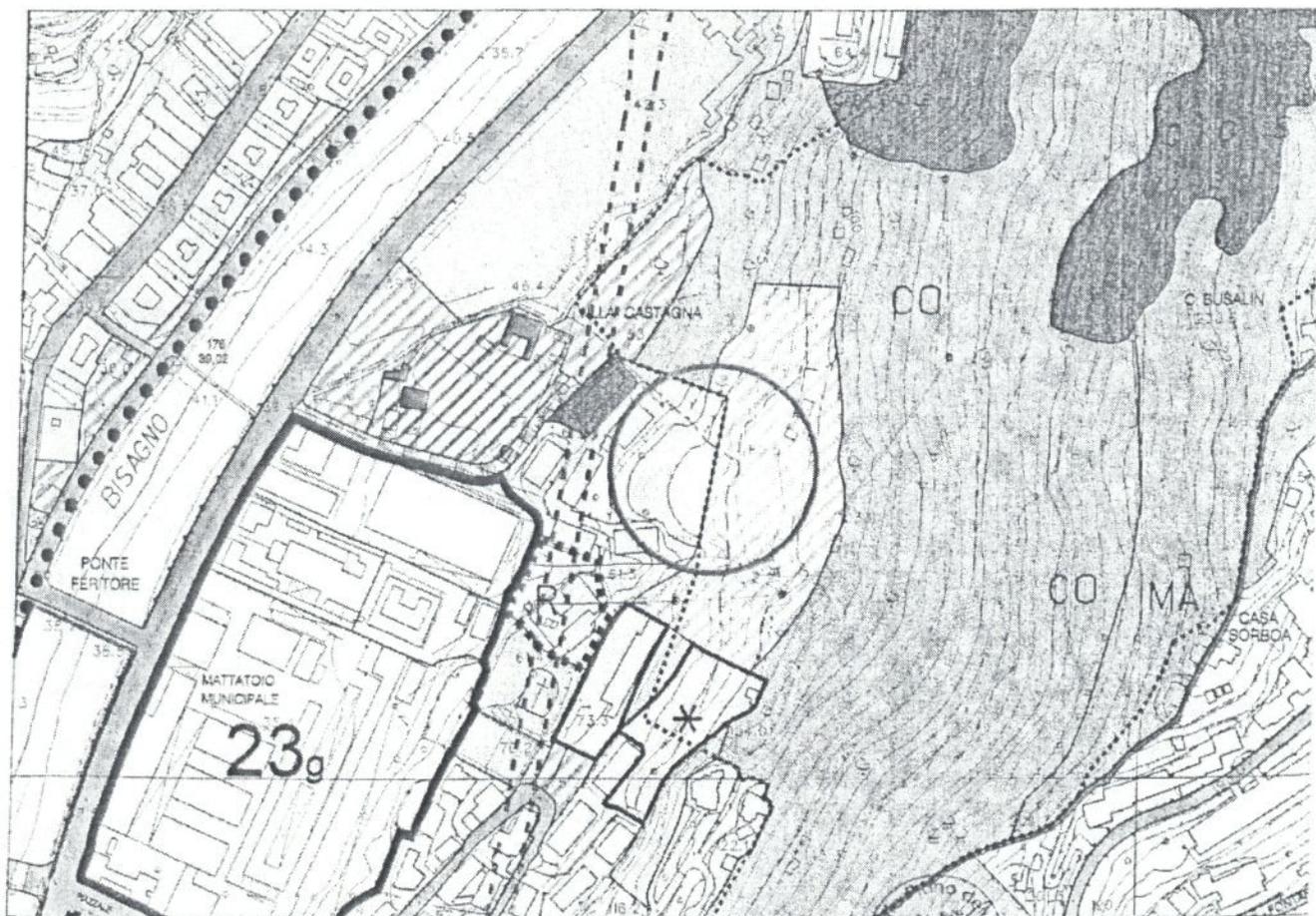
IL PROFESSIONISTA  
(Dott. Arch. Lorenzo Gallo)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Gallo', written over the printed name of the professional.





stralcio P.U.C



variante n. 16 - foglio 29 - scala 1 : 5.000

stralcio variante



16



valido per quanto non modificato con  
Provvedimento Dirigenziale

Atto n. 1828 Prot. n. 38556 del 26.03.07  
COMUNE DI GENOVA  
Carta di Progetto Piano della Città

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Dott. Arch. Anna CARBARINO

Variante al Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, per la ridefinizione urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni

### Relazione urbanistica illustrativa

A seguito della pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 113/2003 sono state presentate diverse osservazioni.

Nessuna delle osservazioni pervenute riguarda i contenuti della variante adottata, ma larga parte di esse segnala comunque errori effettivi o situazioni anomale.

Inoltre nel controdedurre le osservazioni avverso la citata deliberazione n. 113/2003 la Civica Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 14 giugno 2005, esecutiva ai sensi di legge, ha stabilito che "con separati provvedimenti, previa dovuta istruttoria tecnica, possono essere valutate le sopraccitate richieste se riconducibili ad errori materiali, o previsioni superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi o indicazioni ormai superate e che di fatto si prospettano come ostative nei confronti degli obiettivi di fondo perseguiti dalla Civica Amministrazione; quanto sopra in linea con quanto enunciato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 113/2003, restando stabilito che nell'esame delle predette richieste si procederà unicamente nel caso che le stesse riguardino situazioni come quelle ora descritte, e si dichiareranno non pertinenti tutte le altre", inoltre nel dispositivo della citata deliberazione ha ribadito "di rinviare a successivi provvedimenti la valutazione delle richieste pervenute, solo se riconducibili a quanto già indicato in narrazione e nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 113/2003, secondo quanto in premessa specificato."

Alla luce di quanto sopra si è quindi provveduto ad esaminare tutte le segnalazioni pervenute verificandone la congruenza sulla base dei criteri che seguono:

A) Errori materiali: quelli attribuibili alla fase di adozione e approvazione del Piano Urbanistico Comunale; in questo contesto possono essere inseriti, oltre agli errori di perimetrazione e di registrazione dei vincoli, quelli conseguenti ad informazioni non pervenute o non aggiornate nel corso del bilancio degli standard urbanistici quale, ad esempio, la cessazione di attività di servizio in epoca precedente o contestuale alla fase di formazione del P.U.C. nonché quelli di valutazione quali, ad esempio, errori incidenti sugli effetti della disciplina urbanistica di alcune sottozone rispetto ad altre che risultano penalizzate e che di conseguenza non favoriscono la concreta attuazione del P.U.C..

B) Errori procedurali: quelli connessi alla procedura di conversione del P.R.G. in P.U.C. ed in particolare alla mancata pubblicazione delle previsioni urbanistiche modificate a seguito dell'adeguamento alle prescrizioni della Regione, quelli generati da errori compiuti dalla Provincia di Genova o dalla stessa Regione nell'ambito di procedure parallele alla conversione, quelli conseguenti a previsioni dei Piani Urbanistici Sovraordinati non adeguate a quelle del P.U.C. nonostante l'assenso espresso degli stessi Enti in sede di controllo, nonché quelli compiuti dal Comune, spesso originati da meri disguidi burocratici.

C) Ripristino della destinazione originaria: trattandosi di un aspetto già emerso nella deliberazione di adozione della variante per la correzione di errori materiali che spesso si riflette sull'attendibilità del bilancio dei servizi si è tenuto conto degli orientamenti giurisprudenziali circa il fatto che la possibilità di ricondurre gli edifici alla loro destinazione originaria, cioè a quella assentita all'epoca della costruzione o dell'ultimo titolo abilitativo, sia da ritenersi legittima.

In quest'ottica è possibile eliminare alcuni errori o incongruenze procedurali, correggendo la destinazione urbanistica di modeste parti del territorio comunale in modo da evitare di consolidare situazioni che favoriscono l'abbandono e il degrado degli immobili sia pubblici che privati.



- ne di immobili e di eventuale, preventiva realizzazione di edifici sostitutivi, ove necessari per la ricollocazione dei residenti o di attività;
- ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito di situazioni critiche, determinate da elevata commistione fra residenza ed attività produttive, grave insufficienza delle urbanizzazioni e dei servizi, ostacoli alla defluenza delle acque, problemi di carattere geologico e di sicurezza; a tal fine sono state preventivamente individuate alcune specifiche zone di recupero destinate alla ricostruzione;
  - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione, in situazioni di grave carenza.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva approvazione dell'apposito provvedimento attuativo.
  4. Gli obiettivi specifici di recupero dovranno essere determinati dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione dei relativi provvedimenti attuativi.
  5. Resta ferma la facoltà del Consiglio Comunale di integrare l'elenco quando si verifichi l'opportunità di risanare altre situazioni di degrado.

art. 58)

**Validità degli Strumenti Urbanistici Attuativi**

1. Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.U.A., le relative previsioni prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:
  - P.P. di iniziativa pubblica per l'ampliamento e razionalizzazione della strada agricola via S. Biagio di Valpolcevera - Pontedecimo = approvato;
  - P.P. di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura alberghiera e di una stazione di carburanti in via Cantore - Sampierdarena = approvato;
  - P.d.R. Chiesa e Commenda di San Giovanni di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
  - P.d.R. S. Brigida nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
  - P.d.R. Marinelle nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
  - P.d.R. S. Carlo nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
  - P.d.R. S. Elena nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
  - P.d.R. Pozzo nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
  - P.d.R. S. Fede nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;





- P.d.R. Monachette, nella zona di recupero di Prè/Molo/Maddalena = approvato;
- ~~P.P. ampliamento ospedale Galliera - Portoria = approvato parzialmente (Conferenza dei servizi - escluso N.E.P.); (n. 7)~~
- P.P. Ex Seminario dei Chierici - Portoria = approvato;
- P.P. via Roma e Galleria Mazzini - Portoria = approvato;
- P.P. Corte Lambruschini - Foce = approvato;
- P.P. Rio Fenego I - Valle Sturla = approvato;
- P.P. ampliamento cimitero di Molassana = approvato;
- Programma di intervento di edilizia sperimentale e sovvenzionata via Sertoli - Molassana;
- Programma di intervento di edilizia residenziale pubblica Eurorex - Prà;
- P.d.R. ricostruzione delle porzioni distrutte dalla guerra piazza Santa Croce 43/3A - Prè/Molo/Maddalena = adottato.

2. Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.U.A., le relative previsioni non prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:

- P.P. S. Benigno - Sampierdarena;
- P.P. interesse comune, parcheggi, verde pubblico a Molassana;
- Piano per gli insediamenti produttivi della Valpolcevera;
- P.d.L. Villa Gavotti - Pegli/Sestri;
- P.d.L. via Chiodo - Castellétto;
- P.d.L. Prato Verde - Struppa;
- P.d.L. Motel Agip - Corso Europa/Quarto;
- P.d.L. Marconi Italiana - Sestri Ponente;
- P.d.L. R.E.S. - via Vecchi /Quarto;
- Piani per l'edilizia economica e popolare ex lege n. 167/1962:
  - \* Pegli
  - \* Begato
  - \* S. Eusebio
  - \* Quarto.

Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti PEEP, le relative previsioni prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C. limitatamente agli interventi inseriti nei Programmi di Recupero Urbano, approvati con deliberazione n. 77 in data 16 maggio 1996:

- Pegli
- Begato
- Sant'Eusebio.





3. Decorso i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.N.C. le relative previsioni non prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:

- P.P. immobile uso commerciale via Reggio 9R - Pegli = approvato;
- P.P. ex cinema Carillon - Pegli = approvato;
- P.P. insediamento residenziale in via M. Sordi - Sestri Ponente = approvato;
- P.d.R. iniziativa pubblica edificio via Sestri 7R - Sestri Ponente = approvato;
- P.P. ex cinema Colombo in via Jori - Rivarolo = approvato;
- P.P. insediamento residenziale via Campomorone loc. Nocebella - Pontedecimo = approvato;
- P.d.R. via N. Cervetto comprendente le ville Biklej e Dufour - Cornigliano = approvato;
- P.P. immobile in via Orsolino 6 - Sampierdarena = approvato;
- P.d.R. via Ravecca, passo delle Murette, salita Favagrega, vico Gattiluso - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
- P.d.R. edificio in via Canevari e via Carrozzino - San Fruttuoso = approvato;
- P.d.R. via Borgo Incrociati civv. 13, 15, 17, 19, 24, 30, 32 - San Fruttuoso = approvato;
- P.P. insediamento residenziale via Mogadiscio, loc. Gambaro - Molassana = adottato;
- P.P. insediamento residenziale in via di Creto - Struppa = approvato;
- P.P. servizi di interesse comune di pubblica assistenza Croce Bianca - Struppa = approvato;
- P.d.R. via Bolano 15, 16, 17 - Valle Sturla = approvato;
- P.P. insediamento residenziale via alla Chiesa di S. Giorgio di Bavari - Valle Sturla = approvato;
- P.P. risanamento igienico-conservativo salita alle Piane di Bavari - Valle Sturla = approvato;
- P.P. ristrutturazione villa in via Capellini 6 - Albaro = approvato;
- P.P. ristrutturazione villa Nebbia - Quarto = approvato;
- P.P. insediamento residenziale località Costa d'Orecchia - Quarto = approvato;
- P.P. per recupero ex cinema Ambra - Nervi = approvato;
- P.P. area ex Job - Nervi = approvato;
- P.P. copertura torrente Nervi per realizzazione viabilità - Nervi = approvato;
- P.d.L. via Morego - Pontedecimo;
- P.d.L. via Di Pino (Soc. La Piana) - Molassana;
- P.P. palazzina residenziale in via Molinussi - Rivarolo = adottato;
- P.d.R. via Lomellini 2 - Pré/Molo/Maddalena = adottato;
- P.P. edificio residenziale via Alessi 5 - Portoria = approvato;
- P.P. per insediamento residenziale in via Olivo - Molassana = approvato;
- P.P. insediamento produttivo adiacenze Rio Torbido (Medical System) - Struppa = approvato;



- P.P. insediamento residenziale viale Quartara (Sporting Club) - Quarto = approvato;
  - P.P. ampliamento edificio residenziale in via P.N. Cambiaso, 101 - Rivarolo = adottato;
  - P.P. ampliamento casa rurale salita Grasso, 15 - Pontedecimo = adottato;
  - P.P. trasformazione complesso museale Castello Mackenzie-Wolfson in via Cabella, 15 - Castelletto = adottato;
  - P.P. ampliamento edificio residenziale via Antica Romana di Quinto, 115 - Nervi = adottato;
  - P.P. insediamento residenziale località San Rocco - Struppa = adottato.
4. Vengono abrogati tutti gli altri S.U.A. in quanto prevalentemente realizzati, fatta salva la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.
5. Sono inoltre fatti salvi gli S.U.A. adottati antecedentemente alla adozione del nuovo P.U.C. e le relative previsioni urbanistiche e norme tecniche di attuazione del P.R.G. '80, nonché i provvedimenti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico e gli interventi di recupero inseriti all'interno del Programma Quadriennale Regionale 92/95.

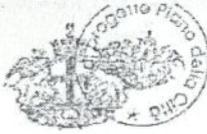
6. Il Piano Particolareggiato di ampliamento dell'ospedale Galliera - Portoria è abrogato, e sull'area prevalgono le previsioni a servizi pubblici contenute nel P.U.C.; (n. 7)

art. 59)

Concessioni già rilasciate

1. L'entrata in vigore del P.U.C. comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni difformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.
2. Tali lavori possono essere completati entro tre anni dall'inizio e comunque entro il termine stabilito dal titolo abilitativo.

13



Allegato allo schema di provvedimento  
Cod 111 N. 1489 del 1.5.D.L.C. 2005.

COMUNE DI GENOVA  
Unità di Progetto Piano della Città

Modifiche introdotte in relazione  
alla variante al Piano Urbanistico Comunale per la ridefinizione  
urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni

Estratto della  
verifica analitica dei servizi  
bilanci - elenchi  
allegata al P.U.C.  
approvato con D.P.G.R.L. n. 44/2000

45k



Il Direttore  
Arch. G.B. Roggi

PROVINCIA DI GENOVA  
AREA 05 - URBANISTICA E  
PIANIFICAZIONE GENERALE E DI  
SETTORE  
- SERVIZIO URBANISTICA -

Visto come PROV. DIR. ATO N. 1828  
n. 38554 del 26.03.07

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
Dot. Arch. Garbino GARBARINO



COMUNE DI GENOVA



L'aggiornamento effettuato, riportato in relazione con il numero 45 k, riguarda l'eliminazione della parola "cinema" a pag. 1 e nei servizi di interesse comune esistenti nelle seguenti circoscrizioni:

*I Centro Est*

- 1002 IC esistente – eliminata la parola "Cineclub";
- 1012 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";
- 1079 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";

*II Centro Ovest*

- 2033 IC esistente – eliminata la parola "Cinema" ed inserita la parola "Circolo Ricreativo";
- 2034 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";

*III Bassa Val Bisagno*

- 3002 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";
- 3005 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";
- 3020 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";

*V Valpolcevera*

- 5045 IC esistente – eliminata la parola "Cinema" e inserita la parola "Teatro";
- 5013 IC esistente – eliminata la parola "Cinema" e inserita la parola "Teatro";
- 5052 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";
- 5067 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";

*VI Medio Ponente*

- 6033 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";
- 6036 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";
- 6037 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";

*VII Ponente*

- 7029 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";
- 7062 IC esistente – eliminata la parola "Cinema";

Al fine di verificare la congruità della variante in capo alla proposta del presente provvedimento è stata eseguita una ricognizione su tutti i servizi conteggiati nel bilancio degli standard urbanistici del P.U.C. tenendo conto dei provvedimenti adottati o proposti nel frattempo dalla Civica Amministrazione in relazione a varianti urbanistiche che incidono sulle aree a servizi, comprese le proposte contenute nella presente variante.

Dalla tabella allegata si evince che il bilancio degli standard urbanistici è ancora ampiamente positivo.



## VERIFICA ANALITICA SERVIZI



Il volume contiene la tabella riassuntiva per l'intero territorio comunale dei bilanci dei servizi di quartiere, esistenti e di previsione, suddivisi in istruzione, interesse comune, verde pubblico e parcheggi; il saldo è riferito alle indicazioni del D.M. 2/4/68 n. 1444 e comprende le previsioni parametriche desunte dalle schede degli ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale e dei distretti di trasformazione, è inoltre evidenziata la verifica della dotazione dei servizi religiosi secondo le indicazioni della L.R. 24/1/85 n.4.

Di seguito, per ogni circoscrizione, sono riportate le tabelle riassuntive e gli elenchi dei servizi, sia esistenti che di previsione, suddivisi in istruzione, interesse comune, verde pubblico e parcheggi, nonché gli elenchi dei servizi presenti ma non computati negli standards.

Infine le tabelle riassuntive per l'intero territorio comunale dei bilanci dei servizi di istruzione superiore, sanitario ospedalieri e parchi urbani, esistenti e di previsione, con i relativi elenchi, sempre con il saldo riferito alle indicazioni del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Gli elenchi contengono i seguenti dati:

- il numero di riferimento della circoscrizione, seguito dal numero d'ordine del servizio, che corrisponde al numero presente nella cartografia analitica e ne consente la localizzazione planimetrica.
- la sigla che corrisponde al tipo di servizi:

Istruzione esistente e di previsione:

S	scuole materne e dell'obbligo
SS	scuole superiori
TUN	università

Interesse comune esistente:

+	servizi religiosi
Q	uffici pubblici - asili nido - centri sociali e ricreativi - sedi di associazioni e C.d.C. ecc.
B	biblioteche
M	mercati
T	Teatro o cinema pubblico
H	servizi sanitari - U.S.L.
A	R.S.A. - case di riposo - centri assistenziali
CM	cimiteri
HL	ospedali
PC	caserme
CN	campi nomadi
PCT	caserme di interesse territoriali
BMT	musei - biblioteche - spazi espositivi
++T	santuari - chiese non cattoliche
TIT	teatri - centri congressi
QZT	uffici pubblici - ministeri
CAT	carceri
ACT	alloggi studenti - ostelli

Interesse comune di previsione:

IC	servizi di quartiere
ICT	servizi di interesse territoriale

Verde pubblico esistente:

G	giardini
C	campi sportivi - piscine



11



COMUNE DI GENOVA

Unità di Progetto Piano della Città

Allegato allo schema di provvedimento  
Cod 111 N. 1489 del 15.D.I.C. 2005

**Variante al Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, per la ridefinizione urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni**

*Relazione urbanistica illustrativa*

A seguito della pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 113/2003 sono state presentate diverse osservazioni.

Nessuna delle osservazioni pervenute riguarda i contenuti della variante adottata, ma larga parte di esse segnala comunque errori effettivi o situazioni anomale.

Inoltre nel controdedurre le osservazioni avverso la citata deliberazione n. 113/2003 la Civica Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 14 giugno 2005, esecutiva ai sensi di legge, ha stabilito che "con separati provvedimenti, previa dovuta istruttoria tecnica, possono essere valutate le sopraccitate richieste se riconducibili ad errori materiali, o previsioni superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi o indicazioni ormai superate e che di fatto si prospettano come ostative nei confronti degli obiettivi di fondo perseguiti dalla Civica Amministrazione; quanto sopra in linea con quanto enunciato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 113/2003, restando stabilito che nell'esame delle predette richieste si procederà unicamente nel caso che le stesse riguardino situazioni come quelle ora descritte, e si dichiareranno non pertinenti tutte le altre", inoltre nel dispositivo della citata deliberazione ha ribadito "di rinviare a successivi provvedimenti la valutazione delle richieste pervenute, solo se riconducibili a quanto già indicato in narrazione e nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 113/2003, secondo quanto in premessa specificato:"

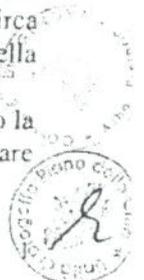
Alla luce di quanto sopra si è quindi provveduto ad esaminare tutte le segnalazioni pervenute verificandone la congruenza sulla base dei criteri che seguono:

A) Errori materiali: quelli attribuibili alla fase di adozione e approvazione del Piano Urbanistico Comunale; in questo contesto possono essere inseriti, oltre agli errori di perimetrazione e di registrazione dei vincoli, quelli conseguenti ad informazioni non pervenute o non aggiornate nel corso del bilancio degli standard urbanistici quale, ad esempio, la cessazione di attività di servizio in epoca precedente o contestuale alla fase di formazione del P.U.C. nonché quelli di valutazione quali, ad esempio, errori incidenti sugli effetti della disciplina urbanistica di alcune sottozone rispetto ad altre che risultano penalizzate e che di conseguenza non favoriscono la concreta attuazione del P.U.C..

B) Errori procedurali: quelli connessi alla procedura di conversione del P.R.G. in P.U.C. ed in particolare alla mancata pubblicazione delle previsioni urbanistiche modificate a seguito dell'adeguamento alle prescrizioni della Regione, quelli generati da errori compiuti dalla Provincia di Genova o dalla stessa Regione nell'ambito di procedure parallele alla conversione, quelli conseguenti a previsioni dei Piani Urbanistici Sovraordinati non adeguate a quelle del P.U.C. nonostante l'assenso espresso degli stessi Enti in sede di controllo, nonché quelli compiuti dal Comune, spesso originati da meri disguidi burocratici.

C) Ripristino della destinazione originaria: trattandosi di un aspetto già emerso nella deliberazione di adozione della variante per la correzione di errori materiali che spesso si riflette sull'attendibilità del bilancio dei servizi si è tenuto conto degli orientamenti giurisprudenziali circa il fatto che la possibilità di ricondurre gli edifici alla loro destinazione originaria, cioè a quella assentita all'epoca della costruzione o dell'ultimo titolo abilitativo, sia da ritenersi legittima.

In quest'ottica è possibile eliminare alcuni errori o incongruenze procedurali, correggendo la destinazione urbanistica di modeste parti del territorio comunale in modo da evitare di consolidare situazioni che favoriscono l'abbandono e il degrado degli immobili sia pubblici che privati.



Le segnalazioni non inquadrabili nei criteri sopra enunciati si configurano invece come non pertinenti e quindi da valutare con separati provvedimenti.

### *Circoscrizione I Centro Est*

- 1) Il sig. **Marchetti Giulio** chiede la modifica dell'attuale destinazione urbanistica a servizi (sottozona FFa) dell'immobile sito in Salita Porta Chiappe 7/4, in quanto utilizzato come abitazione dal proprietario; viene precisato che la destinazione residenziale del fabbricato è antecedente al 1997.

La destinazione richiesta in luogo di quella impressa per errore è la sottozona AS.

A giudizio dell'ufficio si tratta a tutti gli effetti di un errore materiale dovuto al fatto che l'edificio adiacente alla vicina Chiesa era interessato da un progetto per la localizzazione di una R.S.A..

La perimetrazione è stata erroneamente allargata sino a comprendere anche l'edificio oggetto della presente segnalazione, pertanto si propone di inserire l'immobile in sottozona AS.

- 2) La sig.ra **Picasso Franca** segnala che l'avvenuto accorpamento di unità immobiliari appartenenti a due corpi di fabbrica ubicati in Vico Morchi 6, classificati di diversa categoria, "c" per quello principale ed "e" per quello "accorpato", genera la necessità di attribuire ad entrambi la categoria di quello prevalente "c".

Viene segnalato, inoltre, che in merito si è già espresso favorevolmente il Settore Centro Storico.

Si tratta di un errore di rilevazione e l'espressione favorevole del Settore competente evidenzia che la richiesta è fondata; pertanto, anche per evitare l'insorgere di problemi gestionali, si propone di attribuire ai due corpi di fabbrica in questione la categoria "c".

- 3) La Soc. **MONTASIO S.r.L.**, proprietaria di un complesso immobiliare ubicato in via S. Giacomo 13, segnala che detto compendio è incluso dal P.U.C. in sottozona FF esclusivamente in ragione del fatto che la proprietà precedente apparteneva a un Istituto Religioso.

Tale edificio è sorto come villa padronale (Villa Cambiaso in Via Corsica) ed è stato successivamente interessato da alcuni interventi edilizi, a suo tempo approvati dal Comune, con i quali è stata impressa la destinazione d'uso ad uffici privati.

Si sostiene che la destinazione a servizi sia frutto di un errore materiale e si chiede la modifica di zonizzazione a sottozona BB.

Non si tratta di un errore in quanto, come dichiarato, l'Istituto Religioso "... ancora alla data di adozione del P.U.C. (1997), utilizzava l'edificio per i propri scopi (l'utilizzo cessava alla fine del 2000)", ma la tipologia e le caratteristiche costruttive dell'edificio evidenziano l'originaria funzione residenziale, peraltro successivamente modificata in direzionale.

Quanto sopra renderebbe possibile il ripristino della destinazione d'uso a livello edilizio, pertanto la segnalazione risulta coerente con i criteri enunciati in premessa e si propone di assimilare l'immobile a quelli circostanti con destinazione a sottozona AS.

- 4) Il sig. **De Astis Salvatore** sostiene che l'edificio ubicato in Via dei Sansone e contraddistinto dai civv. nn. 18 e 18A, nonché le relative aree di pertinenza, sono stati erroneamente ricompresi



Si sostiene che la riconversione dell'ex officina Guglielmetti non interessa tale edificio e che la strada di previsione, che interessa il giardino di pertinenza, è già esistente anche se priva di manutenzione.

Il fabbricato risulta effettivamente defilato rispetto all'ambito che potrebbe essere interessato dall'espansione della rimessa, mentre per quanto concerne la previsione stradale, recentemente l'A.S.TER ha predisposto un progetto per interventi di manutenzione straordinaria su Via F.lli Chiarella al fine di garantire una larghezza della sede pari a 6 metri che non interferisce con la proprietà del sig. Ferrari Paolo.

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di rettificare il perimetro del distretto logistico in modo da escludere il fabbricato di proprietà, per indicarlo come sottozona BB, adeguando la previsione di allargamento stradale al tracciato ed alle dimensioni del progetto di allargamento sopra citato.

Si precisa infine che il complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio in questione è stato oggetto di altre due segnalazioni (cfr. nn. 18 e 19) con medesima richiesta.

- 15) La **Cooperativa Edilizia Piano di S. Andrea** sostiene che la previsione di collegamento stradale tra Via Adamoli ed il parcheggio pubblico previsto a monte del complesso sportivo della Sciorba può essere garantita attraverso Via inferiore Fameiano ed un modesto tratto ex novo che ridurrebbe i costi e potrebbe facilitarne la realizzazione; si chiede di sostituire l'attuale previsione del P.U.C..

La soluzione proposta, posto che la previsione viaria è finalizzata esclusivamente al collegamento con il parcheggio è certamente meno onerosa e di più semplice attuazione e potrebbe essere facilitata da un rapporto convenzionale con la parte privata in quanto proprietaria dell'area che diverrebbe interessata dal modesto tratto ex novo.

Si tratta di un errore di valutazione e pertanto si propone di modificare la localizzazione della previsione viaria.

- 16) La Soc. **GESSAN S.r.L.** segnala che il terreno sito in località Cà de Pitta è soggetto a due previsioni urbanistiche diverse a causa di una modifica introdotta in sede di approvazione del P.U.C.; tale modifica è conseguente all'eliminazione della previsione viaria di collegamento tra Via Terpi e Via Merello, infatti con l'eliminazione di tale infrastruttura la sottozona RC è stata estesa anche ad aree che in sede di adozione erano perimetrare entro la BB. Si chiede il ripristino della situazione urbanistica prevista in sede di adozione dello strumento urbanistico generale: sottozona BB.

L'eliminazione della previsione stradale ha evidentemente generato l'errore di zonizzazione segnalato e pertanto si propone di adeguare il perimetro del centro abitato sino a comprendere le aree che in sede di adozione erano comprese in sottozona BB, al fine di confermare tale scelta pianificatoria.

- 17) Il sig. **Capelli Antonio** fa rilevare che l'edificio ubicato in Via Fameiano Superiore, 1B è stato oggetto di una modifica di zonizzazione tra l'adozione e l'approvazione del P.U.C.; infatti dalla sottozona EM lo stesso è stato inserito entro un ambito speciale BBc.

L'intervenuta modifica conferma inoltre la presenza di un vincolo a servizi di istruzione previsto dal P.R.G. '80, reiterandolo.

Si chiede il ripristino della sottozona EM così come previsto in origine.



11) La Soc. **San Francesco Real Estate S.r.L.** dichiara che l'edificio ubicato in Salita S. Francesco da Paola, 13, attualmente in stato di abbandono, è sempre stato utilizzato come residenza delle Suore Maestre di Santa Dorotea dei Sacri Cuori fino alla metà degli anni novanta, periodo di abbandono dei locali in quanto ormai non più consoni alle esigenze abitative, richiedendo la sostituzione del vincolo a servizi (sottozona FF) con una destinazione compatibile con la residenza.

L'uso a fini abitativi era quindi in atto durante il periodo di formazione del Piano Urbanistico Comunale ed inoltre la tipologia e la collocazione dell'edificio evidenziano inequivocabilmente l'originaria funzione residenziale che renderebbe possibile il relativo ripristino, pertanto, in considerazione di quanto dichiarato e della destinazione urbanistica degli altri edifici che si affacciano sulla salita, si propone la modifica in sottozona AS.

12) Il sig. **Mariotti Renato** richiede la modifica della zonizzazione, da sottozona AV e FFa a sottozona EE, relativa agli edifici ed ai terreni siti in Salita Dante Conte.

Si evidenzia che gli immobili, di proprietà privata, sono costituiti da ampio appezzamento di terreno coltivato ad orto oltre a due edifici monofamiliari di modeste dimensioni e che il P.R.G. '80 prevedeva verde pubblico in zona A su una parte dell'area.

Quanto sopra configura la reiterazione parziale del vincolo, mentre sulla parte restante la zona di pregio individuata dal P.U.C. (AV) non corrisponde alla realtà.

Per quanto concerne la sottozona AV si tratta di un errore di valutazione in quanto, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta, né gli edifici né le aree di pertinenza sono contraddistinti da elementi di pregio ambientale o paesistico, mentre per quanto concerne il vincolo a servizi non si tratta di un errore. Pertanto si propone di introdurre la destinazione a sottozona EE, in quanto prevalente, in luogo delle sottozone AV e AS, confermando invece la previsione a servizi (sottozona FF).

13) La sig.ra **Federica Firpo**, proprietaria di due appezzamenti di terreno ubicati in Salita degli Angeli e identificati al N.C.T. di Genova Sez. 1, foglio 28 con i mappali 178 e 240 nonché titolare di un'azienda di floricoltura esistente in loco, chiede la modifica della destinazione del P.U.C., che prevede in parte sottozona AS e in parte a sottozona FF, a sottozona EE in quanto più coerente con l'attività svolta.

Viene segnalato che su altri terreni di proprietà, limitrofi a quelli in oggetto, anch'essi destinati a servizi, è stato approvato un progetto convenzionato (n. 342/91) per la realizzazione di un'autorimessa interrata con soprastante spazio attrezzato a verde di uso pubblico.

Nel caso dell'appezzamento di terreno identificato al N.C.T. di Genova sez. 1, foglio 28 con il mappale n. 178 si tratta di un vincolo registrato dal P.U.C. quale verde di previsione su proprietà pubblica anziché privata, mentre per il mappale n. 240 non si riscontra alcun errore trattandosi di uno spazio destinato all'istruzione di previsione su proprietà privata.

Alla luce di quanto sopra nel primo caso si propone di cancellare il vincolo a servizi per ampliare la sottozona AS, mentre nel secondo caso la richiesta non è pertinente.

#### *Circoscrizione IV Valbisagno*

14) Il Sig. **Ferrari Paolo** segnala che l'edificio ubicato in Via F.lli Chiarella, 10 che è stato erroneamente ricompreso entro il perimetro del distretto logistico 23h.



Si tratta a tutti gli effetti di un errore materiale e pertanto si propone di ripristinare la destinazione urbanistica impressa in sede di adozione del P.U.C..

- 18) La sig.ra **Cannizzaro Anna Maria** richiede di stralciare dal Distretto logistico 23h l'edificio sito in via Chiarella 8 zonizzandolo BB.

Si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio in questione è stato oggetto di altre due segnalazioni (cfr. nn. 14 e 19) con medesima richiesta.

Si rimanda alle considerazioni esposte nelle valutazioni relative alla segnalazione n. 14

- 19) Il sig. **Cannizzaro Niccolò** richiede di stralciare dal Distretto logistico 23h l'edificio sito in via Chiarella 8 assegnando la sottozona BB all'edificio in questione.

Si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio in questione è stato oggetto di altre due segnalazioni (cfr. nn. 14 e 18) con medesima richiesta.

Si rimanda alle considerazioni esposte nelle valutazioni relative alla segnalazione n. 14

- 20) Il sig. **Pizzorno Mauro**, in qualità di amm.re del **condominio di Via Gualco, 82**, richiede la modifica della zonizzazione, da sottozona FF a sottozona BB, relativa all'edificio ubicato in Via Gualco, 82 a Molassana, in quanto sostiene che il fabbricato non ha nulla a che vedere con i vicini impianti sportivi.

Si tratta a tutti gli effetti di un errore di perimetrazione, pertanto si propone di inserire l'edificio in oggetto in sottozona BB.

- 21) Il sig. **Pietro Camillo Marassi**, proprietario di un immobile interessato dalla sottozona XV relativa al collegamento stradale tra Via Adamoli e il parcheggio pubblico previsto a monte del complesso sportivo della Sciorba, segnala la presenza di un vincolo ambientale e richiama la possibilità di indicare un tracciato alternativo come sostenuto nella segnalazione inviata dalla Cooperativa Edilizia Piano di S. Andrea (cfr n. 15).

La soluzione proposta nell'ambito della segnalazione presentata dalla Cooperativa Edilizia Piano di S. Andrea (cfr n. 15) è certamente meno onerosa e di più semplice attuazione e potrebbe essere facilitata da un rapporto convenzionale con lo stesso richiedente in quanto proprietario dell'area che diverrebbe interessata dal modesto tratto ex novo.

Si tratta di un errore di valutazione e pertanto si propone di modificare la localizzazione della previsione viaria.

#### *Circoscrizione V Valpolcevera*

- 22) Le signore **Bisio Angela, Monteverde Maria Rosa e Remaggi Francesca** segnalano che i fabbricati di loro proprietà, siti in Via Albinoni, civv.11, 13 e 15, nonché i terreni di pertinenza risultano vincolati a servizi in quanto destinati dal P.U.C. a sottozona FF.



Si tratta di immobili posti ai margini della zona residenziale del Cige di Begato e dalla stessa separati da un'area, in parte ceduta al Comune proprio dagli stessi proprietari per la realizzazione di un impianto sportivo (campo di calcio).

Viene chiesta la modifica di destinazione da sottozona FF a sottozona BB.

La richiesta, a giudizio dell'ufficio, si configura a tutti gli effetti un errore materiale legato ad una indicazione di proprietà pubblica non corrispondente alla reale situazione patrimoniale.

Per questo motivo gli immobili in oggetto possono essere inseriti entro la sottozona BB, facendo tuttavia presente che gli stessi ricadono nell'ambito della fascia di rispetto autostradale.

- 23) Il sig. **Sanvitale Patrizio** per conto della "**Principessa S.r.L.**" richiede di svincolare dalla sottozona FF una parte di edificio e del relativo cortile ubicati in via Teglia.

Si sostiene che il vincolo a servizi avrebbe dovuto essere limitato all'edificio confinante di civica proprietà.

Si tratta effettivamente di un errore di perimetrazione, pertanto si propone di classificare l'immobile in argomento in sottozona AS.

- 24) La sig.ra **Dova Barbara** richiede di modificare il perimetro relativo al Distretto Aggregato 9e (Riordino del Sistema Petrolifero - area petrolifera di Fegino) al fine di escludere alcuni terreni siti nei pressi di Via Fegino, inserendoli in sottozona FFa.

Si sostiene che tali immobili appartengono fisicamente e altimetricamente alla parte del borgo dove sorge la Chiesa e, quindi, alla sottozona FFa.

Si tratta di un errore di perimetrazione, pertanto si propone di destinare gli immobili a sottozona FFa.

- 25) Il sig. **Bruzzone Vittorio**, legale rappresentante della **Confraternita del Suffragio**, richiede la modifica della sottozona BB e della Norma Speciale 8b (possibile localizzazione nuovo ospedale di vallata) che riguardano l'area posta tra Via Massuccone Mazzini e Via al Santuario N.S. della Guardia al fine di reintrodurre l'ambito speciale BBc come nel P.U.C. adottato.

Si evidenzia che in merito alle tre possibili aree destinate alla localizzazione dell'ospedale di vallata, il voto n. 11 del C.T.U. Regionale precisa come "a tale previsione deve quindi essere attribuito un valore meramente indicativo con la conseguenza che le suddette aree sono soggette alla disciplina urbanistica delle zone in cui ricadono", sostenendo che la cancellazione dell'ambito speciale sia da ricondurre ad un errore materiale.

Si tratta in effetti di un errore di interpretazione del voto regionale, nel merito del valore attribuito ai siti individuati quali possibili localizzazioni dell'ospedale di vallata, che a suo tempo ha indotto a sostituire la zonizzazione prevista in sede di adozione del P.U.C., ancorché tali localizzazioni imponessero quantomeno un regime di attenzione sulle possibili contraddizioni collegate con la conferma delle previsioni originarie.

In ogni caso la definitiva localizzazione, sotto il profilo urbanistico - territoriale, dell'ospedale di vallata, approvata con accordo di pianificazione stipulato in data 17.4.2003, esclude la necessità di mantenere l'indicazione contestata sull'area oggetto.

Pertanto si propone di inserire l'originaria indicazione di ambito speciale BBc.



L'errata perimetrazione potrebbe essere imputabile alla difficoltà di trasposizione del confine dell'area di civica proprietà alla scala di rappresentazione del P.U.C. o ad un errore di segnalazione, in ogni caso le considerazioni che precedono inducono a proporre l'inserimento dell'area in oggetto in sottozona DD.

- 40) La Soc. **IMMOBILIARE EDEN S.r.L.** segnala che l'edificio ubicato in Via Val Cismon, 6, costruito per usi residenziali, è stato utilizzato come pensione (9 camere).

Si sostiene che ciò non giustifica la destinazione ricettiva impressa dal P.U.C., in quanto neppure la destinazione catastale come albergo o pensione costituisce cambio d'uso ai fini giuridici, mentre la funzione propria dell'immobile è quella che deriva dal titolo abilitativo.

Si chiede la destinazione a sottozona BA.

Non si tratta di un errore in quanto, come dichiarato, l'edificio pur essendo stato realizzato per usi abitativi è stato utilizzato "(a partire dal 1961) con destinazione turistico-ricettiva" in assenza di rilascio di alcun titolo abilitativo.

La documentazione fotografica prodotta evidenzia però che la tipologia e le caratteristiche costruttive dell'edificio confermano l'originaria funzione residenziale.

Quanto sopra renderebbe possibile il ripristino dell'uso abitativo a livello edilizio, pertanto la segnalazione risulta coerente con i criteri enunciati in premessa facendo ritenere l'immobile assimilabile a quelli circostanti con destinazione a sottozona BA. E' da rilevare, inoltre, che la segnalazione è molto simile alla variante, n. 8, apportata per l'edificio dei Sig.ri Bausone Riccardo e Littardi Anna nella D.C.C. n. 113/2003.

- 41) La Soc. **WARTSILA S.r.L.** richiede la modifica della zonizzazione, da sottozona FF a sottozona BB relativamente all'edificio ubicato in Via Carrara, 24-26.

La stessa Società evidenzia che l'edificio in argomento, di proprietà privata, è attualmente destinato a uffici mentre in precedenza era utilizzato a residenza.

Si tratta a tutti gli effetti di un errore materiale in quanto l'edificio di proprietà privata è stato perimetrato entro l'area di pertinenza della vicina chiesa e pertanto si propone modificare la zonizzazione al fine di introdurre la sottozona BB.

- 42) I signori **Trentini Franco e Trentini Giovanni** richiedono la modifica della zonizzazione relativa ad un terreno sito in Via Trase da sottozona RCe a sottozona BBc.

Gli stessi fanno presente che per il terreno in oggetto era stato presentato un Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la costruzione di un villino bifamiliare ricadente, nel P.R.G. '80, in zona agricolo-ambientale (ZE.A).

Tale procedura non ha però avuto sbocco per il mancato inserimento nel Programma Pluriennale di Attuazione, per cui tale piano particolareggiato è rimasto con una procedura pendente per oltre dieci anni.

Si tratta di un equivoco di natura burocratica avvenuto in sede di revisione del P.R.G. '80 a causa della mancanza di comunicazioni circa l'esito della pratica di Piano Particolareggiato, per cui riconoscendo un errore di carattere procedurale ed in considerazione dell'entità dell'intervento, si propone di modificare parzialmente la zonizzazione al fine di destinare il terreno in argomento a sottozona BE.



- 43) Il sig. **Armano Stefano** per conto di **Bellia Luigi e altri** richiede la correzione della destinazione a servizi attribuita agli immobili siti in San Desiderio, a margine della civica depository, sostenendo che la destinazione deriva da un errore di valutazione che ha attribuito gli immobili in questione alla proprietà pubblica.

Si tratta effettivamente di un errore di perimetrazione in quanto il vincolo riguarda una previsione a servizi su area di proprietà pubblica, mentre il regime patrimoniale è quello risultante dalla presente segnalazione.

Pertanto si propone di modificare la zonizzazione da sottozona FF a sottozona BB.

- 44) Il sig. **Paolo Trivisani** richiede la modifica della zonizzazione relativa ad un terreno ubicato nei pressi di Via Inferiore Costa d'Orecchia da sottozona FF a sottozona BB, evidenziando, inoltre, che il terreno di sua proprietà non è stato interessato da procedure espropriative connesse all'attuazione del P.E.E.P. di Quarto Alto.

Si tratta di un errore di registrazione del vincolo che risulta indicato come verde di previsione su proprietà pubblica, probabilmente dovuto ad una segnalazione non aggiornata.

Alla luce di quanto sopra si propone di eliminare il vincolo a servizi, ma la sottozona sostitutiva della FF è la AS in quanto prevalente nel contesto edificato sorto a margine dei vecchi percorsi pedonali ed in quanto la viabilità di accesso al lotto è carente.

#### *Carattere generale*

- 45) Il **Settore Pianificazione Urbanistica** segnala una serie di situazioni che riguardano prevalentemente errori rilevati nel bilancio degli standard urbanistici, oltre ad un errore di perimetrazione di un piano particolareggiato in Via Olivo, alla supposta errata classificazione di un edificio del Centro Storico denominato Palazzo Galliera ed alle norme transitorie dei distretti aggregati nn. 44a e 44c.

Le segnalazioni relative alle indicazioni riportate nel bilancio degli standard urbanistici riguardano i seguenti immobili:

- (a) in Via Domenico Chiodo un'area rappresentata come verde pubblico (senza numero di riferimento), in realtà è un servizio di interesse comune in quanto si tratta di una casa per anziani;
- (b) in Via Olivari un servizio di verde pubblico esistente contraddistinto con il numero 1007 e registrato nell'elenco dei parcheggi esistenti;
- (c) in Salita Angeli un servizio di verde pubblico di previsione contraddistinto con il numero 2005 è presente nell'elenco ma non sono state inserite le relative superfici;
- (d) due aree in prossimità del rio Rexello a Pegli che sono state oggetto di varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97 (D.C.C. 32/2002 e D.C.C. 163/2002) a cui consegue la necessità di aggiornamento della cartografia e degli elenchi della Verifica Analitica dei Servizi;
- (e) la copertura del torrente Bisagno posta all'altezza dell'accesso al casello autostradale di Genova-est, ricadente all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana n. 52 "Basso Corso del Torrente Bisagno", è indicata come sottozona FF e sottozona FP mentre nella cartografia della Verifica Analitica dei Servizi è indicata per intero come parcheggio pubblico esistente;
- (f) l'immobile di via Carlo Camozzini civ. 36, compreso in sottozona BB all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana n. 1 "Litorale di Voltri", è registrato come servizio di interesse comune esistente, contraddistinto con il numero 7020;



2. di rinviare la proposta di variante n. 30, riferita al complesso conventuale dei Frati Minori Capuccini ubicato in Salita delle Grazie, ad apposito e separato provvedimento in conformità a quanto controdedotto all'osservazione formulata dal competente Consiglio di Circoscrizione;
3. di disporre il deposito a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale, previo avviso del deposito stesso pubblicato all'albo pretorio e divulgato con ogni altro mezzo idoneo;
4. di dare mandato alla Direzione Territorio, Mobilità, Sviluppo Economico ed Ambiente - Settore Pianificazione Urbanistica - per tutti gli adempimenti meglio specificati ai precedenti punti del dispositivo conseguenti al presente provvedimento;
5. di rinviare a successivo provvedimento, a seguito dell'approvazione del presente atto di pianificazione, la determinazione e la ripartizione della somma incentivante di cui all'articolo 2 del Regolamento approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 370 in data 29.3.2001, relativo alla quantificazione e ripartizione dell'incentivo previsto dall'articolo 18 della Legge Quadro sui Lavori Pubblici e successive modificazioni.

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Adorno, Barbieri, Basso, Bernabò Brea, Biggi, Biggio, Brignolo, Burlando, Casagrande, Cosma, Dagnino, Delpino, Duglio, Farello, Fedrazzoni, Franco, Guastavino, Lavagetto, Lecce, Lo Grasso, Maggi, Molfino, Pasero, Pilu, Porcile, Praticò, Striano, Vacalebre, Frega, Delogu, Morettini, Murolo, Benzi, Castellaneta, Cecconi, Costa, Della Bianca, Garbarino, Grillo, Nacini, Pizio, Poselli, Rosso in numero di 43.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Lecce, Pilu, Pizio, dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n.	43	consiglieri
Votanti	n.	32	"
Voti favorevoli	n.	32	"
Voti contrari	n.	=	
Astenuti	n.	11	(LIGURIA NUOVA: Benzi, Castellaneta; F.I.: Cecconi, Costa, Della Bianca, Garbarino, Grillo, Pizio, Rosso; P.R.C.: Poselli;)

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente

Il Segretario Generale

La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal 27/02/2006 ai sensi dell'art. 124 - comma 1 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

E' divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il giorno 07/02/2006..

*poiché trattandosi del parco di villa Bombrini, l'area risulta di particolare pregio";*

IX - LEVANTE con Deliberazione n. 321 del 21 novembre 2005 ha espresso il seguente parere: *"parere favorevole alla richiesta con l'esclusione dei richiedenti Carbone Giovanni e Pronzati Marina per i quali si conferma il parere NEGATIVO già espresso nella seduta di Consiglio del 17 maggio 2004 con atto n. 195. Per quanto riguarda la richiesta di Trevisani Paolo, non pervenuta precedentemente, il Consiglio esprime parere FAVOREVOLE alla proposta dell'Unità di Progetto Piano della Città";*

Considerato:

- che il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata risulta favorevole;

- che i pareri espressi dai Consigli di Circoscrizione I Centro Est, II Centro Ovest, III Bassa Valbisagno, IV Valbisagno, V Valpolcevera e VI Medio Ponente risultano sostanzialmente tutti favorevoli;

- che è necessario controdedurre al parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione VII Ponente, in quanto per la segnalazione relativa alla variante n. 30, riferita al complesso conventuale dei Frati Minori Capuccini ubicato in Salita delle Grazie, pare opportuno accogliere tale osservazione in considerazione delle motivazioni addotte ma nel contempo, al fine di non mantenere lo stato attuale di degrado senza poter intervenire se non attraverso risorse pubbliche, attualmente non disponibili, di rinviare la variante ad un apposito provvedimento che di concerto con la proprietà, la Circoscrizione e la Civica Amministrazione possa prevederne un consono utilizzo;

- che è altresì necessario controdedurre al parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione VIII Medio Levante precisando che la zonizzazione proposta per la variante n. 33 riferita al compendio immobiliare sito in via Byron, 14 - Villa Paradisetto - di proprietà del sig. Pacelli Eugenio è estremamente vincolistica, analogamente agli spazi liberi e agli edifici significativi posti nelle immediate vicinanze e quindi non si concorda sull'ipotesi di rinvio;

- che analogamente è necessario controdedurre al parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione IX Levante, segnalando che i pareri negativi relativi alla variante n. 35 riferita all'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in Via Piancetti presentato dal sig. Carbone Giovanni Battista e alla variante n. 36 riferita all'edificio ubicato in Viale Franchini a Nervi di proprietà della sig.ra Pronzati Marina, sono privi di motivazione e pertanto non possono essere presi in considerazione;

Ritenuto che:



le fattispecie definite possono essere qualificate come rientranti nell'ipotesi disciplinata dall' articolo 44 della legge urbanistica regionale comma 1 punto a) in quanto si configura come modificazione quantitativa e localizzativa relativa al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'articolo 32, con esclusione a quanto previsto al riguardo dall'articolo 43, comma 1;

Vista la legge regionale n. 36 in data 4 settembre 1997;

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 in data 10.3.2000 di approvazione della variante integrale al piano Regolatore Generale con correlate modifiche del P.T.C.P. e del P.T.C. Area Centrale Ligure, attribuzione di valore ed effetti di P.U.C. e con effetto di integrale subdelega alla Civica Amministrazione delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistiche ambientali ex articolo 7 Legge 1497/1939;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata allegato quale parte integrante e sostanziale;

Visti gli stralci cartografici, normativi e la Relazione Illustrativa dell' Unità di Progetto Piano della Città allegati quale parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri espressi dai Consigli di Circoscrizione in ordine a detta proposta di variante, allegati quale parte integrante e sostanziale e le relative controdeduzioni;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, nè alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex articolo 49 I comma D.lgs n. 267/2000, nè attestazione di copertura finanziaria ex articolo 153, V comma D.lgs 267/2000;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal responsabile del Servizio competente ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta  
P R O P O N E  
al Consiglio Comunale

1. di adottare per i motivi espressi in premessa e ivi richiamati le varianti al P.U.C. parti integranti e sostanziali della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 44 della legge urbanistica regionale, come meglio specificati negli stralci cartografici e normativi allegati;

Consiglio Comunale n. 143 in data 11 dicembre 2000, esecutiva, la Civica Amministrazione, tramite l'Assessore Bruno Gabrielli ha richiesto il parere di competenza inerente la proposta di variante al Piano Urbanistico Comunale, per la ridefinizione urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni, ai Consigli di Circoscrizione I Centro Est con nota prot. n. 1984 del 14.10.2005, II Centro Ovest con nota prot. n. 1983 del 14.10.2005, III Bassa Valbisagno con nota prot. n. 1982 del 14.10.2005, IV Valbisagno con nota prot. n. 1981 del 14.10.2005, V Valpolcevera con nota prot. n. 1979 del 14.10.2005, VI Medio Ponente con nota prot. n. 1980 del 14.10.2005, VII Ponente con nota prot. n. 1978 del 14.10.2005, VIII Medio Levante con nota prot. n. 1977 del 14.10.2005, IX Levante con nota prot. n. 1976 del 14.10.2005;

- che i Consigli di Circoscrizione:

I - CENTRO EST con Deliberazione n. 360 del 17 novembre 2005 ha espresso parere favorevole;

II - CENTRO OVEST con Deliberazione n. 117 del 26 ottobre 2005 ha espresso parere favorevole;

III - BASSA VALBISAGNO con Deliberazione n. 96 dell'8 novembre 2005 ha espresso parere favorevole;

IV - VALBISAGNO con Deliberazione n. 88 del 2 novembre 2005 *"esprime parere favorevole per le varianti n. 17 e 21, ribadendo quanto espresso con atto n. 55 del 13.5.2004 (allegato), per le varianti individuate con i numeri 14-15-16-67-68 e 89"*,

V - VALPOLCEVERA con Deliberazione n. 159 dell'8 novembre 2005 ha espresso parere favorevole all'unanimità;

VI - MEDIO PONENTE con Deliberazione n. 147 del 27 ottobre 2005 ha espresso parere favorevole all'unanimità;

VII - PONENTE con Deliberazione n. 195 del 3 novembre 2005 ha espresso il seguente parere: *"Punto 27) richiedente: Campanini Claretto Parere Favorevole, Punto 28) richiedente: Minetti Giorgio Parere Favorevole, Punto 29) richiedente: Oldani Elisabetta Parere Favorevole, Punto 30) richiedente: Guidi Di Bagno Carlo Andrea per conto dei Frati Minori Capuccini Parere Contrario. E' stato rilevato infatti che, per quanto riguarda il punto 30, l'attuale viabilità non consente quel tipo di destinazione d'uso. Si sottolinea comunque che l'attuale mattonata storica dell'ingresso a Villa duchessa di Galliera non venga utilizzata come transito ordinario."*;

VIII - MEDIO LEVANTE con Deliberazione n. 246 dell'8 novembre 2005 *"all'unanimità ha espresso parere favorevole alla richiesta in oggetto tranne che per il punto 33 di cui chiede il rinvio per informazioni e chiarimenti,*

- che è pertanto opportuno correggere le indicazioni di Piano riconducibili ad errori, superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi o previsioni ormai superate secondo quanto esposto in premessa;

- che al fine di valutare gli effetti dell'accoglimento delle osservazioni riferite alle zone per servizi, è stata altresì compiuta una verifica sul conseguente aggiornamento del sistema degli standard urbanistici, ai fini del rispetto delle quantità minime di spazi e/o attrezzature pubbliche prescritte dal D.M. 2.4.'68 in rapporto agli abitanti insediati;

- che da tale verifica non sono emersi motivi ostativi all'approvazione delle modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni ritenute fondate, posto che gli esiti del computo evidenziano un saldo attivo a livello globale;

- che le valutazioni espresse nella relazione urbanistica illustrativa, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento deliberativo, evidenziano la possibilità di riconsiderare la destinazione urbanistica e la disciplina di alcune parti del territorio comunale, in modo da evitare di consolidare o di favorire la presenza di situazioni che possono generare il degrado e l'abbandono degli immobili sia pubblici che privati;

- che la pubblicazione delle modifiche normative e cartografiche conseguenti assume quindi valore analogo all'adozione della conseguente variante al P.U.C., ma con effetti limitati all'oggetto delle modifiche, nel senso che eventuali ulteriori osservazioni potranno essere esaminate solo ed esclusivamente se strettamente pertinenti con le modifiche stesse;

#### Rilevato ancora:

- che con nota n. 1975 dell'Assessore Bruno Gabrielli, in data 14 ottobre 2005, è stata trasmessa la proposta di variante al P.U.C., per la ridefinizione urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni alla Commissione Edilizia Integrata ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale n. 15/80;

- che la Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 26 ottobre 2005 *"prende atto di quanto illustrato e condivide il percorso individuato e le singole proposte in quanto coerenti con i criteri enunciati ed esprime parere favorevole"*;

- che, a seguito della disposizione del Sig. Sindaco, con nota n. 2010/puc del 18 ottobre 2005 l'Assessore Bruno Gabrielli, ha informato tutti i capigruppo del Consiglio Comunale circa la richiesta di parere alle Circoscrizioni inerente la proposta di variante al P.U.C., per la ridefinizione urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni;

- che, inoltre, conformemente a quanto dispongono gli articoli 55 e 56 del vigente Regolamento per il Decentramento, adottato con deliberazione del

*provvedimenti, previa dovuta istruttoria tecnica, possono essere valutate le sopraccitate richieste se riconducibili ad errori materiali, o previsioni superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi o indicazioni ormai superate e che di fatto si prospettano come ostative nei confronti degli obiettivi di fondo perseguiti dalla Civica Amministrazione; quanto sopra in linea con quanto enunciato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 113/2003, restando stabilito che nell'esame delle predette richieste si procederà unicamente nel caso che le stesse riguardino situazioni come quelle ora descritte, e si dichiareranno non pertinenti tutte le altre”;*

- che, inoltre, nel dispositivo della citata deliberazione il Consiglio Comunale ha ribadito *“di rinviare a successivi provvedimenti la valutazione delle richieste pervenute, solo se riconducibili a quanto già indicato in narrazione e nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 113/2003, secondo quanto in premessa specificato;”;*

- che alcune osservazioni formulate in relazione al tema connesso alla correzione di errori risultano in parte fondate, e come tali suscettibili di accoglimento, ed in parte non pertinenti e quindi da respingere sulla scorta delle considerazioni espresse nella più volte citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 14 giugno 2005;

- che in particolare, rispetto ai criteri di carattere generale stabiliti ai fini dell'accoglimento delle osservazioni contenenti richieste di correzione di errori o di anomalie che si riflettono in previsioni urbanistiche e/o normative incongruenti, è stata compiuta, con atto autonomo della Civica Amministrazione, una specifica valutazione di ogni singola istanza pervenuta e delle varie tematiche segnalate;

- che in questa fase vengono prese in esame solo le richieste che possono essere ricondotte ad errori materiali, superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi o previsioni ormai superate e che di fatto si prospettano come ostativi nei confronti degli obiettivi di fondo perseguiti dalla Civica Amministrazione, come peraltro stabilito dal dispositivo della citata delibera del Consiglio Comunale n. 51/2005;

- che le restanti richieste potranno essere valutate dalla Civica Amministrazione con separato provvedimento o comunque avviate attraverso altri strumenti, quali la Conferenza dei Servizi o lo Sportello per le Imprese;

Rilevato:

- che le richieste prese in esame sono sintetizzate nella relazione urbanistica illustrativa, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- che, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 in data 10.3.2000, è stata approvata, a condizione dell'accettazione delle prescrizioni ivi indicate, la variante integrale al Piano Regolatore Generale di cui trattasi;

- che con detto Decreto sono stati attribuiti al Piano Regolatore Generale il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'articolo 82 della Legge Regionale n. 36/97 e pertanto la disciplina relativa all'attuazione del piano medesimo risulta regolata dalla medesima legge regionale n. 36/97;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 in data 10 luglio 2000 la Civica Amministrazione ha accettato integralmente il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 in data 10 marzo 2000, che approva con prescrizioni la variante integrale al Piano Regolatore Generale sopraccitato ;

Premesso inoltre:

- che la legge urbanistica disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;

- che la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale e funzionale nell'ottica della concertazione degli atti fra gli Enti titolari, ai diversi livelli, del potere di pianificazione territoriale ;

- che in particolare nell'ambito del Capo III che disciplina l'aggiornamento e la variazione e revisione del Piano Urbanistico Comunale l'articolo 44 qualifica tassativamente le fattispecie ascrivibili al genere delle varianti al Piano;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 in data 25 novembre 2003, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata una variante, ai sensi dell'art. 44 della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36, inerente la correzione di errori materiali riscontrati nel Piano Urbanistico Comunale e la contestuale presa d'atto del bilancio degli standard urbanistici;

- che detta variante è stata pubblicata, ai sensi e per gli effetti dello stesso art. 44 della legge regionale n. 36/97, per quarantacinque giorni consecutivi a decorrere dal 28 gennaio 2004 mediante deposito a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale e previo avviso del deposito stesso pubblicato all'albo pretorio e divulgato con ogni altro mezzo idoneo;

- che nessuna delle osservazioni pervenute riguardava i contenuti della variante adottata, ma larga parte di esse segnalava comunque errori effettivi o situazioni anomale;

- che nel controdedurre le osservazioni avverso la citata deliberazione n. 113/2003 la Civica Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 14 giugno 2005, esecutiva ai sensi di legge, ha stabilito che "*con separati*

Si propone:

- di inserire, come da stralcio cartografico allegato, l'area già occupata dal menzionato Circolo Ricreativo e Culturale in sottozona FF (servizi) in luogo della zona XV (viabilità esistente) come indicata erroneamente dal Piano, rientrando pertanto appieno con quanto espresso dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 113/2003 e con la deliberazione n. 51/2004".

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Adorno, Barbieri, Basso, Bernabò Brea, Biggi, Biggio, Brignolo, Burlando, Casagrande, Cosma, Dagnino, Delogu, Delpino, Duglio, Farello, Fedrazzoni, Franco, Frega, Guastavino, Lavagetto, Lecce, Lo Grasso, Maggi, Molfino, Morettini, Nacini, Pasero, Pilu, Porcile, Poselli, Striano, Vacalebri, Farello, Benzi, Castellaneta, Ceconi, Costa, Della Bianca, Garbarino, Grillo, Murolo, Pizio, Praticò, Rosso, in numero di 44.

Esito della votazione degli emendamenti, fatta mediante l'utilizzo del sistema di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Lecce, Pilu, Pizio, approvati con n. 33 voti favorevoli; n. 11 astenuti (Liguria Nuova: Benzi, Castellaneta; F.I.: Ceconi, Costa, Della Bianca, Garbarino, Grillo, Pizio, Rosso; A.N.: Murolo, Praticò).

Il Presidente pone, quindi, in votazione la proposta della Giunta con gli allegati parte integrante nei testi di seguito riportati comprensivi degli emendamenti come sopra approvati.

Su proposta dell'Assessore alla Qualità Urbana e Pianificazione Urbanistica, Prof. Bruno Gabrielli;

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 in data 16 luglio 1997, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, in variante integrale al Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n. 408 in data 3.4.1980;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 in data 7.7.1999, esecutiva ai sensi di legge, la Civica Amministrazione ha controdedotto alle osservazioni presentate avverso il nuovo Piano e ha formulato le proposte di modifica conseguenti all'accettazione delle osservazioni;

- che, tramite detto provvedimento, la Civica Amministrazione ha proposto al Presidente della Giunta Regionale di accogliere o respingere le osservazioni avverso il Piano Regolatore Generale nel senso indicato dalle controdeduzioni formulate dalla Civica Amministrazione comprensive degli emendamenti approvati in quella sede dal Consiglio Comunale;

Si propone:

- di inserire, come da stralcio cartografico allegato, l'area già occupata dal menzionato Circolo Ricreativo e Culturale in sottozona FF (servizi) in luogo della zona XV (viabilità esistente) come indicata erroneamente dal Piano, rientrando pertanto appieno con quanto espresso dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 113/2003 e con la deliberazione n. 51/2004".

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Adorno, Barbieri, Basso, Bernabò Brea, Biggi, Biggio, Brignolo, Burlando, Casagrande, Cosma, Dagnino, Delogu, Delpino, Duglio, Farello, Fedrazzoni, Franco, Frega, Guastavino, Lavagetto, Lecce, Lo Grasso, Maggi, Molfino, Morettini, Nacini, Pasero, Pilu, Porcile, Poselli, Striano, Vacalebri, Farello, Benzi, Castellaneta, Ceconi, Costa, Della Bianca, Garbarino, Grillo, Murolo, Pizio, Praticò, Rosso, in numero di 44.

Esito della votazione degli emendamenti, fatta mediante l'utilizzo del sistema di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Lecce, Pilu, Pizio, approvati con n. 33 voti favorevoli; n. 11 astenuti (Liguria Nuova: Benzi, Castellaneta; F.I.: Ceconi, Costa, Della Bianca, Garbarino, Grillo, Pizio, Rosso; A.N.: Murolo, Praticò).

Il Presidente pone, quindi, in votazione la proposta della Giunta con gli allegati parte integrante nei testi di seguito riportati comprensivi degli emendamenti come sopra approvati.

Su proposta dell'Assessore alla Qualità Urbana e Pianificazione Urbanistica, Prof. Bruno Gabrielli;

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 in data 16 luglio 1997, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, in variante integrale al Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n. 408 in data 3.4.1980;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 in data 7.7.1999, esecutiva ai sensi di legge, la Civica Amministrazione ha controdedotto alle osservazioni presentate avverso il nuovo Piano e ha formulato le proposte di modifica conseguenti all'accettazione delle osservazioni;

- che, tramite detto provvedimento, la Civica Amministrazione ha proposto al Presidente della Giunta Regionale di accogliere o respingere le osservazioni avverso il Piano Regolatore Generale nel senso indicato dalle controdeduzioni formulate dalla Civica Amministrazione comprensive degli emendamenti approvati in quella sede dal Consiglio Comunale;

Assenti giustificati:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Pratolongo Emilio	2	Rixi Edoardo

E pertanto complessivamente presenti n. 49 componenti del Consiglio.

Assessori:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Ghio Alberto	7	Margini Mario
2	Castellano Anna	8	Merella Arcangelo
3	Facco Giovanni	9	Sassano Andrea
4	Gabrielli Bruno	10	Seggi Valter
5	Guerello Giorgio	11	Tiezzi Gianfranco
6	Liccardo Luigi	12	Veardo Paolo

**Partecipa:** Il Segretario Generale - Alfredo Gracili

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 131 del 19 dicembre 2005.

(omissis)

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

A questo punto il Presidente pone in votazione gli emendamenti n. 1 proposto dal consigliere Maggi (D.S.) e n. 2 proposto dai consiglieri Casagrande e Farello (D.S.) di seguito riportati:

N. 1

“Si propone di inserire all'allegato n° 14, contenente gli stralci cartografici di varianti, lo stralcio cartografico contenente l'area già occupata dal menzionato civico di via Pietro Cassanello n° 2° in zona B - sottozona BB (tessuto urbano) in luogo D - sottozona DD (produttivo) analogamente a quanto già espresso dal Consiglio Comunale con la DCC n° 85 del 7/7/99 in accoglimento

Assenti giustificati:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Pratolongo Emilio	2	Rixi Edoardo

E pertanto complessivamente presenti n. 49 componenti del Consiglio.

Assessori:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Ghio Alberto	7	Margini Mario
2	Castellano Anna	8	Merella Arcangelo
3	Facco Giovanni	9	Sassano Andrea
4	Gabrielli Bruno	10	Seggi Valter
5	Guerello Giorgio	11	Tiezzi Gianfranco
6	Liccardo Luigi	12	Veardo Paolo

**Partecipa:** Il Segretario Generale - Alfredo Gracili

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 131 del 19 dicembre 2005.

(omissis)

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

A questo punto il Presidente pone in votazione gli emendamenti n. 1 proposto dal consigliere Maggi (D.S.) e n. 2 proposto dai consiglieri Casagrande e Farello (D.S.) di seguito riportati:

N. 1

“Si propone di inserire all'allegato n° 14, contenente gli stralci cartografici di varianti, lo stralcio cartografico contenente l'area già occupata dal menzionato civico di via Pietro Cassanello n° 2° in zona B - sottozona BB (tessuto urbano) in luogo D - sottozona DD (produttivo) analogamente a quanto già espresso dal Consiglio Comunale con la DCC n° 85 del 7/7/99 in accoglimento



COMUNE DI GENOVA

E' parte integrante della proposta di deliberazione n. 1489 del 15/12/05  
cod. uff. 111

Unità di Progetto Piano della Città

**ADOZIONE DELLA VARIANTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 44 DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/97 E S. M. I. PER LA RIDEFINIZIONE URBANISTICA DI ALCUNE AREE CONSEGUENTE AD ERRORI ED ALTRE SITUAZIONI**

PARERE TECNICO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(art. 49 comma 1 Dlgs 267/2000)

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



Il Direttore  
Dott. Arch. G.B. Poggi

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA  
(art. 153 comma 5 Dlgs 267/2000)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE  
(art. 49 comma 1 Dlgs 267/2000)

PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE  
(Ordinanza Sindacale n. 466/02 del 07 ottobre 2003) 1 P.5/98

Visto, esprimo parere favorevole  
sulla legittimità.

19 DIC. 2005

Genova, .....

Il Segretario Generale

in caso di insufficienza di spazio utilizzare il retro del foglio;



**PROVINCIA DI GENOVA**  
**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**AREA 05 - URBANISTICA E PIANIFICAZIONE GENERALE E DI SETTORE**

Prot. Generale N. 0050215 / 2008

Atto N. 2220

**OGGETTO: COMUNE di GENOVA**  
Varianti al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997, concernenti la modifica della destinazione di sottozona, in diverse località del territorio comunale, adottate con D.C.C. n.10/2006.  
Controdeduzioni del Comune ai rilievi formulati dalla Provincia. Accertamento della legittimità degli atti comunali.

In data 12<sup>o</sup> 10<sup>o</sup> 2008 il/la sottoscritto/a **TOMIOLO PIER PAOLO** ha adottato il provvedimento Dirigenziale di seguito riportato.

Visti l'Art. 107, commi 1, 2 e 3 del T.U. "Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", approvato con D.Lgs. n. 267 del 18-08-2000 e l'Art. 33 dello Statuto della Provincia di Genova;

Visto altresì l'Art. 4, comma 2 del D.Lgs 165/01;

Richiamato il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4/9/1997 n.36, che disciplina, al Capo III, l'aggiornamento, la variazione e la revisione dei Piani Urbanistici Comunali.

Premesso che il Comune di Genova:

- è dotato di Piano Urbanistico Comunale, essendo stati attribuiti al Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n.44 del 10.3.2000, il valore e gli effetti di P.U.C. ai sensi dell'art. 82, 1° comma, della L.R. 36/97, accettati dal Comune con D.C.C. n. 90 del 10 luglio 2000 (data di entrata in vigore del Piano);
- con D.C.C. n. 10 del 24.01.2006 ha adottato, ai sensi dell'art. 44 della ridetta L.R. 36/97, la variante al P.U.C. finalizzata alla ridefinizione urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni;
- con D.C.C. n. 100 del 31.10.2006 ha controdedotto, accogliendole, a tre osservazioni e ha respinto, in quanto non pertinenti alla D.C.C. 10/06, le restanti, pervenute a seguito del deposito e della pubblicazione degli atti, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 44 della L.R. 36/1997, ed ha approvato la variante in argomento;
- ha trasmesso, con nota n. 854427 del 28.11.2006, qui pervenuta in data 28.11.2006, prot.n. 130690, i relativi atti ed elaborati a questa Amministrazione Provinciale, ai fini del controllo di legittimità di competenza, ai sensi del comma 5 del ridetto art. 44 della L.R. 36/97.

Premesso, altresì, che, con la variante come sopra adottata ed approvata, la Civica Amministrazione aveva inteso prendere in esame le richieste a suo tempo pervenute a seguito della D.C.C. n. 113/2003 di adozione di una variante inerente la correzione di errori materiali riscontrati nel P.U.C., richieste non pertinenti, in allora, ai contenuti della suddetta D.C.C. n.113/03 e pertanto rinviate a successivi provvedimenti.

Atteso che le modifiche approvate con le suddette D.C.C. 10/06 e 100/06 riguardano per la maggior parte la riduzione del sistema dei servizi pubblici, talché la Civica Amministrazione ha compiuto una verifica sull'aggiornamento del sistema degli standard urbanistici, di cui al D.M. 2.4.1968, dimostrando il rispetto delle quantità minime di spazi e/o attrezzature pubbliche in rapporto agli abitanti insediati.

Atteso, altresì, che con Provvedimento Dirigenziale Atto n.1829 prot.38612 del 26.03.2007, questa Amministrazione Provinciale, acquisito ai sensi del combinato disposto dell'art. 44 - comma 5 - e art. 40 -

comma 6 - della L.R. 36/97 il parere del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale di cui al Voto n. 599/2007, ha formulato rilievi di legittimità in ordine alle varianti nn. 1, 2, 3, 13, 15, 16, 21, 25, 28, 31, 35, 40, 42, 43, 46, E1, approvate con i provvedimenti comunali sopra indicati.

Posto che il Comune di Genova, con D.C.C. n.5 del 05.02.2008 qui trasmessa con nota prot.n. 92256 del 7.03.2008, pervenuta in data 12.03.2008 ed assunta al protocollo di questa Amministrazione con il n. 29377 del 12.03.2008, ha espresso le proprie controdeduzioni in merito ai rilievi di legittimità come sopra formulati in relazione alle suddette varianti, intendendo:

- *confermare*, con riferimento alle varianti nn.1, 2, 3, 15, 21, 25, 28, 31, 43, E1, previa specificazione delle relative motivazioni, le destinazioni di sottozona approvate con le suddette D.C.C. 10/06 e 100/06;
- *modificare*, con riferimento alle varianti nn.13, 16, 35 e 40, le definizioni delle stesse al fine di superare le criticità rilevate dal Provvedimento provinciale;
- *annullare* le varianti nn. 42 e 46 non ritenendo superabili i motivi di illegittimità sollevati dalla Provincia.

Considerato che le controdeduzioni comunali di cui alla ridetta D.C.C. n.5/08 sono volte pertanto al superamento dei rilievi provinciali (che di seguito si riportano integralmente) nei termini di seguito sintetizzati;

• **Variante n.1**

(immobile sito in Salita Porta Chiappe, da sottozona FFa a sottozona AS)

*"La richiesta di variante accolta dalla C.A. risulta rispondente solo in parte all'allegato stralcio di nuova zonizzazione del P.U.C.; infatti viene esclusa dalla sottozona FFa, registrata nella Verifica analitica dei servizi come "Interesse comune previsione" su proprietà privata, una cospicua area centrale costituita non solo da un immobile, ma anche da una vasta porzione di terreno ad esso adiacente. Inoltre tale modifica determina una conformazione della restante sottozona FFa "di cornice", scarsamente motivata alla luce della previsione di una funzione a servizi; a tale proposito la C.A. fa riferimento, "per l'edificio adiacente alla vicina chiesa", ad un progetto per la localizzazione di una R.S.A. di non chiara individuazione e difficilmente relazionabile alla configurazione proposta della zona.*

*E' pertanto da rilevarsi l'incoerenza tra la motivazione della variante e la sua rappresentazione sulla cartografia di Piano non risultando d'altra parte chiara la situazione proprietaria del terreno oggetto di variante, né l'effettiva localizzazione e stato di attuazione del citato progetto per una R.S.A., benché il vincolo per servizi di urbanizzazione sia, nel frattempo, decaduto per decorrenza del termine quinquennale di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, di talché va rimessa alla Civica Amministrazione la valutazione relativa al mantenimento o meno di detto vincolo."*

Con riferimento alla porzione di terreno adiacente all'immobile, la C.A. allega alla D.C.C. 5/2008 la documentazione a suo tempo fornita dai richiedenti, attestante l'effettiva esistenza di un'area di pertinenza di detto fabbricato, destinata a giardini privati, corrispondente all'estensione della variante approvata dal Comune; in merito, invece, al progetto per la localizzazione di una R.S.A., a cui, come dichiarato con DCC 10/06, fa riferimento la classificazione FFa del PUC e che avrebbe causato l'errata attribuzione della disciplina urbanistica all'immobile in argomento, la C.A. specifica che tale R.S.A. è in realtà esistente e corrispondente all'edificio, identificato come "chiesa", posto nelle vicinanze di detto immobile, non essendovi pertanto alcun progetto relazionabile con le aree a servizi oggetto di variante.

• **Variante n.2**

(corpo di fabbrica ubicato in Vico Morchi, da categoria "e" a categoria "c")

*"Si rileva il difetto di motivazioni di merito tali da giustificare l'attribuzione della categoria "c" (edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico) ad un manufatto ad oggi classificato come "e" - Edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante, stante la rilevanza del cambiamento effettuato."*

La C.A. specifica le motivazioni della variante con esplicito riferimento al relativo parere del Settore Centro Storico, allegato alla D.C.C. n. 5/08, da cui si evince che il manufatto classificato come "e" è stato annesso all'unità immobiliare adiacente, posta all'interno del corpo principale classificato come "c", a seguito di opere interne il cui mantenimento è stato autorizzato in sanatoria; l'attribuzione della categoria "c" al suddetto manufatto, oggetto della richiesta presentata al Comune e finalizzata ad ottenere l'ammissibilità del cambio d'uso dei locali di proprietà da magazzino a residenza, a giudizio dell'ufficio comunale, è ammissibile e motivata dal fatto che la scala condominiale risulta in parte contenuta all'interno dello stesso manufatto "e" e che "dalla stessa è consentito l'unico possibile accesso ai locali volumetricamente contenuti nel corpo principale".

• **Varianti nn. 3 e 31**

(complesso immobiliare ubicato in Via S.Giacomo, da sottozona FF a sottozona AS; edificio ubicato in via Papiigliano, da sottozona FF ad ambito speciale BBU)

*"Si rileva la mancata indicazione dei motivi e delle prove di regolarità della destinazione d'uso attuale degli immobili indicati, atteso che la stessa sarebbe stata modificata, mediante rilascio di titoli abilitativi da parte del Comune, in vigenza della destinazione d'uso per servizi stabilita dal PUC, di talché la variante in esame potrebbe configurarsi come mera modalità per la regolarizzazione di titoli edilizi illegittimamente rilasciati o di opere non regolarmente assentite."*

Con riferimento all'immobile ubicato in via S.Giacomo, la C.A. specifica che l'edificio era destinato, con licenza edilizia del 25.11.1958, a uffici e che nessun altro titolo edilizio successivo ne ha mutato la destinazione d'uso, seppure nel tempo lo stesso sia passato in proprietà ad un istituto religioso che lo ha utilizzato per i propri scopi sino al 2000, circostanza che ha determinato la classificazione di zona a servizi del P.U.C.. Ad oggi, pertanto, a giudizio del Comune, essendo cessato l'uso a servizi ed essendo il

fabbricato autorizzato per la destinazione ad uffici, risulta motivata la modifica alla classificazione di sottozona del Piano.

Riguardo, invece, all'edificio ubicato in via Papigliano, la C.A. ribadisce che l'attribuzione di zona a servizi è ascrivibile ad un mero errore materiale generato dal fatto che fino al 1995 detto immobile era locato alla Provincia di Genova che lo utilizzava come scuola professionale; il Comune precisa, inoltre, con riferimento a quanto dichiarato nella richiesta originaria allegata alla D.C.C. 5/08, che antecedentemente all'adozione del P.U.C., è stato acquisito "idoneo titolo edilizio che ha permesso di utilizzare l'area e il fabbricato ... come immobile adibito alla vendita all'ingrosso e al dettaglio", talchè dal 01.01.1997 l'immobile è stato locato ad una ditta che svolge tale tipo di attività.

- **Variante n. 13**

(terreno ubicato in Salita degli Angeli, da sottozona FF a sottozona AS)

*Si rileva il difetto di motivazione per cui si intende attribuire ad una porzione di terreno, prevalentemente ineditato, la classificazione AS a fronte della richiesta di attribuire allo stesso terreno la qualificazione di sottozona agricola in ragione dell'effettivo uso del suolo.*

La C.A., riconoscendo la mancata motivazione dell'attribuzione della sottozona AS, ha conseguentemente **modificato la definizione della variante**, destinando i terreni in parola all'uso agricolo assegnando agli stessi la classificazione relativa alla **sottozona EM**.

- **Varianti nn. 15 e 21**

(terreno ubicato presso Via Adamoli, da sottozona FF a sottozona XV e da XV a FP e AV)

*"Riguardo alla modifica, volta allo spostamento della previsione del collegamento stradale tra Via Adamoli e il parcheggio pubblico di previsione, non risulta chiaro a quale titolo la Cooperativa Edilizia Piano di S.Andrea ha richiesto la suddetta variante (n.15). Inoltre, nonostante l'irrelevanza dello stralcio dell'originaria previsione varia alla luce del relativo vincolo decaduto, si rileva la mancata indicazione dell'assetto proprietario delle aree interessate dal tratto ex novo, che risultano attualmente classificate all'interno di una zona FF, registrata su proprietà pubblica, mentre la C.A. fa riferimento, per l'attuazione dell'intervento, ad un possibile rapporto convenzionale con la parte privata, proprietaria dell'area interessata dal suddetto nuovo tratto; quanto sopra anche al fine dell'eventuale apposizione del vincolo di opera di urbanizzazione e delle relative procedure, di cui all'art. 11 del D.P.R. 327/01, ferma restando peraltro la necessità di chiarire se la richiesta presentata dalla suddetta parte privata (n. 21), qualora unica proprietaria delle aree in parola, debba intendersi come atto di assenso al vincolo introdotto con la variante.*

*Si evidenzia d'altra parte che nello stralcio cartografico allegato il nuovo tratto viario sembra sia stato classificato come infrastruttura esistente e non di previsione."*

La C.A. specifica che la variante è volta ad evidenziare il tratto di viabilità esistente che già ad oggi collega via Adamoli con le aree interessate dalla previsione a parcheggio pubblico, tale da motivare lo stralcio del tracciato alternativo di previsione indicato sul P.U.C.; inoltre alla D.C.C. n.5/2008 sono allegati le richieste che hanno originato la variante, da cui si evince che la Cooperativa Piano di S.Andrea è proprietaria di aree interessate dall'originaria previsione stradale del P.U.C. e che il "tratto ex novo" citato nella D.C.C. n.10/06 sarebbe riferito alla prosecuzione del tratto esistente, tale da interessare aree esterne a quelle oggetto della variante approvata dal Comune.

- **Variante n. 16**

(terreno sito in loc. Cà de Pitta, da sottozona RC a sottozona BB)

*"Si rileva la carenza della motivazione sotto il profilo urbanistico della variante apportata, alla luce della Descrizione Fondativa sottesa dagli atti costitutivi del PUC e degli obiettivi posti alla base del Piano stesso, a fronte della potenziale introduzione di una nuova possibilità edificatoria, non ritenendosi congruo il mero riferimento all'eliminazione di una previsione stradale (via Terpi - via Morello) operata in sede di approvazione del P.U.C. che avrebbe modificato la perimetrazione rispetto a quella adottata."*

La C.A. allega alla D.C.C. n.5/2008 la richiesta che ha originato la variante da cui si evince che, in fase di adozione del P.R.G., poi convertito in P.U.C., l'intero lotto di proprietà era stato classificato come zona B, riconoscendo alle relative aree la vocazione residenziale di completamento dell'adiacente abitato. Tuttavia, al fine di assicurare la realizzazione di un idoneo accesso alle aree in parola, stante lo stralcio, operato con l'approvazione del P.U.C., della viabilità di previsione adiacente al lotto in questione, **la variante è stata modificata**, con la ridetta D.C.C. 5/08, con **l'attribuzione alla nuova porzione di sottozona BB della seguente Norma Speciale**, da introdursi all'art. BB11 e cartograficamente individuata con il n.34: "L'eventuale attuazione delle previsioni urbanistiche in località Cà de Pitta, secondo la disciplina della sottozona BB, è subordinata alla realizzazione di una nuova viabilità autonoma di accesso all'area".

- **Variante n. 25**

(area posta tra Via Massuccone Mazzini e Via al Santuario N.S. della Guardia, da sottozona BB ad ambito speciale BBc)

*"L'area oggetto della modifica risulta classificata dal P.U.C. come BB all'interno di una zona soggetta alla norma speciale 8b relativa alle possibili localizzazioni dell'ospedale della Valpolcevera; l'attuale irrilevanza di tale vincolo sulla zona è motivata dalla localizzazione dell'ospedale di vallata a seguito dell'Accordo di Pianificazione stipulato nel 2003; tuttavia non si può non rilevare l'incongruenza delle motivazioni relative all'introduzione sull'area oggetto della richiesta della classificazione "ambito speciale BBc", atteso che il recupero della disciplina del P.R.G. '80 (zona come ZB.R - Insediamenti residenziali per ristrutturazione urbanistica soggetta all'obbligo di uno S.U.A.) presupponeva l'esistenza di un progetto di S.U.A. debitamente presentato al Comune in attuazione del predetto P.R.G."*

La C.A. precisa che per l'area oggetto della variante, in fase di adozione del P.R.G. era già stato

presentato un Piano Particolareggiato (prot. 428/1992), peraltro in avanzata fase istruttoria, e che l'eliminazione del perimetro dell'Ambito BBc in fase di approvazione del P.U.C. è ascrivibile ad un mero errore materiale, probabilmente generato dalla sovrapposizione dello stesso con l'ambito speciale relativo alle possibili localizzazioni dell'ospedale di vallata.

• **Variante n. 28**

(terreno sito nei pressi di Via Dagnino, da sottozona FP e FU - e ambito speciale FUE - a sottozona BB)

*"Si rileva l'incongruenza delle motivazioni dell'estensione della sottozona BB, su un'area che il richiedente dichiara asservita allo stabile di Via Dagnino, laddove si fa riferimento ad una "mancata rilevazione di un asservimento in favore del Comune" di un'area attualmente destinata a servizi (FP) e Parco Urbano (FU)."*

La C.A. precisa che l'area oggetto della variante è stata asservita allo stabile di via Dagnino come "parcheggio e giardini", talché risulta motivato lo stralcio di detta area dal sistema dei servizi pubblici relativi al parco urbano e ai parcheggi pubblici.

• **Variante n. 35**

(terreni siti nei pressi di Via Pianeletti da ambito speciale BBc a sottozona BB - per esatta individuazione dell'ambito BBc - e inserimento di una norma speciale all'art. 63 - BB11 al fine di consentire l'attuabilità delle previsioni del Piano Particolareggiato di iniziativa privata (prog. N. 94/89) con titolo diretto)

*"Si rileva l'improprietà dell'attribuzione a presunti errori imputabili a questa Provincia della mancata attuazione di uno S.U.A. di iniziativa privata relativo ai terreni che restano qualificati nella zona BBc; giova in proposito ricordare che la mancata attuazione dello stesso S.U.A. è dovuta al lungo tempo intercorso tra la tempestiva richiesta di integrazione degli atti costitutivi del Piano (nota prot. 70491 del 3.11.1999) ed il loro inoltro a questa Provincia (nota comunale prot. 1926 dell'11.4.2001), quando nel frattempo il PRG/PUC era già stato definitivamente approvato (DPGR 44/2000).*

*La predetta motivazione è, pertanto, non pertinente, dovendosi ribadire, anche con riferimento al caso in questione, quanto già esposto, in merito all'attuabilità delle previsioni del tipo qui trattato, con nota regionale n. 80719 del 5.06.2001.*

*Si rileva la contraddittorietà sia con la qualificazione di zona BBc sia con quanto dianzi richiamato (possibilità di rilascio del titolo edilizio convenzionato in luogo dello S.U.A.), dell'introduzione all'art. 63 - BB11, del punto 6 (rectius 7, in quanto il punto 6 è già stato attribuito al "completamento della lottizzazione di Villa Doña", laddove prevedeva la possibilità di attuare l'intervento in questione mediante "diretto rilascio del permesso di costruire".*

La C.A. precisa le reali motivazioni della variante, volta a correggere l'estensione dell'ambito BBc in corrispondenza a quella del Piano Particolareggiato in questione e a consentire l'attuazione delle relative previsioni con permesso di costruire diretto alla luce della ridotta dimensione dell'intervento, che prevede una S.L.A. di 150 mq; inoltre, con la ridetta D.C.C. 5/08 è stata disposta la **modifica alla Norma Speciale** suddetta, al fine di introdurre l'ammissibilità dell'intervento con "permesso di costruire, eventualmente convenzionato qualora la Civica Amministrazione ne ravvisi la necessità", in coerenza con la qualificazione dell'ambito BBc, intendendo superare la contraddizione rilevata dall'osservazione provinciale.

• **Variante n. 40**

(edificio ubicato in Via Val Cismon, da sottozona RHa a sottozona BB)

*"La modifica risulta motivata e compatibile con gli obiettivi e le finalità del P.U.C., ferma restando la valutazione di coerenza con il Programma turistico del comune, solo nell'ipotesi di inserire l'area in parola in sottozona BA, analogamente alle aree contermini, come stabilito dalla D.C.C. n.10/06 di adozione della variante; non risulta invece legittima l'introduzione di una sottozona BB, stabilita dalla C.A. in sede di controdeduzioni alle osservazioni, in quanto la zonizzazione del P.U.C. con la destinazione BA, definisce un'area urbana di pregio ambientale nel suo complesso, costituita da edifici e spazi liberi, talché la valutazione sulle caratteristiche architettoniche del singolo edificio non giustifica l'attribuzione della destinazione BB, unica nel contesto adiacente."*

La C.A., condividendo le motivazioni alla base del sopra riportato rilievo, **ha disposto la modifica della zonizzazione di variante, reintroducendo la sottozona BA.**

• **Variante n. 42**

(terreno sito in Via Trase, da sottozona RC a sottozona BE)

*"Si rileva che l'introduzione della sottozona BE non risulta motivata sotto il profilo urbanistico dalla C.A., non ritenendosi pertinente il semplice riferimento a disagi burocratici in sede di revisione del P.R.G. '80 circa la mancata attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata, nel senso che non risultano congrue le motivazioni per cui si intende introdurre una potenzialità edificatoria in un'area che risulterebbe di destinazione (BE) unica nel contesto di un territorio per lo più inedificato e destinato ad "aziende ricettive all'aria aperta, qualificate e da riqualificare" determinando per altro una disparità di trattamento tra soggetti che si trovano in analoghe situazioni.*

*D'altra parte anche la destinazione assegnata BE relativa ad "insediamenti residenziali di transizione tra il tessuto urbano e la zona agricola destinati a completamento", risulta incongrua rispetto allo stato dei luoghi (terreni inedificati) anche in relazione alla richiesta iniziale della proprietà che riferendosi all'ambito speciale BBc rimandava alla disciplina delle zone EA del P.R.G. '80 "Zone agricole - ambientali" di pregio e soggette a tutela."*

La C.A., ritenendo che i motivi di illegittimità sollevati dalla Provincia facciano venir meno i presupposti della modifica alla destinazione di sottozona, con la ridetta D.C.C. 5/08, **ha disposto l'annullamento della variante** facendo rivivere la destinazione di sottozona del P.U.C. come approvato.

• **Variante n. 43**

(immobili siti in San Desiderio, da sottozona FF a sottozona BB)

*"Si rileva il difetto di motivazione dell'introduzione della sottozona BB sull'area oggetto della variante, atteso che, a prescindere dalla eliminazione del vincolo per pubblici servizi, come indicato negli atti comunali, non sono state esplicitate le ragioni per cui gli immobili interessati possano essere compresi nella sottozona BB."*

La C.A. motiva l'attribuzione della sottozona BB con la finalità "di non creare disparità di trattamento tra soggetti che si trovano in analoghe situazioni", con riferimento alla presenza, sull'area in questione, di immobili e orti come per la parte di territorio posta di fronte, in sponda destra del torrente, classificata come BB.

• **Variante n. 46**

(modifica della disciplina delle zone BA e BB, tramite inserimento di nuovo comma all'art. 63 - BA2 e BB2, volto a eliminare la prescrizione di cambio d'uso nel caso di introduzione di un servizio pubblico o di uso pubblico e di reperimento dei parcheggi pertinenziali)

*E' da rilevarsi che, in relazione alla prima parte del comma introdotto, il passaggio da una categoria di funzioni ad un'altra come definite dal P.U.C. (e stabilite dal D.M. 1444 '68) costituisce sempre cambio d'uso, compresa pertanto la sostituzione della residenza con un servizio pubblico ad esclusione delle "residenze di tipo specialistico .. assimilabili ai servizi, quali alloggi protetti per anziani, studenti e disabili o alloggi riservati a particolari categorie di utenti" (art. 43 c. 4.4).*

*In secondo luogo si osserva che non è ammissibile l'esclusione a priori del reperimento di parcheggi pertinenziali per tutte le funzioni riservate a servizi pubblici, pur prendendo atto che la variante si riferisce alle zone BA e BB caratterizzate da minore disponibilità di spazi; infatti tale esclusione risulta giustificata solo per alcune tipologie di servizi (ad esempio asili, teatri, istituti religiosi...) mentre, stante l'ipotizzabilità in via meramente teorica del caso all'interno delle zone in argomento, non è possibile prescindere dall'obbligo del reperimento di parcheggi pertinenziali per determinate tipologie di servizi quali ad esempio ospedali, cliniche, ambulatori o attrezzature sportive.*

*Pertanto si rileva l'inadeguatezza della formulazione testuale del comma integrativo degli artt. BA 2 e BB 2 delle N.d.A. del P.U.C. così come adottato dalla C.A. con D.C.C. n. 10/2006, talché lo stesso deve essere riformulato eliminando quanto riguarda la disciplina del cambio d'uso e precisando per quali tipologie di servizi si opera l'esclusione dall'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, nei termini sopra riportati.*

La C.A., ritenendo che i motivi di illegittimità sollevati dalla Provincia facciano venir meno i presupposti della modifica alle Norme di Attuazione del P.U.C., con la ridetta D.C.C. 5/08, ha disposto l'annullamento della variante, facendo rivivere la previgente formulazione degli artt. BA2 e BB2 delle N.d.A. del Piano.

• **Variante E1 (n.47)**

(Emendamento 1 di Consiglio Comunale votato insieme alla D.C.C. 10/2006 - civico sito in Via Pietro Cassanello, da sottozona DD a sottozona BB)

*"Si rileva il difetto di motivazione della modifica della destinazione d'uso, indicata cartograficamente negli elaborati adottati con la D.C.C. n. 10/2006, in termini di debita indicazione delle relative ragioni."*

La C.A. precisa le motivazioni della variante con riferimento all'attuale destinazione residenziale del fabbricato in questione, erroneamente ricompreso nella zona industriale e dotato di caratteristiche analoghe ai manufatti limitrofi ai quali è stata attribuita la destinazione di sottozona BB, talché la modifica in parola è finalizzata a non generare disparità di trattamento tra soggetti che si trovano in analoghe condizioni.

Rilevato che le varianti di cui ai nn. 1, 2, 3, 13, 15, 16, 21, 25, 28, 31, 35, 40, 43 ed E1, per le quali la C.A. ha inteso superare i rilievi provinciali, non contrastano con le indicazioni del P.T.C.P., principalmente afferenti alle classificazioni dell'assetto insediativo di Aree urbane - Tessuti urbani (TU) e Strutture urbane qualificate (SU), tranne per le varianti n.1 e 43 classificate come Insediamenti diffusi rispettivamente in Regime di Mantenimento (ID-MA) e di Conservazione (ID-CO), in quanto volte, per lo più, a modifiche di destinazione di sottozona di fabbricati esistenti in coerenza al reale uso degli stessi, tranne per le varianti nn. 16, 25 e 35, relative a terreni edificabili, classificate all'interno dell'ambito TU, ove prevalgono le più generali problematiche di ordine urbanistico che "non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica".

Rilevato, inoltre, che le varianti suddette non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002, con riferimento all'Ambito 1.3 Genovese, non compromettendo valori puntuali tutelati dal Piano, né impegnando risorse meglio utilizzabili ai fini dell'attuazione della missione affidata all'Ambito in questione; si evidenzia, tuttavia, che le aree relative alle varianti nn. 16 e 28 ricadono all'interno del Sistema del Verde a livello provinciale, talché, per quanto attiene la n. 16, interferente con Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani, si ricorda alla C.A. che la disciplina del P.U.C. è integrata dall'art. 11, comma 6 delle Norme di Attuazione del P.T.C. provinciale, mentre, per quanto attiene la n. 28, si precisa che la riduzione del perimetro del Parco Urbano compreso nel P.U.C. (ambito FUE), pari a circa 150 mq, è irrilevante ai fini dell'aggiornamento dello stesso P.T.C., in rapporto alla scala di elaborazione dello stesso Piano (1:25.000) e, dunque, al valore essenzialmente qualitativo e territoriale delle relative indicazioni concernenti il predetto Sistema del Verde.

Rilevato, infine, che, per quanto attiene la pianificazione di Bacino non si rilevano criticità rispetto alle varianti introdotte, viste le tipologie di modifica e la localizzazione delle aree interessate, tranne per la variante n.16 relativa alla loc. Cà de Pitta, volta all'introduzione, stante l'estensione della sottozona BB, di una nuova potenzialità edificatoria su un'area disciplinata dal Piano di Bacino del Torrente Bisagno, approvato con D.C.P. n.62 del 04.12.2001, con il regime normativo Versante Insediato Mantenimento di tipo A (VI MA A), di cui all'art. 17, comma 2, lettera c delle Norme di Attuazione dello stesso Piano, che prescrive le limitazioni

agli interventi di insediamento consentiti.

Posto quanto sopra, sono, quindi, accoglibili le controdeduzioni formulate dalla Civica Amministrazione con la D.C.C. n. 5/2008 in relazione alle varianti al P.U.C., introdotte ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997, di cui ai nn. 1, 2, 3, 13, 15, 16, 21, 25, 28, 31, 35, 40, 43 e E1, come sopra descritte, a fronte dei rilievi espressi dall'Amministrazione Provinciale; non emergono, pertanto, profili di illegittimità a carico delle modifiche al Piano introdotte con tali varianti, atteso che le stesse, con la ridetta D.C.C. n.5/2008, sono state congruamente motivate e correttamente definite, tali da non alterare i principi fondativi del Piano, non configurando pertanto le ipotesi di cui all'art. 44, comma 7 della L.R.36/97, dovendosi, tuttavia, **precisare**, con riferimento alla variante n. 16, che la Norma Speciale introdotta è da intendersi riferita alla sottozona BB libera da edificazione nel suo complesso, comprendente sia la parte esistente che quella introdotta con la variante in questione.

Alla luce di quanto sopra espresso e considerato, avuto riguardo alle disposizioni di cui agli artt. 44 – comma 5 – e 40 – comma 8 – della L.R. 36/1997,

**DISPONE**

1. la presa d'atto dell'annullamento, disposto dalla Civica Amministrazione con la D.C.C. n.5 del 05.02.2008 e per le motivazioni ivi indicate, delle varianti di cui ai nn. 42 e 46 sopra richiamate;
2. che nei confronti delle varianti al Piano Urbanistico del Comune di Genova, di cui ai nn. 1, 2, 3, 13, 15, 16, 21, 25, 28, 31, 35, 40, 43 e E1, definitivamente approvate dalla Civica Amministrazione con la suddetta D.C.C. n. 5/2008, sia da riscontrarsi l'avvenuto superamento dei rilievi formulati da questa Provincia con Provvedimento Dirigenziale Atto n. 1829 prot.38612 del 26.03.2007, e che pertanto nulla sia da rilevarsi a carico delle medesime, ferme restando, per la variante n.16, l'osservanza della disciplina del P.T.C. provinciale, le limitazioni all'utilizzabilità dei terreni derivanti dall'applicazione della normativa di Bacino e la precisazione dianzi indicata;
3. che gli elaborati delle varianti di cui al precedente punto 2, debitamente vistati e depositati agli atti dell'Area 05 di questa Provincia, allegati al presente Provvedimento quali parte integrante e sostanziale, sono costituiti da:
  - Relazione urbanistica illustrativa redatta dal Settore Urban Lab – Pianificazione Urbanistica;
  - Stralci cartografici del PUC relativi alle varianti di cui al precedente punto 2;

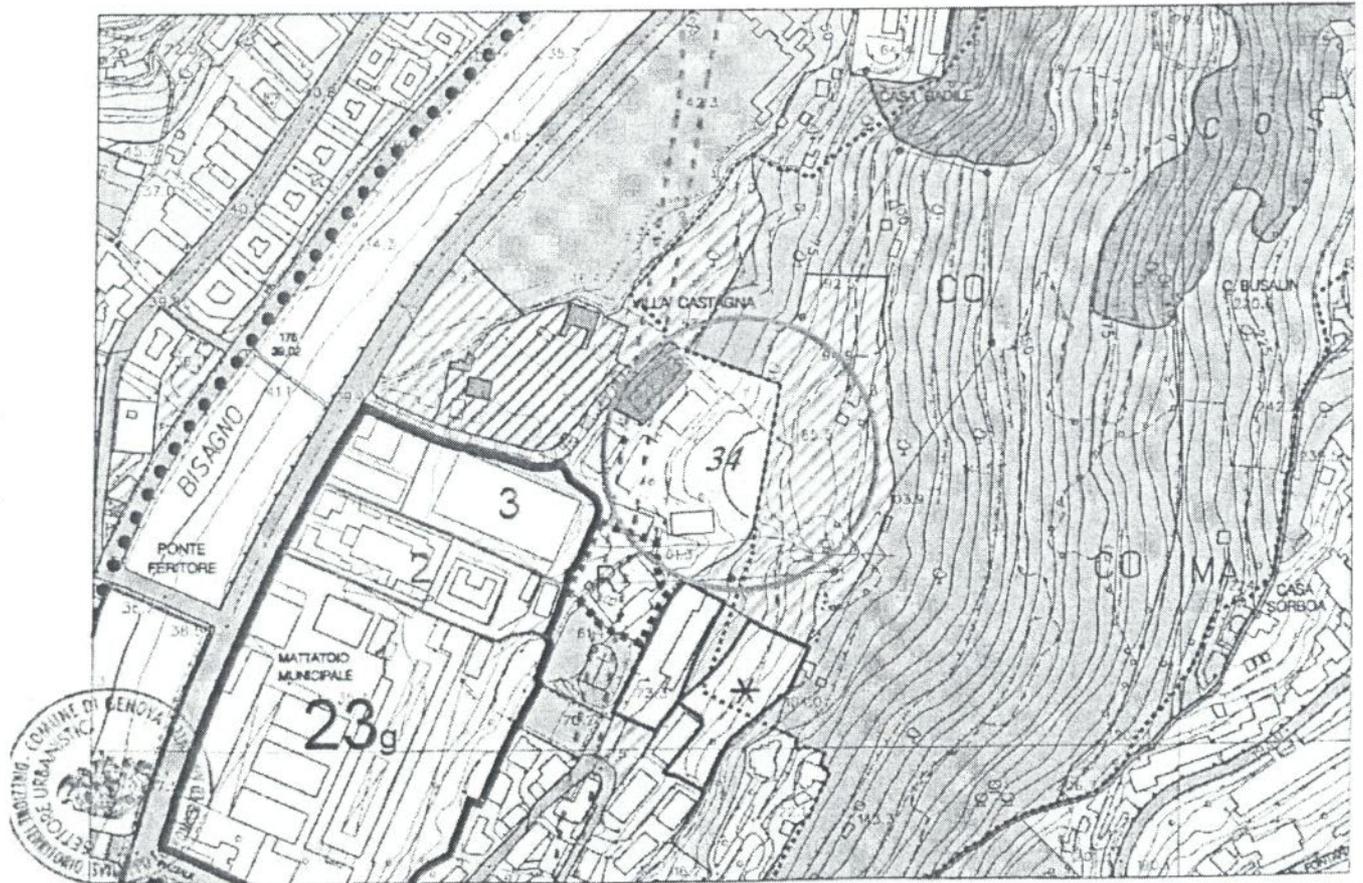
Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 241/90, si dà atto che avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034, ovvero di ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta comunicazione del presente atto.

IL DIRETTORE DI AREA  
Arch. Pier Paolo TOMIOLO

IN PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO DELLA  
PROVINCIA, PER 15 GIORNI DAL 12/8/2008



stralcio P.U.C.



variante n. 16 - foglio 29 - scala 1 : 5.000

stralcio variante

Comprensiva delle precisazioni espresse dalla Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 2270/50215

Comune di Genova  
Direzione Gestione Del Territorio - Settore Edilizia Privata

Pratica 2042 / 2007

Tipo pratica P. COSTR. (ART. 10 T.U. 380/01)

Data Presentazione Istanza 03/04/2007

In carico al Settore Edilizia Privata dal 03/04/2007

Oggetto

REALIZZAZIONE INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

Unità Urbanistica

MONTESIGNANO

Area Istruttoria

VALBISAGNO

Area Ispettorato

ISP. VALBISAGNO

Pratica di Riferimento (Madre)

/

Pratica di Riferimento SUA

/

### Indirizzi

Strada SCONOSCIUTA

Civico 0 X Nero Int.

Nero Vicino No

Unità Urbanistica CIVICO ASSENTE

Circoscrizione CIVICO NON ESISTENTE

Altri interni

Località LOC. SCIORBA

### Richiedenti

Titolo PROPRIETARIO

Nominativo GESSAN S.R.L.

PARTITA IVA 11230630151

Indirizzo VIA DEI PIATTI 11

Città MILANO

Cap 20123 Prov. MI

Telefono 02 72002906

Fax

### Progettisti

Titolo ARCHITETTO

Nominativo GALLO LORENZO

CODICE FISCALE

ARCHITETTI N° 1321 Prov. GE

Indirizzo

Cap 16129 Prov. GE

Telefono

Al sensi dell'art. 4 del L.493/93, modificato dall'art.60 L. 862/96 si dichiara che il responsabile del procedimento è  
FUNZ.TECNICO Geom. Erasmo VINCI

PER RICEVITA

# RICHIESTA DI PERMESSO



Al Signor Sindaco  
del Comune di Genova  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
Via di Francia 1  
16149 - GENOVA

## La sottoscritta:

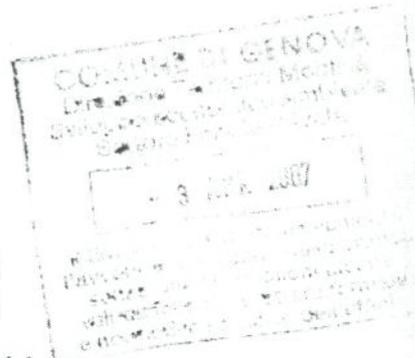
GESSAN S.r.l con Sede legale in Milano Via dei Piatti n° 11 C.A.P. 20123, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n° 1448972 del R.E.A. C.F. 11230630151  
Telefono 02 72002906 Fax 02 72000230 e-mail .....@.....  
proprietaria del terreno sito in GENOVA, Molassana, località Sciorba, C.A.P. 16141;  
nella persona del dott. Borsani Giuseppe nat. [redacted]

Residente in Genova Provincia Genova  
Domiciliato per la carica in Milano Via dei Piatti n° 11 C.A.P. 20123,  
C.F. BRS GPP 49R15L480S in qualità di Amministratore Unico della suddetta società

## chiede (\*)

- il permesso di costruire (art.10 T.U. 380/01);
- il permesso di costruire (art.22 T.U. 380/01);
- la variante al permesso di costruire;
- la variante in sanatoria al permesso di costruire;
- il permesso di costruire in sanatoria (art.36 T.U. 380/01);
- il permesso di costruire in sanatoria (art.37 T.U. 380/01);

relativo a intervento di realizzazione di insediamento residenziale



## DICHIARA

CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITÀ PENALI IN CASO DI FALSE DICHIARAZIONI AI SENSI DELL'ART. 26) DELLA LEGGE N° 15 DEL 4/1/1968 E S. M. I.

nei casi di variante non è necessario compilare i punti da 1 a 8

1  
che tale immobile è attualmente adibito a terreno incolto;

(\*) di essere proprietario dell'immobile sopraccitato in forza di atto notarile a rogito

Genova in data .....  
 (\*) di essere legale rappresentante della Società ....., proprietaria dell'immobile, nella sua qualità di.....;  
 (\*) di essere (altro) ..... e di allegare pertanto la dichiarazione di consenso alla presentazione del progetto, del proprietario dell'immobile signor/a/Società ;

3

(\*) che tale immobile è censito al N.C.E.U. .... sez. .... Fg. .... mappale ..... sub. .... cat.....;  
 (\*) che tale immobile è censito al N.C.T. di Genova sez. 5 Fg. 40 mappali 620 - 634 - 636 ;

4

(\*) che tale immobile è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte II° ( ex L. 1089/39 );  
 (\*) che tale immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte II° ( ex L. 1089/39 );

5

(\*) che tale immobile è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte III° ( ex 1497/39 );  
 (\*) che tale immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte III° ( ex 1497/39 );

6

che per tale immobile non sono tuttora pendenti istanze di condono edilizio ai sensi L. 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/03;

7

ove interessino tinteggiature esterne, le stesse saranno concordate preventivamente con il Settore Pianificazione Urbanistica Ufficio Estetica;

8

che l'immobile oggetto dell'intervento non è attualmente interessato da opere avviate con altra procedura;

che l'immobile e/o le porzioni dello stesso oggetto dell'intervento nonché l'attuale destinazione d'uso discende dai seguenti titoli abilitativi :

- (\*) licenza - concessione - autorizzazione edilizia n° ..... in data ..... di cui al Progetto n° ..... - D.I.A. in data ....., prot. ....;
- (\*) condono edilizio n° ..... assentito con provvedimento n° ..... in data .....
- (\*) altre sanatorie edilizie a diverso titolo conseguite quali sanzioni pecuniarie ai sensi art. 1 L. 765/67, sanzioni Capo I) L.47/85, ecc.: (riportarne estremi) ;
- (\*) preesistenza dell'immobile nelle sue attuali caratteristiche alla data di entrata in vigore della L. 1150/42 ( 17 OTTOBRE 1942 ) ;

### PRESENTA

un progetto a firma dell'architetto Lorenzo Gallo iscritto all'albo professionale di Genova al n° 1321 che descrive dettagliatamente le opere, corredato di distinta allegati.

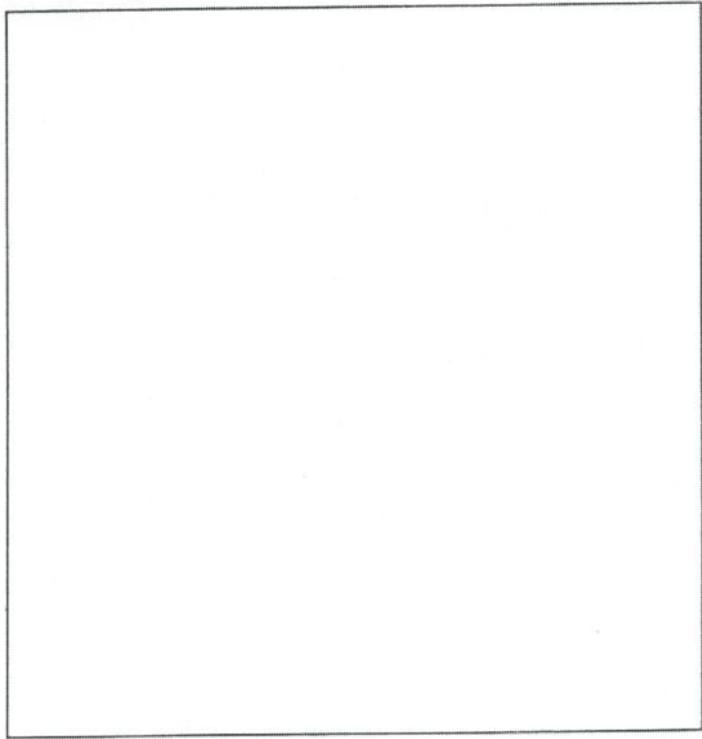
Ai fini del procedimento per il rilascio del permesso, visto il disposto dell'art. 20 1° comma del D.P.R. 380/01 :

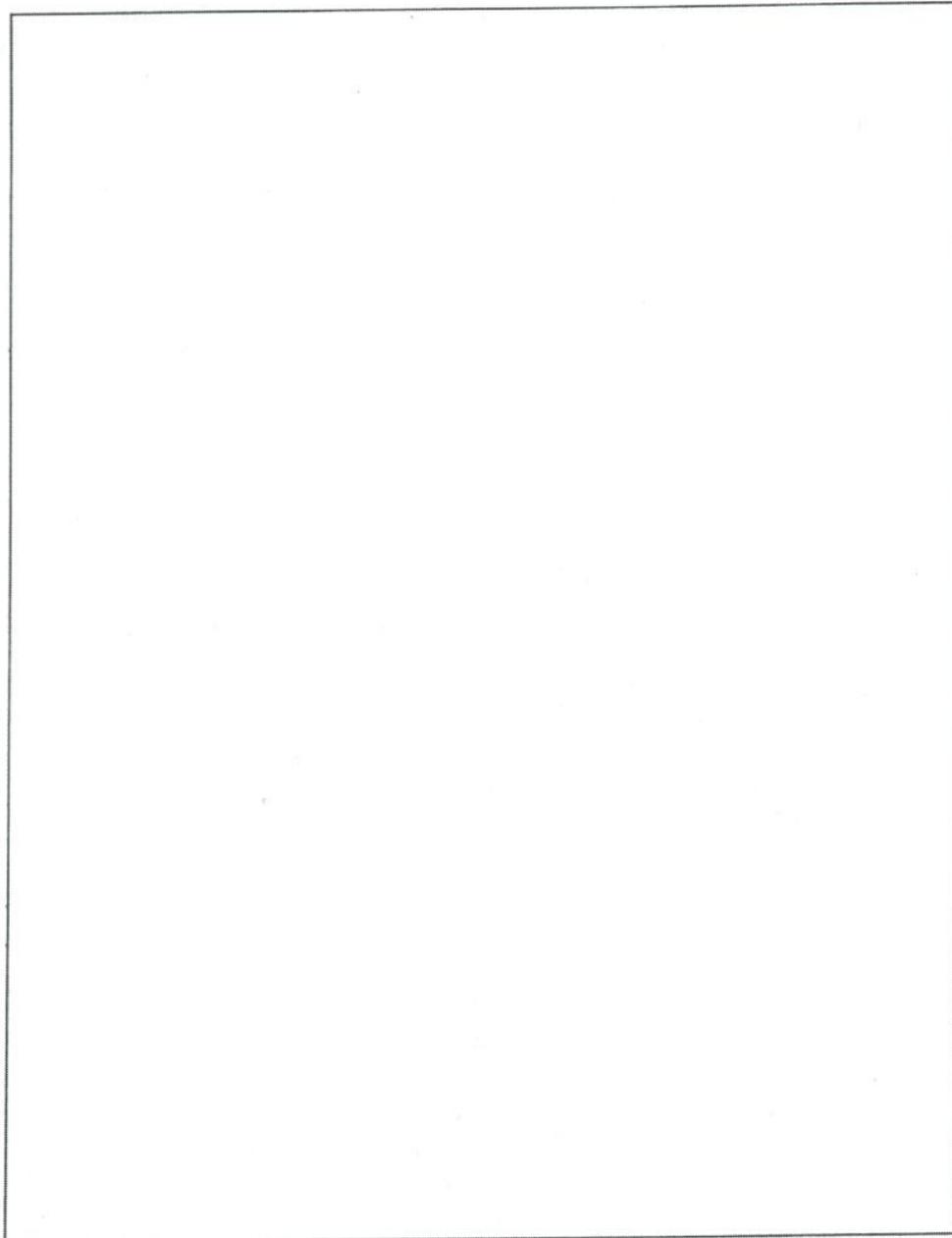
- (\*) allega autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie trattandosi d'intervento d'edilizia residenziale ovvero la cui verifica non comporta valutazioni tecnico-discrezionali;
- (\*) chiede che il progetto venga trasmesso all'A.S.L. per l'acquisizione del parere istruttorio, trattandosi d'intervento la cui conformità alla normativa igienico-sanitario comporta valutazioni tecnico-discrezionali;
- (\*) allega parere A.S.L. prot. n° ..... del ..... corredato di relativa documentazione grafico descrittiva;

Genova: 29/03/2007

Il richiedente

*L. Gallo* .....





20123 Milano Via dei Piatti, 11  
Tel. 02-72002906 Fax 02-72000230



# Fax

A: PROG.ED.IN. - C.A. ARCH. LORENZO GALLO

[Redacted area]

(INCLUSA LA PRESENTE): 05

[Redacted area]

OGG.: PROGETTO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE LOCALITÀ SCIORBA - GENOVA.

GENT. ARCH. GALLO,  
LE INVIAMO COPIA DELLA RACCOMANDATA RICEVUTA IL 28/09 U.S. DAL COMUNE DI GENOVA, CIRCA  
LA REIEZIONE DEL PROGETTO PROT. P2042/07.

CORDIALI SALUTI

 GESSAN SRL



COMUNE DI GENOVA

5 OTT 2009  
131

## RACCOMANDATA R.R.

PROVVEDIMENTO DI DINIEGO N. 501 IN DATA 28 SET. 2009

Allegati: Parere Urbanistico in data 06/07/07 – Parere Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia in data 16/07/09

OGGETTO : Realizzazione insediamento residenziale loc. Sciorba  
(P 2042/07)Spett.le  
GESSAN S.r.l.  
Via Dei Piatti 11  
20123 Milano

Con riferimento al progetto indicato in oggetto e facendo seguito all'incontro con il progettista in data 15/09/09, nonché alla precedente comunicazione di questo Settore, prot.n. 302824 in data 24/07/09, fatta ai sensi dell'art.10 bis della l.n.241/90, e successive modificazioni ed integrazioni, constatato che non sono pervenute memorie e/o osservazioni e/o integrazioni documentali, si ribadisce che il Settore Edilizia Privata, in data 16/07/09, preso atto che il progetto è irregolare come si evince dal parere espresso dal Settore Urbanistica e Centro Storico in sede di esame istruttorio in data 06.07.2007, ha espresso parere contrario.

Si allegano in copia i suddetti pareri dando atto che il parere del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia del 16/07/09 per quanto attiene il solo primo dei rilievi in elenco è da intendersi modificato nel modo sottoscritto, ferme restando tutte le rimanenti parti:

"La variante al P.U.C. per la rettifica del limite tra le due sottozone BB e RC risulta adottata dal C.C. con Del. n° 10 del 24/01/06 cui ha fatto seguito la Delib. N° 5 del 5/2/08 da parte del medesimo organo avente ad oggetto "Controdeduzioni ed accettazione dei rilievi formulati dalla Provincia di Genova" o successivo provvedimento dirigenziale della Provincia di Genova n. 2270 del 26/04/08."

Ritenuto di conseguenza che debba ritenersi superato il solo rilievo attinente la non conformità urbanistica, mentre permangono le carenze riguardanti la mancata dimostrazione della proprietà, le problematiche inerenti la mancata progettazione degli standard ed il contrasto con il R.E.C. poiché:

- Il fondo dell'intercapedine non è previsto alla distanza minima di 30cm dall'intradosso del solaio del piano fondi, il progetto non è definito per quanto attiene la camera d'aria da prevedersi sotto il piano fondi (art. 34).

Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio  
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

16149 Genova - Via D. Francia 1 - Piano 13° - Settore 3 - Stanza n.10 - Ufficio Staff di Settore - Tel. 010-5577637 - Fax 010-5573933

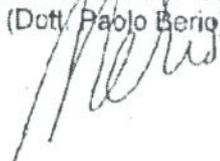
- I parapetti delle ringhiere dei terrazzi hanno altezza inferiore a 100 cm (art. 36).
- Un considerevole numero di posti cottura sono privi di condotta da fumo (art. 37, art. 44).
- Un considerevole numero di appartamenti è privo di almeno un locale per servizio igienico dotato di finestra apribile all'esterno (art. 38).
- Le scale condominiali hanno rampe di larghezza inferiore a 120 cm; le stesse non hanno vano libero tra le rampe, in contrasto con le disposizioni previste per le scale illuminate esclusivamente dall'alto. (comunque non inferiore a 100 cm (art.39)
- Manca la documentazione atta alla verifica di conformità alle norme di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche (art. 47); peraltro si rileva, che mancano indicazioni relative all'accessibilità e che, pur nella difficoltà di lettura del progetto depositato in sola scala 1:200, talune porzioni condominiali e spazi accessori non soddisfano i requisiti posti dal D.M. 236/89 (scale, autorimesse).

AVVERSO IL CONTENUTO DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO DI DINIEGO, E' CONSENTITO RICORSO GIURISDIZIONALE AMMINISTRATIVO DINANZI AL T.A.R. OVVERO, IN ALTERNATIVA, IL RICORSO STRAORDINARIO AL CAPO DELLO STATO NEL TERMINE, RISPETTIVAMENTE, DI GIORNI 60 E GIORNI 120 A DECORRERE DALLA DATA DI PIENA CONOSCENZA DEL PROVVEDIMENTO STESSO.

S'informa, peraltro, che dell'intera documentazione relativa al progetto in oggetto potrà essere visionato e ne potrà essere estratta copia, presso la Sala n.1 (tutti i giorni dalle 9,00 alle 12,00, escluso il mercoledì e il sabato), previa presentazione d'istanza motivata, ai sensi della legge 241/90, all'Ufficio Visura Sala n.34, dello scrivente Settore, Via di Francia 1, Matitone, 13° piano, aperto al pubblico tutti i giorni (esclusi mercoledì venerdì e sabato, dalle 9,00 alle 12,00 - munendosi di numero d'ordine presso gli uscieri del Settore Edilizia Privata).

Distinti saluti

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
(Dott. Paolo Berio)



AC

"Allo scopo di garantire una più agevole individuazione della pratica si fa invito a citare sempre nella corrispondenza il seguente codice Progetto n.2042/07"

del Decreto Legislativo n. 490/99:

e indicato all'art. 139, lett. a) e b) "bellezza singola" (già L. 1497/39): No

e indicato all'art. 139, lett. c) e d) "bellezza d'insieme" (già L. 1497/39): No

e tutelate per legge ai sensi dell'art. 146, (già L. 431/85): No

è richiesta in sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85: .....

l. 80, prevede zona .....

oggetto d'intervento rientra nell'ambito del Piano di Bacno del Torrente

il quale prevede:

a) .....

se di rischio o fascia .....

evento ricade in area a rischio di inondazione ai sensi del D.G.R. 262 del 12/03/98 .....

oggetto d'intervento risulta percorso dal fuoco .....

evento ricade in area a rischio di frane ai sensi del D.G.R. 1411 del 16/11/99 .....

oggetto di intervento è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. ....

COMUNE DI GENOVA  
 DIREZIONE TERRITORIALE,  
 SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTALE

- 5 MAG 2007

SETT. URBANISTICA E CENTRO STORICO

ARRIVO



### PARERE URBANISTICO

2042/07

Trattasi di un progetto per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, costituito da due edifici comprensivi di 36 appartamenti, oltre a box e cantine, in un terreno accessibile da via Spalato; la superficie del lotto viene indicata dal progettista in 7084 mq (in proprietà per 4958 mq ed asserviti per 2126 mq); il lotto di terreno ricade principalmente in zona B, sottozona BB, ed in parte in zona R, sottozona RC.

Quindi dalla superficie del lotto di terreno complessiva delle due diverse sottozone, viene sottratta la superficie della porzione di terreno ricadente in sottozona RC, quantificata in 994 mq, facendo determinare in 6090 mq la superficie del lotto asservito ricadente in sottozona BB.

Tale operazione fa riferimento all'adozione della variante al P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 35/97, che per il sedime in questione rettifica il limite tra le due diverse sottozone determinando un ampliamento della superficie della sottozona BB rispetto a quella della sottozona RC; in oggi la variante non risulta approvata e pertanto, nei confronti di tale variante, operano le misure di salvaguardia circa le indicazioni contenute nel P.U.C.

Si rileva altresì che in relazione all'art. BB7), punto 1.2 - nuova costruzione - nulla viene specificato e/o evidenziato circa il recupero della Superficie Agibile derivante da anticipati interventi di demolizione.

Si evidenzia infine che il progetto dei nuovi edifici dovrà corrispondere alle norme dettate dal nuovo Regolamento Edilizio in particolare per quanto riguarda gli aspetti legati alle norme igieniche dei locali, alle altezze interne dei locali non abitabili ed alle disposizioni in termini di contenimento dei consumi energetici e di utilizzo di energie rinnovabili.

Quanto sopra evidenziato si restituisce il progetto non essendo in oggi possibile una sua valutazione.

IL FUNZIONARIO SERVIZI TECNICI  
 Geom. Massimo Tacchino

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
 Arch. Giorgio Gatti

5 MAG 2007





2042/2007

Preso atto del parere espresso dal Settore Urbanistica in data 8/7/07, che ha restituito il fascicolo progettuale ritenendo impossibile una sua valutazione per le motivazioni contenute nello stesso parere, considerato che a fronte delle suddette problematiche comunicate al richiedente con nota prot. 818682 del 18/09/07, il tecnico incaricato ha prodotto il 9/10/07 una lettera di precisazioni in cui veniva anche indicata l'intenzione a produrre ulteriore documentazione, cui ad oggi non risulta alcun seguito, risulta impossibile procedere e concludere favorevolmente l'iter istruttorio e pertanto propongo la reiezione del progetto.

Ad integrazione del citato parere del Settore Urbanistica, nonché a fronte dei contenuti della lettera del progettista del 9/10/07 si rileva che:

- La variante al P.U.C. per la rettifica del limite tra le due sottozone BB e RC risulta adottata dal C.C. con Del. n° 10 del 24/01/06 cui ha fatto seguito la Delib. N° 5 del 5/2/08 da parte del medesimo organo avente ad oggetto "Controdeduzioni ed accettazione dei rilievi formulati dalla Provincia di Genova".
- Manca documentazione attestante la disponibilità dei mappali 621, 155, 633, 635, 156 del fg. 40 - Sez. 5 del N.C.T., stante che essi non risultano di proprietà del richiedente, ma dichiarati parte del lotto asservibile per le motivazioni indicate nella sola relazione tecnica.
- Per i motivi sopraddetti non risulta oggi possibile quantificare con certezza la superficie del lotto di riferimento per il trasferimento di S.A. ai sensi dell'art. BB7 punto 1.2 previsto dal P.U.C. e, conseguentemente neppure quantificare con certezza la quantità di S.A. trasferibile coerentemente con l'I.U.I. applicabile al lotto.
- Il progetto non affronta le tematiche relative agli standards urbanistici di cui all'articolo BB8) del P.U.C. che al punto 3 indica che gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici, nella misura minima del 30% del lotto asservito.
- L'autocertificazione di conformità del progetto alla vigente normativa igienico sanitaria non risulta condivisibile in quanto la soluzione progettuale (pur depositata in elaborati redatti in scala 1:200 e quindi di non perfetta lettura) risulta all'esame possibile, non pienamente conforme ai disposti del R.E.C. (articoli 34, 36, 37, 38, 39, 44, 47

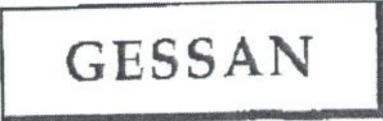
16/07/09

Il Funzionario Direttivo Tecnico  
(Arch. Annarosa Canepa)

Il Dirigente  
(Dott. Paolo Berio)



20123 Milano Via dei Piatti, 11  
Tel. 02-72002906 Fax 02-72000230



# Fax

A: PROG.ED.IN. - C.A. ARCH. LORENZO GALLO

OGG.: PROGETTO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE LOCALITÀ SCIORBA - GENOVA.

GENT. ARCH. GALLO,  
COME DA TELEFONATA INTERCORSA LE INIAMO COPIA DELLA RACCOMANDATA RICEVUTA IERI 5 AGOSTO DAL COMUNE DI GENOVA, CIRCA LA REIEZIONE DEL PROGETTO PROT. P2042/07, CON PREGHIERA DI ATTIVARSI IN MERITO.

L'OCCASIONE È CRADITA PER PORGERLE CORDIALI SALUTI.

A GESSAN SRL  
*[Handwritten signature]*

010  
5573912

*Come per stato 14 buste  
Arch. De Tommasi*



COMUNE DI GENOVA

- 5 AGO. 2009

106

24 LUG. 2009

Prot. n. 302824

Addi

Allegati VARI

OGGETTO: Realizzazione insediamento residenziale loc. Sciorba  
(P 2042/07)Comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della legge 7.8.90 n. 241, come modificata  
con legge 11.2.05 n. 15RACCOMANDATA A.R.Spett.le  
GESSAN S.r.l.  
Via Dei Piatti 11  
20123 Milano

Con riferimento al progetto in oggetto si comunica che il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia ha proposto la reiezione del progetto per le motivazioni contenute nel proprio parere espresso in data 16/07/09 conseguentemente al parere del Settore Urbanistica del 6/7/07.  
Si allegano copie dei suddetti pareri.

Ai sensi dell'art. 10 bis della legge 7.8.90 n. 241, come modificata con legge 11.2.05 n. 15, si rende noto con riferimento a quanto sopra che entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della presente comunicazione potranno essere presentate per iscritto osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

Qualora tale termine dovesse decorrere senza alcun riscontro, oppure nel caso in cui le osservazioni non fossero ritenute accoglibili, si provvederà alla formale adozione del provvedimento di diniego.

Distinti saluti.

II DIRIGENTE  
(Dott. Paolo Berio)INVIATO COPIA A  
L. GALLO

06/08/2009

AC

# COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE TERRITORIO, MOBILITÀ, SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTALE  
U.O. EDILIZIA PRIVATA

Richiedente: CESSAN S.R.L.

Progettista: Arch. Gallo Lorenzo

Oggetto: Realizzazione insediamento residenziale in Loc.  
Sciurba - Val Bisagno

per il parere

## AL SETTORE URBANISTICA E CENTRO STORICO

Si prega voler trasmettere entro il termine tassativo di 30 giorni il parere di competenza relativo al progetto sopraccitato. Trascorso tale termine il Servizio scrivente dovrà necessariamente dar corso agli adempimenti ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01.

Si prega altresì voler curare gli adempimenti eventualmente necessari in merito alla verifica di conformità con la vigente disciplina geologica, idrogeologica ed idraulica, provvedendo a trasmettere il progetto all'Uff. Geologico per il parere di competenza.

2007

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
(Dott. [firma] ANTE)

Il P.T.C.P., approvato con D.C.R. n. 6/90, come modificato con D.P.G.R. 44/2000, indica disciplinato dall'art. 38 della relativa N.d.A.

Il P.T.C.I.P., approvato con D.C.R. n. 95/92, come modificato con D.P.G.R. 44/2000, prevede:  
- settore .....  
- area d'intervento .....

Il P.D.C., approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, prevede:

- zona B - R  
- sottozona BB - RC  
- categoria degli edifici e degli ambienti .....  
- regime .....  
- ambito speciale di riqualificazione urbana ed ambientale n. ....  
- distretto di trasformazione n. ....

Il progetto di intervento è soggetto a tutela per i beni paesaggistici di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 490/99:

Indicato all'art. 139, lett. a) e b) "bellezza singola" (già L. 1497/39): No

Indicato all'art. 139, lett. c) e d) "bellezza d'insieme" (già L. 1497/39): No

Indicato per legge ai sensi dell'art. 146, (già L. 431/85): No

Trattasi di richiesta in sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85: .....

Il P.R.G. '80, prevede zona .....

L'area oggetto d'intervento rientra nell'ambito del Piano di Bacino del Torrente .....

Il quale prevede:

- zona .....
- classe di rischio in fascia .....

L'intervento ricade in area a rischio di inondazione ai sensi del D.G.R. 262 del 12/03/99 .....

L'area oggetto d'intervento risulta percorsa dal fuoco .....

L'intervento ricade in area a rischio di frane ai sensi del D.G.R. 1411 del 16/11/99 .....

L'area oggetto di intervento è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1973 n. 3267. ....

COMUNE DI ...  
 DIREZIONE TERR.  
 SVILUPPO ECONOMICO  
 5 MAG 2009  
 DOTT. URBANISTICA GEN.  
 ARA



**PARERE URBANISTICO**

2042/07

Trattasi di un progetto per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, costituito da due edifici comprensivi di 36 appartamenti, oltre a box e cantine, in un terreno accessibile da via Spalato; la superficie del lotto viene indicata dal progettista in 7084 mq (in proprietà per 4958 mq ed asserviti per 2126 mq); il lotto di terreno ricade principalmente in zona B, sottozona BB, ed in parte in zona R, sottozona RC.

Quindi dalla superficie del lotto di terreno complessiva delle due diverse sottozone, viene sottratta la superficie della porzione di terreno ricadente in sottozona RC, quantificata in 994 mq, facendo determinare in 6090 mq la superficie del lotto asservito ricadente in sottozona BB.

Tale operazione fa riferimento all'adozione della variante al P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97, che per il sedime in questione rettifica il limite tra le due diverse sottozone determinando un ampliamento della superficie della sottozona BB rispetto a quella della sottozona RC; in oggi la variante non risulta approvata e pertanto, nei confronti di tale variante, operano le misure di salvaguardia circa le indicazioni contenute nel P.U.C.

Si rileva altresì che in relazione all'art. BB7), punto 1.2 - nuova costruzione - nulla viene specificato e/o evidenziato circa il recupero della Superficie Agibile davanti da anticipati interventi di demolizione.

Si evidenzia infine che il progetto dei nuovi edifici dovrà corrispondere alle norme dettate dal nuovo Regolamento Edilizio in particolare per quanto riguarda gli aspetti legati alle norme igieniche dei locali, alle altezze interne dei locali non abitabili ed alle disposizioni in termini di contenimento dei consumi energetici e di utilizzo di energie rinnovabili.

Quanto sopra evidenziato si restituisce il progetto non essendo in oggi possibile una sua valutazione.

IL FUNZIONARIO SERVIZI TECNICI  
 Geom. Massimo Tacchino

*Massimo Tacchino*

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
 Arch. Giorgio Gatti

*Giorgio Gatti*

06 LUG. 2007



COSTITUIZIONE  
COM. DIST. BELLORIVE

2042/2007

Preso atto del parere espresso dal Settore Urbanistica in data 8/7/07, che ha restituito il fascicolo progettuale ritenendo impossibile una sua valutazione per le motivazioni contenute nello stesso parere, considerato che a fronte delle suddette problematiche comunicate al richiedente con nota prot. 818682 del 18/09/07, il tecnico incaricato ha prodotto il 9/10/07 una lettera di precisazioni in cui veniva anche indicata l'intenzione a produrre ulteriore documentazione, cui ad oggi non risulta alcun seguito, risulta impossibile procedere e concludere favorevolmente l'iter istruttorio e pertanto propongo la reiezione del progetto.

Ad integrazione del citato parere del Settore Urbanistica, nonché a fronte dei contenuti della lettera del progettista del 9/10/07 si rileva che:

- La variante al P.U.C. per la rettifica del limite tra le due sottozone BB e RC risulta adottata dal C.C. con Del. n° 10 del 24/01/06 cui ha fatto seguito la Delib. N° 5 del 5/2/08 da parte del medesimo organo avente ad oggetto "Controdeduzioni ed accettazione dei rilievi formulati dalla Provincia di Genova".
- Manca documentazione attestante la disponibilità dei mappali 621, 155, 633, 635, 156 del fg. 40 - Sez. 5 del N.C.T., stante che essi non risultano di proprietà del richiedente, ma dichiarati parte del lotto asservibile per le motivazioni indicate nella sola relazione tecnica.
- Per i motivi sopraddetti non risulta oggi possibile quantificare con certezza la superficie del lotto di riferimento per il trasferimento di S.A. ai sensi dell'art. BB7 punto 1.2 previsto dal P.U.C. e, conseguentemente neppure quantificare con certezza la quantità di S.A. trasferibile coerentemente con l'I.U.I. applicabile al lotto.
- Il progetto non affronta le tematiche relative agli standards urbanistici di cui all'articolo BB8) del P.U.C. che al punto 3 indica che gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici, nella misura minima del 30% del lotto asservito.
- L'autocertificazione di conformità del progetto alla vigente normativa igienico sanitaria non risulta condivisibile in quanto la soluzione progettuale (pur depositata in elaborati redatti in scala 1:200 e quindi di non perfetta lettura) risulta all'esame possibile, non pienamente conforme ai disposti del R.E.C. (articoli 34, 36, 37, 38, 39, 44, 47

16/07/09

Il Funzionario Direttivo Tecnico  
(Arch. Annarosa Canepa)

Il Dirigente  
(Dott. Paolo Berio)



Direzione Territorio, Mobilità, Sviluppo  
Economico ed Ambiente  
Settore Edilizia Privata

**OGGETTO: Progetto n° 2042/07 – Gestione permessi 1 – Permesso di Costruire- Realizzazione di un insediamento residenziale in località Sciorba.**

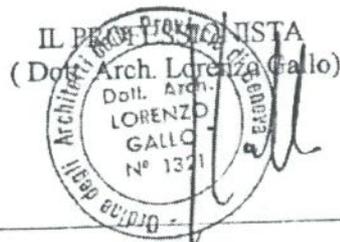
Genova, 9 ottobre 2007

In seguito alla Vostra comunicazione del 18/09/2007 prot. n° 818682 si precisa quanto segue:

- La variante al P.U.C. che rettifica il limite tra le due sottozone BB ed RC risulta essere in imminente approvazione e pertanto la superficie del lotto asservito, ricadente in sottozona BB, risulterà essere di 6090 mq così come previsto nel progetto;
- Per quanto riguarda ciò che è previsto dall' art. BB7 punto 1.2, nuova costruzione, si precisa che si produrrà quanto prima la documentazione necessaria a dimostrazione del recupero della superficie agibile derivante da anticipati interventi di demolizione;
- Si evidenzia inoltre che al fine di garantire che il progetto dei nuovi edifici corrisponda alle norme dettate dal nuovo Regolamento Edilizio è stata presentata in data 07/08/2007 autocertificazione di conformità alle norme igienico sanitarie come previsto dall'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n°445.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.





COMUNE DI GENOVA

pareri-prosec.iter.

Prot. n. 81 8682

Addi

1 8 SET. 2007

Allegati : 1

**OGGETTO:** P 2042/2007- Loc. Sciorba - Comunicazione esito pareri uffici competenti.

GESSAN S.R.L.  
VIA DEI PIATTI 11  
20123 MILANO

GALLO ARCH. LORENZO  
INTERNO 5 SC. B  
VIA CECCHI 5  
16129 GENOVA

Con riferimento a quanto in oggetto si trasmette copia del parere espresso dal Settore Urbanistica e Centro Storico in data 6.7.2007 per le valutazioni del caso.

In considerazione delle carenze rilevate dal Servizio dianzi citato appare opportuno sospendere l'iter istruttorio in attesa delle necessarie modifiche da apportare al progetto (che la S.V. vorrà, eventualmente, preventivamente concordare con il Settore Urbanistica e Centro Storico).

Si precisa, peraltro, che qualora non si riceva alcun riscontro nel termine di 30 giorni dal ricevimento della presente, non sarà possibile concludere l'iter istruttorio dell'istanza, che dovrà, pertanto, essere archiviata.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento Istruttorio  
Funzionario Direttivo Tecnico  
(Arch. Floria Nano)

N.B. citare sempre nella corrispondenza il codice : P2042/07- Gestione Permessi 1

**Direzione Territorio Sviluppo Economico Ambiente Settore Edilizia Privata**

16149 Genova - Via Di Francia I - Piano 13° - Settore 7 Gestione Permessi 1 - Tel. ++ 39 10-5573942- 77669 - Fax ++ 39 10-5573933



## PARERE URBANISTICO

042/07

Trattasi di un progetto per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, costituito da due edifici comprensivi di 36 appartamenti, oltre a box e cantine, in un terreno accessibile da via Spalato; la superficie del lotto viene indicata dal progettista in 7084 mq (in proprietà per 4958 mq ed asserviti per 2126 mq); il lotto di terreno ricade principalmente in zona B, sottozona BB, ed in parte in zona R, sottozona RC.

Quindi dalla superficie del lotto di terreno complessiva delle due diverse sottozone, viene sottratta la superficie della porzione di terreno ricadente in sottozona RC, quantificata in 994 mq, facendo determinare in 6090 mq la superficie del lotto asservito ricadente in sottozona BB.

Tale operazione fa riferimento all'adozione della variante al P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97, che per il sedime in questione rettifica il limite tra le due diverse sottozone determinando un ampliamento della superficie della sottozona BB rispetto a quella della sottozona RC; in oggi la variante non risulta approvata e pertanto, nei confronti di tale variante, operano le misure di salvaguardia circa le indicazioni contenute nel P.U.C.

Si rileva altresì che in relazione all'art. BB7), punto 1.2 - nuova costruzione - nulla viene specificato e/o evidenziato circa il recupero della Superficie Agibile derivante da anticipati interventi di demolizione.

Si evidenzia infine che il progetto dei nuovi edifici dovrà corrispondere alle norme dettate dal nuovo Regolamento Edilizio in particolare per quanto riguarda gli aspetti legati alle norme igieniche dei locali, alle altezze interne dei locali non abitabili ed alle disposizioni in termini di contenimento dei consumi energetici e di utilizzo di energie rinnovabili.

Quanto sopra evidenziato si restituisce il progetto non essendo in oggi possibile una sua valutazione.

IL FUNZIONARIO SERVIZI TECNICI  
Geom. Massimo Tacchino

05 L05.2007

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
Arch. Giorgio Gatti



# RICHIESTA DI PERMESSO



Al Signor Sindaco  
del Comune di Genova  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
Via di Francia 1  
16149 - GENOVA

### La sottoscritta:

GESSAN S.r.l. con Sede legale in Milano Via dei Piatti n° 11 C.A.P. 20123, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n° 1448972 del R.E.A. C.F. 11230630151  
Telefono 02 72002906 Fax 02 72000230 e-mail .....@.....  
proprietaria del terreno sito in GENOVA, Molassana, località Sciorba, C.A.P. 16141;  
nella persona del dott. Borsani Giuseppe nat. ....

Residente in Genova Via .....  
Domiciliato per la carica in Milano Via dei Piatti n° 11 C.A.P. 20123,  
C.F. BRS GPP 49R15L480S in qualità di Amministratore Unico della suddetta società

### chiede (\*)

- il permesso di costruire (art.10 T.U. 380/01);
- il permesso di costruire (art.22 T.U. 380/01);
- la variante al permesso di costruire;
- la variante in sanatoria al permesso di costruire;
- il permesso di costruire in sanatoria (art.36 T.U. 380/01);
- il permesso di costruire in sanatoria (art.37 T.U. 380/01);



relativo a intervento di realizzazione di insediamento residenziale

### DICHIARA

CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITÀ PENALI IN CASO DI FALSE DICHIARAZIONI AI SENSI DELL'ART. 26) DELLA LEGGE N° 15 DEL 4/1/1968 E S. M. L.

nei casi di variante non è necessario compilare i punti da 1 a 8

1  
che tale immobile è attualmente adibito a terreno incolto;

Proprietario dell'immobile sopraccitato in forza di atto notarile a rogito

Notario Giulio Grini il 10/10/1975

Genova in data .....  
 (\*) di essere legale rappresentante della Società ....., proprietaria dell'immobile, nella sua qualità di.....;  
 (\*) di essere (altro) ..... e di allegare pertanto la dichiarazione di consenso alla presentazione del progetto, del proprietario dell'immobile signor/a/Società ;

3

(\*) che tale immobile è censito al N.C.E.U. .... sez. .... Fg. .... mappale ..... sub. .... cat.....;  
 (\*) che tale immobile è censito al N.C.T. di Genova sez. 5 Fg. 40 mappali 620 - 634 - 636 ;

4

(\*) che tale immobile è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte II° ( ex L. 1089/39 );  
 (\*) che tale immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte II° ( ex L. 1089/39 );

5

(\*) che tale immobile è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte III° ( ex 1497/39 );  
 (\*) che tale immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte III° ( ex 1497/39 );

6

che per tale immobile non sono tuttora pendenti istanze di condono edilizio ai sensi L. 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/03;

7

ove interessino tinteggiature esterne, le stesse saranno concordate preventivamente con il Settore Pianificazione Urbanistica Ufficio Estetica;

8

che l'immobile oggetto dell'intervento non è attualmente interessato da opere avviate con altra procedura;

che l'immobile e/o le porzioni dello stesso oggetto dell'intervento nonché l'attuale destinazione d'uso discende dai seguenti titoli abilitativi :

- (\*) licenza - concessione - autorizzazione edilizia n° ..... in data ..... di cui al Progetto n° ..... - D.L.A. in data ....., prot. ....;
- (\*) condono edilizio n° ..... assentito con provvedimento n° ..... in data .....
- (\*) altre sanatorie edilizie a diverso titolo conseguite quali sanzioni pecuniarie ai sensi art. 13) L. 765/67, sanzioni Capo I) L.47/85, ecc.: (riportarne estremi) ;
- (\*) preesistenza dell'immobile nelle sue attuali caratteristiche alla data di entrata in vigore della L. 1150/42 ( 17 OTTOBRE 1942 ) ;

### PRESENTA

un progetto a firma dell'architetto Lorenzo Gallo iscritto all'albo professionale di Genova al n° 1321 che descrive dettagliatamente le opere, corredato di distinta allegati.

Ai fini del procedimento per il rilascio del permesso, visto il disposto dell'art. 20 1° comma del D.P.R. 380/01 :

- (\*) allega autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie trattandosi d'intervento d'edilizia residenziale ovvero la cui verifica non comporta valutazioni tecnico-discrezionali;
- (\*) chiede che il progetto venga trasmesso all'A.S.L. per l'acquisizione del parere istruttorio, trattandosi d'intervento la cui conformità alla normativa igienico-sanitario comporta valutazioni tecnico-discrezionali;
- (\*) allega parere A.S.L. prot. n° ..... del ..... corredato di relativa documentazione grafico descrittiva;

Genova: 29/03/2007

Il richiedente

*B. B. B.* .....

Direzione Territorio, Mobilità, Sviluppo  
Economico ed Ambiente  
Settore Edilizia Privata

**OGGETTO: P-2042/07 – Permesso di costruire- Realizzazione di un insediamento residenziale in  
località Sciorba**

Genova, 28 giugno 2007

Con la presente si consegna copia della Tavola n. 11 – Schema dell'impianto per lo smaltimento  
delle defluenze nere e bianche- da consegnare come integrazione all'Ufficio Ge Acque S.P.A. –  
Settore Acque reflue- Settore allacci fognari.



Regione Liguria

# AZIENDA SANITARIA GENOVESE

14 GIU. 2007

91

Spett.le Gessan S.r.l.

U.O. Igiene e Sanità Pubblica

Edilizia

Via Archimede n.30 A

Fax 010 3447929

Tel. 010-3447911 - 986

Genova, 8 GIU. 2007

Prot. n. 101121

Responsabile del Procedimento: Renzo Sturlese

Spett. Gessan S.r.l

Via dei Piatti 11

20123 Milano

DGR. Liguria n.1608/07

Tariffe per accertamenti in materia di igiene edilizia

Pratica U.O Ig.Publ/E 11670-07

Loc. Sclorba molassana

Richiedente Gessan S.r.l.

In riferimento alla pratica in oggetto si comunica che per l'espletamento della stessa è dovuta a questa Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica /Edilizia, come da D.G.R. sopraindicata, la (causale: diritti per accertamenti sanitari)

Si fa presente che quanto richiesto dovrà pervenire a questa U.O entro il termine di giorni 15 dal ricevimento della presente.

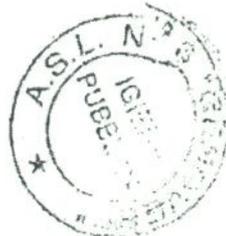
L'attestazione di versamento potrà:

1. essere consegnata direttamente presso A.S.L. 3 Genovese U.O Igiene Pubblica/Edilizia Via Archimede 30/A stanza n.68
2. Inviata tramite Fax n.0103447929 a U.O Igiene Pubblica /Edilizia Via Archimede 30A accompagnata da questa nota

Distinti Saluti

Il Dirigente Medico

RS



**AUTOCERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE**  
(art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445)

Da utilizzare solo nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la cui verifica in ordine alla conformità alle norme igienico sanitarie non comporti valutazioni tecnico discrezionali.

AL SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
del Comune di Genova

Il sottoscritto Gallo Lorenzo

qualità di tecnico incaricato, sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000 per ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di cui al c. 1 dell'art. 20 del D.P.R. 6/6/01 n° 380 come modificato dal D.Lgs. 27/12/02 n° 301

**DICHIARA**

Che il progetto presentato da GESSAN S.r.l con Sede legale in Milano Via dei Piatti n°11 C.A.P. 20123, iscritta al registro delle imprese di Milano al n° 1448972 del R.E.A. C.F. 11230630151 tel. 0272002906 Fax. 0272000230, nella persona del dott. Borsani Giuseppe nella qualità di Amministratore Unico della suddetta società, relativo ad intervento di realizzazione di insediamento residenziale nel terreno sito in Genova, Molassana, Località Sciorba C.A.P.16141 censito al N.C.T. di Genova Sez. 5 Fg. 40 Mappali 620 - 634 - 636

**E' CONFORME  
ALLE VIGENTI NORME IGIENICO SANITARIE**

E in particolare il progetto risulterà conforme a quanto richiesto dall'art. 39 del vigente R.E.C.

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445 del 28/12/00

l'autocertificazione è sottoscritta dal dichiarante in presenza del dipendente addetto.

L'autocertificazione è depositata, già sottoscritta dal dichiarante, insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento d'identità del dichiarante in corso di validità

Genova... 07/08/2007

Visto il documento .....

Il tecnico incaricato

Il dipendente addetto -



Direzione Territorio, Mobilità, Sviluppo  
Economico ed Ambiente  
Settore Edilizia Privata

**OGGETTO: Progetto n°. 2042/07 - Permesso di Costruire- Realizzazione di un insediamento residenziale in località Sciorba**

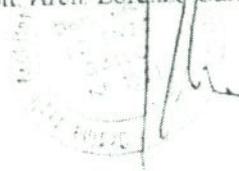
Genova 7 agosto 2007

In seguito alla lettera ricevuta dalla Azienda Sanitaria Genovese in data 14/06/07 indirizzata alla Gessan S.r.l. nella quale veniva richiesto il versamento di  per l'espletamento degli accertamenti sanitari si precisa quanto segue: tenuto conto dell'art 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°45, con la presente si produce autocertificazione in luogo della richiesta di parere igienico sanitario.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

IL PROFESSIONISTA  
( Dott. Arch. Lorenzo Gallo )



PUC - Zona

11

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE	
AR-UR	
AR-UR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso
Funzioni ammesse	Principali
	Complementari
	Parcheggi privati
AR-UR-2	Disciplina degli interventi edilizi
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	
Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.	
Ristrutturazione edilizia	Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione	
Sostituzione edilizia	Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto
Nuova costruzione	Consentita per realizzare: a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali; b) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali; c) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, anche con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali; d) nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500; - I.U.I. base 0,50 mq/mq specificatamente attribuito al lotto di intervento; - I.U.I. di cui sopra può essere incrementato fino a conseguire l'I.U.I. massimo di 1,00 mq/mq, esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali, con possibilità di essere realizzato senza recupero di S.A. a condizione che almeno il 50% della S.A. realizzata oltre l'I.U.I. base sia destinata a locazione a canone moderato per almeno 15 anni; e) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP; f) in applicazione della disciplina dell'AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'. Per le strutture ricettive alberghiere consentita per realizzare: a) ampliamento volumetrico, comportante l'incremento della S.A. esistente eccedente il 20% anche tramite la sopraelevazione di un solo piano; b) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, anche con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; c) nuovi edifici in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 3.000; - I.U.I. massimo 0,50 mq/mq specificatamente attribuito al lotto di intervento.

<p>Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto.</li> <li>- spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;</li> <li>- l'altezza dei nuovi edifici è determinata tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante.</li> </ul>	<p>Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti, nonché quelli attuabili in applicazione della disciplina degli Ambiti di Riqualificazione Urbanistica Puntuale AR-Up.</p> <p>L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergere, ed assenza di marciapiedi;</li> <li>2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;</li> <li>3) esposizione al rischio idraulico per la presenza di fasce fluviali di tipo A e B dei Piani di Bacino;</li> <li>4) interferenza con infrastrutture di previsione appartenenti ai Livelli 1 e 2 della struttura del P.U.C.</li> </ol> <p>Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.</p> <p>La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 50%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O. Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.</p>
<p><b>Cessione di aree per standard</b></p>	<p>Spazi pubblici, nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.</p>
<p><b>Modalità di attuazione</b></p>	<p>Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione.</p>
<p><b>Flessibilità</b></p>	<p>La sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tal senso espresse dal competente Municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarli in ragione dell'entità delle opere da realizzare.</p>
<p><b>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</b></p>	<p>Consentita per realizzare parcheggi a raso. La sistemazione superficiale di spazi liberi tra gli edifici deve prevedere pavimentazioni drenanti con essenze verdi messe a dimora in piena terra.</p>
<p><b>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori</b></p>	<p>Sono sempre consentiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario, prevedendo anche l'introduzione di vegetazione ad alto fusto e sistemazioni a verde in modo da determinare possibili pedonalizzazioni e realizzazioni di zone a km 30 con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili in fregio alla strada, sulla base di progettazione</p>

definitiva approvata anche agli effetti della pubblica utilità.

### Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

#### AR-UR-3 Disciplina delle distanze

I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

#### AR-UR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione, devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi;
- perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti, nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

AR-UR-6	AMBITI CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE
<b>N. 13 - "Diga di Begato" - settore 9 del Piano di Zona di Begato</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il complesso edilizio, in ragione della dimensione, delle caratteristiche architettoniche, costruttive e del rilevante impatto urbanistico e paesaggistico che ha determinato sul contesto circostante, avente effetti negativi sulla qualità dell'offerta abitativa e sulla sicurezza delle persone residenti, può essere oggetto di interventi di parziale demolizione finalizzati alla riduzione volumetrica ed alla riqualificazione architettonica, il cui esito determini il miglioramento della qualità della vita delle persone residenti ed un migliore inserimento nel paesaggio circostante, comunque caratterizzato da edificazioni di tipo urbano.</li> <li>• L'intervento di parziale demolizione, ferma restando la possibilità che sia effettuato per iniziativa pubblica, può essere realizzato anche da soggetti privati che, a seguito di apposito bando, propongano alla Civica Amministrazione un programma di intervento che preveda: - il progetto di parziale demolizione; - la preventiva ricostruzione delle abitazioni da demolire nelle aree libere di proprietà pubblica poste nell' intorno, con caratteristiche tipologiche e costruttive congrue ad un corretto inserimento urbanistico e paesaggistico; - il programma di ricollocazione delle famiglie interessate dalla demolizione; - gli interventi e gli oneri accessori per l'attuazione dell'intervento; - i tempi di attuazione del programma e le relative garanzie finanziarie.</li> <li>• A fronte dell'attuazione del programma d'anzì indicato, è riconosciuta al soggetto attuatore una S.A. di entità doppia rispetto a quella demolita e edificabile, anche per parti separate, nell' Ambito AR-UR nonché nei Distretti di Trasformazione in aggiunta alla edificabilità ivi ammessa, ma nel rispetto delle funzioni previste dal P.U.C., sulla base di un apposito P.U.O. esteso, sia all'ambito destinato alla ricostruzione delle porzioni di edificio demolito per la ricollocazione delle abitazioni, sia a tutte le aree che saranno individuate per l'edificazione della S.A. costituente corrispettivo del programma qui delineato; ove si preveda l'utilizzo di detta S.A. nei Distretti di Trasformazione il P.U.O. qui prescritto deve attuare contestualmente anche le previsioni di assetto urbanistico relative al Distretto interessato.</li> <li>• Le proposte di programma di intervento per la parziale demolizione del complesso edilizio della "Diga di Begato" sono sottoposte all'esame del Consiglio Comunale che provvede: - alla scelta della proposta ritenuta meglio confacente alle esigenze espresse; - all'approvazione del P.U.O.</li> </ul>
<b>N. 14 - Programma Housing Sociale - via di Creto</b>	<p>Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita libera e convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 36 in data 25.05.2010.</p>
<b>N. 15 - Programma Housing Sociale - Piazza Ospedale Pastorino</b>	<p>Al fine della realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.</p>
<b>N. 16 - Lotto 3D del Piano di Zona di Begato</b>	<p>Conformemente all'Accordo di Programma stipulato fra il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Liguria ed il Comune di Genova per l'attuazione del progetto di cui al D.M. 16.03.2006 "Recupero di immobili da destinarsi ad edilizia sociale", ed in ragione dell'interesse pubblico sotteso da tale programma, è consentita l'attuazione del Lotto 3D del Piano di Zona di Begato.</p>
<b>N. 17 - Area tra via Massuccone Mazzini e via al Santuario N.S. della Guardia</b>	<p>Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del P.U.C. 2000 relativa alla sottozona BB-RQ, con la relativa norma speciale n. 49 come approvata con D.C.C. n. 73/2010.</p>
<b>N. 18 - Area in fregio a via Pianelelli</b>	<p>L'intervento previsto in via Pianelelli, come definito nel planivolumetrico contenuto nel Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 89 del 20 luglio 1999, è confermato e può essere attuato attraverso il diretto rilascio di un permesso di costruire.</p>
<b>N. 19 - Area tra via Galvani e il Giardino di Villa Parodi</b>	<p>Area destinata alla realizzazione di una palestra, obbligatoriamente convenzionata per la pubblica fruizione durante l'orario scolastico, con sottostanti locali ad uso della palestra e parcheggi privati anche non completamenti interrati, da approvarsi mediante Conferenza dei Servizi art. 14 e s. L. 241/1990, per la valutazione del progetto e la definizione degli aspetti convenzionali.</p>

<b>N. 20 - Ex stabilimento Verrina di Voltri</b>	Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico dell'ex stabilimento Verrina, a Prà, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2011 unitamente al relativo aggiornamento del PUC ai sensi del art. 43 della L.R. n. 36/97 inerente la modifica della funzione caratterizzante dell'Ambito Speciale di riqualificazione Urbana n. "Ex stabilimento Verrina".
<b>N. 21 - Cà di Ventura</b>	Il Piano recepisce il Progetto Unitario in variante al P.U.C. 2000 in località Cà di Ventura, a Molassana, approvato con D.C.C. n. 28/2006.
<b>N. 22 - Ex mercato comunale di C.so Sardegna</b>	Al fine della realizzazione dell'intervento di riconversione ad usi urbani dell'ex Mercato ortofrutticolo di C.so Sardegna, il Piano recepisce la disciplina del P.U.C. 2000 - Distretto Logistico 23I - la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. prescritto dallo stesso P.U.C.
<b>N. 38 - Via Chiaravagna</b>	L'ambito è individuato come area di recupero ai sensi della vigente legislazione. Obiettivo della riqualificazione è l'adeguamento idraulico del torrente Chiaravagna e la razionalizzazione del sistema viario. Sono previste opere di demolizione finalizzate al perseguimento degli obiettivi sopra indicati ed al recupero di spazi pubblici; sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non compromettano l'attuazione degli obiettivi suddetti.
<b>N. 39 - Piazzale Adriatico</b>	L'obiettivo prioritario della riqualificazione è la messa in sicurezza sotto il profilo idraulico (area inondabile di Fascia B del Piano di Bacino e acquifero significativo del Torrente Bisagno) dell'area perimetrata, da attuarsi mediante piani di recupero che individueranno puntualmente le aree in esso comprese ed i relativi indici e parametri urbanistici in coerenza alla disciplina degli Ambiti AR UP. La quota minima del piano di imposta del nuovo edificato non dovrà essere inferiore a quella di Lungobisagno Dalmazia, data la differenza di quota fra il piazzale e la viabilità di Sponda. La trasformazione urbanistica deve determinare la creazione di superfici permeabili in misura non inferiore al 50 % del lotto complessivo, conseguentemente nel volume che si viene a creare fra la quota attuale dell'area ed il nuovo piano di imposta deve essere prevista una vasca di raccolta di acque di prima pioggia. (L'intervento non deve pregiudicare la qualità delle acque dell'acquifero significativo). I piani terra non devono essere destinati a funzioni residenziali e sono vietati i parcheggi interrati al di sotto della quota di Lungobisagno Dalmazia. Il progetto deve prevedere la riconferma degli alloggi ERP esistenti: oltre all'individuazione di una ulteriore quota di alloggi ERS nella misura stabilita dalla normativa di settore. A tal fine l'intervento deve valutare e nel caso farsi carico della preventiva realizzazione di edifici sostitutivi, ove necessari per la ricollocazione dei residenti e delle attività esistenti. I nuovi edifici residenziali devono essere di classe A e deve essere garantita l'autosufficienza energetica del complesso.
<b>N. 40 - Via Val D'Astico</b>	E' ammessa la realizzazione di un'autorimessa in struttura, articolata su tre livelli interrati, con sistemazione di copertura a verde e posti auto scoperti di uso pubblico al fine della complessiva messa in sicurezza delle aree interessate. Funzioni ammesse: parcheggi privati interrati, posti auto scoperti e verde di uso pubblico. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.
<b>N. 41 - Via dei Carpi - Valle del Geirato</b>	Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edifici residenziali incongrui e loro ricostruzione su diverso sedime in via dei Carpi nella Valle del Geirato a Molassana, in applicazione dell'art. 6 della L.R. 49/2009 comportante variante al P.U.C. 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 43/2011.
<b>N. 44 - Via Bainsizza</b>	L'ambito, in attuazione della Deliberazione di G.C. n° 768 del 21/12/2007, è destinato alla realizzazione di: un intervento di edilizia residenziale pubblica con S.A. complessiva non superiore a 1.500 mq, depositi e commercio all'ingrosso per una S.A. massima di 500 mq ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati per una S.A. complessiva di 1000 mq, parcheggi pubblici a servizio della ASL di Via Bainsizza.

**N. 46 - Riqualficazione piazza Santo Stefano di Borzoli**

Al fine di avviare la riqualficazione della piazza S. Stefano di Borzoli e il rnsanamento ambientale e urbanistico dell'area dell'ex cava è consentito un intervento di nuova costruzione da destinare a residenza di S.A. massima pari a mq. 600 con connesse opere di sistemazione della Piazza Santo Stefano. Modalità d'attuazione: progetto convenzionato.

**N. 51 - Località Cà Nuova**

In località "Cà Nuova", è consentito l'insediamento di esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, anche nei piani fondi degli edifici, con il solo obbligo di reperire parcheggi di pertinenza nella misura minima prescritta dalla disciplina regionale vigente in materia, le attività insediate non potranno essere oggetto di successivi trasferimenti all'esterno dell'area individuata nella cartografia del P. U.C. per un periodo minimo di sei anni.

**N. 53 Salita della Misericordia - Salita della Tosse**

È consentita la realizzazione di un edificio gradonato destinato ad autonmessa e servizi pubblici, in prevalenza fuori terra, con sistemazioni delle coperture a verde pensile ed accesso da via Carcassi.

Funzioni ammesse: parcheggi a rotazione, parcheggi a servizio del CIV, servizi pubblici.

Modalità di attuazione: project financing.

PUC 2011

<b>AR-UR</b>	<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE</b>
<b>AR-UR-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	
<b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.	
<b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.	
<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.	
<b>AR-UR-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b>	
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.	
Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.	
<b>Interventi di ricostruzione e nuova costruzione</b>	
<b>Sostituzione edilizia</b>	
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.	
<b>Nuova costruzione</b>	
Consentita per realizzare:	
a) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% incrementabile al 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme	

generali;	b) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali;
	c) <b>può</b> edifici da realizzare su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri: - I.U.I. 0.50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali, - l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; La S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A..
	d) nuovi edifici al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle norme generali.
	e) nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;
	Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante. Gli interventi di cui alle lettere c) - d) - e) devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi: - rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto; - spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;
<b>Ristrutturazione urbanistica</b>	
Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto	

<p>urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti.</p> <p>L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:</p> <p>1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o integare, ed assenza di marciapiedi;</p> <p>2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;</p> <p>Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.</p> <p>La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 35%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O.</p> <p>Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.</p> <p><b>Parcheggi privati</b></p> <p>- I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2]</p> <p>- I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AR-UR-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]</p> <p><b>Cessione di aree per standard</b></p> <p>Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del</p>	<p>carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) - c) - d) - e).</p> <p>E' consentito il ricorso alla monetizzazione.</p> <p><b>Modalità di attuazione</b></p> <p>Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.</p> <p>Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) - c) - d) - e).</p> <p>P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.</p> <p><b>Flessibilità</b></p> <p>Nessuna</p> <p><b>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</b></p> <p>Consentiti con le seguenti limitazioni:</p> <p>Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.</p> <p>I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.</p> <p><b>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori</b></p> <p>Sono sempre consentiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario, prevedendo anche l'introduzione di vegetazione ad alto fusto e sistemazioni a verde in modo da determinare possibili pedonalizzazioni e realizzazioni di zone a km 30 con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche agli effetti della pubblica utilità.</p> <p><b>Servizi pubblici</b></p> <p>La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.</p>
---	---

## Disposizioni Finali

### Art. 24) - P.U.O. e progetti di attuazione del PUC 2000

1. Il PUC fa salvi i P.U.O. e i Programmi di iniziativa pubblica approvati; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche non prevalgono su quelle contenute nel PUC fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

2. Il PUC fa inoltre salvi i seguenti progetti edilizi convenzionati, per i quali è stata approvata la relativa convenzione ovvero l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo.

Per tali progetti dalla data di adozione del progetto definitivo di PUC, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica di coerenza dell'intervento rispetto alle prestazioni inerenti la salvaguardia idrogeologica, l'efficienza energetica degli edifici, la permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli stabiliti dall'art. 14 delle presenti Norme.

Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di PUC, i relativi titoli abilitativi rilasciati, decadono, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo.

- Progetto n. 5711/2008, avente ad oggetto la realizzazione di autorimessa interrata con parcheggio di superficie e verde di uso pubblico in via Fra Vincenzo da Fiorenzuola (Granarolo), per il quale in data 19.07.2011 è stata sottoscritta convenzione;

- Progetto n. 2494/2011, avente ad oggetto la realizzazione di un edificio residenziale in via della Terrasse presso il civico n. 41, per il quale in data 18.11.2011 è stato sottoscritto Atto Unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 53 comma 3 delle Norme di Attuazione del PUC 2000;

- Progetto n. 6881/2007, avente ad oggetto la realizzazione di un'autorimessa interrata con copertura destinata a verde attrezzato di uso pubblico e di un ascensore pubblico tra piazza Solari e via Amarena, per il quale in data 27.10.2011 è stata sottoscritta convenzione;

- Progetto n. 90/2009 avente ad oggetto la realizzazione di un complesso residenziale in via Peschiera con strutture interrate e seminterrate destinate ad autorimessa e la realizzazione di un asilo nido d'infanzia, di un'area esterna attrezzata e di un parcheggio ad uso pubblico

pertinenziale all'asilo, opere disciplinate alla convenzione stipulata in data 05.12.2011;

- Progetto n. 5430/2011, avente ad oggetto la realizzazione di un complesso residenziale in Salita Sella - San Desiderio, per il quale in data 08.11.2011 è stato sottoscritto Atto Unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 53 comma 3 delle Norme di Attuazione del PUC 2000;

- Progetto n. 4828/2009, avente ad oggetto la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali in via Padre Semeria, per il quale in data 30.12.2011 è stata sottoscritta la convenzione;

- Progetto n° 2211/2011, avente ad oggetto intervento di nuova costruzione di edificio monofamiliare in via Rio di Po a Morego, per il quale in data 26.01.2012 è stata sottoscritta la convenzione;

- Progetto Conferenza dei Servizi n. 29/2007 avente ad oggetto la realizzazione di una autorimessa con accessibilità in via Cadighiara, per la quale in data 24.12.2009 è stata sottoscritta convenzione ai sensi della D.G.C. 261/2009 in applicazione del preventivo assenso di cui alla D.C.C. 65/2007;

- Progetto S.U. 364/2008, avente ad oggetto la realizzazione e la gestione di una RSA in zona FF del PUC 2000, in via Gualco per il quale in data 14.10.2009 è stata sottoscritta convenzione ai sensi della D.C.C. 11/2004;

- Progetto S.U. 238/2009, avente ad oggetto realizzazione di un impianto distributori carburanti, con servizi accessori in via Lungo Bisagno Istria al civ. 1. Con D.G.C. n. 182 del 07.06.2012 è stato preso atto della sussistenza dei presupposti e conseguenti determinazioni in merito alla monetizzazione degli standard urbanistici.

- Progetto S.U. 307/2010, avente ad oggetto la ristrutturazione, in senso commerciale, del fabbricato contraddistinto con il civ. 15 di via al Santuario di Nostra Signora della Guardia, in variante al PUC 2000 approvata con D.C.C. n. 66 del 20.09.2011.

Gli interventi previsti dai progetti fatti salvi qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione.

### Art. 25) - Ambiti con disciplina urbanistica speciale

Il PUC recepisce i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica di cui al successivo elenco, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con

apposito perimetro.

Fatte salve specifiche disposizioni previste dalle singole norme speciali ad interventi attuati vige la disciplina dell'ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano.

I progetti edilizi attuativi di progetti urbanistici operativi, strumenti urbanistici comunque denominati, varianti urbanistiche sono soggetti alla verifica di coerenza degli interventi rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all'art. 14.

Gli interventi edilizi attuativi delle norme speciali, qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione.

#### **Elenco norme speciali**

##### **N. 1 - Parcheggio Via Antonio Burlando**

Sull'area è consentita la sistemazione superficiale dell'area al fine di realizzare parcheggi pubblici e privati a raso con pavimentazione permeabile previa sistemazione dei muri di fascia e sistemazione dei tratti dei rivi interessati.

##### **N. 2 - Strada di S. Ilario (Ambito non cartografato)**

Ferma restando la disciplina del vigente P.T.C.P. di cui all'art. 48, comma 3 delle relative Norme di Attuazione, che consente interventi per la viabilità esclusivamente preordinati al superamento di puntuali carenze di ordine funzionale, l'accessibilità alle zone non servite da viabilità carrabile, potrà essere risolta:

- attraverso la tutela ed il recupero del territorio spesso abbandonato al degrado, anche attraverso programmi di manutenzione che rendano maggiormente agibili le "creuze" ai pedoni ed ai piccoli mezzi agricoli;
- attraverso anche la realizzazione ove possibile, coerente con le indicazioni sopra richiamate, di nuovi tratti di viabilità di tipo agricolo forestale e di servizio a transito controllato;
- attraverso la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, subordinatamente alla redazione di uno S.O.I., nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei suoli;

- attraverso l'adeguamento dei tracciati esistenti per l'uso carrabile, con l'eventuale inserimento di nuovi tratti necessari per consentire adeguate pendenze, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche di percorsi storici e dei relativi manufatti e che gli

eventuali nuovi tracciati si inseriscano armoniosamente nel paesaggio con contenute opere di contenimento del terreno e non attraversino ambiti ed aree verdi strutturate costituite da parchi e giardini di edifici così da non interromperne l'unitarietà, subordinatamente all'approvazione del Consiglio Comunale in ragione della eventuale applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001.

##### **N. 3 - Via Roma - Galleria Mazzini**

Nell'ambito è prescritto il mantenimento delle attività commerciali o il reinserimento delle attività che hanno determinato la costituzione storica dell'ambiente urbano specifico, con uso appropriato di locali e vetrine e con divieto di cambio d'uso per trasformare i locali in depositi o parcheggi.

##### **N. 4 - Vico del Dragone**

Al fine di completare la riqualificazione di vico del Dragone - Piazza delle Lavandaie il Piano recepisce il progetto presentato con Procedura di Conferenza dei Servizi (C.D.S. N. 11/2010) per l'approvazione del progetto d'intervento ai sensi dell'art. 3 della L.R. 29/02 per la ricostruzione del civico 6 di Vico del Dragone nell'ambito del programma POGAS finalizzato a realizzare alloggi di edilizia convenzionata per giovani nel centro storico.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS) ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

##### **N. 5 - Programma Housing Sociale - piazza Virgo Potens 1**

Al fine della realizzazione di alloggi da locare a canone moderato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 51 in data 21.07.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbano Storico (AC-US), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

##### **N. 6 - Programma Housing Sociale - Convento S. Francesco di Voltri**

Al fine della trasformazione del Convento in struttura residenziale e/o ricettiva per valorizzare l'immobile in funzione del

**ERP 3 - via Mogadiscio**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi della monetizzazione prevista dall'art. 26, comma 4, punto 5 della L.Reg. 38/07. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR).

**ERP 4 - via delle Viole**

Nelle aree di proprietà comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi della monetizzazione prevista dall'art. 26, comma 4, punto 5 della L.Reg. 38/07. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR).

