



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-26 del 25/01/2021

PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI RICONVERSIONE DELLA EX STRUTTURA SCOLASTICA IN STRUTTURA RESIDENZIALE SOCIO-SANITARIA E SOCIALE PER ANZIANI, CON CONTESTUALE AMPLIAMENTO, RELATIVA AD IMMOBILE FACENTE PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI SANTA MARTA, SITO IN MURA DI SAN BERNARDINO 18, MEDIANTE PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 10, COMMA 5 E SEGG., L.R. N. 10/2012 E S.M.I.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 5 in data 28 gennaio 2021;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso:

- che con istanza del 07/12/2020 Prot. 0374357.E, la legale rappresentante della Congregazione delle Suore di Santa Marta, con sede legale in Roma, via Virginio Orsini 15, proprietaria dell'immobile e il legale rappresentante del Gruppo Insieme S.r.l., con sede in Genova, Mura di San Bernardino 20, locatario e futuro gestore della struttura, hanno chiesto l'attivazione del Procedimento Unico (art. 10, comma 5, L.R. 10/2012) finalizzato ad acquisire il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di una R.S.A., una Residenza Protetta e una Comunità Alloggio, rispettivamente per 14, 24 e 29 posti letto, nell'immobile denominato Villa Marta di San Bernardino situato in Genova, Mura di San Bernardino 18;

- che, con la medesima istanza, viene dichiarato inoltre che l'approvazione del progetto edilizio per la realizzazione di una struttura sanitaria residenziale (R.S.A., Residenza protetta e Comunità alloggio) comporta la contestuale modifica della tipologia di Servizio indicata dal Sistema dei Servizi Pubblici del PUC, da Istruzione esistente a Interesse Comune di previsione, mantenendolo a livello di quartiere;

- che, ancora, viene dichiarato che, ancorché tale attività sarà realizzata da soggetti privati, essi ne assicureranno l'effettivo controllo pubblico mediante un Disciplinare di gestione che ne legittima il riconoscimento di servizio pubblico;

Premesso inoltre:

- 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 la suddetta zona nell'Ambito 53E *Genova – Centro Urbano in Aree Urbane: Strutture Urbane qualificate (SU)*, disciplinata dall'art. 35 delle relative norme, che individua parti del territorio assoggettate al regime normativo di *Mantenimento* in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal conte-

sto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da essere identificati come componenti significative della morfologia urbana; in particolare, in tale ambito bisogna evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. In tale area non sono consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale;

- che sotto il profilo della pianificazione di bacino le aree in oggetto risultano comprese nel Piano di Bacino Ambito 14, approvato con DCP n. 66 del 12/12/2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22/04/2020 entrata in vigore il 13/05/2020, che costituisce quindi il riferimento generale, cartografico e normativo di carattere sovraordinato; nella Carta delle fasce di inondabilità e del rischio idraulico (Tavola 1) le aree non sono assoggettate ad alcuna classificazione; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) le aree sono classificate in Pg1 *aree a suscettività al dissesto bassa*, disciplinate dall'art. 16 comma 4 delle Norme di Attuazione; nella Carta del rischio geologico (Tavola 213160) le aree sono classificate in R1 – Rischio moderato;

- che le aree in argomento ricadono nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22/01/2002 e s.m.i. e sono classificate come Territori urbani con verde 'connotante' (U) e disciplinati dalla scheda 1.3_U_02 che recita: "In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità sopra evidenziate, nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica e dei relativi interventi edilizi ammessi devono essere volti alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso. Possono essere consentiti, pertanto, solo interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti.";

- che, con riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il compendio è incluso in area di notevole interesse pubblico, (Decreto Ministeriale 18 novembre 1953) così come definite dall'art. 136, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 42/2004;

- che le aree sono soggette a Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione), ma non sono interessate dal Piano di Rischio Aereoportuale (revisionato ai sensi del D.lgs. 151/2006);

- che le aree non sono interessate dalla Rete Ecologica Regionale;

- che le aree suddette, oggetto di richiesta di modifica, risultano individuate nell'Assetto Urbanistico del PUC vigente in un più ampio ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere";

- che nel "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" del PUC le aree sono inserite nel più ampio ambito classificato come "istruzione esistente" di livello di quartiere n. 1057 e, nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio I Centro Est, le aree in questione sono identificate quale servizio di istruzione esistente - Q n. 1057 S – Mura S. Bernardino – Tipo: Scuola dell'infanzia – Scuola primaria scuola secondaria 1° grado-professionale, di proprietà privata, con superficie reale mq. 12.650 e superficie virtuale mq. 25.300, conteggiata negli standard urbanistici;

- che nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC le aree sono inserite in *Struttura urbana qualificata* e uno degli edifici, parte del compendio ma non oggetto della presente istanza, risulta indivi-

duato come componente del paesaggio di rilevante valore in quanto Elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante;

- che la Zonizzazione Geologica del PUC classifica le aree, comprese in Zona urbanizzata, prevalentemente in Zona A – Aree con suscettività d’uso non condizionata; parte in Zona B – Aree con suscettività d’uso parzialmente condizionata; in minima parte in Zona C – Aree con suscettività d’uso limitata e Zona D – Aree con suscettività d’uso limitata e/o condizionata all’adozione di cautele specifiche;

- che a livello di pericolosità sismica di base il territorio del Comune di Genova ricade in *zona a classificazione sismica 3* ai sensi della vigente DGR 216/2017;

- che, nella carta dei Vincoli Geomorfolologici e Idraulici del PUC, è indicata la presenza di un rivo, il S. Anna, che scorre in alveo coperto, con origine posta a circa 35 m dall’edificio oggetto di proposta;

- che, inoltre, le aree sono parzialmente interessate da *Connessioni Ecologiche potenziali* della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinata dall’art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC;

Premesso altresì:

- che nella “*Relazione di individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale*”, vengono analizzati gli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica, vengono proposte le modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare in rapporto alle opere e alle attività da realizzare e, nello specifico, viene richiesta la modifica della tipologia del servizio;

- che le aree, oggetto di richiesta di modifica della tipologia di servizio del PUC, fanno parte della porzione più ampia di territorio individuata, nella tavola 38 - Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, come Servizi di istruzione esistenti, censita con il n. 1057 e caratterizzante i mappali 49, 513, 604, 605, 900, 901, 902 del Foglio 36, Sezione A del Catasto Terreni, di proprietà della Congregazione delle Suore di Santa Marta;

- che l’immobile oggetto della proposta di modifica al PUC (insiste su parte del mappale 901) è un edificio costruito negli anni '60 del secolo scorso, articolato su 5 piani disposti a gradoni, utilizzato in passato come scuola paritaria d’infanzia e primaria, funzione successivamente spostata in un edificio adiacente, facente parte della stessa proprietà, lasciando in tal modo l’edificio inutilizzato;

- che tale operazione ha consentito, nonostante la dismissione e il trasferimento, di garantire comunque al quartiere l’adeguata offerta di istruzione scolastica richiesta;

- che dal primo ottobre 2020 il Gruppo Insieme S.r.l. ha stipulato un contratto di locazione con la Congregazione delle Suore di Santa Marta per usufruire dei locali precedentemente occupati dalla struttura scolastica al fine di trasformarli in una struttura socio assistenziale, articolata in un modulo di R.S.A., al primo piano, per complessivi 14 posti letto, una Residenza Protetta, al piano secondo, con 12 camere e 24 posti letto, e, infine, due moduli di Comunità Alloggio, ai piani terzo e quarto, di 29 posti letto, per una ricettività totale di 67 posti letto; il progetto proposto prevede altresì la realizzazione di spazi comuni per gli ospiti e spazi di servizio per gli operatori della struttura, attraverso un aumento di circa il 9% della superficie agibile esistente, vale a dire mq 182,98, localizzato: a

piano terra, all'interno del portico esistente; ai piani secondo e terzo, con modesti volumi innestati sul prospetto nord-est; al piano quarto, con un volume di circa 45 mq posto sul fronte principale;

- che i collegamenti verticali saranno garantiti, oltre che dai corpi scala esistenti, da due monta-letti-ghe di nuova realizzazione per il superamento delle barriere architettoniche; le aree esterne saranno destinate a terrazze, giardini e aree a parcheggio, queste ultime per una superficie totale di mq 610;

- che la Direzione Urbanistica ha redatto la "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", ai sensi del richiamato art 10 della L.R. 10/2012 e s.m. e i., allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in funzione della richiesta di preventivo assenso al Consiglio Comunale, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, prodromico alla convocazione della Conferenza dei Servizi, alla quale invitare le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire;

- che dalla citata Relazione Urbanistica e dalla documentazione presentata, si apprende che è possibile, senza che ciò alteri la struttura del Piano Urbanistico, modificare la tipologia del servizio pubblico di livello di quartiere localizzato dal PUC, purché questo, in conformità a quanto stabilito dall'art. 12, punto 1.1 Servizi pubblici delle Norme Generali del PUC, sia garantito da vincolo di destinazione d'uso permanente;

- che, come evidenziato nella "*Relazione di individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale*", presentata dal proponente e ripreso nella Relazione Urbanistica, la funzione proposta si configurerebbe come Servizio Pubblico di Interesse Comune, mentre nel Piano Urbanistico Comunale, Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, l'area di intervento è classificata come Istruzione Esistente di Quartiere;

- che, a fronte del progetto proposto, come rilevato nella Relazione redatta dalla Direzione Urbanistica, senza che ciò alteri la struttura del Piano Urbanistico, è possibile rivalutare, sotto l'aspetto urbanistico, la tipologia del servizio pubblico o di interesse pubblico di livello comunale localizzato dal PUC, purché il servizio di uso pubblico, come definito dall'art. 12, punto 1.1 (Servizi pubblici) delle Norme Generali del PUC, sia disciplinato con vincolo di destinazione d'uso permanente;

- che è stato allegato Parere preventivo di A.Li.Sa., Azienda Ligure Sanitaria della Regione Liguria (registro ufficiale U.0033259.20-11-2020);

- che, a tal fine è necessario che il progetto, anche nella successiva fase istruttoria in capo alla Conferenza dei Servizi, sia corredato da apposito "Disciplinare di gestione", con la definizione di tutti gli aspetti strutturali, funzionali, organizzativi, qualitativi e tariffari del servizio offerto dalla struttura, con l'obbligo dell'adozione della Carta dei servizi e dei diritti dell'ospite, e di specifica Convenzione che, richiamando i dettami della deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 03.02.2004 "Approvazione del procedimento per l'attuazione di progetti relativi a strutture residenziali per anziani in zone vincolate a servizi pubblici dal PUC, della convenzione QUADRO e dei criteri per la determinazione delle tariffe", stabilisca: 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, l'obbligo di mantenere a tempo indeterminato la Convenzione, l'imposizione di servitù di uso pubblico permanente sulle aree, 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;

- che, in considerazione di quanto sopra esposto ed in particolare delle dichiarazioni addotte dal richiedente nonché della rilevata necessità di assoggettare l'immobile a vincolo permanente di uso pubblico, quanto prefigurato è classificabile come modifica della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC stesso, è conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, rispetta le disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 s.m. e i. e le relative indicazioni applicative e, pertanto, è pienamente riconducibile a quanto configurato dall'art. 43 (Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato) della L.R. 36/1997 e s.m.i.;

- che inoltre il progetto, comportando il cosiddetto "*maggior valore generato da interventi su aree o immobili che richiedano per la loro assentibilità il preventivo esperimento di procedure di variante ai piani urbanistici comunali ...*", è corredato da "Stima del maggior valore generato dall'intervento", che, in considerazione della peculiarità del documento, dovrà essere esaminata dagli uffici competenti nel contesto istruttorio;

Considerato:

- che l'art. 10 – Procedimento unico – della L.R. 10/2012 e s.m. e i., al comma 5, stabilisce che, ove le istanze comportino l'approvazione di modifiche agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, le relative istanze devono essere corredate da specifica documentazione inerente la modifica urbanistica richiesta, nonché dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32;

- che lo stesso art. 10 al comma 6 prescrive che il responsabile dello SUAP, accertata la procedibilità – per la quale è stata redatta la già richiamata Relazione Urbanistica allegata al presente atto – provvede a richiedere l'assenso del Consiglio Comunale in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, da rendersi nei successivi sessanta giorni;

- che dalla citata Relazione per l'accertamento della procedibilità, redatta dalla Direzione Urbanistica, si desume, in particolare, che l'intervento prevede la realizzazione di opere di riconversione della ex struttura scolastica in struttura residenziale socio-sanitaria e sociale per anziani, con contestuale ampliamento, relativa all'immobile facente parte del complesso edilizio di Santa Marta, sito in Mura di San Bernardino 18, Municipio I Centro Est e censito al N.C.T. di Genova, Sezione A foglio 36 particella 901 e al N.C.E.U., Sezione GEC Foglio 13 mappale 901;

Rilevato:

- che gli elementi di non conformità rispetto alla disciplina del PUC vigente, posti in evidenza nel rispettivo paragrafo della citata Relazione urbanistica, inducono a ritenere necessario procedere con un aggiornamento allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997;

- 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, quindi, sottoscritta la relativa convenzione, in coerenza con la D.C.C. n. 11/2004, e avente come allegato lo schema di disciplinare, funzionale alla definizione degli aspetti gestionali e tariffari della struttura, 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;

- che, in particolare, la richiamata convenzione dovrà stabilire il ruolo e gli obblighi del contraente, le modalità di gestione, il riconoscimento del Servizio Pubblico, con apposizione di specifico vincolo di destinazione, 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, l'imposizione di servitù di uso pubblico permanente sulle aree e sulla viabilità, 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 L.R. 16/2008 e s.m.i.;
- che la proposta di modifica da apportare al PUC riguarda principalmente la ridefinizione della Tipologia dei servizi, come meglio esplicitato nella già citata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- che 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 piano, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;
- che è stata redatta specifica "Relazione sulla verifica di assoggettabilità alla VAS";

Preso pertanto atto:

- che è obiettivo di questa Amministrazione privilegiare, ove possibile, le operazioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, evitando in tal modo la dismissione più o meno prolungata di questi beni, a volte complessi da mantenere, che può generare processi di degrado materiale, strutturale, ed in alcuni casi sociale;
- che, nel caso di specie, la modifica della tipologia del Servizio consente di recuperare e riqualificare, sempre con funzioni riconducibili ai servizi pubblici, un edificio esistente, migliorandone le caratteristiche fisiche ed energetiche;
- che la ristrutturazione del fabbricato esistente, nell'eventuale rispetto delle indicazioni paesaggistiche, finalizzata alla creazione di una struttura sanitaria residenziale d'uso pubblico, oltre a configurarsi come Servizio Pubblico di Interesse Comune, va ad implementare una tipologia di servizi di particolare necessità, considerato l'alto numero di anziani presente nella nostra città;

Si ritiene quindi opportuno, in merito alla proposta in esame, procedere alla modifica della tipologia del Servizio, prevedendo di inserire il fabbricato e le aree di pertinenza interessate, identificate al N.C.T. di Genova, Sezione A foglio 36 particella 901 (parte) e al N.C.E.U., Sezione GEC Foglio 13 mappale 901, nel novero dei servizi di "Interesse Comune di Previsione" e, al contempo, in conseguenza alla rettifica del perimetro iniziale, di ridurre della stessa superficie il servizio "Istruzione Esistente", il tutto come meglio individuato negli elaborati grafici allegati alla Relazione redatta dalla Direzione Urbanistica;

Ritenuto:

- che, a seguito dell'accertata procedibilità riguardante la proposta di cui sopra, sussistano le condizioni per la richiesta del preventivo assenso in relazione alle modifiche da apportare al PUC;

Dato atto:

- che l'istanza, conformemente all'art. 10, comma 5 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, contiene una specifica "Relazione" nella quale viene richiesta la parziale variazione della tipologia di servizio in ambito SIS-S da Istruzione a Interesse Comune, parte integrante del presente provvedi-

mento, finalizzata all'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica e delle modifiche cartografiche e normative da approvare;

Atteso:

- che, previo ottenimento dell'assenso da parte del Consiglio Comunale in ordine agli effetti di modifica del PUC, sono demandati alla successiva Conferenza dei Servizi i necessari approfondimenti e le valutazioni tecniche sulla proposta progettuale, nel rispetto dei contenuti urbanistici su cui si esprime il Consiglio Comunale;
- che l'eventuale rilascio del titolo edilizio per la trasformazione dell'edificio ad uso struttura sanitaria residenziale è quindi subordinato all'approvazione della modifica del PUC, tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 5, della legge regionale n. 10/2012 e s.m.i., oltre che alla stipula della relativa convenzione, nonché agli esiti della procedura di "Verifica di assoggettabilità a VAS", disciplinata dall'art. 13 della Legge Regionale n. 32 del 2012 e ss.mm.ii.;
- che sulla base della propedeutica "Relazione per l'accertamento della procedibilità" la modifica urbanistica rientra tra le fattispecie disciplinate dall'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m. e i., nei termini descritti dalla predetta Relazione della Direzione Urbanistica;

Visto l'art 10, comma 5 e seg., della L.R. 10/2012 e s.m. e i.;

Visti inoltre:

- il D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.;
- la L.R. 36/1997 e s.m. e i.;
- la L.R. 16/2008 e s.m. e i.;
- la L.R. 32/2012 e s.m. e i.;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Atteso che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. n. 267/2000;

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

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

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di esprimere, in ragione delle considerazioni tecniche espresse nella "Relazione urbanistica per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché per le motivazioni esplicitate nelle premesse, il preventivo assenso all'introduzione

nel PUC vigente, in relazione alle aree di proprietà della Congregazione delle Suore di Santa Marta, identificate al Nuovo Catasto Terreni di questo Comune, Sezione A foglio 36 particella 901 (parte) e al N.C.E.U., Sezione GEC Foglio 13 mappale 901, della variazione di tipologia di servizio in Ambito SIS-S da Istruzione Esistente a Interesse Comune di Previsione;

- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sono riconducibili ai contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della l.r. n. 36 del 1997 e s.m.i.;
- 3) di prendere atto della "Relazione sulla verifica di assoggettabilità alla VAS" e dare mandato alla Direzione Ambiente, cui sarà tempestivamente trasmesso il presente provvedimento e gli elaborati attinenti, di procedere ai fini delle valutazioni ed iniziative di competenza, ai sensi dell'art 13 della L.R. 32/2012 e s.m. e i.;
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
- 5) di dare atto che l'eventuale rilascio del titolo edilizio per la trasformazione del fabbricato ad uso struttura sanitaria residenziale è subordinato all'approvazione della modifica del PUC, tramite procedimento attivato ai sensi dell'art. 10, comma 5, della legge regionale n. 10/2012 e s.m.i., oltre che all'approvazione dello schema e quindi alla stipula della relativa convenzione, avente i contenuti puntualmente indicati nelle premesse del presente provvedimento, nonché agli esiti della procedura di "Verifica di assoggettabilità a VAS", disciplinata dall'art. 13 della Legge Regionale n. 32 del 2012 e ss.mm.ii.;
- 6) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della L.R. 36/1997 e s.m. e i.;
- 7) di attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/90 e s.m. e i.;
- 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 D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-26 DEL 25/01/2021

OGGETTO: PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI RICONVERSIONE DELLA EX STRUTTURA SCOLASTICA IN STRUTTURA RESIDENZIALE SOCIO-SANITARIA E SOCIALE PER ANZIANI, CON CONTESTUALE AMPLIAMENTO, RELATIVA AD IMMOBILE FACENTE PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI SANTA MARTA, SITO IN MURA DI SAN BERNARDINO 18, MEDIANTE PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 10, COMMA 5 E SEGG., L.R. N. 10/2012 E S.M.I.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Istanza per attivazione di procedimento unico;
- 2) Relazione di individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale;
- 3) Relazione sulla verifica di assoggettabilità alla VAS;
- 4) Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità compresa di stralci cartografici.

Il Direttore
Dr. Paolo Berio

Comune di Genova
Direzione Urbanistica,
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
via di Francia, 1 Genova



Oggetto: Istanza per attivazione di procedimento unico
Conferenza di Servizi ex art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m.

Il sottoscritto [redacted] nella sua qualità di Legale
Rappresentante della CONGREGAZIONE DELLE SUORE DI SANTA MARTA
con sede in ROMA via/ piazza VIRGINIO ORSINI civ. 15 CAP 00192
telefono [redacted] fax pec [redacted]
c.f./p.i. [redacted]

iscritta alla C.C.I.A.A. di AL REGISTRO DELLE PERSONE GIURIDICHE al n. 475
DI ROMA IN QUALITÀ DI ENTE ECCLESIASTICO

Il sottoscritto [redacted] nella sua qualità di Legale
Rappresentante della GRUPPO INSIEME SRL
con sede in GENOVA via/ piazza MURA DI S. BERNARDINO civ. 20 CAP 16100
telefono [redacted] fax pec [redacted]
c.f./p.i. [redacted]

iscritta alla C.C.I.A.A. di GENOVA al n. 493930 GE

indirizzo presso il quale debbono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la
presente istanza C/O STUDIO MARCOLINI BARSOTTI - VIA CORSICA 6/B SC. dx
16128 GENOVA

pec a cui possono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza
[redacted]

dovento
realizzare

nell'immobile contraddistinto con il civ. 18 di via MURA DI SAN BERNARDINO
..... Municipio I CENTRO EST

(dati catastali N.C.E.U./N.C.T. sezione GEC, foglio 13, mappale 901 sub)
di proprietà di CONGREGAZIONE DELLE SUORE DI SANTA MARTA

(se il Richiedente è persona diversa dal Proprietario dell'immobile è necessario produrre una dichiarazione di
quest'ultimo da cui risulti che è a conoscenza della presentazione della presente istanza, allegando fotocopia del
documento di identità del Proprietario medesimo)

interventi eccedenti quelli elencati negli
allegati 1 e 2 della L.R. 10 aprile 2015 n. 10 e.s.i.m.,

in quanto consistenti in
AGGIORNAMENTO DEL PUC PER VARIAZIONE DA AREA A SERVIZI PUBBLICI SCOLASTICI A SERVIZI
PUBBLICI DI INTERESSE COMUNE PER LA RICONVERSIONE DELL'IMMOBILE PRECEDENTEMENTE
DESTINATO A STRUTTURA SCOLASTICA IN STRUTTURA RESIDENZIALE SOCIOSANITARIA E
SOCIALE PER ANZIANI CON CONTESTUALE AUMENTO DELLA SUPERFICIE AGIBILE

- × il progetto riguarda attività soggetta alla disciplina di V.I.A. o di verifica-screening e pertanto allega "istanza di attivazione della procedura di V.I.A. o verifica-screening, al fine dell'inoltro alla Regione Liguria" (art. 10 c. 11 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

dichiara infine che

l'attività non è compresa nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011;

l'attività, è individuata al punto ~~68~~... categoria ~~3B~~... nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011;

- allega ricevuta della avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di istanza per la valutazione del progetto, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;
- allega valutazione del progetto formulato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;
- × entro la data di conclusione del Procedimento Unico, sarà prodotta valutazione del progetto formulata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;

pur trattandosi di attività compresa nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011, le opere previste sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della suddetta normativa;

provvederà/ha provveduto autonomamente ad ottenere i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni e gli assensi comunque denominati delle Amministrazioni competenti in materia di ACCREDITAMENTO A STRUTTORIA RESIDENZIALE SOCIO-SANITARIA E SOCIALE PER ANZIANI PRESSO GLI UFFICI A.L.I.S.D. OTTENENDO PARERE N. 33289 DEL 20/11/2020

Relativamente alla corresponsione del contributo di costruzione, ex L.R. 25/95, qualora dovuto, in applicazione di quanto disposto dall'art. 38 della L.R. 16/2008 e s.i.m.:

intende procedere mediante ricorso alla autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni;

- × non intende valersi della facoltà di procedere mediante autodeterminazione, pertanto allega elaborati grafici relativi all'individuazione delle misure e dello sviluppo dettagliato del calcolo della S.A. come definita all'art. 67 della L.R. 16/2008 e s.i.m.;

Genova,

Il Richiedente



GRUPPO INSIEME SRL
Mura di San Bernardino, 20
16122 GENOVA
Part. IVA

Oggetto: Istanza di approvazione di interventi urbanistico-edilizi in aggiornamento allo strumento urbanistico comunale riguardante l'area del complesso edilizio di Santa Marta sito in Genova Mura di San Bernardino 18

Committente: Gruppo Insieme srl in qualità di gestore della futura attività e Congregazione delle Suore di Santa Marta in qualità di proprietaria dell'immobile

RELAZIONE DI INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI NON CONFORMITA' DEL PROGETTO PRESENTATO RISPETTO AGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Genova, 01 Dicembre 2020

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto della presente istanza di aggiornamento del PUC del Comune di Genova risulta localizzata in un lotto di forma triangolare alla confluenza di Via Domenico Chiodo e le Mura di San Bernardino.

Su tale area insistono n. 3 complessi immobiliari con relative aree di pertinenza, ma oggetto della presente pratica risulta unicamente l'immobile di più recente realizzazione (anni 60 del secolo scorso)

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, alla tavola n.38 dell'Assetto Insediativo comprende l'intera area in oggetto in zona SIS-S Servizi Pubblici.

Più specificatamente la tavola n.38 del Sistema dei Servizi Pubblici indica per tale area la destinazione a Servizi di Istruzione Esistenti.

L'area in oggetto risulta vincolata dal punto di vista paesaggistico come Bellezza di Insieme, mentre nella tavola del livello paesaggistico puntuale del PUC risulta compresa nell'area di Struttura Urbana Qualificata.

Infine l'immobile di proprietà di una Congregazione Religiosa, risulta edificato da meno di 70 anni e pertanto non risulta soggetto a vincolo puntuale da parte della Soprintendenza.

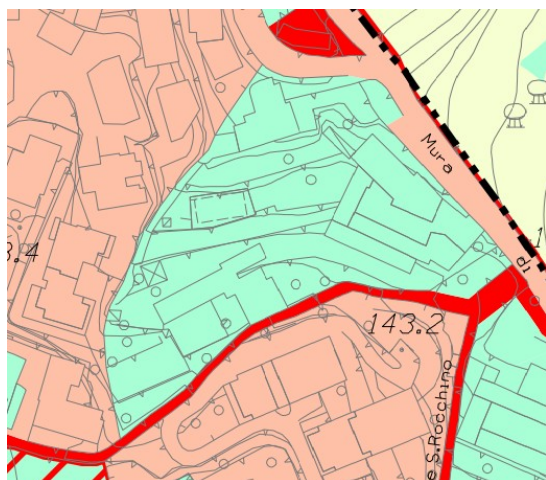


Figura 1 - stralcio PUC - Assetto Urbanistico

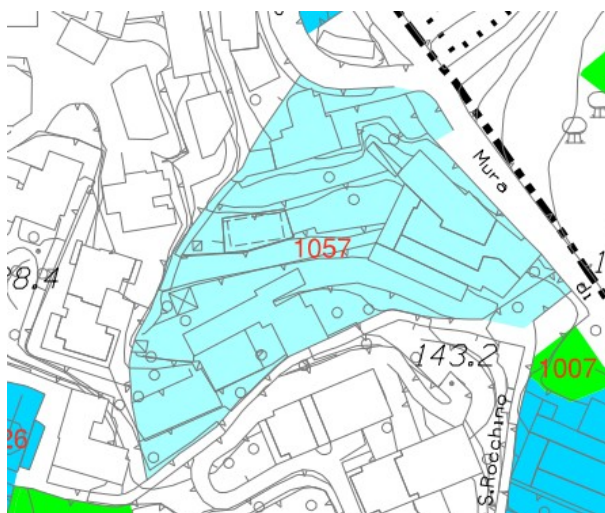


Figura 2 - stralcio PUC - Sistema dei Servizi Pubblici

Nel volume redatto dal Comune di Genova contenente i dati riassuntivi per l'intero territorio comunale dei bilanci dei servizi di quartiere, esistenti e di previsione, aggiornato all'agosto 2019, suddivisi in istruzione, interesse comune, verde pubblico (gioco, sport, spazi pubblici attrezzati) e parcheggi, l'area oggetto della presente istanza risulta ricompresa nella più ampia area contrassegnata dal Servizio di Istruzione esistente n.1057 avente una superficie reale pari a 12.650 mq.

Tale superficie va a confluire, come si può vedere nella figura 3 nella "dotazione di servizi nell'ambito del Municipio 1 Centro Est" ove si può desumere che tra servizi esistenti e servizi di previsione in questo Municipio è presente un saldo positivo complessivo rispetto

ai Servizi di Quartiere minimi calcolati mediante le indicazioni del D.M. 2/04/68 n.1444 di 349.677 mq.

MUNICIPIO 1 CENTRO EST

OREGINA
 CENTRO STORICO
 CASTELLETTO
 PORTORIA

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 90.186 abitanti mq. 1.623.348

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	432.509
Istruzione	mq	167.023
Parcheggi	mq	122.131
Verde pubblico	mq	974.329
	mq	1.695.992

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	44.561
Parcheggi	mq	54.266
Verde pubblico	mq	178.206
	mq	277.033

TOTALE mq **1.973.025**

SALDO: mq **349.677**

SERVIZI RELIGIOSI – indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4

30% dei servizi di interesse comune esistente

servizi religiosi esistenti mq 234.555

servizi religiosi di previsione mq 0

Totale mq **234.555**

Saldo: mq **104.802**

Descrizione: interesse comune previsione - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
1057	S	MURA S.BERNARDINO	SCUOLA DELL'INF.-SC.PRIMARIA-SC.SEC 1° GRADO-PROF.	PRIV	12.650	25.300

Figura 3-stralcio del Volume Bilancio Servizi Aggiornamento agosto 2019

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area individuata al n.1057, attualmente risulta interamente di proprietà della Congregazione delle Suore di Santa Marta ed è individuata a Catasto Terreni alla Sezione A, Foglio 36, Mappali 49,513,604,605,900,901,902, ove per maggiore chiarezza sono stati individuati nella mappa catastale seguente i tre complessi immobiliari esistenti con le lettere A,B,C

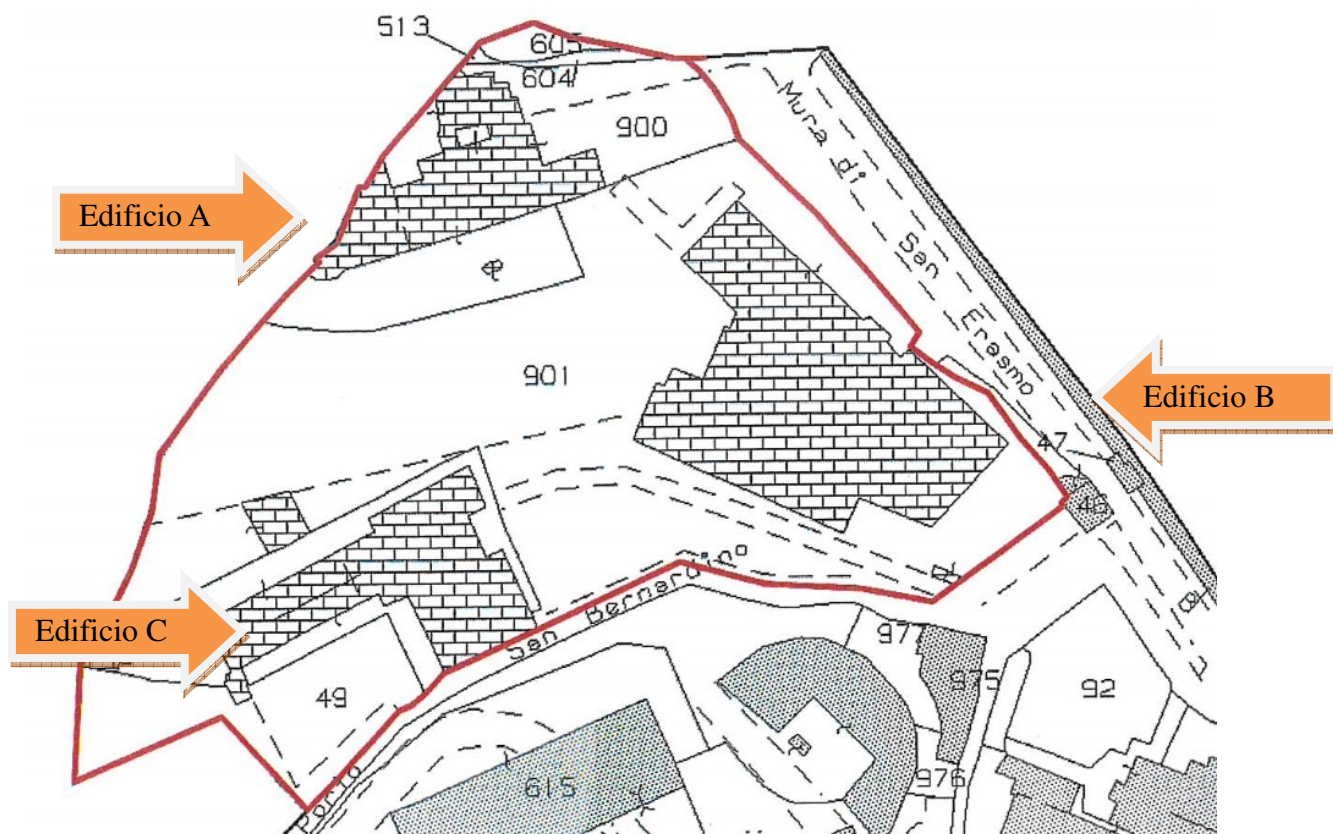


Figura 4- mappa catastale e individuazione edifici esistenti

Nella realtà nel recente passato la funzione scolastica è stata svolta presso l'edificio B che alla data attuale risulta terminata con conseguente inutilizzo del medesimo edificio.

E' stata comunque assicurata dalla Committenza la continuità del servizio scolastico già fornito in passato, mediante il trasferimento delle attività di istruzione all'interno dell'edificio C sempre di proprietà della committenza. Tale operazione, ha consentito di garantire al quartiere l'adeguata offerta di istruzione scolastica richiesta.

OGGETTO DELL'AGGIORNAMENTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In considerazione del fatto che dal primo ottobre 2020 la società Gruppo Insieme srl ha stipulato un contratto di locazione con la Congregazione delle Suore di Santa Marta per usufruire dei locali precedentemente occupati dalla struttura scolastica ed individuati nell'edificio B come illustrato nella figura 4, l'oggetto della presente istanza risulta essere unicamente il mappale 901 sul quale insiste proprio tale immobile che altrimenti rimarrebbe inutilizzato.

Per tale area si richiede, ai sensi della L.R. 36/97 una richiesta di aggiornamento al PUC vigente per parziali modifiche della attuale tipologia dei servizi pubblici scolastici esistenti in servizi di interesse comune esistenti per la porzione che riguarda il sedime dell'edificio B con le aree esterne di pertinenza dell'edificio medesimo.

Considerata l'estensione complessiva dell'area in zona SIS-S Istruzione individuata al n. 1057 della Carta del Sistema dei Servizi Pubblici di 12.650 mq, si propone una trasformazione per la quota pari a 3.829,00 Mq in zona SIS-S a Interesse Comune come illustrato nella seguente grafica in colore azzurro più scuro.



Figura 5- simulazione tavola del Sistema dei Servizi Pubblici variata



Figura 6 - Individuazione area oggetto di cambio a servizi pubblici - interesse comune

La variazione della tipologia di servizio per la porzione di area sopra indicata non incide sul Sistema dei Servizi Pubblici del PUC, in quanto la superficie totale destinata a zona SIS-S rimane immutata in mq 12.650 e a ciò ne consegue che anche il bilancio dei servizi a livello di Municipio rimane immutato con saldo positivo di 349.677 mq. Tale modifica influirà pertanto unicamente sui parziali relativi dei servizi esistenti degli interessi comuni e dell'istruzione attuali con le seguenti modalità:

SERVIZI ESISTENTI ATTUALI		SERVIZI ESISTENTI DOPO LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO	
Interesse comune	432.509,00 mq	Interesse comune	436.338,00 mq
Istruzione	167.023,00 mq	Istruzione	163.194,00 mq
Parcheggi	122.131,00 mq	Parcheggi	122.131,00 mq
Verde Pubblico	974.329,00 mq	Verde Pubblico	974.329,00 mq
Totale	1.695.992,00 mq	Totale	1.695.992,00 mq

L'aggiornamento al PUC vigente richiesto consentirà di presentare successivamente una richiesta di Conferenza dei Servizi atta a realizzare delle opere di ristrutturazione dell'intero edificio B individuato in toponomastica all'indirizzo di Mura di San Bernardino civ.18, volte a riconvertire l'edificio a struttura socio assistenziale per un totale di n.67 posti letto, sulla base dell'esperienza conseguita dalla Committenza presso altre strutture del territorio comunale.

In particolare si prevede:

- La realizzazione di un modulo di R.S.A. localizzata al piano primo per complessivi 14 posti letto
- La realizzazione al secondo piano di n.12 camere per complessivi 24 posti letto in Residenza Protetta.
- La realizzazione di n. 2 moduli di Comunità Alloggio rispettivamente ai piani terzo (14 posti letto) e quarto (15 posti letto)

Completeranno la dotazione dell'edificio una serie di aree interne ed esterne destinate a servizi collettivi.

CONSIDERAZIONI FINALI

In considerazione del fatto che alla data attuale l'immobile di ragguardevoli dimensioni, pur facendo parte di un'area destinata a servizi risulta in disuso e pertanto non utile allo svolgimento dei servizi alla collettività, obiettivo che a nostro parere risulta fondativo della legislazione in materia di standard urbanistici, si ritiene che la variazione di tipologia del servizio, fermo restando il fatto che si è assicurata la reale offerta di servizio scolastico preesistente, mediante ricollocazione della medesima, consenta una migliore fruizione delle potenzialità dell'area a svolgere le proprie funzioni di servizio pubblico, in questo caso in forma di residenza di tipo specialistico con i conseguenti indotti benefici che tale attività può portare alla zona in termini lavorativi e di disponibilità di posti letto per anziani autosufficienti e non.

La pratica illustrata ai punti precedenti, si ritiene possa essere presa in considerazione dal Consiglio Comunale ai sensi della L.R. 36/97 in quanto tale richiesta di aggiornamento al PUC vigente non risulta incidente sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC medesimo e contestualmente risulta conforme ai piani territoriali di livello sovraordinato.

Si rimane a disposizione

Oggetto: Istanza di approvazione di interventi urbanistico–edilizi in aggiornamento allo strumento urbanistico comunale riguardante l’area del complesso edilizio di Santa Marta sito in Genova Mura di San Bernardino 18

Committente: Gruppo Insieme srl in qualità di gestore della futura attività e Congregazione delle Suore di Santa Marta in qualità di proprietaria dell’immobile

RELAZIONE SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Genova, 01 Dicembre 2020

SOMMARIO

1 PREMESSA	pag.3
2 ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE	pag.4
2.1 Aggiornamento del PUC	
2.2 Presenza di progetti sottoposti a VIA e Screening ambientale	pag.4
2.3 Calcolo del peso insediativo	pag.4
3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI	pag.4
3.1 Aria e fattori climatici	pag. 5
3.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato	pag.6
3.3 Suolo e sottosuolo	pag.8
- 3.3.1 permeabilità dei suoli e invarianza	pag.8
- 3.3.2 Consumo di suolo e attività agricole	pag.9
- 3.3.3 Contaminazione del suolo e bonifiche	pag.9
3.4 Aspetti geologici e morfologici	pag.10
3.5 Aspetti idraulici	pag.13
3.6 Biodiversità e aree protette	pag.14
3.7 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico	pag.14
3.8 Inquinamento Acustico	pag.15
3.9 Inquinamento Elettromagnetico	pag.16
3.10 Energia – aspetti energetici	pag.17
3.11 Gestione delle Acque	pag. 17
3.12 Gestione dei rifiuti	pag.17
3.13 Salute e qualità della vita	pag.17
4 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI	pag.18
4.1 Sensibilità ambientale delle aree interessate in fase di esecuzione	pag.18
4.2 popolazione	pag.18

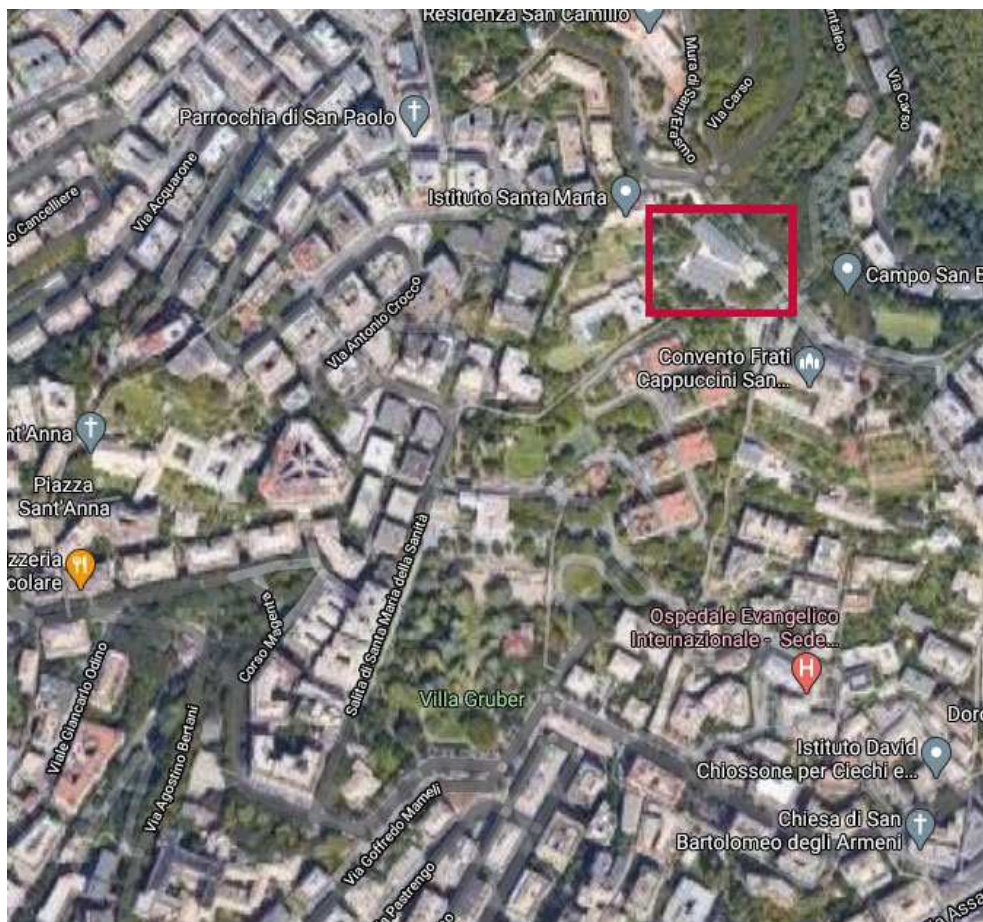
4.3 fauna e flora	pag.18
4.4 Suolo	pag.19
4.5 Aria	pag.19
4.6 Acqua	pag.19
4.7 Fattori climatici	pag.19
4.8 Beni materiali	pag.19
4.9 Patrimonio architettonico ed archeologico	pag.20
4.10 Patrimonio agroalimentare	pag.20
4.11 Paesaggio	pag.20
5 MATRICE DI SCREENING	pag.20

1 - PREMESSA

Il presente studio preliminare ambientale è redatto a supporto dell'Istanza di approvazione di interventi urbanistico-edilizi in aggiornamento allo strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art.43 della L.R. 36/97 per parziali modifiche della attuale tipologia dei servizi pubblici scolastici esistenti in servizi di interesse comune esistenti, in quanto l'aggiornamento medesimo risulta non incidere sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC.

Oggetto della presente relazione risulta parte dell'area del complesso edilizio di Santa Marta sito in Genova Mura di San Bernardino 18 individuata nel PUC all'ambito SIS-S Servizi Pubblici, per la quale è intenzione della Committenza procedere successivamente con un intervento la ristrutturazione dell'ex edificio scolastico ormai inutilizzato, in residenza socio sanitaria.

L'area risulta estendersi in posizione collinare nel quartiere di Castelletto facente parte del Municipio 1 Centro Est, in corrispondenza della confluenza tra via Carso, via Chiodo e Mura di San Bernardino.



Individuazione dell'area oggetto della presente trattazione

2 - ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

2.1 Aggiornamento del PUC

Dall'ultimo aggiornamento del volume redatto dal Comune di Genova contenente i dati riassuntivi per l'intero territorio comunale dei bilanci dei servizi di quartiere, esistenti e di previsione, aggiornato all'agosto 2019, suddivisi in istruzione, interesse comune, verde pubblico (gioco, sport, spazi pubblici attrezzati) e parcheggi, l'area oggetto della presente istanza risulta ricompresa nella più ampia area contrassegnata dal Servizio di Istruzione esistente n.1057 avente una superficie reale pari a 12.650 mq.

Tale superficie va a confluire, nella "dotazione di servizi nell'ambito del Municipio 1 Centro Est" ove si può desumere che per tale Municipio i Servizi di Quartiere esistenti ammontano a 1.695.992,00 mq mentre quelli di previsione ammontano a 277.033,00 mq per un saldo positivo, rispetto ai minimi indicati nel D.M. n.1444 del 1968, di 349.677,00 mq.

La proposta di aggiornamento di fatto non varia l'ammontare delle superfici sopra citate, ma prevede semplicemente una redistribuzione di una porzione della superficie di zona che passerebbe da servizi scolastici a servizi di interesse comune.

In considerazione di quanto sopra detto si ritiene sia possibile proporre la modifica della tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S della struttura del Piano – livello 3, individuando per una porzione di mq 3.892,00 della zona individuata al numero 1057 il passaggio da servizi pubblici scolastici a servizi pubblici di interesse comune.

Quanto sopra esposto viene meglio illustrato nella relazione sugli elementi di non conformità allo strumento urbanistico facente parte integrante dell'istanza di aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale.

2.2 Presenza di progetti sottoposti a VIA e Screening ambientale

Nell'area oggetto di analisi e nelle immediate vicinanze non si rilevano interventi sottoposti a Valutazione di Impatto ambientale e/o screening ambientale

2.3 Calcolo del peso insediativo

L'aggiornamento dello strumento urbanistico si ritiene non apporti variazioni al carico insediativo della zona in quanto la destinazione a servizi dell'area permane, mentre varia unicamente la tipologia della struttura che precedentemente risultava di tipo scolastico, mentre si propone un tipo di utilizzo con una struttura socio-sanitaria.

Anche per quanto riguarda il carico inquinante sul sistema depurativo non si ritiene vi siano variazioni degne di nota.

3 - CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Di seguito si illustrano lo stato, le tendenze e le criticità delle componenti ambientali e antropiche pertinenti e si valutano gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti

descrivendo le misure di compensazione/mitigazione adottate per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità

- *3.1 Aria e fattori climatici*

Il DGR n. 44 del 24/01/2014, ha ricompreso l'intero territorio cittadino nel cosiddetto Agglomerato di Genova suddividendo il territorio regionale in aree omogenee (zonizzazione) individuate tenuto conto delle caratteristiche predominanti nel determinare la qualità dell'aria ambiente (caratteristiche emissive, climatiche, orografiche, geografiche ecc.).

La zonizzazione è il presupposto su cui si organizza l'attività di valutazione della qualità dell'aria ambiente. Le zone sono infatti classificate con riferimento a ciascun inquinante in base ai livelli di qualità dell'aria (concentrazioni) al fine di stabilire, in ciascuna zona, le tecniche di valutazione da utilizzare (misure fisse obbligatorie, misure indicative e altre tecniche di stima).

la zonizzazione del territorio regionale è stato suddiviso secondo tre differenti zonizzazioni:

- la zonizzazione che riguarda biossido di zolfo (SO₂), monossido di carbonio (CO), biossido di azoto (NO₂), benzene e particolato solido fine (PM₁₀ e PM_{2,5})
- la zonizzazione che riguarda Ozono e BaP
- la zonizzazione per i metalli (Pb, As, Cd, Ni)

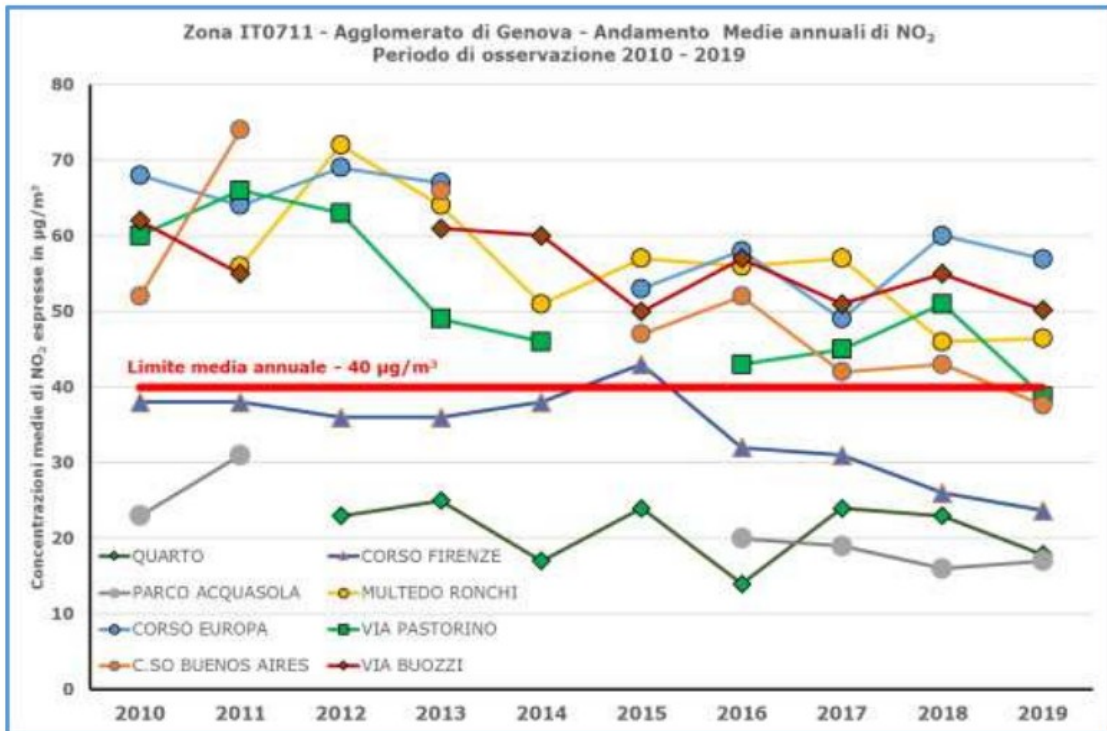
Nell'agglomerato di Genova, secondo l'ultimo documento disponibile (Valutazione annuale qualità dell'aria 2019 - www.ambienteinliguria.it) si evidenzia criticità unicamente per il biossido di azoto - **NO₂**, mentre per l'ozono - **O₃** i valori risultano in miglioramento come in tutto il territorio regionale. I valori normativi riferiti agli altri inquinanti sono risultati rispettati su tutto il territorio regionale.

Per quanto riguarda il parametro benzo(a)pirene - **B(a)P**, sostanza guida di maggior tossicità degli Idrocarburi Policiclici Aromatici (IPA), determinata analiticamente sulla frazione inalabile delle polveri **PM₁₀**, il valore obiettivo fissato dalla normativa in **1,0 ng/m³** è stato superato solo i Comuni esterni all'agglomerato di Genova.

Nel territorio del Comune di Genova sono presenti alcune centraline per la rilevazione della qualità dell'aria che fanno parte della rete regionale. Quattro di esse sono specificamente dedicate alla rilevazione dell'inquinamento da traffico, altre quattro alla rilevazione dell'inquinamento urbano di fondo.

Le stazioni Urbane di rilevazione più prossime all'area in esame risultano essere posizionate presso l'Acquasola per quanto riguarda il monitoraggio del biossido di azoto e Corso Firenze per quanto riguarda il monitoraggio di Biossido di Azoto, Biossido di zolfo, Pm₁₀ , Pm_{2,5}, benzopirene

Fermo restando che i valori normativi riferiti agli altri inquinanti sono risultati rispettati, dai dati forniti dalla stazione di Corso Firenze relativi al Biossido di Azoto si nota che l'area in oggetto risulta sotto la soglia normativa. (vedi tabella)



Andamento delle medie annuali di NO₂ nella Zona IT0711 Agglomerato di Genova

- 3.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

L'area di intervento ricade nel bacino idrico del Rio Torbido (Centro Storico). L'area complessiva del bacino è di circa 1,17 kmq

Il bacino del Rio Torbido è ubicato sul versante tirrenico dell'Appennino Ligure ed è delimitato a ovest dal bacino del Rio Sant'Anna a nord dal bacino del rio Veilino, a est dal bacino del torrente Bisagno e dal Mar Ligure a sud dove sfocia.

Per la quasi totalità del suo percorso il rivo risulta tombinato.

Le canalizzazioni del rivo, come nella maggioranza dei casi dei rivi che scorrono sotto il centro urbano di Genova, sono state realizzate in tempi successivi e con modalità costruttive eterogenee.. Il rivo, oltre alle acque bianche, nel tempo ha recepito anche i collettori della rete fognaria nera e mista delle aree urbanizzate che attraversa, con particolare riferimento all'area fortemente urbanizzata rappresentata dal Centro Storico di Genova situato nel tratto a valle dell'area di intervento.

Dalle analisi della Carta idrogeologica e Carta della rete idrografica significativa si evidenzia che il Rio Torbido può essere considerato quale area scolante minore caratterizzata da bacini piccoli o molto piccoli in cui i collettori principali sono caratterizzati

da un basso ordine gerarchico i cui tratti terminali di tali collettori frequentemente risultano artificializzati ed il loro comportamento è assimilabile a quello di un sistema drenante urbano.

In relazione al Piano di Bacino Piano di Bacino Ambito 14, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22/04/2020 entrato in vigore il 13/05/2020, nella Carta del rischio idraulico (Tavola 1) l'area non è interessata; nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 1) l'area non è interessata; nella Carta del rischio geologico (Tavola 213160) l'area è classificata in R1 – “Rischio moderato”; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) l'area è classificata in Pg1 “Aree a suscettività al dissesto bassa”.



Stralcio della carta del rischio geologico – Piano di Bacino Ambito 14



Stralcio della carta di suscettività al dissesto – Piano di Bacino Ambito 14

- 3.3 Suolo e sottosuolo
- 3.3.1 permeabilità dei suoli e invarianza

Le aree oggetto di aggiornamento risulta sostanzialmente per buona parte occupata da superfici impermeabilizzate (edifici e terrazzi) e solo in minima parte da aree verdi.



L'immagine zenitale ove risultano visibili le aree impermeabilizzate

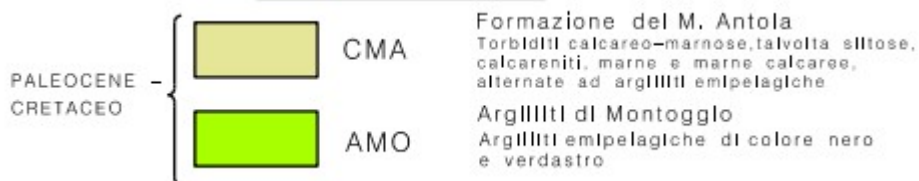
- 3.4 Aspetti geologici e morfologici

Dal punto di vista degli aspetti geologici e geomorfologici, nelle carte del PUC l'area risulta ricadere:

Carta geologica: CMA – Formazione del Monte Antola (torbiditi calcareo-marnose, talvolta siltose, calcareniti, marne e marne calcaree alternate ad argilliti emipelagiche)

Carta idrogeologica: Zone permeabili per fessurazione e/o carsismo (ammassi rocciosi) e zone urbanizzate sostanzialmente impermeabili

Carta Geomorfologica: Versante in roccia – Roccia affiorante e/o sub affiorante in buone condizioni di conservazione con disposizione sfavorevole delle proprie strutture rispetto al pendio

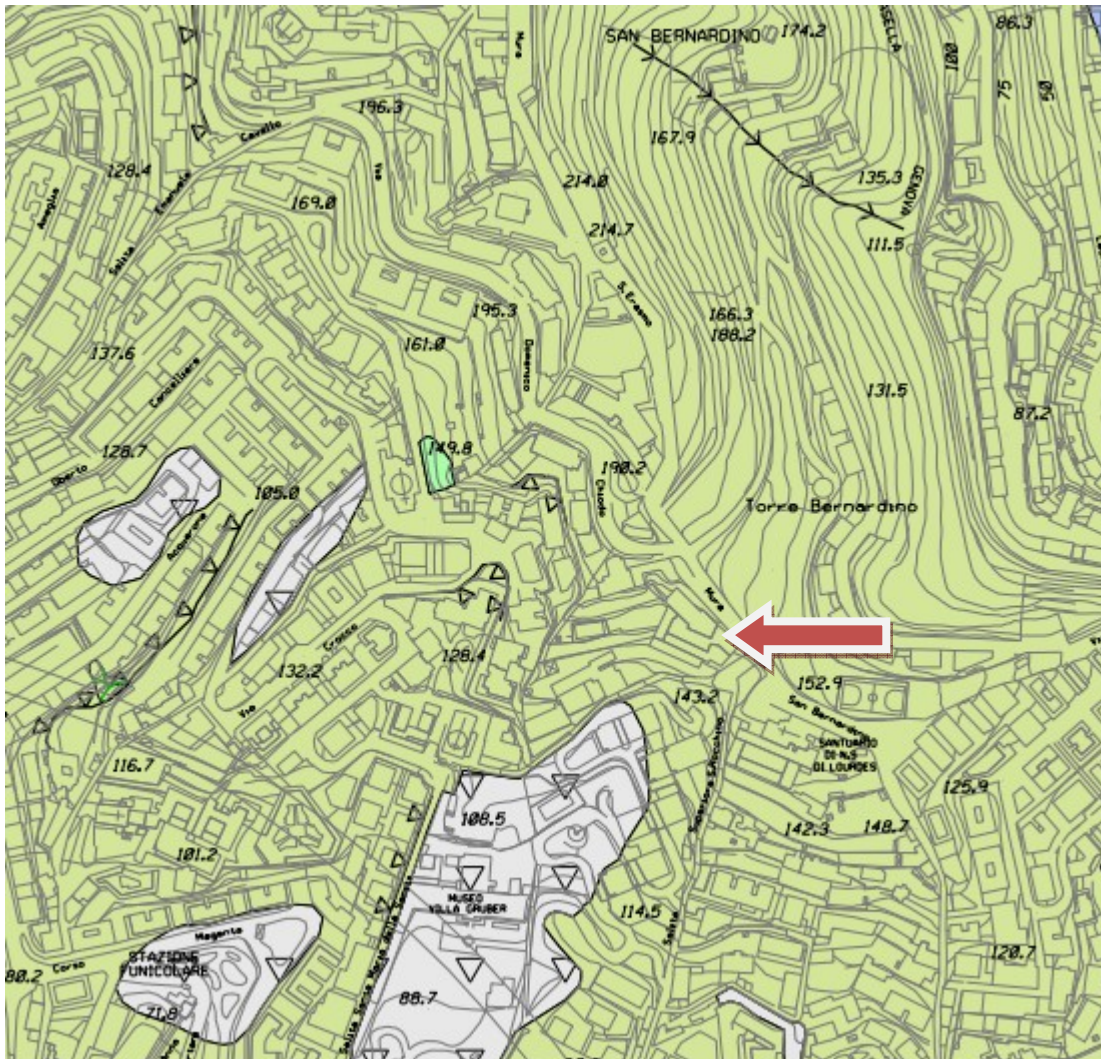


Stralcio carta geologica del PUC



- Zone permeabili per fessurazione e/o carsismo (Ammassi rocciosi)
- Zone a bassa permeabilità per fessurazione (Ammassi rocciosi)
- Zone Impermeabili (Ammassi rocciosi)
- Zone a permeabilità variabile (Colmate, riporti e discariche)
- Zone urbanizzate sostanzialmente Impermeabili

Stralcio carta idrogeologica del PUC



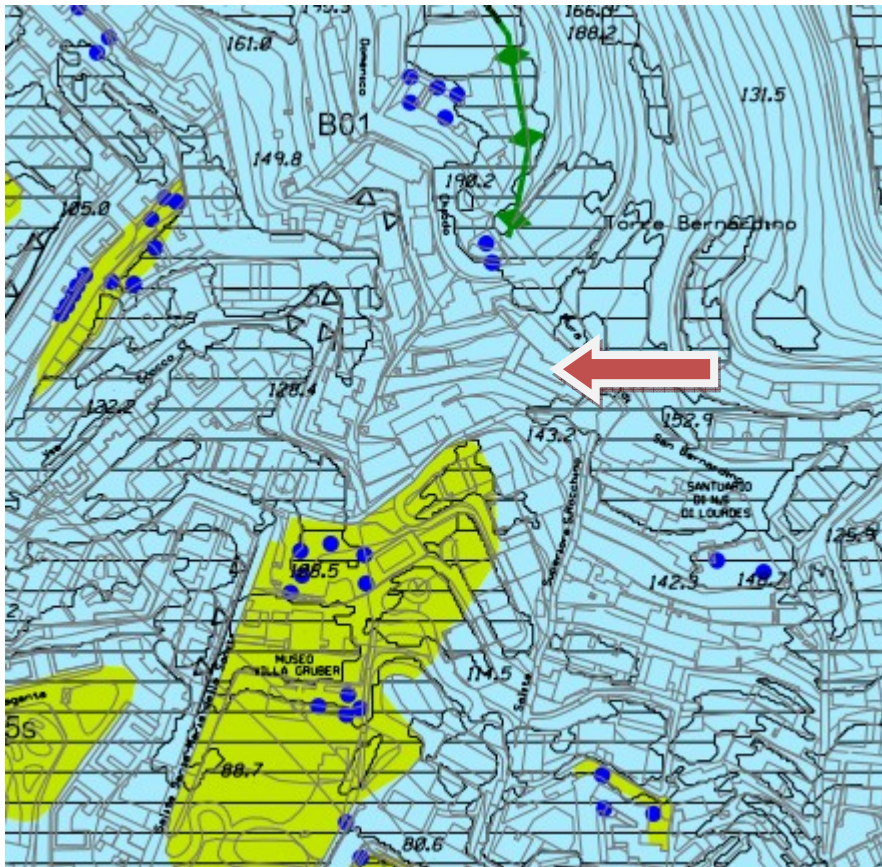
3) VERSANTI IN ROCCIA



Roccia affiorante e/o subaffiorante in buone condizioni di conservazione con disposizione favorevole delle proprie strutture rispetto al pendio

Stralcio carta idrogeologica del PUC

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: B01- substrato lapideo stratificato/scistoso affiorante e subaffiorante Vs 30>800 con acclività maggiore di 15 gradi (amplificazione topografica).



ZONE STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONE LOCALE

ZONA B00



Substrato LAPIDEO NON STRATIFICATO affiorante o subaffiorante con $V_{s30} > 800$ con acclività' > 15 gradi (amplificazione topografica)

ZONA B01



Substrato LAPIDEO STRATIFICATO/SCISTOSO affiorante o subaffiorante con $V_{s30} > 800$ con acclività' > 15 gradi (amplificazione topografica)

Stralcio carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica

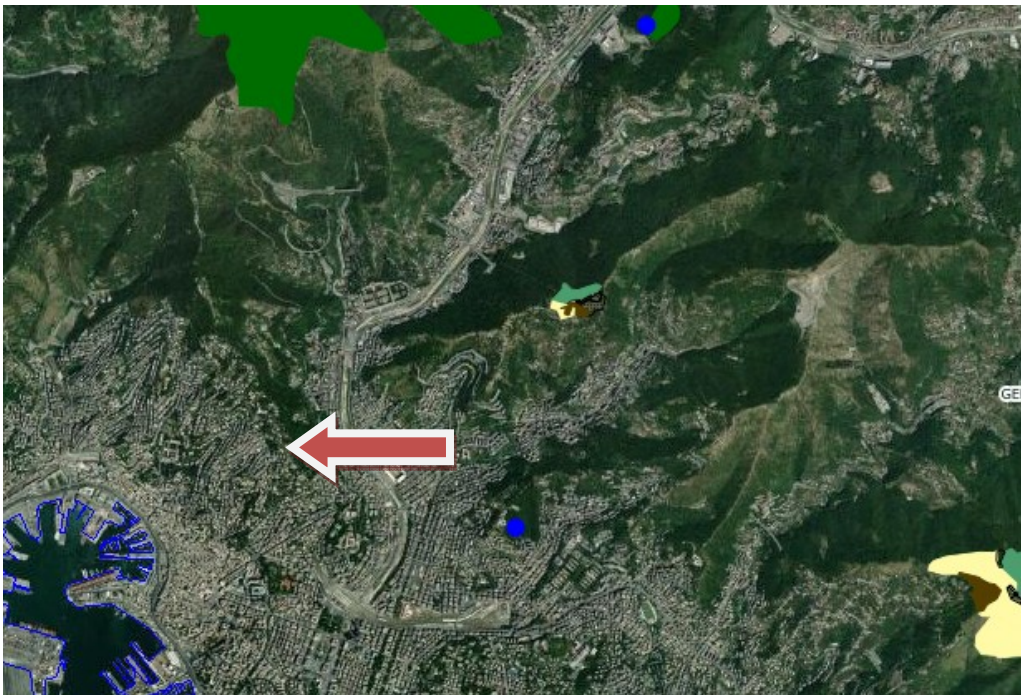
- 3.5 Aspetti idraulici

In relazione al Piano di Bacino Piano di Bacino Ambito 14, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22/04/2020 entrato in vigore il 13/05/2020, nella Carta del rischio idraulico (Tavola 1) l'area non è interessata; nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 1) l'area non è interessata; nella Carta del rischio geologico (Tavola 213160) l'area è classificata in R1 – "Rischio moderato"; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) l'area è classificata in Pg1 "Aree a suscettività al dissesto bassa".

- 3.6 Biodiversità, aree protette, rete ecologica

Nell'area non sono presenti:

- aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale
- SIC, ZIPS
- Elementi della rete ecologica regionale
- Percorsi sentieristici di interesse
- Segnalazioni della carta della Biodiversità

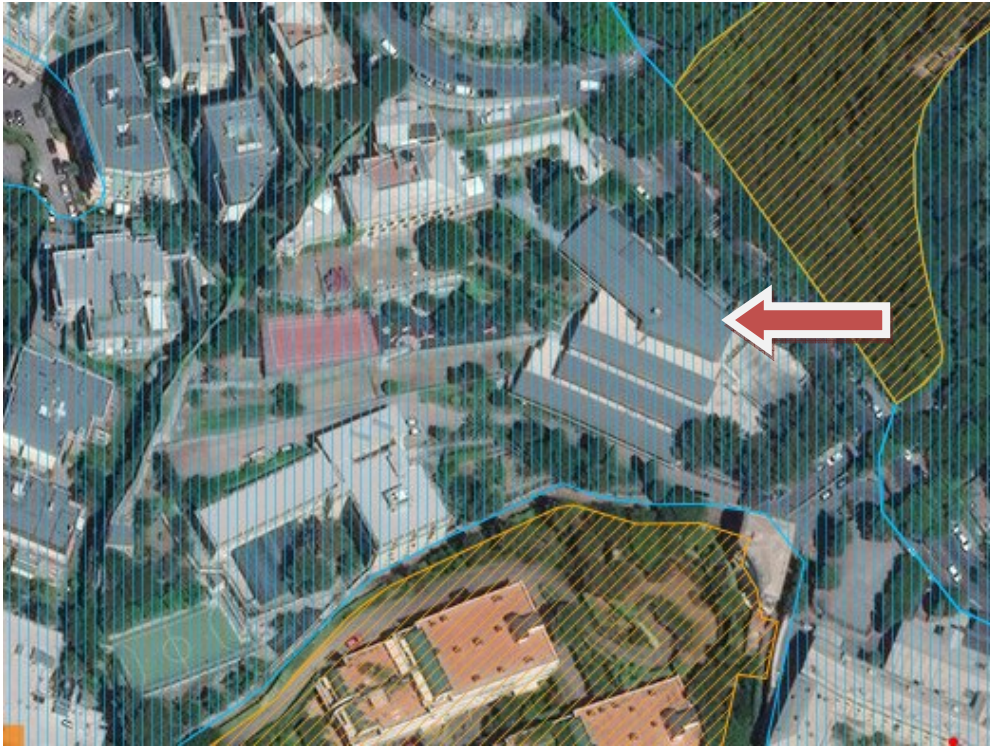


Cartografia regionale biodiversità – Habitat Rete Natura 2000 – la zona oggetto di intervento è lontana da tutte le aree di interesse individuate

- 3.7 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

L'area è sottoposta a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004, tramite vincolo pubblicato con D.M. n.283 del 18/11/1953 come “Zona della parte alta della città di notevole importanza per l'aspetto panoramico (Genova – San Vincenzo)”

In conseguenza di ciò qualsiasi intervento all'edificio sarà preventivamente presentato presso gli opportuni uffici Comunali e della Soprintendenza al fine di valutare l'impatto del medesimo sulla bellezza panoramica d'insieme



Stralcio del visualizzatore cartografico del Comune di Genova individuante l'area oggetto di Bellezza d'Insieme

- 3.8 Inquinamento Acustico

Il piano comunale di classificazione acustica pianifica gli obiettivi ambientali di un'area in relazione alle sorgenti sonore esistenti per le quali vengono fissati dei limiti. La classificazione acustica consiste nella suddivisione del territorio comunale in aree acusticamente omogenee a seguito di attenta analisi del territorio. L'area in oggetto, essendo stata per un periodo di tempo un istituto scolastico, ricade in classe acustica 1 "aree particolarmente protette".

In considerazione del cambio di funzione a residenza socio sanitaria l'area in argomento potrebbe eventualmente presupporre una ridefinizione della zonizzazione acustica che con ogni probabilità potrebbe passare alla classe 2 "area ad uso prevalentemente residenziale" avente un limite del rumore (misurato in **decibel**) ammissibile meno vincolante.

elettromagnetico sono quindi in linea di massima tre: i **ripetitori radiotelevisivi**, le **stazioni per la telefonia cellulare** e gli **elettrodotti**.

La particolare conformazione del territorio ligure fa sì che la densità degli **impianti di teleradiocomunicazione** risulti particolarmente elevata. Gli impianti sono tuttavia di potenza medio-bassa, proprio per la loro presenza diffusa.

Per quanto riguarda l'area oggetto di aggiornamento, occorre specificare che la medesima non ricade nelle fasce di rispetto degli elettrodotti.

- *3.10 Energia – aspetti energetici*

Il PUC vigente nelle norme generali all'art.14 prevede che:

comma 2.5 “Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, come definita dal vigente REC, e gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione devono garantire il miglioramento della classe energetica preesistente (minimo classe C o equivalente).”

Comma 2.6 “gli interventi di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono garantire la classe energetica A+ o equivalente.”

- *3.11 Gestione delle Acque*

L'area non dispone di sorgenti o pozzi.

- *3.12 Gestione dei rifiuti*

Negli ultimi anni la politica Comunale concordata con AMIU è andata verso l'implementazione graduale dei cassonetti stradali per raggiungere l'obiettivo di incrementare la percentuale di raccolta differenziata.

L'attività che si intende promuovere nella zona con l'aggiornamento al PUC, già per sua natura dovrà tendere alla massimizzazione della raccolta differenziata dei rifiuti in quanto già disciplinata dal punto di vista normativo

- *3.13 Salute e qualità della vita*

L'area oggetto di aggiornamento, pur essendo direttamente connessa al centro urbano, è sita in area collinare nei pressi del Righi, ove vi sono ampie aree verdi e naturali, spazi salubri per il riposo, lo svago e l'attività fisica

Inoltre sono presenti in zona attigua servizi quali impianti sportivi e poli di istruzione.

4 - VALUTAZIONI DEGLI IMPATTI

- 4.1 Sensibilità ambientale delle aree interessate in fase di esecuzione

La variazione di servizio pubblico da scolastico a interesse comune oggetto del presente aggiornamento al PUC comporterà tutto sommato la possibilità di intervenire sull'immobile esistente attraverso opere di ristrutturazione interna ed esterna.

Pertanto la sensibilità dell'ambiente all'aggiornamento del PUC si ritiene possa essere influenzata in un periodo limitato che coincide con le fasi di realizzazione del progetto riguardando perciò:

- l'occupazione temporanea di aree private
- l'esecuzione di demolizioni presso l'immobile oggetto della presente pratica
- la produzione di rumore e di polveri per lavori di demolizione
- la conseguente produzione di materiali di risulta.

Relativamente alle componenti dell'ambiente potenzialmente soggette ad impatto, si può riassumere quanto segue:

- 4.2 popolazione

Il progetto ha un impatto molto limitato sulla popolazione, connesso esclusivamente al vantaggio nella facilità di reperimento in zona di una struttura di residenza socio sanitaria per anziani autosufficienti e non, mentre per quanto riguarda la dotazione di istruzione scolastica, che risultava peraltro ormai già inattiva, è stato, a cura della proprietà, spostato il polo scolastico nell'edificio vicino sempre appartenente alla medesima proprietà.

Dal punto di vista dell'economia la variazione di servizio pubblico potrebbe risultare occasione per aumento dell'occupazione in quanto risulterà necessario l'impiego di alcuni operatori sanitari.

L'attività proposta implica un accesso carrabile all'area più limitato e più omogeneo rispetto a quanto avveniva in passato in cui risultava attiva la struttura scolastica, che presupponeva una concentrazione del traffico nelle prime ore della mattina e al termine delle lezioni.

- 4.3 Fauna e flora

Dal punto di vista della presenza di fauna l'area in oggetto risulta vicina al sito individuato nella cartografia di specie dell'ARPAL al n. 27340 con segnalazione di tipo "generico" avifauna nidificante di carattere migratorio.

L'habitat naturale della zona resterà sostanzialmente immutato in quanto non si prevedono opere di riduzione del verde e conseguentemente l'impatto dell'intervento risulta essere pressoché nullo sia sulla flora che sulla fauna.

- *4.4 Suolo*

L'aggiornamento al PUC produrrà un impatto in termini di produzione di materiali di risulta da scavi estremamente limitato.

La gestione delle terre e delle rocce da scavo è disciplinata dal regolamento di cui al DPR n°120 del 13.06.2017, secondo il quale il cantiere in oggetto è classificato di piccole dimensioni; inoltre, se i materiali di risulta dei limitati scavi previsti potranno essere potenzialmente classificabili come sottoprodotti, anziché come rifiuti i medesimi potranno essere reimpiegati direttamente in cantiere per eseguire eventuali reinterri che si dovessero rendere necessari, altrimenti i medesimi saranno trattati come rifiuto e conferiti a discarica, in siti autorizzati.

Per quanto riguarda le demolizioni saranno esclusivamente limitate agli interni ed eventualmente ai prospetti dell'edificio esistente e saranno naturalmente smaltite secondo criteri di differenziazione dei prodotti.

Le opere in definitiva non comportano problematiche di stabilità dei pendii; inoltre, non hanno estensione tale da poter variare significativamente la permeabilità del suolo.

- *4.5 Aria*

In fase esecutiva è probabile che si verifichino le normali emissioni di fumi e polveri connesse alla movimentazione dei mezzi di cantiere, agli scavi ed alle demolizioni, che però potranno essere il più possibile limitate adottando tutte le procedure e le precauzioni dettate dalle normative vigenti e dagli appositi Piani di sicurezza.

Per quanto riguarda invece la fruizione dell'area da parte di mezzi carrabili con conseguente inquinamento atmosferico, si rileva che la natura del servizio pubblico proposto implica un accesso carrabile all'area più limitato rispetto al passato in cui risultava attiva la struttura scolastica

- *4.6 Acqua*

Le opere in oggetto non prevedono alcuna attività che possa apportare interferenze delle opere con la falda freatica.

Le attività che si svolgeranno in tale area avranno un'incidenza sul sistema fognario sostanzialmente analoga a quella prevista per le attività precedentemente svolte in sito.

- *4.7 Fattori climatici*

Non si prevede alcun impatto.

- *4.8 Beni materiali*

Non si prevede alcun impatto.

- *4.9 Patrimonio architettonico ed archeologico*

Non si prevede alcun impatto su immobili di altra proprietà

- *4.10 Patrimonio agroalimentare*

Non si prevede alcun impatto sul patrimonio agroalimentare

- *4.11 Paesaggio*

Non sono prevedibili effetti rilevanti del progetto sull'ambiente e sul paesaggio, neanche in termini di residui ed emissioni.

5 – MATRICE DI SCREENING

La tabella riportata nella di seguito, sulla base di quanto esaminato nei paragrafi precedenti, un riepilogo schematico dei possibili impatti sulle diverse componenti d'ambiente, distinguendo tra la fase di cantiere (impatto temporaneo) e quella di esercizio (impatto permanente); l'entità dell'impatto è espressa mediante la seguente scaletta:

ELEVATO	MEDIO	MODESTO	NULLO	POSITIVO
---------	-------	---------	-------	----------

Componente ambientale	Effetto	impatto temporaneo	impatto permanente
popolazione	effetti sulla viabilità pubblica carrabile	NULLO	POSITIVO
	effetti sulla viabilità pubblica pedonale	NULLO	NULLO
	modifica percorso servizio pubblico autobus	NULLO	NULLO
	produzione di rumore	MODESTO	NULLO
	effetto sulle aspettative degli abitanti	MODESTO	POSITIVO
	influenza sull'economia del luogo	NULLO	POSITIVO
fauna e flora	disturbi nei confronti delle alberature	MODESTO	NULLO
	influenza sull'habitat naturale	NULLO	NULLO
suolo	variazione della stabilità	NULLO	NULLO
	variazione della permeabilità	NULLO	NULLO
	variazioni morfologiche	NULLO	NULLO
acqua	variazione del rischio idraulico	NULLO	NULLO
	inquinamento acque superficiali e/o sotterranee	NULLO	NULLO
	variazione deflusso acque superfic. e/o sotterranee	NULLO	NULLO
aria	produzione di fumi e polveri	MODESTO	NULLO
fattori climatici	nessuna interferenza	NULLO	NULLO
beni materiali	manufatti in proprietà private	NULLO	NULLO
patrimonio architettonico	Strade, immobili ecc.	NULLO	NULLO
patrimonio archeologico	effetti sugli argini ottocenteschi	NULLO	NULLO
patrimonio agroalimentare	danneggiamenti di orti privati	NULLO	NULLO
paesaggio	Variazioni agli scorci panoramici	NULLO	NULLO
produzione di rifiuti	rifiuti derivanti dalle demolizioni	MODESTO	NULLO



COMUNE DI GENOVA

Proposta di progetto per la realizzazione di opere di riconversione della ex struttura scolastica in struttura residenziale socio-sanitaria e sociale per anziani, con contestuale ampliamento, relativa all'immobile facente parte del complesso edilizio di Santa Marta, sito in Mura di San Bernardino 18, Municipio I Centro Est e censito al N.C.T. di Genova, Sezione A foglio 36 particella 901 e al N.C.E.U., Sezione GEC Foglio 13 mappale 901.

SU 687/2020

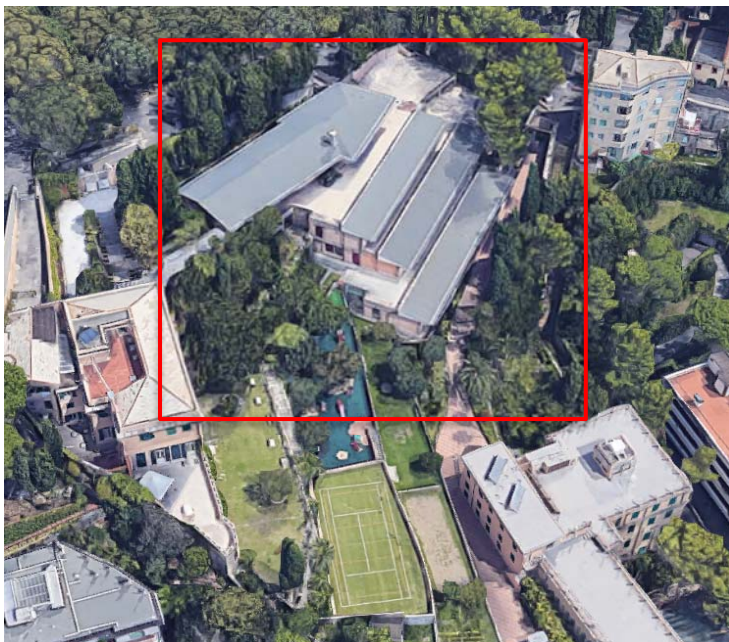
Richiedenti: Congregazione delle Suore di Santa Marta, con sede legale a Roma, via Virginio Orsini 15, proprietaria, e Gruppo Insieme S.r.l., con sede a Genova in Mura di San Bernardino 20, locataria dell'immobile.

Progettista: Studio Marcolini e Barsotti architetti associati.

Procedimento Unico ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i.

Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità

Ai sensi dell'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e s.m.i., la presente relazione è finalizzata all'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, alla proposta delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e alla descrizione del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti, prodromiche alla richiesta dell'assenso, da parte del Consiglio Comunale, sulle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia.



Premesse

Con istanza del 07/12/2020, la legale rappresentante della Congregazione delle Suore di Santa Marta, con sede legale in Roma, via Virginio Orsini 15, proprietaria dell'immobile e il legale rappresentante del Gruppo Insieme S.r.l., con sede in Genova, Mura di San Bernardino 20, locatario e futuro gestore della struttura, chiedono



COMUNE DI GENOVA

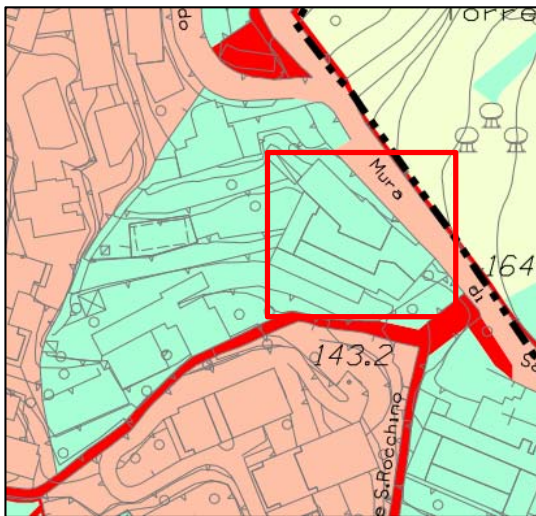
L'attivazione del Procedimento Unico (art. 10, comma 5, L.R. 10/2012) finalizzato ad acquisire il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di una R.S.A., una Residenza Protetta e una Comunità Alloggio, rispettivamente per 14, 24 e 29 posti letto, nell'immobile denominato Villa Marta di San Bernardino situato in Genova, Mura di San Bernardino 18.

Nella *Relazione di individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale*, allegata all'istanza, viene dichiarato che la proposta adottata comporta l'approvazione di interventi urbanistico - edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e, pertanto, allega in calce “[...] dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;” (art. 10 c. 5 L.R. 10/2012 e s.m.i.).

In essa viene evidenziato che l'approvazione del progetto edilizio per la realizzazione di una struttura sanitaria residenziale (R.S.A., Residenza protetta e Comunità alloggio) comporta la contestuale modifica della tipologia di Servizio indicata dal Sistema dei Servizi Pubblici del PUC, mantenendolo a livello di quartiere, da *istruzione esistente a interesse comune di previsione*.

Viene inoltre dichiarato che, ancorché tale attività sarà realizzata da soggetti privati, essi ne assicurano l'effettivo controllo pubblico mediante un Disciplinare di gestione che ne legittima il riconoscimento di servizio pubblico.

La Pianificazione comunale

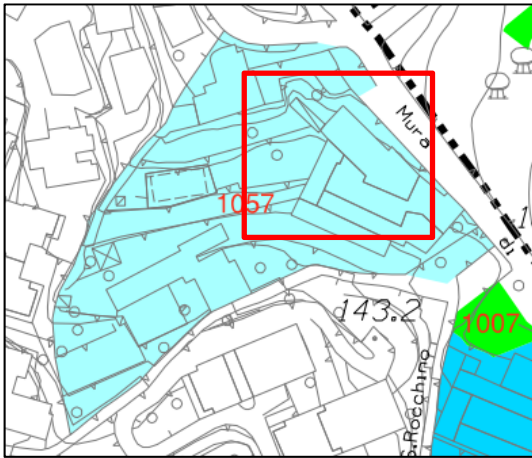


L'area, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 38 “Assetto Urbanistico” del PUC vigente nell'ambito *SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici*.

PUC vigente: Assetto urbanistico – tav. 38



COMUNE DI GENOVA



Segnatamente, nella tavola 38 - “Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S”, l’area è classificata come *Servizi di istruzione esistenti* n. 1057 e, nell’apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio I Centro Est, l’area in questione è identificata quale servizio *istruzione esistente - Q n. 1057 S – Mura S. Bernardino – Tipo: Scuola dell’infanzia – Scuola primaria scuola secondaria 1° grado-professionale* di proprietà privata, con superficie reale mq. 12.650 e superficie virtuale mq. 25.300, conteggiata negli standard urbanistici.

PUC vigente: Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S – tav. 38

Nella tav. 38 del Livello Paesaggistico Puntuale l’area fa parte della *Struttura urbana qualificata* e uno degli edifici, parte del compendio ma non oggetto della presente istanza, risulta essere una componente del paesaggio di rilevante valore in quanto *Elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante*.

La Zonizzazione Geologica classifica l’area, compresa in *Zona urbanizzata*, prevalentemente in *Zona A – Aree con suscettività d’uso non condizionata*; parte in *Zona B – Aree con suscettività d’uso parzialmente condizionata*; in minima parte in *Zona C – Aree con suscettività d’uso limitata* e *Zona D – Aree con suscettività d’uso limitata e/o condizionata all’adozione di cautele specifiche*.

Nella carta dei Vincoli Geomorfolo­gici e Idraulici è indicata la presenza di un rivo, il S. Anna, che scorre in alveo coperto, che ha origine a circa 35 m dall’edificio oggetto di proposta.

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

L’area è parzialmente interessata da *Connessioni Ecologiche potenziali* della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinata dall’art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell’**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona nell’Ambito 53E *Genova – Centro Urbano in Aree Urbane: Strutture Urbane qualificate (SU)*, disciplinata dall’art. 35 delle relative norme, che individua parti del territorio assoggettate al regime normativo di *Mantenimento* in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana. In particolare, in tale ambito bisogna evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell’assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. In tale area non sono consentiti interventi che compromettano l’identità e l’identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell’assetto territoriale.

Il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n. 66 del 12/12/2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22/04/2020 entrata in vigore il 13/05/2020, nella Carta delle fasce di inondabilità e del rischio idraulico (Tavola 1) non assoggetta le aree ad alcuna classificazione; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) classifica le aree in Pg1 *aree a suscettività al dissesto bassa*, disciplinate dall’art. 16 comma 4 delle Norme di Attuazione; nella Carta del rischio geologico (Tavola 213160) classifica le aree in R1 – Rischio moderato.



COMUNE DI GENOVA

Le aree in argomento ricadono nel **Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22/01/2002 e s.m.i. e sono caratterizzate come *Territori urbani con verde 'connotante' (U)* e disciplinate dalla scheda 1.3_U_02 che recita: "In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità sopra evidenziate, nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica e dei relativi interventi edilizi ammessi devono essere volti alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso. Possono essere consentiti, pertanto, solo interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti."

Le aree sono soggette a tutela ai sensi del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** quali *aree di notevole interesse pubblico* (Decreto Ministeriale 18 novembre 1953) così come definite dall'art. 136, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 42/2004.

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella *superficie orizzontale esterna* che limita a quota 147,72 m. slm l'elevazione delle costruzioni, mentre l'area in oggetto si pone da una quota di 153 ad una quota di m. 177 m. slm circa. Per le aree che forano orograficamente la suddetta superficie *orizzontale*, come da comunicazione di ENAC del 13/07/2015 prot. 0075118-P, è ammessa "ai soli fini aeronautici, in luogo di 0,00 metri fuori terra la maggiore tra la quota della superficie orizzontale esterna e l'altezza massima (Hmax) per le nuove costruzioni riferita a ciascun ambito omogeneo come da strumento urbanistico in vigore, con un massimo di H=15,00 mt fuori terra."

b) Restrizioni: nelle aree non è consentito insediare 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica' (tav. PC_01_A), 'sorgenti laser e proiettori ad alta intensità' (tav. PC_01_B) e 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta' (tav. PC_01_C).

Le aree non sono interessate dal **Piano di Rischio Aeroportuale** (revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006).

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

Analisi

Nel documento, redatto dai richiedenti, *Relazione di individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale*, vengono analizzati gli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica, vengono proposte le modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare in rapporto alle opere e alle attività da realizzare e, nello specifico, viene richiesta la modifica della tipologia del servizio.

L'area, oggetto di richiesta di modifica al PUC, fa parte della porzione più ampia di territorio individuata, nella tavola 38 - Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, come *Servizi di istruzione esistenti* con il n. 1057 e caratterizzante i mappali 49, 513, 604, 605, 900, 901, 902 del Foglio 36, Sezione A del Catasto Terreni, di proprietà della Congregazione delle Suore di Santa Marta.

Il progetto

Su parte del mappale 901 insiste l'immobile oggetto della proposta di modifica al PUC. Si tratta di un edificio costruito negli anni '60 del secolo scorso, articolato su 5 piani disposti a gradoni, utilizzato in passato come Scuola paritaria d'infanzia e primaria, funzione poi spostata in un edificio adiacente, facente parte della stessa proprietà, lasciando così l'edificio inutilizzato.

Tale operazione ha consentito, nonostante la dismissione e il trasferimento, di garantire comunque al quartiere l'adeguata offerta di istruzione scolastica richiesta.



COMUNE DI GENOVA

Dal primo ottobre 2020 il Gruppo Insieme S.r.l. ha stipulato un contratto di locazione con la Congregazione delle Suore di Santa Marta per usufruire dei locali, precedentemente occupati dalla struttura scolastica, al fine di trasformarli in una struttura socio assistenziale, articolata in un modulo di R.S.A. al primo piano, per complessivi 14 posti letto, una Residenza Protetta al piano secondo, con 12 camere e 24 posti letto, e, infine, due moduli di Comunità Alloggio al piano terzo e quarto, di 29 posti letto, per una ricettività totale di 67 posti letto.

Il progetto proposto prevede anche la realizzazione di spazi comuni per gli ospiti e spazi di servizio per gli operatori della struttura, attraverso un aumento di circa il 9% della superficie agibile esistente, vale a dire mq 182,98 (rif. tav. 23 – Tavola di stato di progetto – Calcolo superficie agibile e aree destinate a parcheggi), localizzato: a piano terra, all'interno del portico esistente; ai piani secondo e terzo, con modesti volumi innestati sul prospetto nord-est; al piano quarto, con un volume di circa 45 mq posto sul fronte principale.

I collegamenti verticali saranno garantiti, oltre che dai corpi scala esistenti, da due monta-lettighe di nuova realizzazione per il superamento delle barriere architettoniche. Le aree esterne saranno destinate a terrazze, giardini e aree a parcheggio, queste ultime per una superficie totale di mq 610.

La proposta è corredata da elaborati tecnici progettuali, non esaminati in questa fase, ed è inoltre integrata da:

- Relazione di individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica (allegato n. 14);
- Relazione sulla verifica di assoggettabilità alla VAS (allegato n. 11);
- Schema di disciplinare per la gestione di struttura residenziale e semiresidenziale per anziani, ai sensi della D.C.C. n. 11 del 3 febbraio 2004 (allegato n. 8);
- Perizia di stima, ai sensi dell'ex art. 16 comma 4 D.P.R. 380/2001, per la determinazione del maggior valore generato da aggiornamento al PUC vigente per la trasformazione dell'attuale tipologia dei servizi pubblici, ovvero servizi scolastici esistenti, in servizi di interesse comune di previsione (allegato n. 34);
- Parere preventivo di A.Li.Sa., Azienda Ligure Sanitaria della Regione Liguria (registro ufficiale U.0033259.20-11-2020).

A fronte del progetto proposto, a giudizio dell'ufficio scrivente è possibile, senza che ciò alteri la struttura del Piano Urbanistico Comunale, rivalutare, sotto l'aspetto urbanistico, la tipologia del servizio pubblico o di interesse pubblico di livello comunale localizzato dal PUC, purché il servizio di uso pubblico, come definito dall'art. 12, punto 1.1 (Servizi pubblici) delle Norme Generali del PUC, **sia disciplinato con vincolo di destinazione d'uso permanente.**

A tal fine è necessario che il progetto, anche nella successiva fase istruttoria in capo alla Conferenza dei Servizi, sia corredato di apposito "Disciplinare di gestione" inerente la struttura sanitaria residenziale, con la definizione di tutti gli aspetti strutturali, funzionali, organizzativi, qualitativi e tariffari del servizio offerto dalla struttura, con l'obbligo dell'adozione della Carta dei Servizi e dei diritti dell'ospite, e di specifica Convenzione che, richiamando i dettami della deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 03.02.2004 "Approvazione del procedimento per l'attuazione di progetti relativi a strutture residenziali per anziani in zone vincolate a servizi pubblici dal PUC, della convenzione QUADRO e dei criteri per la determinazione delle tariffe", stabilisca: 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, l'obbligo di mantenere a tempo indeterminato la Convenzione, l'imposizione di servitù di uso pubblico permanente sulle



COMUNE DI GENOVA

aree, 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.

In tal caso, la funzione proposta si configurerebbe come *Servizio Pubblico di Interesse Comune*, mentre nel Piano Urbanistico Comunale, Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, l'area di intervento è classificata come *Istruzione Esistente di Quartiere* con il codice 1057.

Si propone, pertanto, la riduzione di mq. 4.065 (superficie reale) del servizio di Istruzione Esistente di Quartiere identificato con la sigla 1057 e la classificazione dell'area scorporata come Interesse Comune di Previsione di Quartiere da identificare con la sigla ICP 1028 di mq. 4.065 (superficie reale). In considerazione di ciò si propone la modifica della tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S).

In sintesi, con la citata proposta, si ottiene un aumento della dotazione di Servizi definiti di Interesse Comune di previsione, pari a mq. 4.065 (superficie reale), a fronte di una riduzione, della medesima entità, dei servizi esistenti destinati a Istruzione, mantenendo inalterato il bilancio complessivo degli standard urbanistici sia a livello dell'intero territorio comunale sia del Municipio I Centro Est.

Si propone la modifica della tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3, riducendo l'area adibita a servizio di Istruzione esistente n. 1057 e individuando l'area oggetto di modifica come servizio di Interesse Comune di previsione n. 1028.

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

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il Volume Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi in conseguenza della modifica del servizio senza alterare, come già espresso, il bilancio complessivo, sia a livello di municipio che di intero comune, degli standard urbanistici.

La qualificazione della modifica del PUC

In considerazione di quanto sopra ed in particolare delle dichiarazioni adottate dal richiedente nonché della rilevata necessità di assoggettare l'immobile a vincolo permanente di uso pubblico, quanto prefigurato comporta unicamente la modifica della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC stesso, è conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, rispetta le disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 s.m. e i. e le relative indicazioni applicative e, pertanto, è pienamente riconducibile a quanto configurato dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della L.R. 36/1997.

Nei termini sopra riportati, si ritiene la proposta in esame procedibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 5, della L.R. 10/2012 e s.m. e i., ai fini della richiesta di preventivo assenso da sottoporre al Consiglio Comunale, propedeutica all'attivazione di procedimento di Conferenza di Servizi in conformità al richiamato art. 10 – Procedimento Unico – della L.R. 10/2012, il tutto come rappresentato negli elaborati grafici allegati, quale parte integrante, alla presente relazione.

A seguito di quanto precedentemente analizzato, pare opportuno **demandare alla successiva fase di Conferenza dei Servizi**, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., **le necessarie valutazioni e approfondimenti**, con particolare riferimento al **corretto inserimento paesistico** e alla **“Relazione Maggior Valore”**.

Infine, pare utile evidenziare che, ottenuti i necessari assenti alla modifica del PUC e **prima della convocazione della Conferenza di Servizi**, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m. e i., per l'acquisizione delle determinazioni delle amministrazioni, degli enti e degli uffici competenti a pronunciarsi



COMUNE DI GENOVA

sul progetto, **venga fatta pervenire la seguente documentazione integrativa**, ovvero Atto di Impegno alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, **in cui, tra l'altro, sia prevista la costituzione di vincolo di uso pubblico permanente**.

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con D.P.R. n. 62/2013; consapevoli delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere e/o a falsità in atti, quali competenti ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, i sottoscritti dichiarano di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Genova, li 31/12/2020

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Responsabile
Pianificazione e Varianti Urbanistiche

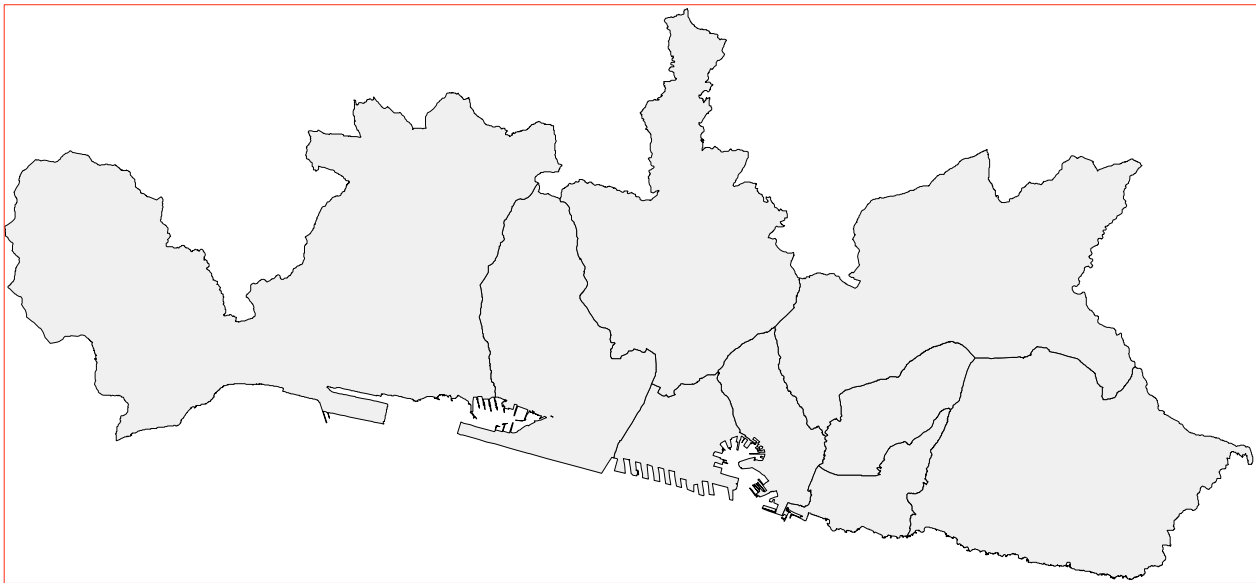
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS


PIANO URBANISTICO COMUNALE



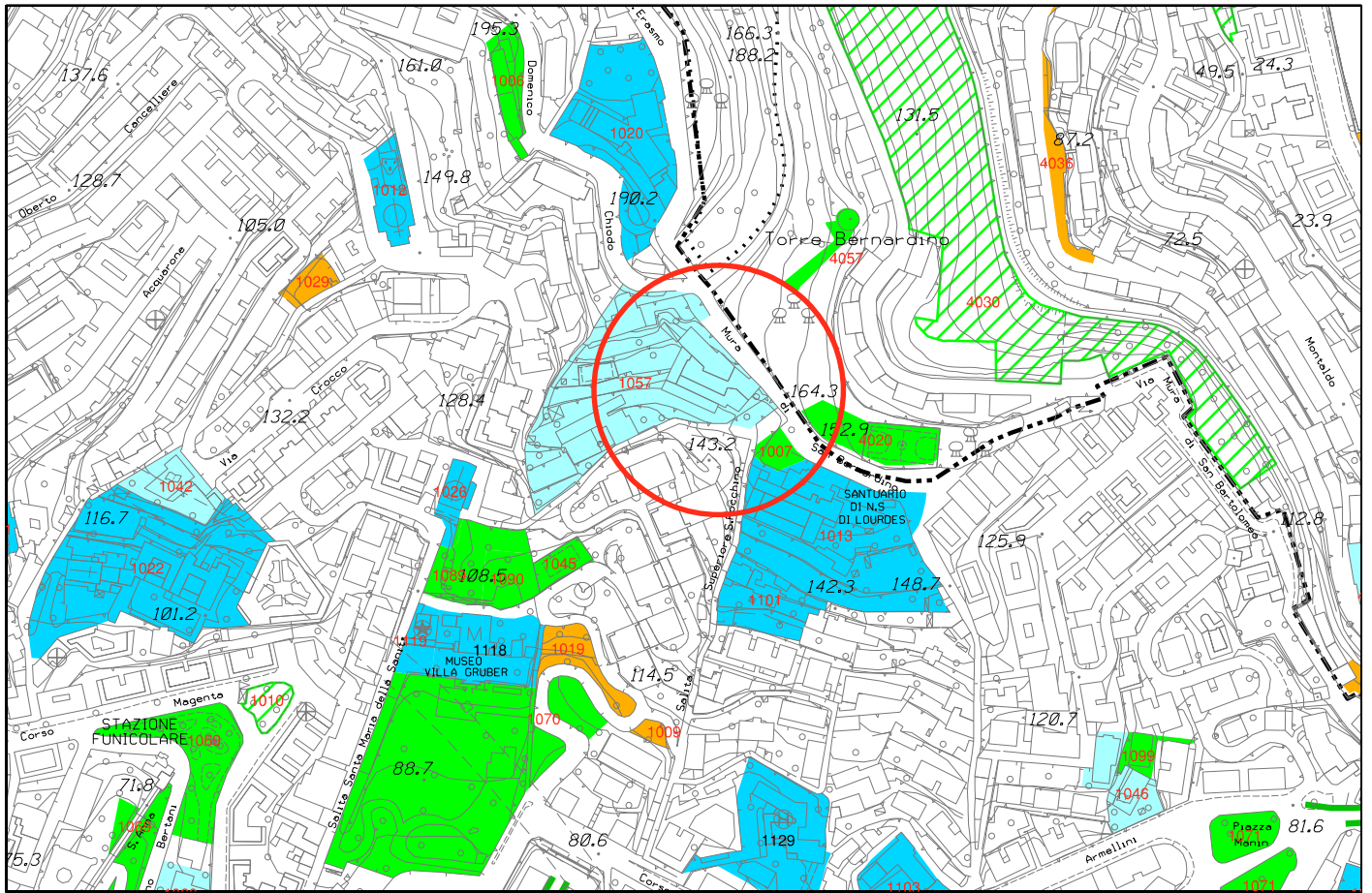
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

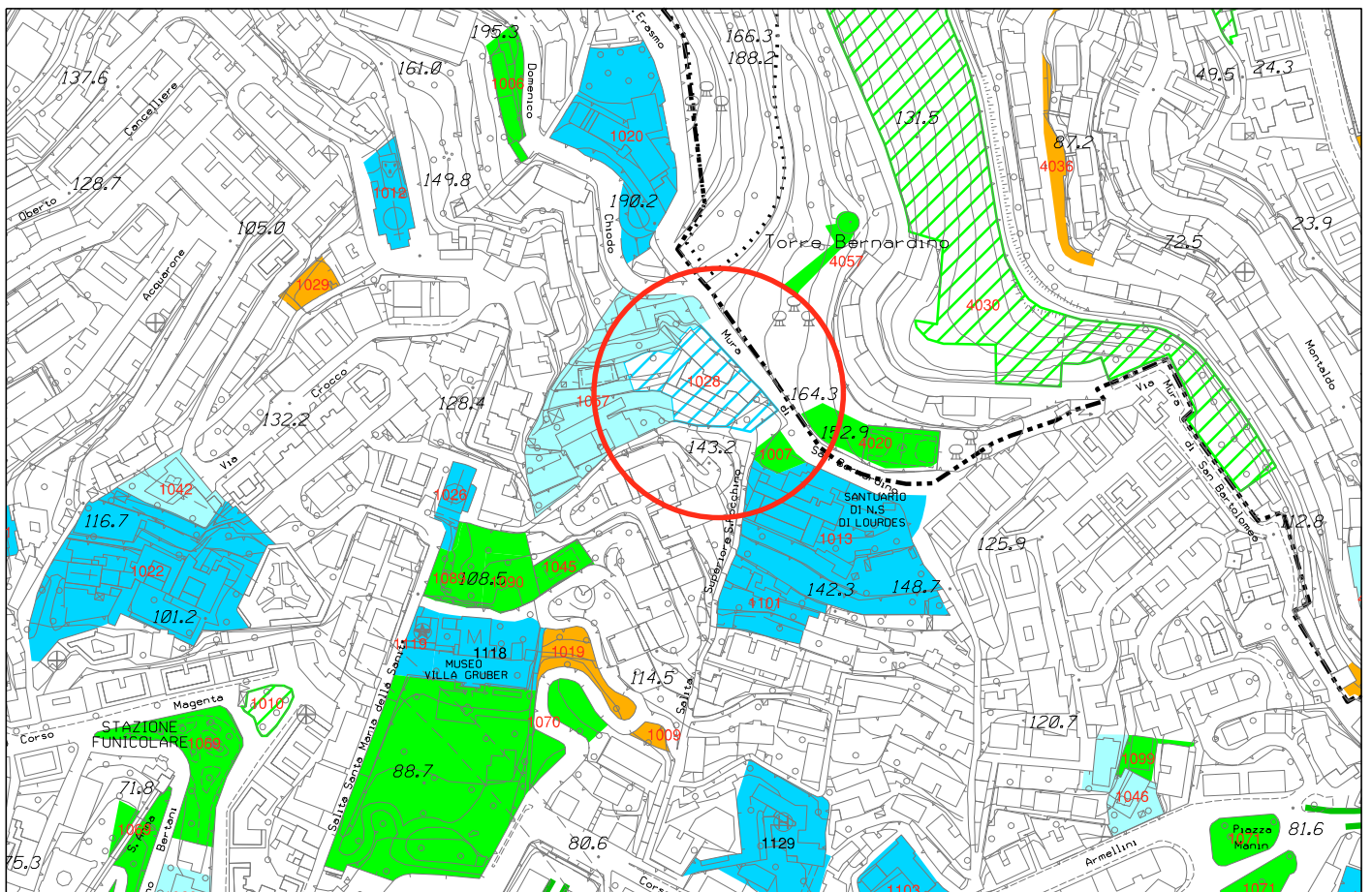
LEGENDA

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

Municipio I Centro Est



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



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



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2021-DL-26 DEL 25/01/2021 AD OGGETTO:
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA
APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, PER LA
REALIZZAZIONE DI OPERE DI RICONVERSIONE DELLA EX
STRUTTURA SCOLASTICA IN STRUTTURA RESIDENZIALE SOCIO-
SANITARIA E SOCIALE PER ANZIANI, CON CONTESTUALE
AMPLIAMENTO, RELATIVA AD IMMOBILE FACENTE PARTE DEL
COMPLESSO EDILIZIO DI SANTA MARTA, SITO IN MURA DI SAN
BERNARDINO 18, MEDIANTE PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 10,
COMMA 5 E SEGG., L.R. N. 10/2012 E S.M.I.**

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

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

Si attesta l'assenza di situazioni di conflitto d'interessi, anche potenziali, in ordine a quanto oggetto del presente atto.

25/01/2021

Il Direttore
Dr. Paolo Berio