



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-121 del 20/04/2018

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO – SU 467/2016 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI IN VIA GUALCO, MUNICIPIO IV MEDIA VALBISAGNO, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO. AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I. PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 28 in data 26 aprile 2018;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso che:

- la società Tatti s.r.l., relativamente ad un complesso immobiliare di sua proprietà sito a Genova Struppa, via Gualco, nell'anno 2008 aveva presentato presso lo Sportello Unico delle Imprese istanza per la verifica di ammissibilità dell'intervento alla procedura di Conferenza di Servizi ex art.18 L.R. n.9/1999, finalizzata all'approvazione di un progetto per la realizzazione di una Residenza Protetta per anziani, in relazione a cui, con deliberazione di Giunta Comunale n. 258 del 6 agosto 2009 è stato approvato l'atto di impegno/bozza di convenzione e si è preso atto dell'avvenuta sottoscrizione del disciplinare di gestione, come previsto dal punto 4) del dispositivo della D.C.C. n.11/2004;

- con atto notarile in data 14 ottobre 2009 è stata sottoscritta la relativa convenzione, ma non si è pervenuti al rilascio del permesso di costruire, per problemi legati all'intervenuta adozione del Progetto Preliminare di PUC, cui il progetto stesso non risultava pienamente conforme;

- in data 8 novembre 2016 la Società TATTI S.r.l. ha presentato presso lo Sportello Unico delle Imprese un nuovo progetto, rubricato col n. S.U.467/2016, in sostituzione del precedente, per la realizzazione, nell'area di sua proprietà, di una Residenza Protetta per anziani, con funzioni di R.S.A. di mantenimento di 96 posti letto;

- con nota 17 gennaio 2017 prot. 15496, il Comune ha comunicato motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza succitata, in quanto *"il lotto di intervento solo in parte ricade entro la zona SIS-S"* ed in quanto tale parte è destinata *"non alla realizzazione di Servizi di Interesse Comune ma per il Verde identificati nel bilancio dei Servizi del Municipio IV Media val Bisagno, con il numero progressivo 4046 di quelli di quartiere"*;

-in data 01.02.2018, 13.02.2018 e 26.03.2018 sono stati presentati dei nuovi elaborati progettuali che ridefiniscono il lotto di intervento, prendono atto della mutata necessità di realizzare una struttura per 120 posti letto, adeguano la proposta alle Norme di rilevanza ambientale, ed è stata inoltre prodotta copia dello schema del disciplinare di gestione inerente la Residenza Protetta per anziani, con funzione di residenza socio-assistenziale di mantenimento, approvato con DD N. 2018-147.3.0.-39 della Direzione Politiche Sociali - Settore Servizi Sociali Municipali, successivamente rettificato;

Premesso inoltre che:

- il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in vigore dal 3 dicembre 2015, comprende porzione dell'area di che trattasi (segnatamente mappali 105, 714 e 715) in zona SIS-S- Servizi Pubblici, facente parte di un più ampio servizio classificato come Verde Esistente di Quartiere identificato con il n. 4046;

- ai fini della realizzazione del servizio, oggetto della suindicata proposta, si rende quindi necessario procedere con un aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., con l'obiettivo di ridefinire la tipologia di servizio da insediare;

Premesso altresì che:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce il compendio in Aree Urbane: tessuti urbani (TU), disciplinato dall'art. 38 delle relative norme, che individua parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico;

- l'Assetto Geomorfologico del citato Piano regionale classifica le suddette aree in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) disciplinato dall'art. 67. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere, mentre l'Assetto Vegetazionale classifica i luoghi come COL-ISS-MA (Colture - Impianti sparsi di serre -Mantenimento);

- ai sensi del Piano di Bacino del torrente Bisagno, approvato con D.C.P. n. 62 del 4 dicembre 2001, come aggiornato con D.D.G. n. 141 del 12 giugno 2017, l'area non è interessata da particolari delimitazioni nella Carta delle fasce di inondabilità; nella Carta della suscettività al dissesto l'area è in gran parte inserita in Pg2 "aree a suscettività di dissesto media" e in parte in Pg3b "aree a suscettività al dissesto elevata"; nella Carta del rischio idraulico l'area non presenta particolari indicazioni; la Carta del rischio geologico classifica l'area in parte prevalente come Rischio Medio R2 ed in parte come Rischio Lieve o Trascurabile R0;

- l'area in argomento non ricade nel Piano di Rischio Aeroportuale revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006 e risulta soggetta a Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione), secondo quanto illustrato nella "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità" (datata 12 aprile 2018), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, cui si rinvia per le valutazioni e conclusioni in merito;

Considerato che:

- la proposta progettuale, come sopra integrata e modificata, descritta e valutata nell'ambito della succitata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, prevede di:

- costruire un nuovo fabbricato di 6 piani avente S.A. pari a circa 3.159 mq, da adibire a Residenza Protetta per anziani, con funzioni di RSA di Mantenimento, per 120 posti letto come servizio pubblico, con vincolo permanente di destinazione d'uso (art.12 punto 1.1 delle norme Generali del PUC);

- sistemare le aree circostanti il fabbricato, mediante la realizzazione di un marciapiede lungo la viabilità, di una rampa di accesso al piano seminterrato adibito ad autorimessa e locali di servizio, di un'area a parcheggio a raso nonché di verde naturalistico nella parte residuale a nord-est;

- adibire una serie di spazi a verde naturalistico, pur non essendo soggetto alla prescrizione di individuare spazi a verde nella misura del 30% del lotto (pari a 3.032 mq), in quanto la Residenza in esame costituirà Servizio Pubblico;

Considerato, inoltre, che la proposta progettuale di che trattasi è redatta nel rispetto delle condizioni e dei valori di permeabilità del terreno e delle costruzioni richieste dal PUC, oltre che nel rispetto degli aspetti di contenimento energetico richiesti dal PUC per le nuove costruzioni, ed è inoltre adeguata alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi e sicurezza, nonché in materia igienico sanitaria;

Posto in evidenza altresì che:

- la Relazione dà atto dell'avvenuta presentazione, a corredo dell'istanza, del Rapporto Preliminare, predisposto ai fini della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi della LR n. 32/2012 che, successivamente ad una breve illustrazione del progetto e della sua conformità relativamente alle norme di carattere ambientale del PUC, ed ad un'analisi delle varie componenti ambientali anche in relazione agli indicatori individuati dal Comune di Genova, non rileva particolari criticità relativamente agli impatti derivanti dalla realizzazione della proposta stessa;

- la richiamata Relazione evidenzia inoltre che la proposta è corredata di "Perizia di stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter DPR 380/2001 e art. 38 comma 6 bis LR 16/2008 e s.m.i., al fine di determinare l'importo a tale titolo dovuto dal soggetto attuatore;

Rilevato inoltre che:

- ai fini della qualificazione della struttura, oggetto della proposta progettuale, come servizio pubblico, ai sensi dell'art. 12 punto 1.1 delle Norme Generali del PUC, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere approvata come schema e sottoscritta la relativa convenzione, in coerenza con la D.C.C. n. 11/2004, e avente come allegato lo schema di disciplinare, di cui sopra, convenzione finalizzata ad attuare quanto previsto dal medesimo art. 12 punto 1.1 delle Norme Generali, per la costituzione del vincolo permanente di destinazione d'uso sul complesso a servizi e per la definizione delle obbligazioni tutte correlate al presente intervento;

- in particolare la richiamata convenzione dovrà stabilire il ruolo e gli obblighi del contraente, le modalità di gestione, il riconoscimento del Servizio Pubblico, l'impegno a trasferire anche a soggetti terzi o altro soggetto gestore tutti gli obblighi e le prescrizioni contenute nella convenzione e nel disciplinare di gestione, le garanzie sul mantenimento del Servizio Pubblico, le prescrizioni circa l'esecuzione delle aree a verde con uno specifico piano di gestione, l'eventuale cessione di aree/l'imposizione di servitù di uso pubblico permanente sulle aree e sulla viabilità, le opere, gli impianti e manufatti, il contributo per il rilascio del permesso di costruire, tutte le garanzie necessarie, nonché le modalità di corresponsione del contributo straordinario relativo al maggior valore, di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter DPR 380/2001 e art. 38 comma 6 bis LR 16/2008 e s.m.i.;

Considerato ancora che:

- la proposta di modifica da apportare al PUC, come delineata nella citata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità" - allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento - riguarda principalmente la riduzione di mq. 2635 (superficie reale) del servizio di Verde Esistente di Quartiere identificato con la sigla VE 4046 e la classificazione dell'area scorporata, nonché di altre porzioni attigue, come Interesse Comune di Previsione di Quartiere da identificare con la sigla ICP 4010 di mq. 3032 (superficie reale);

- inoltre, come esplicitato nella già citata Relazione, la ridetta modifica al PUC è compatibile con gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non comporta l'individuazione di nuovi Distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;

- il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui è corredata la proposta stessa, valuta gli impatti derivanti dalla sua realizzazione e, come già evidenziato, non rileva specifiche criticità quanto al profilo in esame;

- per quanto sopra la modifica al PUC appare, sotto il profilo urbanistico, riconducibile alla fattispecie dell'aggiornamento, di cui all'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;

Considerato pertanto che:

- in merito alla proposta in esame, si ritiene opportuno procedere con l'inserimento di apposito disciplina di Norma Speciale come segue:

Norma Speciale [....]

"RSA Via Gualco - E' consentita, tramite permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di una Residenza Protetta con funzione di residenza socio-assistenziale di mantenimento per anziani, con vincolo di destinazione d'uso permanente, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono quelli del progetto S.U. 467/2016, di cui alla D.C.C. n. [...] del [...] e successiva determinazione conclusiva n [...] del [...] mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi.

In fase esecutiva, ferme restando le quantità di aree destinate a verde o fasce di rispetto, sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche significative all'assetto planivolumetrico, tali da alterare il rapporto di compatibilità con i luoghi e con il contesto e siano determinate da esigenze de-

rivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura.

Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito dei Servizi Pubblici SIS-S, nel rispetto delle Norme Generali del P.U.C."

Considerato che il progetto, di cui alla richiamata disciplina di Norma Speciale, si compone degli elaborati grafici e descrittivi riportati nell'allegato elenco parte integrante del presente provvedimento, elaborati che si intendono integralmente richiamati ed approvati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ancorché non materialmente allegati:

- il perimetro della suddetta Norma Speciale, corrispondente alla proprietà del proponente, più ampio rispetto all'area cui si propone il vincolo a servizi pubblici di previsione e disciplinata con vincolo di destinazione d'uso permanente, ricomprende anche la viabilità di accesso, necessaria alla fruizione del servizio stesso, da assoggettare anch'essa a servitù di uso pubblico permanente;

- il rilascio del permesso di costruire per il fabbricato ad uso residenza protetta per anziani è quindi subordinato all'approvazione della modifica del P.U.C., tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della Legge Regione Liguria n. 10/2012 e s.m.i., oltre che alla stipula della relativa convenzione;

Ritenuto conseguentemente di esprimere il preventivo assenso, ai sensi dell'art. 10, comma 4, della L.R. n. 10/2012 e s.m.i., alla modifica del PUC vigente, relativamente all'area di proprietà della Società Tatti s.r.l., secondo quanto rappresentato nell'allegata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", integralmente richiamata e condivisa, tramite introduzione della disciplina di Norma Speciale, ante integralmente riportata, dando atto che trattasi di modifiche aventi i contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;

Considerato infine:

- che, in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame sarà sottoposta al parere del Municipio IV Media Valbisagno;

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

Visti:

- l'art 10, commi 3 e 4, della LR 10/2012 e smi
- il DPR 380/2001 e smi;
- la LR 36/1997 e smi;
- la LR 16/2008 e smi;
- la LR 32/2012 e smi;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità

contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del DLgs 267/2000 e s.m.i.;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di esprimere, per le motivazioni esplicitate nelle premesse nonché nella "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, preventivo assenso all'introduzione nel PUC vigente, in relazione all'area di proprietà della società Tatti s.r.l., della seguente disciplina di Norma Speciale, correlata alla realizzazione di un nuovo fabbricato avente S.A. pari a circa 3.159 mq, da adibire a Residenza Protetta per anziani, con funzioni di RSA di Mantenimento:

Norma Speciale [....]

"RSA Via Gualco - E' consentita, tramite permesso di costruire convenzionato; la realizzazione di una Residenza Protetta con funzione di residenza socio-assistenziale di mantenimento per anziani, con vincolo di destinazione d'uso permanente, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono quelli del progetto S.U. 467/2016, di cui alla D.C.C. n. [...] del [...] e successiva determinazione conclusiva n [...] del [...] mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e s.m.i.

In fase esecutiva, ferme restando le quantità di aree destinate a verde o fasce di rispetto, sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche significative all'assetto planivolumetrico, tali da alterare il rapporto di compatibilità con i luoghi e con il contesto e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura.

Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito dei Servizi Pubblici SIS-S, nel rispetto delle Norme Generali del P.U.C."

- 2) di dare atto che la proposta di modifica da apportare al PUC, come delineata nella citata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità" - allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento - comporta in particolare la riduzione di mq. 2635 (superficie reale) del servizio di Verde Esistente di Quartiere identificato con la sigla VE 4046 e la classificazione dell'area scorporata, nonché di altre porzioni attigue, come Interesse Comune di Previsione di Quartiere da identificare con la sigla ICP 4010 di mq. 3032 (superficie reale);

- 3) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui ai precedenti punti 1) e 2), rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ed individuati in apposito elenco anch'esso allegato, sono riconducibili ai contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese – di convocare, ai sensi del comma 5 dell'art 10 della LR 10/2012 e smi, la Conferenza dei servizi alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire;
- 5) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, nonché ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;
- 6) di dare atto che il rilascio del permesso di costruire per il fabbricato ad uso residenza protetta per anziani è subordinato all'approvazione della modifica del P.U.C., tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della Legge Regione Liguria n. 10/2012 e s.m.i., oltre che all'approvazione come schema e quindi alla stipula della relativa convenzione, avente i contenuti puntualmente indicati nelle premesse del presente provvedimento;
- 7) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della LR 36/1997 e smi;
- 8) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 9) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del DLgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-121 DEL 20/04/2018

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO – SU 467/2016 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI IN VIA GUALCO, MUNICIPIO IV MEDIA VALBISAGNO, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO. AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I.

PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

01	ISTANZA ATTIVAZIONE PROCEDIMENTO -
02	ELENCO ELABORATI
A	ELABORATI GRAFICI PROGETTO ARCHITETTONICO.
B	ALLEGATI AL PROGETTO ARCHITETTONICO
C	PROGETTO PREVENZIONE INCENDI
D	VINCOLO IDROGEOLOGICO
E	LEGGE 10
F	RELAZIONE GEOLOGICA
G	DOCUMENTI SERVIZI SOCIALI
H	DOCUMENTAZIONE AMBIENTE
65	Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità, comprensiva di allegati, datata 12.04.2018
	Dettaglio elenco elaborati delibera

Il Dirigente
[Arch. Laura Petacchi]

Documento Firmato Digitalmente



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2018-DL-121 DEL 20/04/2018 AD OGGETTO:
PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA
LR 10/2012 E S.M.I. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO – SU
467/2016 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA
PROTETTA PER ANZIANI IN VIA GUALCO, MUNICIPIO IV MEDIA
VALBISAGNO, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO
URBANISTICO. AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I.
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA
APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

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

20/04/2018

Il Dirigente Responsabile
[Arch. Laura Petacchi]

