



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-287 del 10/08/2018

PRESA D'ATTO DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 43/2018 «ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA PEIRANO" E DEL GIARDINO DI PERTINENZA, SITI IN VIA PADRE SEMERIA CIV. 40, A GENOVA ALBARO – MUNICIPIO VIII MEDIO LEVANTE» E CONTESTUALE APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 55 in data 23 agosto 2018;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso:

- che con deliberazione n. 43, approvata dal Consiglio Comunale nella seduta pubblica di prima convocazione del 19 giugno 2018, dichiarata immediatamente eseguibile, la Civica Amministrazione ha adottato l'aggiornamento al PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S), art. SIS-S2, per la ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile denominato "Villa Peirano" e del giardino di pertinenza, siti in via Padre Semeria civ.40, a Genova Albaro – Municipio VIII Medio Levante;

- che di detta deliberazione è stato dato avviso, pubblicato all'albo pretorio del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria di Mercoledì 4 luglio 2018 Anno 49 N. 27, Parte IV;

- che, in conformità a quanto esplicitato nell'avviso, di cui al precedente capoverso, dal giorno 5 luglio 2018 l'aggiornamento del PUC, nonché la deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2018, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune di Genova (www.comune.genova.it) e sono stati altresì depositati a libera visione del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi, presso l'Ufficio Albo Pretorio e l'Archivio Cartografico del Settore Urbanistica di questo Comune;

- che, ai sensi del comma 6 dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., nel periodo di pubblicazione, dal 5 luglio al 4 agosto 2018 compreso, chiunque poteva prendere visione degli atti, estrarne copia e presentare osservazioni;

Considerato:

- che con nota n. 280682/2018 in data 08.08.2018, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, la Direzione Stazione Unica Appaltante - Ufficio Protocollo Generale ha attesta-

to che durante il periodo di pubblicazione degli atti in argomento non sono pervenute osservazioni inerenti l'aggiornamento del PUC di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2018;
- che, successivamente allo svolgimento della fase di pubblicità-partecipazione di cui al comma 6 del citato art. 43, il Comune è tenuto ad approvare l'aggiornamento del PUC nei modi e nei termini previsti ai commi 7 e 8 del medesimo art.43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;

Rilevato che, in conseguenza della mancata presentazione di osservazioni nei confronti dell'aggiornamento al PUC, come sopra adottato, non si modificano i relativi atti, già sottoposti al parere del competente Municipio VIII Medio Levante, ai sensi degli artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, che si è favorevolmente espresso in merito nella seduta del 29 maggio 2018, Delibera di Consiglio n. 4/2018, come esplicitato nella citata DCC n. 43/2018, pertanto non si rende necessario richiedere al Municipio stesso una nuova espressione di parere su quanto oggetto del presente provvedimento;

Ritenuto pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto:

- di prendere atto che non sono state presentate osservazioni all'aggiornamento del P.U.C. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2018;
- di approvare, ai sensi del comma 8 dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., l'aggiornamento del PUC, adottato con D.C.C. n. 43/2018, ed in particolare i seguenti elaborati del PUC: il Foglio n. 39 Livello 3 Assetto Urbanistico, il Foglio n. 39 Livello 3 Sistema dei Servizi Pubblici ed il correlato Volume Bilancio Elenchi, come da estratti allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l'art. 43 della Legge Regione Liguria. 4 settembre 1997 n. 36 "Legge Urbanistica Regionale" e s.m.i.;

Visto l'art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC vigente;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2018 del 19 giugno 2018 inerente «Adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S), art. SIS-S2, per la ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile denominato "Villa Peirano" e del giardino di pertinenza, siti in via Padre Semeria civ.40, a Genova Albaro – Municipio VIII Medio Levante», completa di tutti gli allegati parte integrante;

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 D. Lgs 267/2000 e s.m.i.;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

1) di dare atto che non sono state presentate osservazioni avverso la deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 19/06/2018 «Adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi della disciplina del medesimo

PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S), art. SIS-S2, per la ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile denominato "Villa Peirano" e del giardino di pertinenza, siti in via Padre Semeria civ.40, a Genova Albaro – Municipio VIII Medio Levante»;

2) di approvare l'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i. ed ai sensi della disciplina del PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S), art. SIS-S-2, relativamente ai documenti del Piano Urbanistico Comunale, come rappresentato negli elaborati grafici e descrittivi allegati parte integrante del presente provvedimento, invariati rispetto a quelli allegati alla predetta D.C.C. n. 43/2018;

3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento ed in particolare di aggiornare il Volume "Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo" in conseguenza della modifica del servizio;

4) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma4, del D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-287 DEL 10/08/2018

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 43/2018 «ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA PEIRANO" E DEL GIARDINO DI PERTINENZA, SITI IN VIA PADRE SEMERIA CIV. 40, A GENOVA ALBARO – MUNICIPIO VIII MEDIO LEVANTE» E CONTESTUALE APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) "Relazione Urbanistica" in data 23.04. 2018, con relativi stralci cartografici e normativi;
- 2) Nota n. 280682/2018 in data 08.08.2018 della Direzione Stazione Unica Appaltante - Ufficio Protocollo Generale.

Per Il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Il Dirigente
Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 e la relativa ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile sito in via Padre Semeria 40.

Relazione urbanistica

Premesse

Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" inserisce una specifica norma che prevede *"Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno."*

La suddetta flessibilità del Piano prefigura una procedura di aggiornamento al fine di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato. Nel contempo, la stessa norma, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privati sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene.

Con nota datata 07.09.2017, assunta al Protocollo Generale del Comune il 20.09.2017 con il n. 319930, il Padre ██████████, legale rappresentante della Casa Missionaria G. De Ferrari dei Padri Barnabiti, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile sito in Genova via Padre Semeria civ. 40 noto come "Villa Peirano".

Con la medesima nota il richiedente nel rilevare che l'intero compendio di "Villa Peirano", (ovvero la villa ed il giardino di pertinenza, i terreni con gli annessi e gli edifici, censiti al Catasto del Comune di Genova NCT al Foglio 75 - Mappali 299 300 739 752 per una superficie complessiva di mq. 4566) è soggetto a vincolo monumentale imposto con D.M. 2 aprile 1997, precisa che la villa, edificata intorno alla metà del '700, è sempre stata utilizzata come residenza privata come peraltro si evince chiaramente anche dalla struttura architettonica nonché dalla ripartizione e dalle decorazioni degli spazi interni, tanto che negli strumenti urbanistici comunali succedutisi nel tempo il compendio è sempre stato incluso in zona residenziale (in particolare, nel PUC approvato nel 2000 esso era incluso in zona BB.CE - Residenziale di conservazione) e che la destinazione d'uso residenziale, negli anni, non è mutata posto che, con riguardo alla villa, non è stato rilasciato alcun titolo edilizio che abbia indicato una diversa funzione.

Inoltre i richiedenti, richiamando ed allegando documentazione, evidenziano che l'utilizzo della villa per le esigenze abitative dei Padri Barnabiti è tuttavia cessato da almeno 15 anni tanto che essa, attualmente, versa in cattivo stato di conservazione.

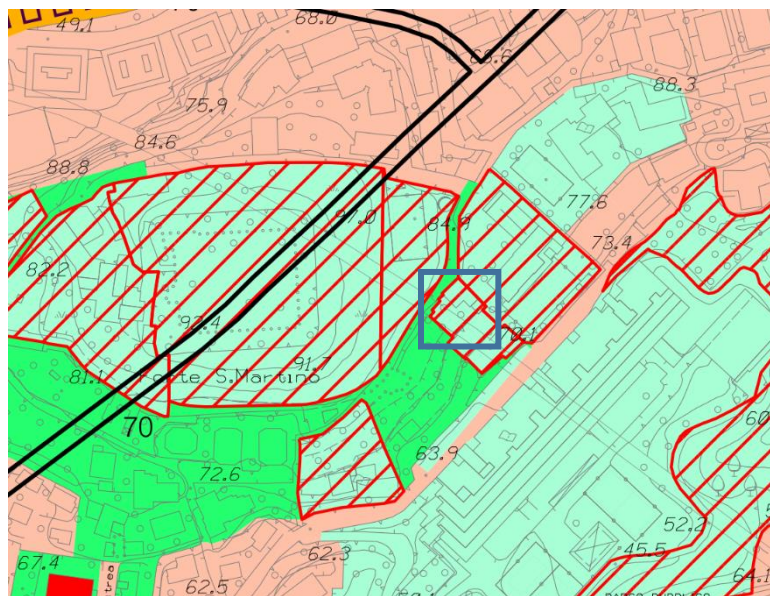
In sintesi viene richiesto al Comune, ai sensi e per gli effetti della disciplina dettata dal PUC per i "Servizi pubblici" (SIS-S), nonché nel rispetto dei principi e delle procedure di cui all'art. 43 della LUR n. 36/1997, di procedere all'aggiornamento del vigente Strumento Urbanistico, inserendo il fabbricato destinato a residenza, catastalmente censito al NCT nella Sezione A foglio 75 mappale 111, nell'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato AC-VU, proponendo, nel contempo al fine di mantenere il livello di soddisfacimento dello standard religioso di cui alla L.R. 4/85, a fronte dell'auspicato svincolo della porzione oggi inserita in Ambito SIS-S, di porre il vincolo a servizio religioso su altra porzione di terreno di proprietà, (individuato alla



COMUNE DI GENOVA

Sezione GEB Foglio 53 — parte del Mappale 314 NCT Sez. A Foglio 75 parte mappale 314, per una superficie complessiva di mq. 1335), facente parte del complesso monastico di proprietà dei Padri Barnabiti in Via Padre Semeria civ. 38, oggi ovviamente non vincolata (in quanto inclusa in Ambito AC-IU) ed utilizzata a parcheggio delle autovetture dei parrocchiani, la quale, oltre ad avere una maggiore estensione rispetto a quella di cui si richiede lo svincolo, pare più proficuamente utilizzabile perché di più agevole accessibilità (sia veicolare che pedonale) e di più immediata fruibilità (in ragione della conformazione pianeggiante dei terreni che verrebbero vincolati al servizio religioso).

La Pianificazione comunale



Il suddetto compendio, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuato nella tavola n. 39 “Assetto Urbanistico” del PUC vigente nell’ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S “servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico” e segnatamente nella tavola 39 - “Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S” il compendio è inserito in un più ampio ambito destinato a “Servizi di verde pubblico gioco sport e spazi pubblici attrezzati esistenti” n. 8056 e nell’apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Medio Levante la villa in questione è classificata quale parte del servizio “verde esistente – Q” n. 8056 Sigla C – Via Padre Semeria – Tipo: Campi Sportivi di proprietà Privata con superficie reale mq. 1.651 e

superficie virtuale mq. 3.303, conteggiato negli standard urbanistici. Al contorno del compendio classificato a servizi, il Piano, sempre nell’Assetto Urbanistico, assoggetta i terreni all’Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato AC-VU.

Nella tav. 39 del Livello Paesaggistico Puntuale la villa è classificata quale “Elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante” del Sistema delle Ville e Parchi di Albaro, mentre i terreni attigui sono individuati come “Parco giardino verde strutturato”, il tutto inserito in Struttura Urbana Qualificata.

La Zonizzazione Geologica classifica l’area in Zona B Aree con suscettività uso parzialmente condizionata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfolologici e Idraulici il compendio è interessato da “Scolmatore Fereggiano-Noce-Rovare”.

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

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 53G – Genova “Levante” in Aree Urbane: **strutture urbane qualificate** (SU) disciplinate dall’art. 35 delle relative Norme. Le strutture urbane qualificate sono 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. L’obiettivo della norma è quello di 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



COMUNE DI GENOVA

struttura urbana attuale. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

L'**Assetto Geomorfológico** del PTCP classifica le suddette aree in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) disciplinato dall'art. 67.

L'**Assetto Vegetazionale** del PTCP classifica i luoghi come COL-ISS-MA (Colture - Impianti sparsi di serre – Mantenimento di cui agli art. 58 e 60).

Il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DGR n. 97 del 08/02/2017 entrata in vigore il 08/03/2017, l'area non è interessata dalla Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 2); nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) l'area ricade Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa"; l'area non è interessata dalla Carta del rischio idraulico (Tavola 2); la Carta del rischio geologico (Tavola 213160) classifica l'area in R1 – Rischio Moderato.

L'area in argomento **ricade 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 in "Territori urbani con verde "connotante"(U)" con la scheda 1.3_U_03.

Il compendio è interessato dal **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, con Vincolo Architettonico Puntuale, ai sensi dell'art. 10 del DLgs 42/2004, come da decreto del 2 aprile 1997.

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. Le aree risultano ad una quota di circa 79.
- b) Aree soggette a restrizioni (tav. PC_01_A): 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica', 'impianti eolici - area in cui si richiede autorizzazione ENAC'.

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

Analisi

In linea generale è opportuno rilevare che, avuto riguardo ai criteri dettati per distinguere i vincoli di tipo conformativo da quelli a contenuto espropriativo, la destinazione impressa dal PUC a "Servizio pubblico esistente" deve considerarsi connaturata alla destinazione urbanistica dell'area, in quanto lo strumento urbanistico rileva un servizio in atto, realizzato attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato, conforme ai principi che presiedono al corretto ed ordinario esercizio del potere pianificatorio, che regolano la proprietà privata alla realizzazione di obiettivi generali di pianificazione del territorio ai quali non può attribuirsi una natura ablatoria e/o sostanzialmente espropriativa.

Nel caso di specie il compendio viene recensito nel volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi" del PUC come "verde esistente - Q" n. 8056, contrassegnato con la Sigla C, corrispondente a "campi sportivi – piscine", via Padre Semeria – Tipo: campi sportivi, di proprietà privata con superficie reale mq. 1.651 e superficie virtuale mq. 3.303, conteggiato negli standard urbanistici.

In questo senso il Piano ha assimilato tutto il compendio a "campi sportivi", non distinguendo la "Villa Peirano" dai terreni di pertinenza, posti a quota inferiore, attrezzati a "verde, gioco e sport", inclusi nello stesso compendio immobiliare della villa, che viceversa risultano tuttora ancora attivi, rilevando in questo caso, limitatamente a questi, un servizio in atto.

Per quanto concerne la proposta di porre il "vincolo a servizio religioso" su altra porzione di terreno di proprietà, attualmente non destinata a servizi, al fine di mantenere il livello di soddisfacimento dello standard religioso di cui alla lr n. 4/1985, pur comprendendo ed apprezzando lo spirito della proposta, è utile rilevare che la richiesta di "correzione" ai sensi dell'art. SIS-S 2 delle Norme del PUC, non incide sulla dotazione obbligatoria del Piano inerente i "servizi religiosi" in quanto la modifica è riferita alla dotazione di "verde esistente a livello di Quartiere".



COMUNE DI GENOVA

Nondimeno se la Casa Missionaria G. De Ferrari dei Padri Barnabiti intende realizzare una nuova attrezzatura di tipo religioso nella zona è necessario, con separato provvedimento, ottemperare ai disposti della lr 24 gennaio 1985, n. 4 (Disciplina urbanistica dei servizi religiosi) come modificata ed integrata dalla lr 4 ottobre 2016, n. 23 che disciplina i rapporti intercorrenti tra insediamenti residenziali e servizi religiosi ad essi pertinenti, nel quadro delle attribuzioni spettanti rispettivamente ai Comuni ed agli Enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose che abbiano una presenza organizzata nell'ambito dei Comuni interessati dalle previsioni urbanistiche.

Dalla documentazione esibita e dalle dichiarazioni rese, emerge che “Villa Peirano” e giardino di pertinenza, attigui ai campi da tennis esistenti posti a quota inferiore, era in origine destinata alle esigenze abitative dei Padri Barnabiti, comunque da almeno 15 anni inutilizzata e attualmente in cattivo stato di conservazione.

Analizzando la specifica norma dell'Ambito SIS-S, ambito al quale è stato assoggettato il compendio in questione dal PUC, l'art. SIS-S-2 Disciplina degli interventi edilizi, delle Norme di Conformità del P.U.C., prevede, tra l'altro, che *“Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno”*.

La norma, dimostrata la dismissione del “servizio”, nel caso di specie la non esistenza, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privati sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'assoggettamento all'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene. Nel contempo la flessibilità del Piano, senza dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di “rettificare”, in questo caso una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

Per quanto concerne l'applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché l'art. 38, comma 6 della lr 6 giugno 2008, n. 16, ovvero l'applicazione del cd “maggior valore” per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici vigenti, nel caso di specie non è applicabile in quanto l'aggiornamento del Piano è già insito nella specifica norma di flessibilità e la procedura di aggiornamento è necessaria al fine di porre rimedio ad una rilevazione conformativa che la stessa Amministrazione non avrebbe operato in carenza dei presupposti giuridico formali, ovvero con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene che non poteva e non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non espressa per il compendio in argomento.

La proposta di modifica al PUC

Pur riconoscendo che le indicazioni di Piano non sono perfettamente concordanti con il reale stato dei luoghi è necessario verificare che la dotazione di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione (standard urbanistici) individuati dal PUC sul territorio comunale, anche a fronte della correzione richiesta, risultino ancora positivi.

Dall'ultima revisione degli standard urbanistici del Piano ed eventualmente di altre procedure analoghe in istruttoria o assunte dall'Amministrazione, emerge che tali aree per l'intero territorio comunale ammontano a 15.945.706 mq [rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi] con un saldo attivo di mq. 5.017.852. Per quanto concerne il Municipio 8 Medio Levante (Foce – S.Martino – S.Franceso d'Albaro) i servizi di quartiere ammontano a mq. 1.791.021 con un saldo attivo di mq. 699.213.



COMUNE DI GENOVA

In considerazione di ciò è possibile proporre la modifica richiesta in quanto, nella sostanza, non viene alterata la verifica degli standard urbanistici come delineata dal PUC.

A tal fine si propone la riduzione, di mq. 686, del Servizio di Verde Esistente – Q n. 8056, di tipo “campi sportivi” in via Padre Semeria, escludendo la Villa Peirano ed il giardino di pertinenza, aggiornando di conseguenza il totale delle superfici sia a livello di Municipio (con un saldo attivo, aggiornato, di mq. 667.839) che per l'intero territorio comunale [Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi e Relazione descrittiva dell'apparato normativo] che risulta ancora con un saldo positivo di mq. 5.016.478.

Modifica della tavola 39 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 eliminando la suddetta area dal servizio di verde esistente – Q n. 8056.

Modifica della tavola 39 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo, anche in considerazione del Decreto di Vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 2 aprile 1997, l'inserimento nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico - AC-US del fabbricato denominato “Villa Peirano” (come peraltro operato dal Piano per le altre ville inserite nel “Sistema delle ville e parchi di Albaro”) e nell'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato - AC-VU le aree esterne di pertinenza, oltre al mantenimento delle aree residuali a servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico.

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

Qualificazione della modifica urbanistica

Premesso che la qualificazione della modifica è definita nelle norme di flessibilità previste dal PUC all'art. SIS-S-2 “Disciplina degli interventi edilizi”, delle Norme di Conformità e che detta flessibilità è già stata oggetto di valutazione in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, peraltro detta fattispecie è prevista dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della l.r. 36/1997 che al comma 1 recita “Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di variante di cui all'articolo 44.” Nondimeno il citato art. SIS-S-2, allo scopo di non dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di “rettificare”, in questo caso una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

In considerazione di quanto sopra la proposta di modifica delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, 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, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, ma tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di “servizio pubblico” non esistente.

Genova, 23.04.2018

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico

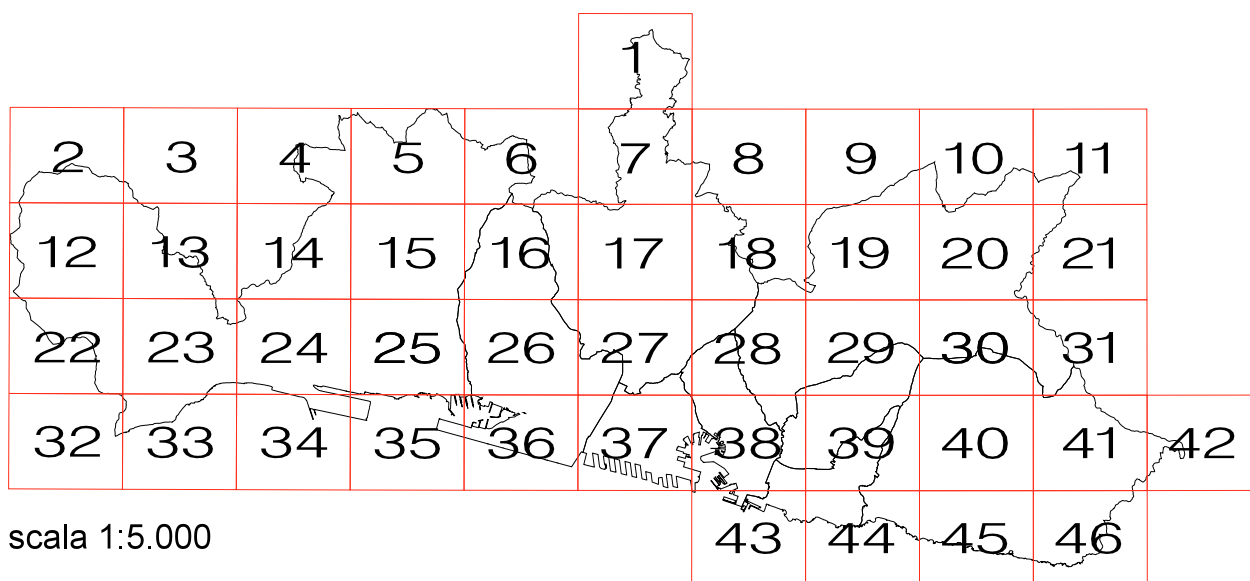
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE












































scala 1:5.000

ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

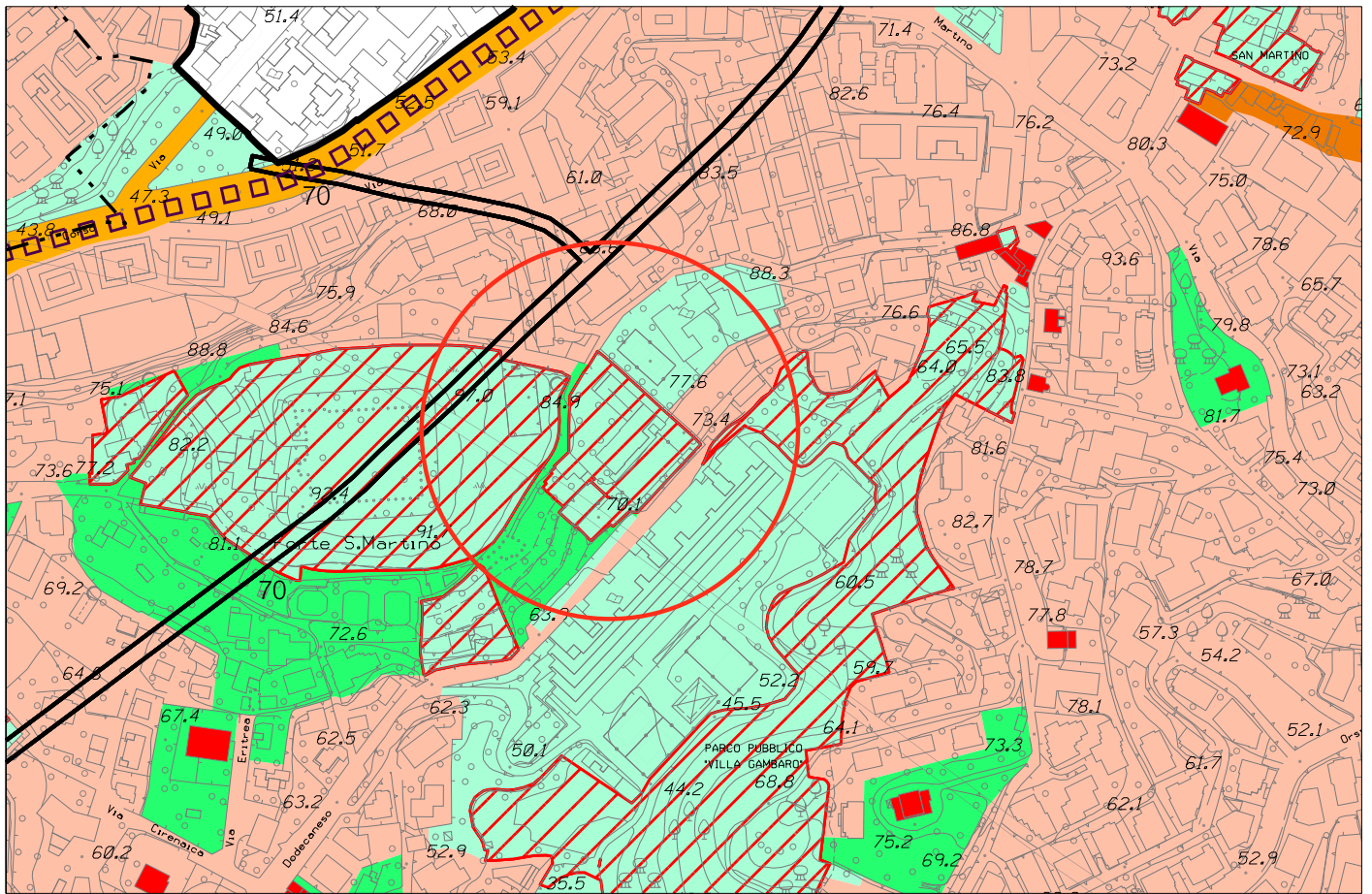
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

LEGENDA

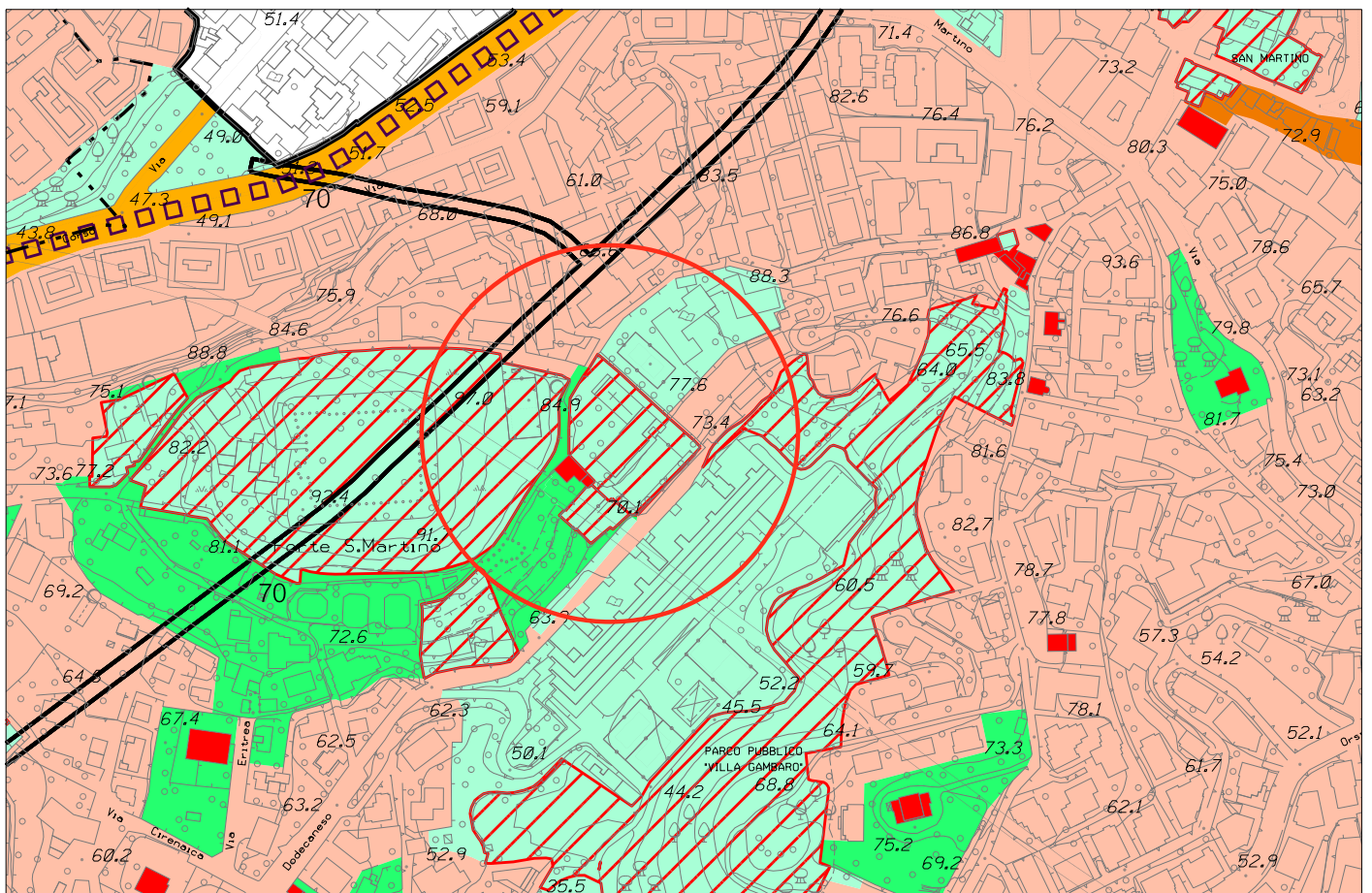
AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola			macro area paesaggistica
		AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			ambito con disciplina urbanistica speciale
		AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)	
		AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico		ambito portuale	
		AC-AR ambito di conservazione Antica Romana		aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali	
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	INFRASTRUTTURE		autostrada esistente
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			autostrada di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale			ferrovia di previsione
		ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale			trasporto pubblico in sede propria di previsione
	SERVIZI PUBBLICI			SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici	
		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			SIS-I viabilità principale di previsione
		SIS-S servizi cimiteriali			SIS-I viabilità di previsione
		distretto di trasformazione			nodi infrastrutturali
		rete idrografica			assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94		
	limiti amministrativi: Comune				



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



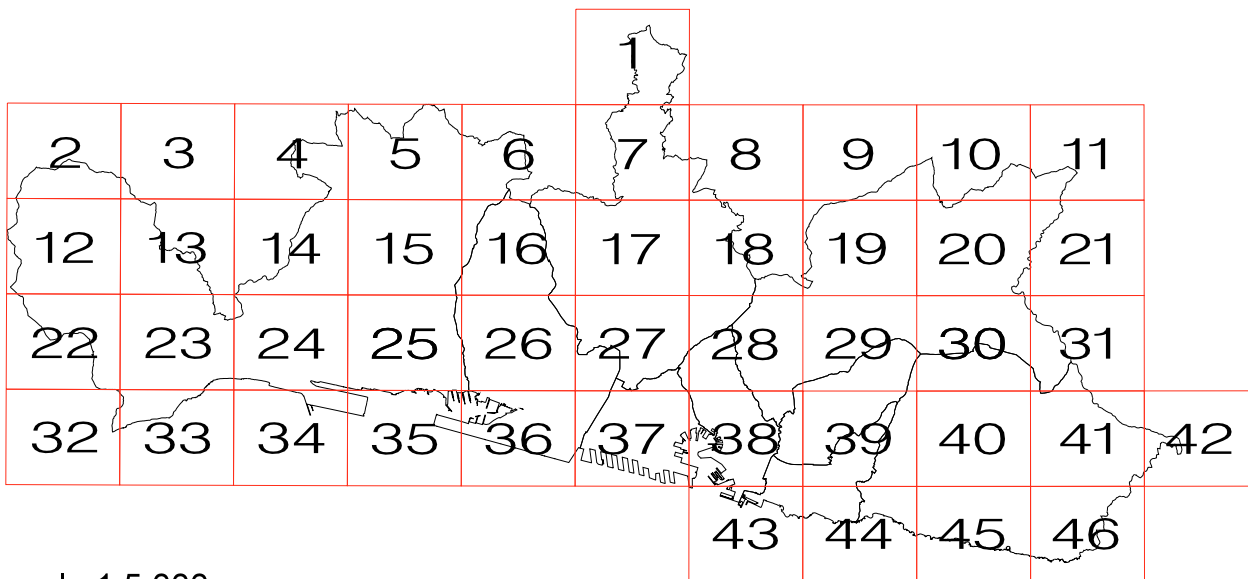
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE









scala 1:5.000

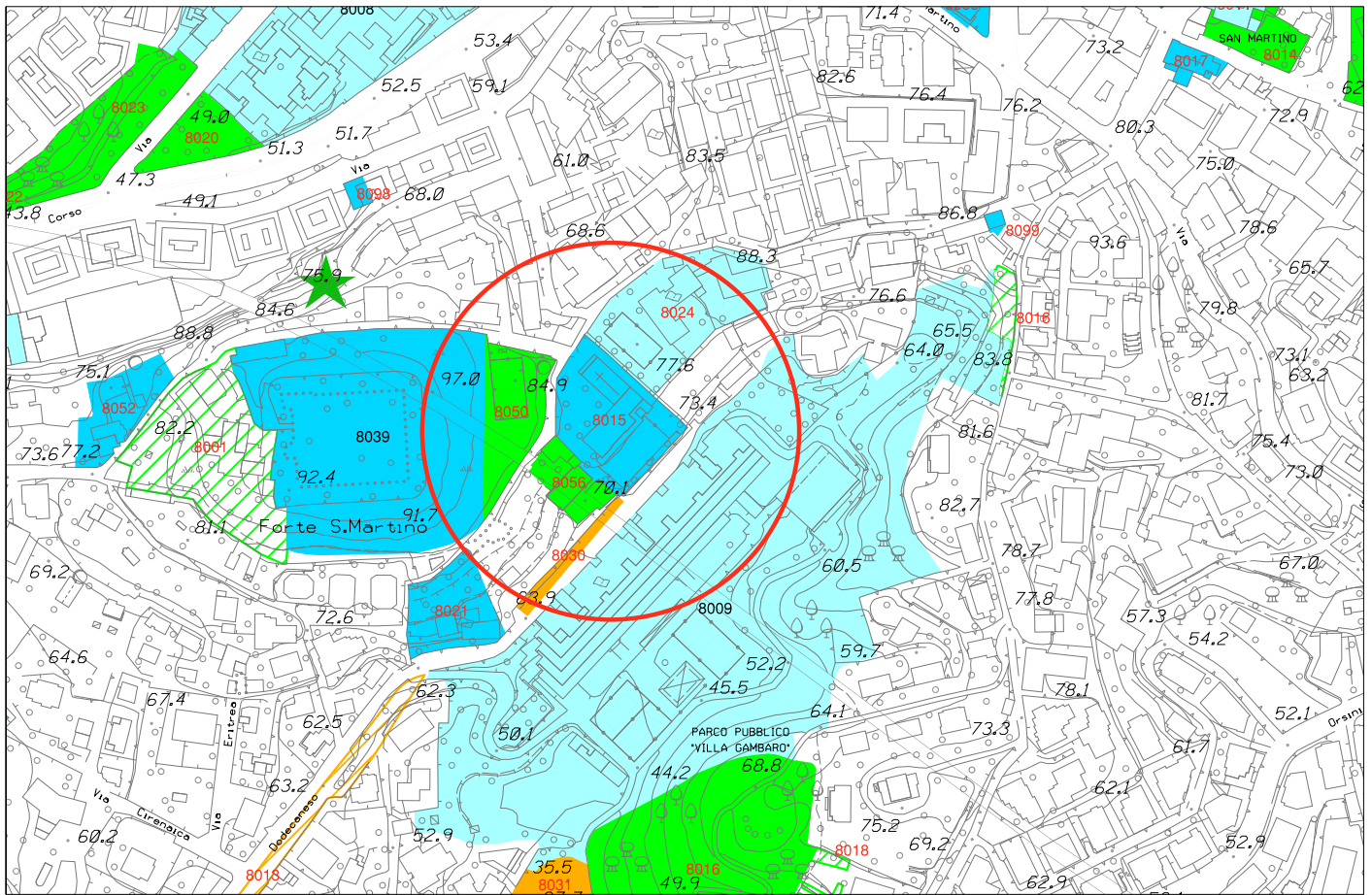
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

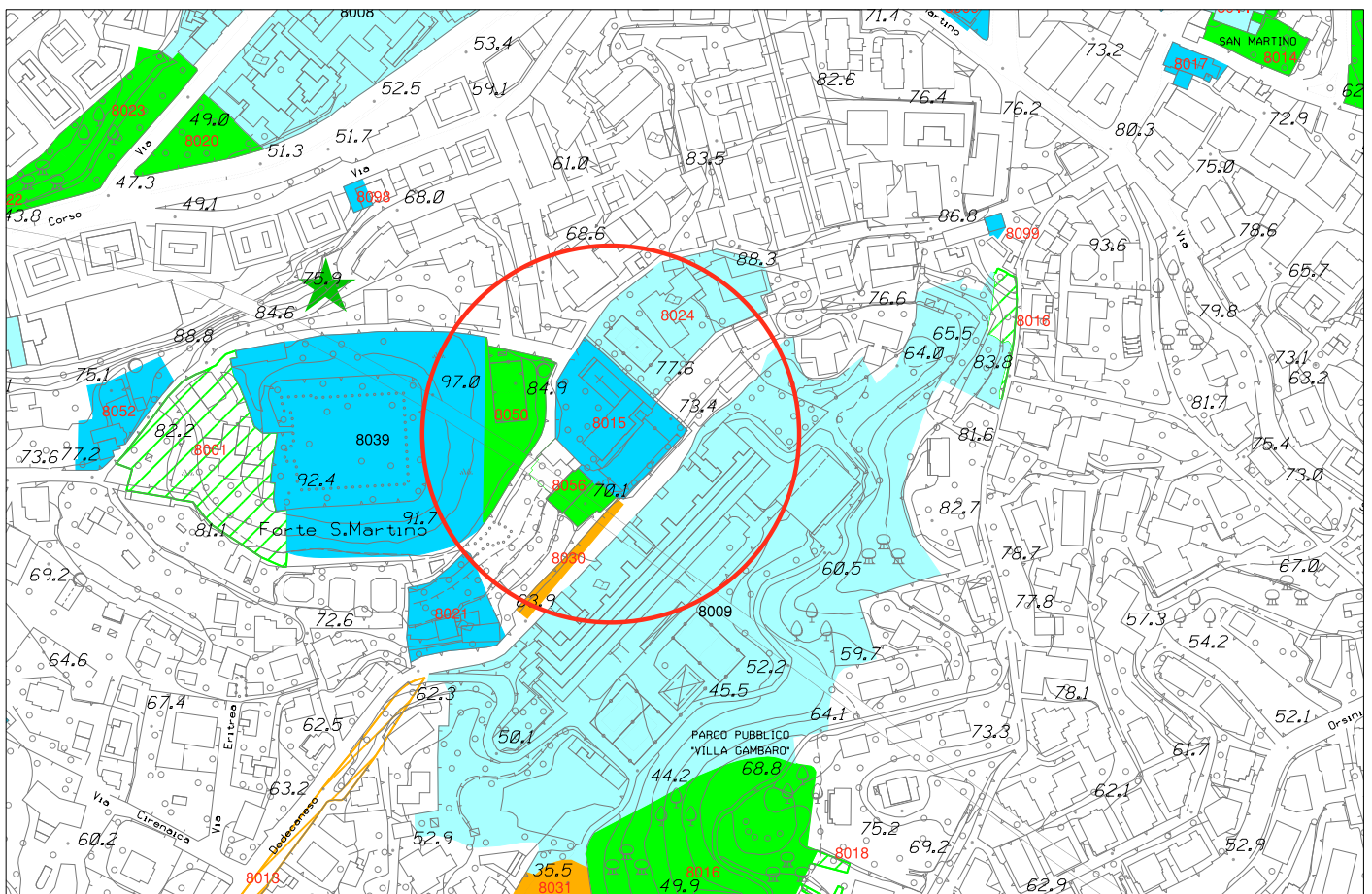
LEGENDA

	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 VIII Medio Levante



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



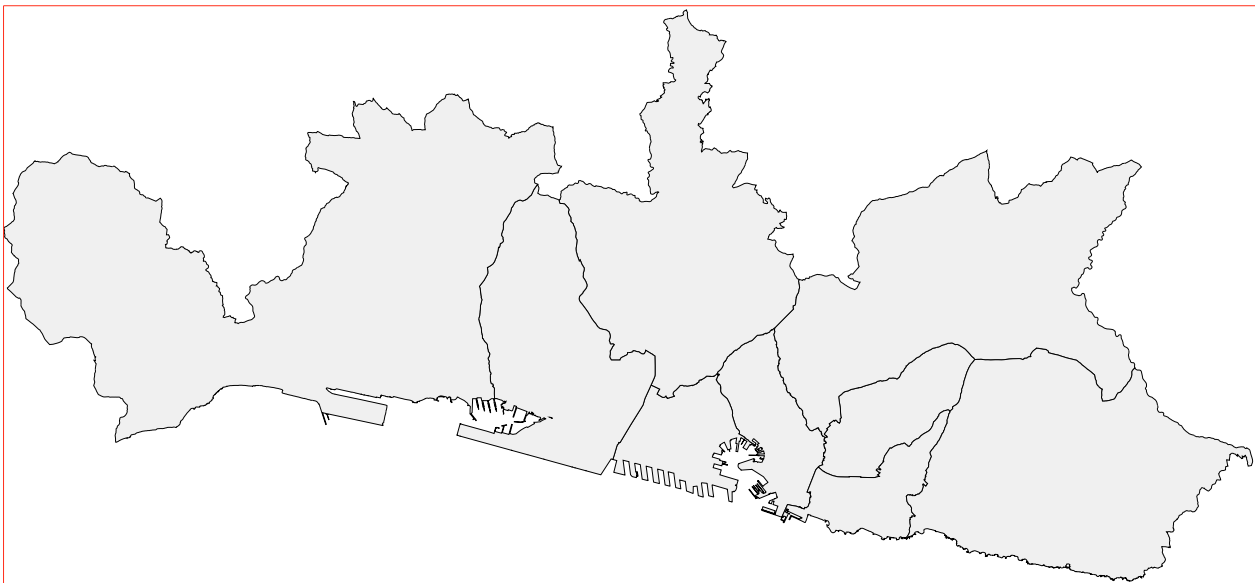
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
BILANCI - ELENCHI
AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(STRALCIO)

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

MUNICIPIO 8 MEDIO LEVANTE

FOCE
S.MARTINO
S.FRANCESCO D'ALBARO

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

18 mq. x abitante X 60.656 abitanti mq. 1.091.808

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	215.316	
Istruzione	mq	167.441	
Parcheggi	mq	257.493	
Verde pubblico	mq	990.085	988.711
	mq	<u>1.630.335</u>	1.628.961

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	14.488	
Parcheggi	mq	9.151	
Verde pubblico	mq	137.047	
	mq	<u>160.686</u>	

TOTALE	mq	<u>1.791.021</u>
		1.789.647
SALDO:	mq	<u>699.213</u>
		667.839

SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4

30% dei servizi di interesse comune esistente

	mq	64.595
servizi religiosi esistenti	mq	102.929
servizi religiosi di previsione	mq	0

Totale:	mq	<u>102.929</u>
Saldo:	mq	38.334

8043	G	PIAZZA ARIMONDA	GIARDINO	PUBB	684	1.368
8044	G	VIA CECCHI	GIARDINO	PUBB	1.074	2.149
8045	G	VIA BRUNO-VIA PISA	GIARDINO	PRIV	948	1.897
8047	G	VIA SAURO	GIARDINO	PRIV	1.483	2.965
8048	G	VIA RIGHETTI	GIARDINO	PRIV	2.493	4.986
8049	G	VIA ZARA	GIARDINO	PRIV	887	1.775
8050	C	VIA FORTE DI S.MARTINO	CAMPO TENNIS-CALCIO	PUBB	3.561	7.122
8051	C	VIA JENNER	CAMPO CALCIO	PRIV	2.948	5.896
8052	G	VIA MASSONE-VIA VERNAZZA	GIARDINO	PRIV	1.466	2.933
8053	G	VIA SAPETO	GIARDINO	PRIV	957	1.913
8054	G	PIAZZA DA VINCI	GIARDINO	PUBB	1.177	2.353
8055	G	VIA LIRI - VIA CURTI	GIARDINO	PUBB	505	1.009
8056	C	VIA PADRE SEMERIA	CAMPI SPORTIVI	PRIV	1.651 965	3.303 1.929
8057	AB	VIA AURORA	SEDE DI ASSOCIAZIONE SPORTIVA	PRIV	70	139
8058	AP G	PIAZZA SAVONAROLA	GIARDINO	PUBB	3.213	6.426
8059	C	SALITA VIGNOLA	BOCCIOFILA - SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	230	460
8060	G	LARGO BENZI	GIARDINO	PUBB	4.270	8.541
8061	G	VIA COSTA DI CHIAPPETO	VERDE	PUBB ECCL	39.334	39.334
8062	G	VIA CAMALDOLI	VERDE	PUBB	45.971	45.971
8063	G	VIA COSTA DI CHIAPPETO	VERDE	PUBB	31.584	31.584
8064	AB AP	CORSO ITALIA	ATTREZZATURE BALNEARI	PUBB	64.439	128.878
Totale superfici					553.484 552.798	990.085 988.711

Descrizione: verde previsione - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
8001	G	FORTE S.MARTINO		PUBB	8.613	17.227
8005	G	CORSO ITALIA		PUBB	9.620	19.241
8009	G	FORTE S.TECLA		PUBB	40.187	80.374
8013	G	VIA DELLA LIBERTA'		PUBB	1.981	3.962
8014	G	VIA ALBARO	VERDE	PUBB	1.653	3.306
8016	G	VIA PUGGIA	GIARDINO	PRIV	886	1.773
8018	G	VIA PUGGIA	GIARDINO	PRIV	976	1.953
8019	G	VIA BERETTA	GIARDINO	PUBB	2.901	5.802
8020	AP	VIA BOCCADASSE VIA ARNALDO DA BRESCIA	AREA PEDONALE	PRIV	873	1.746
8021	G	VIA BOCCADASSE VIA ARNALDO DA BRESCIA	GIARDINO	PUBB	831	1.663
Totale superfici					68.522	137.047



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE STAZIONE UNICA APPALTANTE E SERVIZI GENERALI

UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE

280682
Prot. N° /2018

Genova, 08 agosto 2018

Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
Ufficio Cartografico Urbanistica
Alla c. a. Arch. Laura Petacchi

Via Di Francia 1 14° piano- Ge

OGGETTO: Attestazione di mancata presentazione Osservazioni alla deliberazione n. 43/2018 : *Adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S), art. SIS-S2, per la ridefinizione della disciplina Urbanistica dell'immobile denominato "Villa Peirano" e del giardino di pertinenza, siti in via Padre Semeria civ. 40, a Genova Albaro- Municipio VIII Medio Levante..*

In risposta al Rende Noto P.G n. 221399 del 25/06/2018, si dichiara che nel periodo compreso dal 05/07/2018 al 06/08/2018, non sono pervenute, presso il ns. ufficio Protocollo Generale, osservazioni relative inerenti la citata deliberazione indicata in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Responsabile Servizi Generali
Dott. Gerardo Esposito

medie 6/8/2018



COMUNE DI GENOVA

NOSSONA

OSSERVAZIONI

Addi, 25.5.2018
Prot. n. 221399

Allegati: uno

All' Ufficio ALBO PRETORIO
All' Ufficio CARTOGRAFICO URBANISTICA
e, p.c. all' Ufficio PROTOCOLLO GENERALE

LORO SEDI

Oggetto: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA PEIRANO" E DEL GIARDINO DI PERTINENZA, SITI IN VIA PADRE SEMERIA CIV. 40, A GENOVA ALBARO – MUNICIPIO VIII MEDIO LEVANTE.

In data 19 giugno 2018 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. 43, ad oggetto: «Adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S), art. SIS-S2, per la ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile denominato "Villa Peirano" e del giardino di pertinenza, siti in via Padre Semeria civ.40, a Genova Albaro – Municipio VIII Medio Levante», dichiarata immediatamente eseguibile e pubblicata sul sito istituzionale del Comune (www.comune.genova.it).

Ai fini dello svolgimento della fase pubblicità-partecipazione ai sensi dell'art. 43, comma 6 della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i., è stato redatto apposito avviso, allegato, la cui pubblicazione sull'Albo Pretorio Informatico è a cura di questa Direzione.

L'aggiornamento del PUC in oggetto, ossia la deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2018, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, saranno depositati a libera visione del pubblico dal **5 luglio 2018** per un periodo di trenta giorni consecutivi presso l'Ufficio Albo Pretorio – Via Garibaldi 9 – Genova dal lunedì al giovedì (ore 9,00 – 14,00) e venerdì (ore 9,00 – 13,45), nonché presso l'Archivio Cartografico della Direzione Urbanistica – Via di Francia 1, 14° piano (GE) il lunedì e il mercoledì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

Ai sensi del medesimo comma 6 dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., nel periodo di pubblicazione (ossia dal 5 luglio al 4 agosto 2018) chiunque potrà prendere visione di tali atti, estrarne copia e presentare osservazioni;

Le osservazioni potranno essere presentate, entro la data del 4 agosto 2018, al Comune di Genova – Archivio Protocollo Generale – Piazza Dante 10 - 1° piano - 16121 Genova, ovvero tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunegenova@postemailcertificata.it, precisando nell'oggetto: "Osservazione relativa all'adozione di aggiornamento al PUC – Area Via Romana della Castagna".

Si precisa infine che, come riportato nel citato avviso, le eventuali osservazioni e/o opposizioni dovranno pervenire entro il **4 agosto 2018** e dovranno essere inoltrate alla scrivente Direzione; nel caso non pervengano osservazioni e/o opposizioni, l'Ufficio Protocollo Generale dovrà cortesemente inoltrare alla scrivente Direzione una dichiarazione attestante la mancata presentazione delle stesse.

Ringraziando per la consueta collaborazione, si porgono cordiali saluti.

Il Direttore
arch. *Laura Petacchi*



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2018-DL-287 DEL 10/08/2018 AD OGGETTO:**

**PRESA D'ATTO DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI
OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 43/2018 «ADOZIONE DI
AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL
MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-
S2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA PEIRANO" E DEL
GIARDINO DI PERTINENZA, SITI IN VIA PADRE SEMERIA CIV. 40, A
GENOVA ALBARO – MUNICIPIO VIII MEDIO LEVANTE» E
CONTESTUALE APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL
PUC.**

<p align="center">PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)</p>

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento</p>
--

10/08/2018

Per il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Il Dirigente
Dr. Paolo Berio