



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 04/04/2017

**DCC-2017-25 MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI SERVIZIO DELL'AREA IN VIA DELLE GAVETTE, CON RIORDINO E BILANCIAMENTO DI AMBITI DELL'ASSETTO URBANISTICO, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997 E S.M.I.**

Presiede: Il Presidente Guerello Giorgio  
Assiste: Il Vice Segretario Generale Puglisi Vanda

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Guerello Giorgio	Presidente	P
2	Doria Marco	Sindaco	P
3	Anzalone Stefano	Consigliere	P
4	Balleari Stefano	Consigliere	P
5	Baroni Mario	Consigliere	P
6	Boccaccio Andrea	Consigliere	P
7	Bruno Antonio Carmelo	Consigliere	A
8	Burlando Emanuela	Consigliere	P
9	Campora Matteo	Consigliere	A
10	Canepa Nadia	Consigliere	P
11	Caratozzolo Salvatore	Consigliere	A
12	Chessa Leonardo	Consigliere	P
13	Comparini Barbara	Consigliere	P
14	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
15	De Pietro Stefano	Consigliere	A
16	Farello Simone	Consigliere	P
17	Gibelli Antonio Camillo	Consigliere	P
18	Gioia Alfonso	Consigliere	P
19	Gozzi Paolo	Consigliere	P
20	Grillo Guido	Consigliere	P
21	Lauro Lilli	Consigliere	P
22	Lodi Cristina	Consigliere	P
23	Malatesta Gianpaolo	Consigliere	P
24	Mazzei Salvatore	Consigliere	A
25	Muscara' Mauro	Consigliere	P
26	Musso Enrico	Consigliere	P

27	Musso Vittoria Emilia	Consigliere	P
28	Nicolella Clizia	Consigliere	P
29	Padovani Lucio Valerio	Consigliere	A
30	Pandolfo Alberto	Consigliere	P
31	Pastorino Gian Piero	Consigliere	P
32	Pederzolli Marianna	Consigliere	P
33	Piana Alessio	Consigliere	P
34	Pignone Enrico	Consigliere	P
35	Putti Paolo	Consigliere	P
36	Repetto Paolo Pietro	Consigliere	P
37	Russo Monica	Consigliere	P
38	Salemi Pietro	Consigliere	P
39	Vassallo Giovanni	Consigliere	P
40	Veardo Paolo	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	P

E pertanto complessivamente presenti n. 35 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta, oltre il Sindaco, gli Assessori:

1	Bernini Stefano
2	Crivello Giovanni Antonio
3	Dagnino Anna Maria
4	Fiorini Elena
5	Fracassi Emanuela
6	Lanzone Isabella
7	Miceli Francesco
8	Piazza Emanuele
9	Porcile Italo
10	Sibilla Carla



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI  
**Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-31 del 07/02/2017**

MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI SERVIZIO DELL'AREA IN VIA DELLE GAVETTE, CON RIORDINO E BILANCIAMENTO DI AMBITI DELL'ASSETTO URBANISTICO, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997 E S.M.I.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio Comunale n. 7 in data 9 febbraio 2017;

- omissis -

Il Presidente, ricordato che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione, comunica che sono pervenute modifiche di Giunta di seguito riportate:

Nota n. 61115 del 21/02/2017

“A seguito della richiesta di espressione del parere di competenza al Municipio IV Genova Media Val Bisagno, inviata con nota della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti n. 46493 del 09/02/2017, si richiede di modificare il provvedimento nel seguente modo:

a pag. 5 e pag. 6 sostituire i capoversi:

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

- che detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;”  
con i seguenti due capoversi:

“- che con nota della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti n. 46493 del 09/02/2017, è stato richiesto al Municipio IV Media Val Bisagno, ai sensi artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione, il parere di competenza sulla proposta di Giunta al Consiglio, ad oggetto: “Modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette, con riordino e bilanciamento di ambiti dell'assetto urbanistico, comportante aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.”

- che il Municipio IV Media Val Bisagno con Atto n. 5 del 20 febbraio 2017, Punto 01 Ordine del Giorno, con voti favorevoli 21, nessun contrario e nessun astenuto ha formulato il seguente parere: «FAVORILE su “Modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette, con riordino e bilanciamento di ambiti dell'assetto urbanistico, comportante aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.”»;

a pag. 6 dopo il capoverso che recita:

Visto il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;  
inserire il seguente capoverso:

“- Visto il parere favorevole espresso dal Municipio IV Media Val Bisagno con Atto n. 5 del 20 febbraio 2017, Punto 01 Ordine del Giorno””

- omessa la discussione -

Non essendo fatte altre osservazioni il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta, nel testo con gli allegati parte integrante di seguito riportato, comprensivo delle modifiche.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini;

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 24.11.2015 “Accettazione, ai sensi dell’art. 79 comma 3, lettera b) punto 3), della l.r. 11/2015, delle prescrizioni della Regione Liguria e della Città Metropolitana di Genova comportanti adeguamento degli atti del PUC. Adeguamento della documentazione di piano in recepimento della variante sostanziale al Piano di Bacino del torrente Polcevera approvata con delibera di Consiglio della Città Metropolitana n. 26 del 25 giugno 2015 e rettifica di errori materiali”, il Comune ha accettato tutte le indicazioni degli Enti sovraordinati inerenti il nuovo PUC, approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 30.7.2015;

- che con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune è stata formalizzata la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria sul PUC di Genova e, a seguito di pubblicazione ai sensi dell’art. 79 , comma 3, lettera b, punto 3), della L.R. 11/2015, il PUC è entrato in vigore dal 3 dicembre 2015;

- che la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale metropolitano, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;

- che secondo i principi informativi della legislazione regionale, la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, di contrasto all’abbandono del territorio agrario;

- che la citata legge urbanistica regionale all’art. 43 definisce i margini di flessibilità e le procedure di aggiornamento del PUC;

- che, nello specifico detti aggiornamenti non devono incidere sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e devono essere coerenti 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 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative;

- che il Municipio IV — Media Val Bisagno ha trasmesso la proposta, adottata dalla Giunta Municipale nella seduta del 14.11.2016 punto n.2 Ordine del Giorno -Disc. N. 127a, di modifica del “Vincolo” su terreno dell’Azienda Agricola “Gli Orti di Staglieno”;

- che, in particolare il Municipio Media Val Bisagno con il suddetto atto:
- rileva che i terreni individuati a NCT di questo Comune, nella Sez. A, Foglio 9, Particelle n. 84, n. 91 e n. 230, sono utilizzati dall'azienda "Gli orti di Staglieno" che svolge attività agricola dal 1952 e sono di proprietà del figlio del titolare della citata azienda;
- evidenzia che l'azienda costituisce un raro caso di attività di orti urbani nella città di Genova e la stessa partecipa a progetti ATS (Ambiti Territoriali Sociali) per il coinvolgimento di persone fragili e svantaggiate in attività di risocializzazione e di coinvolgimento attivo attraverso lavori di ripristino e recupero di terreni da destinare all'agricoltura;
- esiste un sodalizio fra "Gli Orti di Staglieno" e la "Comunità San Benedetto" per attività, in linea con gli obiettivi indicati nella Lg. N.141/2015 sull'Agricoltura Sociale, finalizzate a sostenere la connessione tra mondo sociale e quello agricolo, tenuto altresì conto che l'attività primaria dell'azienda contribuisce alla salvaguardia del territorio;

Considerato:

- che la richiesta del Municipio, formulata su istanza del proprietario dei terreni e del titolare dell'azienda agricola, è elaborata al fine di eliminare la previsione a servizi di una porzione terreno, localizzato a bordo strada (parte del mappale 91), attualmente incolto ed utilizzato impropriamente a parcheggio spontaneo;
- che, in particolare, dalla citata decisione di Giunta Municipale, si evince che il proprietario dei terreni propone lo "svincolo" della superficie di circa mq 350 di terreno attualmente classificato dal PUC a Servizi Pubblici, a fronte di un'estensione verso ponente del "vincolo a servizi" di circa mq 550 di terreno attualmente classificato dal PUC Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), al fine di consentire la legittima realizzazione di parcheggi privati a raso nella parte di terreno incolto posto a bordo strada;
- che, inoltre, la Giunta Municipale valuta la realizzazione dell'opera un beneficio in quanto crea posti auto, ancorché privati, in una situazione di forte carenza; contribuisce a rendere più efficace la circolazione su quel tratto di strada di ridotte dimensioni resa ancor più disagiata dall'attuale stazionamento in sosta di auto sul bordo; favorisce il passaggio dei mezzi di soccorso/emergenza nell'eventuale necessità del loro intervento;
- che, in ultimo la Giunta Municipale propone di accogliere la proposta presentata dal titolare dell'azienda agricola "Gli Orti di Staglieno" unitamente al figlio proprietario dei terreni in oggetto, *"raccomandando che i proponenti, nella realizzazione dei posti auto, mettano in opera un'opportuna canalizzazione delle acque di imprevisto al fine del superamento di criticità attualmente presenti in quel tratto di territorio"*;

Considerato inoltre:

- che, come si evince dalla Relazione Urbanistica allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i terreni individuati al NCT di questo Comune nella Sez. A, Foglio 9, Particelle n. 84, n. 91 e n. 230, utilizzati dall'azienda "Gli orti di Staglieno" che svolge attività agricola, di proprietà del figlio del titolare dell'azienda, sono in parte inseriti dal Piano Urbanistico Comunale vigente, Assetto Urbanistico, nel Sistema delle infrastrutture e dei servizi, SIS - S, Servizi Pubblici;

- che i suddetti terreni sono classificati, nelle tavole del Sistema dei Servizi Pubblici e nel Bilancio Elenchi del PUC vigente, con il n. 4032 come “Verde di previsione a livello di quartiere”, con la sigla G “giardini e impianti sportivi” posto in via delle Gavette, di proprietà pubblica, con una superficie reale di mq. 4.156 e che anche i mappali n. 433, n. 298 (parte), n. 299, n. 362 (parte), n. 363 (parte) e n. 367, non di proprietà del titolare dell’azienda, né del figlio, appartengono a altre proprietà private con una superficie reale di circa 265 mq.;

- che gran parte del compendio, destinato a servizi dal PUC, è viceversa utilizzato da un’azienda agricola che svolge anche “agricoltura sociale” e partecipa a progetti ATS (Ambiti Territoriali Sociali) per il coinvolgimento di persone fragili e svantaggiate in attività di risocializzazione e di coinvolgimento attivo, attraverso lavori di ripristino e recupero di terreni da destinare all’agricoltura;

- che, avuto riguardo dello stato di fatto e valutato che attualmente nel compendio sono presenti attività agricole e sociali, è necessario e opportuno ripensare alla destinazione urbanistica, al fine di non contrastare lo sviluppo delle attività in atto;

- che, in riferimento a quanto rilevato dal Municipio, la previsione a servizio pubblico (giardino), in aree private, in assenza di concrete prospettive di acquisizione dell’area stessa da parte dell’Ente pubblico ovvero di convenzionamento tra Ente pubblico e Proprietà privata, tale da assicurare l’effettivo controllo pubblico delle aree di cui trattasi, oltre a porsi in contrasto con i criteri assunti dal PUC circa l’individuazione e la catalogazione dei servizi pubblici (Ambito SIS – S) determina, per il caso di specie, il concreto rischio di decadenza del vincolo, con i conseguenti automatismi disposti dall’art. 84 della l.r.16/2008 e smi;

- che, inoltre, un riordino urbanistico puntuale con la modifica del tipo di servizio, può agevolare la presenza e lo sviluppo di agricoltura locale integrata, che oltre alla componente imprenditoriale sviluppa azioni sociali con l’inserimento socio-lavorativo di persone svantaggiate, contribuendo altresì alla tutela del territorio agrario con i conseguenti benefici di carattere ambientale (riduzione degli impatti su acqua e suolo, conservazione di siti atti alla conservazione della biodiversità, ecc.) ed alla diffusione delle prodotti delle filiere “a Km 0”;

Ritenuto:

- che il PUC annovera tra i suoi Obiettivi invariabili il rilancio e valorizzazione del territorio agrario produttivo (Obiettivo C5), oltreché un complessivo mandato teso alla riqualificazione diffusa degli ambiti extraurbani e periurbani attraverso “... le opere di riassetto funzionale, di tutela idrogeologica e idraulica, di salvaguardia dei terrazzamenti esistenti e di ripristino di quelli degradati” nell’ambito dell’Obiettivo C4 di Riqualificazione del verde pubblico urbano ed extraurbano;

- che la proposta elaborata dal Municipio Media Val Bisagno è pienamente condivisa da questa Amministrazione, in quanto non altera i contenuti del Piano, vi è un bilanciamento di aree, infatti con la proposta si tende a riportare equilibrio in funzione dello stato effettivo dei luoghi, poiché il Piano vigente classifica AR-UR (Residenza) la parte di terreno attualmente coltivata, mentre la parte posta a bordo strada, non coltivata, è destinata a Servizi;

- che l’Azienda ha attivato numerosi accordi per il “Progetto di Attivazione Sociale” come Partner agricolo, con lo scopo anche di migliorare la connessione tra il mondo sociale e quello agricolo per la valorizzazione dei territori e l’attivazione lavorativa e di cooperazione di persone svantaggiate;

- che le attività di “agricoltura sociale” promosse dalla L. 141/2015 sono compatibili con la previsione di servizi pubblici delineata dal PUC;
- che la stessa Azienda, nonché il proprietario delle aree, non hanno contestato la scelta del PUC di inserire dette aree nel sistema dei servizi pubblici, anzi lo hanno apprezzato quale riconoscimento delle loro attività nel Settore Sociale;
- che la proposta, veicolata dal Municipio, di estendere la destinazione a servizio, di circa mq. 550, su un'ulteriore parte della proprietà a fronte di un cambio di destinazione, di circa mq. 350, per poter realizzare alcuni parcheggi su terreno non coltivato e a bordo strada, non è in contrasto con le scelte poste alla base della pianificazione comunale e trova piena condivisione;
- che, nondimeno, essendo l'area di proprietà privata e non avendo intenzione questa Amministrazione imporre un vincolo ablativo sui terreni in argomento, è necessario che il Piano rilevi la natura privata del servizio escludendo la relativa superficie dal computo degli standard urbanistici;
- che, oltre a ciò, le finalità perseguite dal PUC, cioè conservare e valorizzare le zone agricole o a destinazione agricola del Comune, evidentemente intersecano ed integrano, come nel caso di specie, obiettivi ulteriori rispetto a quelli imprenditoriali e di mera redditività dell'impresa, come peraltro rappresentato dal Municipio, a sostegno dell'istanza della proprietà;
- che, inoltre, al tal fine è necessario estendere in parte e modificare la tipologia del Servizio, mutando l'indicazione da Verde di Previsione a Verde Esistente con un nuovo codice identificativo (superficie reale di mq. 4.095) con la specificazione della proprietà privata, rilevando in tal senso la funzione in atto di Servizio esistente finalizzato all'Agricoltura Sociale;

Ritenuto inoltre:

- che, in considerazione di quanto rappresentato, è opportuno e necessario operare un riordino e bilanciamento dell'assetto urbanistico e dei servizi del PUC, riclassificando una parte dell'area posta a bordo strada come Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR) in luogo della destinazione a Servizi Pubblici, modificando il tipo di servizio per la parte di terreno coltivata, da non conteggiare nel calcolo degli standard urbanistici, in quanto privato e non regolato da atti convenzionali, in luogo anche dell'Ambito AR-UR e attuando nel contempo una rettifica del perimetro del Servizio, escludendo proprietà private estranee all'attività agricola, generando così una superficie reale di mq. 4.095, considerando che le attività di “agricoltura sociale” promosse dalla L. 141/2015 sono compatibili con l'indicazione di servizi pubblici, il tutto come rappresentato negli allegati grafici e nella relazione urbanistica, allegati come parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- che per quanto concerne la raccomandazione, rappresentata dal Municipio, affinché i proponenti, *“nella realizzazione dei posti auto, mettano in opera un'opportuna canalizzazione delle acque di impluvio al fine del superamento di criticità attualmente presenti in quel tratto di territorio”*, si segnala che il Piano nel suo apparato normativo prevede già, nelle Norme Generali, che per la sistemazione degli spazi liberi, di cui all'art. 13), comma 4. lett. e) *“realizzazione di parcheggi a raso”*, gli interventi devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 14 comma 3 delle Norme Generali, rinviando comunque alla redazione del progetto edilizio;
- che, come evidenziato nella citata Relazione Urbanistica qui richiamata e condivisa integralmente, la modifica al PUC descritta è riconducibile all'art. 43 della l.r. 36/1997 in quanto non modifica la descri-

zione fondativa, anzi ricerca l'attuazione degli obiettivi del Piano e ne sviluppa i principi fondativi, ricerca soluzioni per l'attivazione di interventi di contrasto all'abbandono del territorio, incentivando la "custodia del territorio come bene pubblico", da perseguire attraverso la salvaguardia della sostenibilità ambientale, per l'attuazione di politiche integrate di rigenerazione e di sviluppo locale sostenibile nelle aree urbane, non incide sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici e non prevede l'individuazione di nuovi Ambiti che possano generare l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

- che, inoltre quanto rappresentato è coerente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico Regionale di livello locale, nonché coincidente con le indicazioni del Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r.32/2012, ed è in coerenza con gli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS contenuti nella DGR 1201/2015;

- che, come rilevato nell'allegata Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale, l'aggiornamento al PUC in argomento non deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità in quanto non rientra nelle casistiche contenute nella Delibera Giunta Regionale n. 223 del 28/2/2014 applicativa della legge regionale 10.08.2012 n. 32 "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)";

- che, al fine di operare la suddetta modifica è stato verificato che il Bilancio degli Standard (sia a livello di Municipio che relativamente all'intero territorio comunale), allegato al PUC, è ancora positivo, in quanto modificando il tipo di servizio, si opera di fatto una riduzione degli spazi destinati a standard, il tutto come rappresentato nella relazione urbanistica allegata;

- che in considerazione di quanto sopra è necessario modificare alcuni elaborati del PUC al fine di renderli coerenti con le scelte operate, il tutto come rappresentato negli elaborati tecnici e nelle relazioni allegate quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

- che con riferimento al "contributo straordinario per maggior valore" di cui all'articolo 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire), comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, nonché all'art. 38 (Contributo di costruzione), comma 6 della Legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, in considerazione di quanto espresso nella Relazione Urbanistica, qui richiamata e condivisa integralmente, nonché dagli esiti espressi dalla "Relazione Asseverata di Stima", prodotta su richiesta della proprietà e del conduttore, e anche dalle valutazioni al riguardo, formulate dalla Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari, avuto inoltre riguardo della soluzione compensativa del presente provvedimento, si dà atto che la modifica al Piano Urbanistico Comunale proposta non produce "maggior valore" ai terreni su cui è stata mutata la destinazione urbanistica;

- che con nota della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti n. 46493 del 09/02/2017, è stato richiesto al Municipio IV Media Val Bisagno, ai sensi artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione, il parere di competenza sulla proposta di Giunta al Consiglio, ad oggetto: "Modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette, con riordino e bilanciamento di ambiti dell'assetto urbanistico, comportante aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i."

- che il Municipio IV Media Val Bisagno con Atto n. 5 del 20 febbraio 2017, Punto 01 Ordine del Giorno, con voti favorevoli 21, nessun contrario e nessun astenuto ha formulato il seguente parere: «FAVOREVOLE su "Modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette, con riordino e

bilanciamento di ambiti dell'assetto urbanistico, comportante aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.”»;

Visto l'art. 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.;

Visto l'art. 38, comma 6, della l.r. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m. e i.;

Vista la l.r. 4 settembre 1997 n. 36 “Legge Urbanistica Regionale” e s.m.i.;

Vista la l.r. 10 agosto 2012 n. 32 “Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS);

Vista la DGR n. 223 del 28/02/2014 “Art. 17 L.R. n. 32/2012 in materia di VAS. Aggiornamento degli indirizzi applicativi. Sostituzione della D.G.R. n. 331/2013”;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e s.m.i.);

Vista la Proposta adottata dalla Giunta del Municipio IV Media Val Bisagno, nella seduta del 14.11.2016 punto n.2 Ordine del Giorno -Disc. N. 127a, di modifica “Vincolo” su terreno dell'Azienda Agricola “Gli Orti di Staglieno”, allegata quale parte integrante;

Vista la Relazione Urbanistica, redatta ai sensi del comma 5, art. 43 della l.r.36/1997 e s.m.i., allegata quale parte integrante;

Vista la Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale, allegata quale parte integrante;

Vista la “Relazione Asseverata di Stima” prodotta su istanza della proprietà e del conduttore;

Vista la nota n. 37295 in data 02.02.2017 della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari;

Visti gli elaborati del PUC da modificare, come richiamati nella Relazione Urbanistica e allegati quale parte integrante;

Visto il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Visto il parere favorevole espresso dal Municipio IV Media Val Bisagno con Atto n. 5 del 20 febbraio 2017, Punto 01 Ordine del Giorno”;

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 ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di adottare l'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., inerente la modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette, con riordino e bilanciamento di ambiti dell'Assetto Urbanistico del PUC, come descritto nella Relazione Urbanistica Illustrativa e negli elaborati tecnici, il tutto qui condiviso e richiamato integralmente e allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che l'aggiornamento del PUC di cui al punto precedente, è compatibile rispetto alla descrizione fondativa del vigente PUC, agli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, e che inoltre sussistono le condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012 e s.m.i. come accertato dalla "Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale" allegata quale parte integrante del presente atto;
- 3) di dare atto che l'aggiornamento al PUC, di cui al presente provvedimento, in considerazione di quanto esplicitato in narrativa, non produce "maggior valore" ai terreni su cui è stata mutata la destinazione urbanistica e quindi non produce effetti ai fini di quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, nonché dall'art. 38, comma 6, della Legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i;
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti per tutti gli adempimenti meglio specificati ai precedenti punti del dispositivo e conseguenti al presente provvedimento;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

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

Presenti in aula:	n. 35	consiglieri
Votanti:	n. 21	"
Voti favorevoli:	n. 19	
Voti contrari:	n. 2	(Mov. 5 Stelle; Fed. Sin.)
Astenuti:	n. 11	(Anzalone, De Benedictis; P.D.L.: Balleari, Baroni, Grillo, Lauro; Lista Musso: Musso E., Musso V., Salemi; UDC: Gioia, Repetto)
Presenti non votanti	n. 3	(Effetto Genova: Burlando, Muscarà, Putti)

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

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Doria, i consiglieri: Anzalone, Balleari, Baroni, Boccaccio, Burlando, Canepa, Chessa, Comparini, De Benedictis, Farello, Gibelli, Gioia, Gozzi, Grillo, Guerello, Lauro, Lodi, Malatesta, Muscarà, Musso E., Musso V., Nicolella, Pandolfo, Pederzoli, Piana, Pignone, Putti, Russo, Salemi, Vassallo, Veardo, Villa, in numero di 33.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, fatta con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Muscarà, Pederzoli, Villa, viene approvata con 32 voti favorevoli, 1 voto contrario (Mov. 5 Stelle).

Il Presidente  
Avv. Giorgio Guerello

Il Vice Segretario Generale  
Dott.ssa Vanda Puglisi



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-31 DEL 07/02/2017**

**OGGETTO: MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI SERVIZIO DELL'AREA IN VIA DELLE GAVETTE, CON RIORDINO E BILANCIAMENTO DI AMBITI DELL'ASSETTO URBANISTICO, COMPORANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997 E S.M.I.**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:**

- 1) Proposta adottata dalla Giunta del Municipio IV Media Val Bisagno, nella seduta del 14.11.2016 punto n.2 Ordine del Giorno -Disc. N. 127a, di modifica "Vincolo" su terreno dell'Azienda Agricola "Gli Orti di Staglieno" compresa nota prot. n. PG/2016/379315 del 11/11/2016 inviata al Municipio Media Val Bisagno;
- 2) Decisione di Giunta Comunale n. 12 del 15.11.2016;
- 3) Relazione Urbanistica, ai sensi del comma 5, art. 43 della l.r.36/1997 e s.m.i., inerente la modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette, con riordino e bilanciamento di Ambiti dell'assetto urbanistico, comportante aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r.36/1997 e s.m.i., datata 03 febbraio 2017;
- 4) Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale inerente la modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette con riordino e bilanciamento di Ambiti dell'assetto urbanistico comportante aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i. datata 03 febbraio 2017;
- 5) Relazione Asseverata di Stima (Prot. n. 24694 del 24.01.2017);
- 6) Nota n. 37295 del 02.02.2017 della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari;
- 7) Stralci cartografici del PUC - Livello 3 Assetto Urbanistico, con evidenziato l'aggiornamento;
- 8) Stralci cartografici del PUC - Livello 3 Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), con evidenziato l'aggiornamento;
- 9) Stralcio del Volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci - Elenchi", con evidenziato l'aggiornamento;
- 10) Stralcio del Volume "Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo", con evidenziato l'aggiornamento;
- 11) Stralcio cartografico Tav. 2.3 "Carta della Biodiversità" - Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, con evidenziato l'aggiornamento;
- 12) Stralcio cartografico Tav. 2.1 "Carta del Sistema del Verde Urbano e Territoriale" (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, con evidenziato l'aggiornamento;
- 13) Stralcio cartografico Tav. 2.10 "Carta del Sistema Sport e tempo libero" (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, con evidenziato l'aggiornamento;

Il Dirigente

Documento Firmato Digitalmente

[arg. Silvia Capurro]



COMUNE DI GENOVA  
MUNICIPIO IV – MEDIA VAL BISAGNO

PROPOSTA ADOTTATA DALLA GIUNTA MUNICIPALE  
NELLA SEDUTA DEL 14.11.2016

=====

PUNTO n.2 ORDINE DEL GIORNO – Disc. n. 127a

**Presiede:** Il Presidente – Agostino Gianelli

**Assiste:** Il Segretario – Annamaria Pietranera

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1)	Agostino GIANELLI	Presidente	P
2)	Gian Antonio BAGHINO	Vice Presidente	P
3)	Paola NICORA	Assessore	P
4)	Roberto D'AVOLIO	Assessore	P

**PROPOSTA MODIFICA "VINCOLO" SU TERRENO DELL'AZIENDA AGRICOLA  
"GLI ORTI DI STAGLIENO"**

Su proposta dell'Assessore all'Assetto del Territorio sig. Gian Antonio Baghino

PREMESSO che:

- Il signor Marco Massera in qualità di titolare dell'azienda agricola "Gli Orti di Staglieno" unitamente al signor Andrea Massera figlio del suddetto, hanno presentato a codesto Municipio un documento che espone una criticità ed una proposta finalizzata al superamento della stessa (prot. n. PG/2016/379315 del 11/11/2016);

DATO ATTO che:

- i terreni individuati a NCT Sez. 1, Foglio 9, Particelle nn. 84, 91 e 230, di cui alla proposta, sono utilizzati dall'azienda "Gli Orti di Staglieno" che svolge attività agricola dal 1952;
- tali terreni sono di proprietà del signor Andrea Massera figlio del titolare della citata azienda;
- una porzione di tale terreno, localizzato a bordo strada, attualmente incolto ed utilizzato impropriamente a parcheggio spontaneo, risulta vincolato a servizi;

RILEVATO che:

- l'azienda agricola "Gli Orti di Staglieno", al fine di sostenere il proseguo dell'attività, intende creare a bordo strada uno spazio destinato a parcheggi;
- tale richiesta non può essere accolta in quanto il terreno risulta essere vincolato a servizi;
- i soggetti già citati propongono lo "svincolo" della superficie di circa mq 350 a fronte di un'estensione verso ponente del "vincolo a servizi" di circa mq 580 di terreno classificato Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR) al fine di consentire la realizzazione di parcheggi a raso;

**CONSIDERATO che:**

- l'azienda costituisce un raro caso di attività di orti urbani nella città di Genova;
- la stessa partecipa a progetti ATS (Ambiti Territoriali Sociali) per il coinvolgimento di persone fragili e svantaggiate in attività di risocializzazione e di coinvolgimento attivo attraverso lavori di ripristino e recupero di terreni da destinare all'agricoltura;
- esiste un sodalizio fra "Gli Orti di Staglieno" e la "Comunità San Benedetto" per attività, in linea con gli obiettivi indicati nella Lg. N.141/2015 sull'Agricoltura Sociale, finalizzate a sostenere la connessione tra mondo sociale e quello agricolo per la valorizzazione dei territori, l'attivazione lavorativa e la cooperazione;
- l'azienda, all'interno della sua attività primaria ed in quella "sociale" contribuisce alla salvaguardia del territorio.

**CONSIDERATO inoltre che:**

- la realizzazione dell'opera costituisce un beneficio in quanto:
  - o crea posti auto in una situazione di forte carenza;
  - o contribuisce a rendere più efficace la circolazione su quel tratto di strada di ridotte dimensioni resa ancor più disagiata dall'attuale stazionamento in sosta di auto sul bordo;
  - o Favorisce il passaggio dei mezzi di soccorso/emergenza nell'eventuale necessità del loro intervento.

**VISTI:**

- il Testo Unico sugli Enti Locali, approvato con D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;
- lo "Statuto del Comune di Genova" approvato con deliberazione di C.C. n. 72 del 12.6.2000 e successive modificazioni ed integrazioni che attribuiscono, rispettivamente, le funzioni ai Municipi e le competenze alla Giunta del Municipio;
- il "Regolamento per il decentramento e la partecipazione Municipale" adottato con deliberazione di C.C. n. 6 del 06/02/2007;

(omessa discussione)

al termine della discussione, all'unanimità, previa regolare votazione,

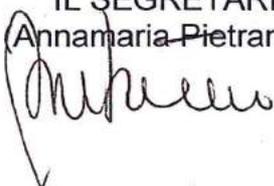
**LA GIUNTA DEL MUNICIPIO IV MEDIA VALBISAGNO**

**PROPONE**

per le motivazioni di cui in premessa che si intendono integralmente richiamate, all'Assessore Comunale con delega all'Urbanistica di:

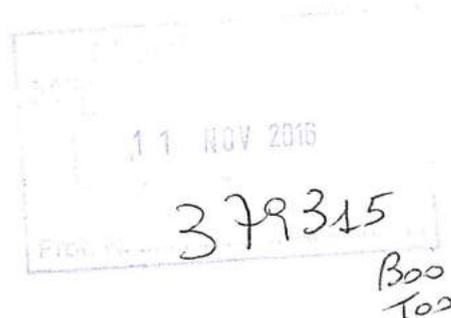
1. accogliere la proposta presentata dal signor Marco Massera in qualità di titolare dell'azienda agricola "Gli Orti di Staglieno" unitamente al figlio signor Andrea Massera proprietario dei terreni in oggetto raccomandando che i proponenti, nella realizzazione dei posti auto, mettano in opera un'opportuna canalizzazione delle acque di impluvio al fine del superamento di criticità attualmente presenti in quel tratto di territorio

IL SEGRETARIO  
(Annamaria Pietranera)



IL PRESIDENTE  
(Agostino Gianelli)





Al Presidente del Municipio  
IV Media Val Bisagno  
**GIANELLI Agostino**  
Piazza dell'Olmo, 3  
GENOVA

Gent.mo Presidente,

Le scrivo in qualità di titolare dell'Azienda Agricola "Gli Orti di Staglieno" ubicata in Via delle Gavette.

L'azienda svolge la propria attività in qualità di affittuaria su alcuni appezzamenti di terreno in parte di proprietà di mio figlio Massera Andrea che sottoscrive congiuntamente la presente per quanto di propria competenza ed è forse l'unica che, per estensione e produttività (superficie produttiva di mq. 25.000 circa) a poter essere collocata nell'alveo delle attività degli orti urbani nella città di Genova.

L'attività viene svolta sin dal lontano 1952 dove nacquero gli Orti di Staglieno. Oggi raccogliamo la frutta e la verdura di stagione disponibile ed al pomeriggio si completano le consegne degli ordini ricevuti da professionisti e privati. Un lavoro scandito dai ritmi naturali, duro e impegnativo ma che dona, insieme alla terra, le più belle emozioni: pace e libertà. Produciamo frutta e verdura di stagione, solo secondo i ritmi di madre natura solo ed esclusivamente con tecniche di coltivazione biologica. I prodotti disponibili sono determinati dal ciclo naturale: quello che prima era considerato una limitazione oggi è un valore aggiunto.

Gli **Orti di Staglieno** accolgono da sempre persone fragili e svantaggiate in attività di risocializzazione e coinvolgimento attivo attraverso lavori di ripristino e recupero di terreni da destinare all'agricoltura, ad esempio con le persone richiedenti asilo ospitate in diverse strutture della città. Tra **Comunità San Benedetto** e **Orti di Staglieno** esiste una collaborazione e un sodalizio nella realizzazione di innumerevoli attività e progetti (accoglienza, lotta allo spreco e alle povertà) non quindi limitate a quelle legate all'agricoltura sociale. Tra **Comunità San Benedetto** e gli orti di Staglieno è stato siglato nel 2016 un P.A.A.S. (**Piano delle Attività Agricole Sociali**), accordo propedeutico all'implementazione di attività specifiche e richiesta di fondi regionali. L'obiettivo generale è quello di migliorare la connessione tra il mondo sociale e quello agricolo per la valorizzazione dei territori e l'attivazione lavorativa e di cooperazione di persone svantaggiate.

L'obiettivo della **Comunità San Benedetto** è quello di riconnettere la persona con il territorio; questo particolare approccio si ispessisce in prassi che spingono il soggetto ad intervenire attivamente con il contesto sociale. Le attività della Comunità da sempre sono rivolte e praticate verso l'esterno, nei confronti dei quartieri e dei cittadini e dei loro bisogni. Esse connettono le Comunità con i territori di appartenenza: le strutture residenziali non sono intese e percepite dunque come luoghi chiusi in loro stessi ma profondamente radicati e connessi alle città. Non una comunità nel territorio, ma una Comunità-Territorio, che diviene il luogo ideale dove il soggetto può sperimentare un nuovo approccio di integrazione e sviluppo di



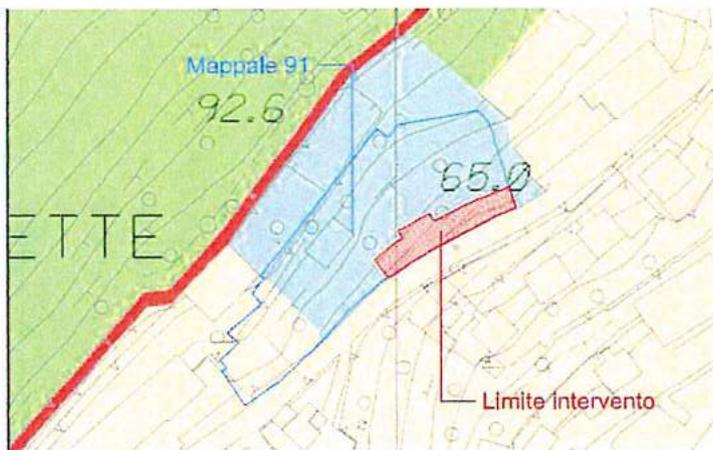
relazioni, presupposti fondamentali che si integrano ragionevolmente con l'interesse a promuovere progetti e attività di agricoltura sociale.

Le attività prospettate avranno diversa finalità, in linea con gli obiettivi indicati nella Legge Nazionale n. 141/15 sull'Agricoltura Sociale, ed in particolare:

- Attività di risocializzazione ed avviamento al lavoro; attraverso l'attivazione di borse lavoro, work experience, attivazioni sociali, che abbiano l'obiettivo di reinserimento graduale nel mondo del lavoro;
- Attività di formazione e orientamento finalizzati alla costruzione di competenze specifiche e spendibili nel settore agricolo (potatura, costruzione muretti a secco, orto florovivaismo, ecc.);
- Attività di tipo terapeutico legate a prestazioni e servizi che affianchino e supportino le terapie mediche, psicologiche e riabilitative finalizzate a migliorare le condizioni di salute e le funzioni sociali, emotive e cognitive dei soggetti interessati (anche attraverso l'ausilio di animali allevati e la coltivazione delle piante).

Seguendo questi obiettivi l'Azienda ha anche attivato numerosi accordi per il "Progetto di Attivazione Sociale" come Partner agricolo. Lo scopo è quello di migliorare la connessione tra il mondo sociale e quello agricolo per la valorizzazione dei territori e l'attivazione lavorativa e di cooperazione di persone svantaggiate.

Anche la pianificazione comunale (PUC 2015) inserisce quasi per intero gli appezzamenti di terreno di proprietà di mio figlio ed utilizzati dagli Orti di Staglieno (NCT Sez. 1, Foglio 9, Particelle nn. 84, 91 e 230) in Servizi pubblici di interesse generale e locale (SIS-S), riconoscendo all'attività anche una funzione pubblica.



Sempre con lo spirito che connota l'Azienda Agricola è nostra intenzione, anche al fine di ricercare piccoli sostentamenti per il proseguo dell'attività, ricreare a bordo strada uno spazio da destinare a parcheggi così come raffigurato sull'estratto del "P.U.C." qui a fianco riprodotto. Consultati gli uffici ci è stato riferito che non è possibile eseguire tale operazione in quanto il terreno è vincolato a servizi.

Considerato che tutto il terreno viene utilizzato dalla mia Azienda, ad esclusione di quella parte a bordo strada, attualmente incolta e destinata, a quanto ho capito impropriamente, a parcheggio spontaneo, siamo a chiederLe se sarebbe possibile consentire la realizzazione di parcheggi per una superficie di circa 350 mq., a fronte di un'estensione verso ponente del "vincolo a servizi" di circa 580 mq. per la restante parte di terreno classificata Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR).

Per completezza si allegano le visure catastali dei terreni interessati (Allegato Sub. "A") nonché "Lettera di Intenti per la realizzazione di un progetto sul tema dell'Agricoltura Sociale" sottoscritto con la Comunità San Benedetto al Porto del 31.03.2016 (Allegato Sub. "B") e certificato di iscrizione dell'Azienda alla Camera di Commercio (Allegato Sub. "C").



L'attività è inoltre certificata da "ICEA" come produttore biologico.

Confidando in un Suo interessamento e benevolo accoglimento della proposta, resto a disposizione per ogni chiarimento e porgo cordiali saluti.

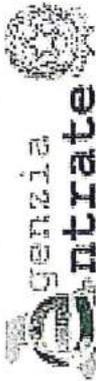
  
(Marco MASSERA)

(Andrea MASSERA)



- Allegati c.s.





Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/11/2016 - Ora: 12.03.38 Fine  
Visura n.: T47459 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GENOVA ( Codice: D969A)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA)</b> <b>Foglio: 9 Particella: 84</b>	

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	9	84		-	ULIVETO 1	13 90		Dominicale Euro 6,46 L. 12.510	Agrario Euro 4,31 L. 8.340	Impianto meccanografico del 08/04/1977

Notifica

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSERA Andrea nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/07/2016 protocollo n. GE0211696 in atti dal 20/09/2016 Registrazione: Sede: R. USUFRUTTO MASSERA BERNARDO (n. 1977/1./2016)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2016

Data: 21/07/2016 - Ora: 15.37.58 Fine  
Visura n.: T229298 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA ( Codice: D969A)		
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA) Foglio: 9 Particella: 91		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	9	91		-	ULIVETO 1	28 99		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Dominicale Euro 13,47</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Agrario Euro 8,98</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 13,47	Agrario Euro 8,98	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. GE0441448 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13170-1/2007)
Dominicale Euro 13,47	Agrario Euro 8,98										
Notifica				Partita							
Annotazioni		variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune									

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSERA [REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/1
2	MASSERA [REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/04/2016 Repertorio n.: 87463 Rogante: JOMMI MARCO Sede: GENOVA			
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 6821.1/2016)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA ( Codice: D969A)		
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA) Foglio: 9 Particella: 230		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito			
1	9	230	AA	ORTO IRRIG 3	05 53		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Dominicale Euro 13,99</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Agrario Euro 8,14</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AB Euro 1,75</td> <td style="text-align: center;">Euro 1,17</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 13,99	Agrario Euro 8,14	AB Euro 1,75	Euro 1,17
Dominicale Euro 13,99	Agrario Euro 8,14										
AB Euro 1,75	Euro 1,17										

**Notifica**  
Annotazioni

variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSERA Andrea n. [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/07/2016 protocollo n. GE0211696 in atti dal 20/09/2016 Registrazione: Sede: R. USUFRUTTO MASSERA BERNARDO (n. 19771.1/2016)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**LETTERA DI INTENTI PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO  
SUL TEMA DELL'AGRICOLTURA SOCIALE**

1) Io sottoscritto Massera Marco nato a [redacted] domiciliato per la carica in Via [redacted] in qualità di legale rappresentante della Azienda Agricola Gli Orti di Staglieno avente per oggetto attività agricola

2) Io sottoscritto Marco Malfatto nato a [redacted] domiciliato per la carica in [redacted] in qualità di delegato del legale rappresentante della Associazione Comunità di S.Benedetto al Porto avente per oggetto attività sociali

**PREMESSO**

- Che entrambe le parti riconoscono nell'agricoltura lo strumento per promuovere azioni di riabilitazione, reinserimento ed inclusione sociale;
- Che le attività che impiegano le risorse dell'agricoltura possono rappresentare uno strumento per accrescere la qualità della vita, ed una nuova socialità nelle aree rurali e periurbane, con particolare riferimento alle fasce più fragili della popolazione;
- Che la Regione Liguria ha presentato la nuova programmazione dei fondi europei inerenti il Piano di Sviluppo Rurale (PSR) 2014 – 2020 nel quale saranno previste idonee misure dedicate all'agricoltura sociale;

**DICHIARANO**

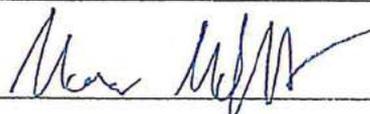
- L'intenzione di dare vita ad un partenariato attivo che abbia come finalità la creazione di occupazione, e la prevenzione del rischio di emarginazione sociale per persone con difficoltà all'inserimento lavorativo
- L'intenzione di sviluppare un progetto integrato di formazione e inclusione socio lavorativa, che preveda l'utilizzo di aree verdi a gestione sociale ("orti sociali");
- L'intenzione di sviluppare tale progetto a valere sulle misure messe a disposizione dal PSR Regione Liguria 2014 – 2020, conferendo all'azienda Gli orti di Staglieno il ruolo di capofila;
- L'intenzione di individuare idoneo professionista (abilitato alla presentazione della candidatura secondo le indicazioni degli avvisi pubblici emanati dalla Regione Liguria) per la raccolta della documentazione, la stesura e la presentazione del progetto;

Genova, li 31/03/2016

1)



2)







# Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di GENOVA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

## VISURA DI EVASIONE

**GLI ORTI DI STAGLIENO  
SOCIETA' SEMPLICE  
AGRICOLA**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	GENOVA (GE) SALITA SAN LEONARDO 13/9 CAP 16128
Indirizzo PEC	orti.staglieno@pec.agritel.it
Numero REA	GE - 484432
Codice fiscale	02414830998
Forma giuridica	societa' semplice



ATLA T 100  
22X30



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI

DECISIONI DI GIUNTA

SEDUTA DEL 15/12/2016

Presiede: Il Sindaco Doria Marco  
Assiste: Il Segretario Generale Uguccioni Luca

Presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Doria Marco	Sindaco	P
2	Bernini Stefano	ViceSindaco	P
3	Boero Pino	Assessore	P
4	Crivello Giovanni Antonio	Assessore	P
5	Dagnino Anna Maria	Assessore	P
6	Fiorini Elena	Assessore	P
7	Fracassi Emanuela	Assessore	A
8	Lanzone Isabella	Assessore	P
9	Miceli Francesco	Assessore	P
10	Piazza Emanuele	Assessore	P
11	Porcile Italo	Assessore	A
12	Sibilla Carla	Assessore	P

DEC-2016-12      MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA AREA IN VIA  
DELLE GAVETTE CON BILANCIAMENTO DI AMBITI  
DELL'ASSETTO URBANISTICO

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 24.11.2015 "Accettazione, ai sensi dell'art. 79 comma 3, lettera b) punto 3), della l.r. 11/2015, delle prescrizioni della Regione Liguria e della Città Metropolitana di Genova comportanti adeguamento degli atti del PUC. Adeguamento della documentazione di piano in recepimento della variante sostanziale al Piano di Bacino del torrente Polcevera approvata con delibera di Consiglio della Città Metropolitana n. 26 del 25 giugno 2015 e rettifica di errori materiali", il Comune ha accettato tutte le indicazioni degli Enti sovraordinati inerenti il nuovo PUC, approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 30.7.2015;

- che con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune è stata formalizzata la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria sul PUC di Genova e, a seguito di pubblicazione ai sensi dell'art. 79 , comma 3, lettera b, punto 3), della L.R. 11/2015, il PUC è entrato in vigore dal 3 dicembre 2015;

- che il Municipio IV — Media Val Bisagno ha trasmesso la proposta, adottata dalla Giunta Municipale nella seduta del 14.11.2016 punto n.2 Ordine del Giorno -Disc. N. 127a, di modifica del “Vincolo” su terreno dell’Azienda Agricola “Gli Orti di Staglieno”;

- che, in particolare il Municipio Media Val Bisagno con il suddetto atto rileva che i terreni individuati a NCT di questo Comune, Sez. 1, Foglio 9, Particelle nn. 84, 91 e 230, sono utilizzati dall’azienda “Gli orti di Staglieno” che svolge attività agricola dal 1952 e sono di proprietà del signor Andrea Massera figlio del titolare della citata azienda;

- che inoltre, con il medesimo atto, viene evidenziato che l’azienda costituisce un raro caso di attività di orti urbani nella città di Genova e la stessa partecipa a progetti ATS (Ambiti Territoriali Sociali) per il coinvolgimento di persone fragili e svantaggiate in attività di risocializzazione e di coinvolgimento attivo attraverso lavori di ripristino e recupero di terreni da destinare all’agricoltura;

- che ancora, esiste un sodalizio fra “Gli Orti di Staglieno” e la “Comunità San Benedetto” per attività, in linea con gli obiettivi indicati nella Lg. N.141/2015 sull’Agricoltura Sociale, finalizzate a sostenere la connessione tra mondo sociale e quello agricolo, tenuto altresì conto che l’attività primaria dell’azienda contribuisce alla salvaguardia del territorio;

Considerato:

- che la richiesta del Municipio, formulata su istanza del proprietario dei terreni e del titolare dell’azienda agricola, è elaborata al fine di eliminare il vincolo a servizi di una porzione terreno, localizzato a bordo strada (parte del mappale 91), attualmente incolto ed utilizzato impropriamente a parcheggio spontaneo;

- che, in particolare, dalla citata decisione di Giunta Municipale, si evince che il proprietario dei terreni propone lo “svincolo” della superficie di circa mq 350 a fronte di un’estensione verso ponente del “vincolo a servizi” di circa mq 580 di terreno attualmente classificato dal PUC Ambito di Riquilificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR) al fine di consentire la legittima realizzazione di parcheggi privati a raso nella parte di terreno incolto posto a bordo strada;

- che, inoltre, la Giunta Municipale valuta la realizzazione dell’opera un beneficio in quanto:

- crea posti auto, ancorché privati, in una situazione di forte carenza;

- contribuisce a rendere più efficace la circolazione su quel tratto di strada di ridotte dimensioni resa ancor più disagiata dall'attuale stazionamento in sosta di auto sul bordo;
- favorisce il passaggio dei mezzi di soccorso/emergenza nell'eventuale necessità del loro intervento.

- che, in ultimo la Giunta Municipale propone di accogliere la proposta presentata dal signor Marco Massera in qualità di titolare dell'azienda agricola "Gli Orti di Staglieno" unitamente al figlio signor Andrea Massera proprietario dei terreni in oggetto raccomandando che i proponenti, nella realizzazione dei posti auto, mettano in opera un'opportuna canalizzazione delle acque di impluvio al fine del superamento di criticità attualmente presenti in quel tratto di territorio;

Considerato inoltre:

- che il Piano Urbanistico Comunale vigente, Assetto Urbanistico, inserisce parte dei terreni individuati a NCT di questo Comune nella Sez. 1, Foglio 9, Particelle n. 84, n. 91 e n. 230 nel Sistema delle infrastrutture e dei servizi, SIS – S Servizi Pubblici;

- che, nel contempo, lo stesso Piano, prevede su detti terreni, nelle tavole del Sistema dei Servizi Pubblici, con il n. 4032 "Verde di previsione a livello di quartiere", classificandolo con la sigla G "giardini e impianti sportivi" posto in via delle Gavette, di proprietà pubblica, con una superficie reale di mq. 4.156;

- che, al riguardo di quanto rilevato dal Municipio circa la proprietà delle aree, la previsione a servizio pubblico (giardino), in assenza di concrete prospettive di acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico ovvero di convenzionamento tra Ente pubblico e Proprietà privata tale da assicurare l'effettivo controllo pubblico delle aree di cui trattasi, oltre a porsi in contrasto con i criteri assunti dal PUC circa l'individuazione e la catalogazione dei servizi pubblici (Ambito SIS – S) determina, per il caso di specie, il concreto rischio di decadenza del vincolo, con i conseguenti automatismi disposti dall'art. 84 della Lr.16/2008 e smi;

Ritenuto:

- che il PUC annovera tra i suoi Obiettivi invariabili il rilancio e valorizzazione del territorio agrario produttivo (C5), oltreché un complessivo mandato teso alla riqualificazione diffusa degli ambiti extraurbani e periurbani attraverso "... le opere di riassetto funzionale, di tutela idrogeologica e idraulica, di salvaguardia dei terrazzamenti esistenti e di ripristino di quelli degradati" (cfr. Obiettivo C4);

- che quanto segnalato dal Municipio Media Val Bisagno è pienamente condiviso da questa Amministrazione;

- che l'Azienda ha attivato numerosi accordi per il "Progetto di Attivazione Sociale" come Partner agricolo, con lo scopo anche di migliorare la connessione

tra il mondo sociale e quello agricolo per la valorizzazione dei territori e l'attivazione lavorativa e di cooperazione di persone svantaggiate;

- che le attività di "agricoltura sociale" promosse dalla L. 141/2015 sono compatibili con la previsione del PUC finalizzata alla realizzazione di un "giardino pubblico";

- che la stessa Azienda, nonché il proprietario delle aree, non hanno contestato la scelta del PUC di inserire dette aree nel sistema dei servizi pubblici, anzi lo hanno apprezzato quale riconoscimento delle loro attività nel Settore Sociale;

- che la proposta, veicolata dal Municipio, di estendere la destinazione a servizio, di circa mq. 580, su un'ulteriore parte della proprietà a fronte di un cambio di destinazione, di circa mq. 350, per poter realizzare alcuni parcheggi su terreno non coltivato e a bordo strada, trova piena condivisione;

- che nondimeno, essendo l'area di proprietà privata e non avendo intenzione questa Amministrazione imporre un vincolo ablativo ai terreni in argomento, è necessario che il Piano rilevi la natura privata del servizio escludendo la relativa superficie dal computo degli standard urbanistici;

- che inoltre, una delle finalità perseguite dal PUC è quella di mantenere e conservare le zone agricole o a destinazione agricola del Comune, con la consapevolezza che, come nel caso di specie, può essere utilizzata per il raggiungimento anche di scopi diversi rispetto alla "classica" esigenza di promuovere l'insediamento di specifiche attività agricole, come peraltro rappresentato dal Municipio e dai richiedenti;

- che pertanto è necessario predisporre una modifica urbanistica al PUC, da sottoporre al Consiglio Comunale, che consenta l'attuazione di quanto proposto dalla Giunta del Municipio Media Val Bisagno;

Vista la l.r. 36/1997 e s.m.i.;

Visto il Piano Urbanistico Comunale vigente;

Vista la proposta, adottata dalla Giunta del Municipio Media Val Bisagno nella seduta del 14.11.2016 punto n.2 Ordine del Giorno -Disc. N. 127a, con la quale viene proposta modifica al "Vincolo" su terreno dell'Azienda Agricola "Gli Orti di Staglieno";

Vista la richiesta signor Marco Massera in qualità di titolare dell'azienda agricola "Gli Orti di Staglieno" unitamente al signor Andrea Massera, presentata al Municipio Media Val Bisagno (prot. n. PG/2016/379315 del 11/11/2016);

LA GIUNTA  
DECIDE

1) di condividere gli indirizzi urbanistici delineati in narrativa relativamente alla proposta presentata dal Municipio Media Val Bisagno;

2) di far predisporre una nuova indicazione urbanistica per le aree in argomento al fine di accogliere la proposta presentata dal signor Marco Massera in qualità di titolare dell'azienda agricola "Gli Orti di Staglieno" unitamente al figlio signor Andrea Massera proprietario dei terreni in oggetto raccomandando che i proponenti, nella realizzazione dei posti auto, mettano in opera un'opportuna canalizzazione delle acque di impluvio e comunque delle opere necessarie al superamento di criticità attualmente presenti in quel tratto di territorio;

3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, di predisporre una proposta di modifica delle scelte urbanistiche operate dal PUC, secondo le indicazioni contenute in narrativa, da sottoporre alla Giunta Comunale quanto prima;

Il Sindaco  
Marco Doria

Il Segretario Generale  
Luca Uguccioni



## COMUNE DI GENOVA

**Relazione Urbanistica**, ai sensi del comma 5, art. 43 della l.r.36/1997 e s.m.i., inerente la modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette, con riordino e bilanciamento di Ambiti dell'assetto urbanistico, comportante aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r.36/1997 e s.m.i.

### Premesse

La Giunta Comunale con decisione n. 12 del 15 dicembre 2016, nel condividere quanto richiesto dal Municipio Media Val Bisagno con la proposta, adottata dalla Giunta Municipale nella seduta del 14.11.2016 punto n.2 Ordine del Giorno -Disc. N. 127a, di modifica del "Vincolo" su terreno dell'Azienda Agricola "Gli Orti di Staglieno" (allegata), rilevando altresì la proprietà privata delle aree, ha escluso che la Civica Amministrazione abbia intenzione di confermare un vincolo preordinato all'espropriazione, cioè avente valore prodromico rispetto alla procedura espropriativa, su un terreno di proprietà privata, in assenza di condizioni di realizzabilità del servizio.

Con la citata decisione, la Giunta Comunale ha ritenuto inoltre di evidenziare che non è intenzione di questa Amministrazione contrastare lo sviluppo delle attività in atto ed in particolar modo le attività agricole, in considerazione anche del fatto che l'Azienda ha attivato numerosi accordi per il "Progetto di Attivazione Sociale" come Partner agricolo, con lo scopo anche di migliorare la connessione tra il mondo sociale e quello agricolo per la valorizzazione dei territori e l'attivazione lavorativa e di cooperazione di persone svantaggiate.

### La situazione attuale



Il compendio è contraddistinto da un ampio fondo coltivato contenuto all'interno dell'edificato di Via delle Gavette poco più a sud della proiezione del viadotto autostradale della "A12 - Genova - Livorno".

Il fondo è costituito da più appezzamenti di terreno antropizzati contigui, sistemati a fasce degradanti verso valle secondo la direttrice nord/ovest - sud/est e risulta attraversato sulla parte più alta a quota mt. 93,00 s.l.m. dalla linea del vecchio acquedotto comunale e termina verso valle sul tracciato carrabile di Via delle Gavette a quota 65,00 mt s.l.m..

Su di esso viene svolta una attività agricola di tipo intensivo, con presenza di ulivi ed alberi da frutto mentre gran parte della superficie è coltivata ad orto.

### La Pianificazione Sovraordinata

Il **P.T.C. Provinciale - Organizzazione e Sistema del Verde**, per le aree in argomento non prevede nessuna classificazione.

### Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico Regionale

L'area più prossima al tracciato dell'antico acquedotto è individuata dal livello locale del PTCP Regionale come "**Insedimenti Sparsi - Regime normativo di Mantenimento (IS-MA)**" riconoscendo l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno, consentendo quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative

1



## COMUNE DI GENOVA

attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa. Mentre la zona posta in prossimità di via delle Gavette è classificata, dallo strumento regionale, come “**Aree Urbane: tessuti urbani (TU)**”, ovvero parti di territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano Paesaggistico, le più generali problematiche di ordine urbanistico, quindi non assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

**Il Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici soggetti a tutela** (deliberazione di Giunta Comunale n. 927 del 30.09.2004), sull'area in argomento non individua vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004.

**Il Piano di Bacino del Torrente Bisagno**, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.40 del 11.12.2014, con ultima modifica DGR n. 712 del 29/07/2016, nella Carta della Suscettività al Dissesto Tav. n. 213160, massima parte del terreno è classificata Pg2 e Pg3b e in minima parte e Pg1; Carta delle Fasce di Inondabilità e degli Ambiti Normativi Tav. 2, non interessata; Carta del rischio Idraulico Tav. 2 non interessata; la Carta del Rischio Geologico (Tav. n. 213160) classifica la maggior parte del terreno R0, mentre per la minima parte è classificata R1e R2;

### Le indicazioni della Pianificazione comunale

La **Carta delle Biodiversità** del PUC (Struttura del Piano - Livello 2), che comprende la Rete Ecologica Regionale (RER) e la Rete Ecologica Urbana (REU), individua i terreni del compendio come Verde urbano di previsione (da SIS-S e Distretti). Il **Sistema del Verde Urbano e Territoriale** (Struttura del Piano - Livello 2), con la relativa articolazione e l'indicazione della rete ecologica regionale (tavola a corredo), classifica i terreni in argomento come Verde di progetto (SIS-S). La “**Carta del Sistema Sport e tempo libero**” (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, rappresenta l'area come sport, verde pubblico e spazi pubblici attrezzati previsti.

La **disciplina paesaggistica di livello puntuale del PUC vigente**, contenente l'individuazione degli elementi territoriali aventi rilevanza agli effetti della tutela paesaggistica e la relativa disciplina, classifica prevalentemente i terreni come “Paesaggio agrario” e per una parte, posta a monte, individua la “Fascia di rispetto dell'acquedotto storico”.

La **Componente Geologica del PUC**, nella **Zonizzazione Geologica e Suscettività d'uso del Territorio** individua il compendio in Area Urbanizzata, con massima parte dell'area in Zona C - Aree con suscettività uso limitata, parte in Zona B - Aree con suscettività uso parzialmente condizionata e una minima parte in Zona D - Aree con suscettività d'uso non limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche. Tutta l'area è inserita nel centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii.

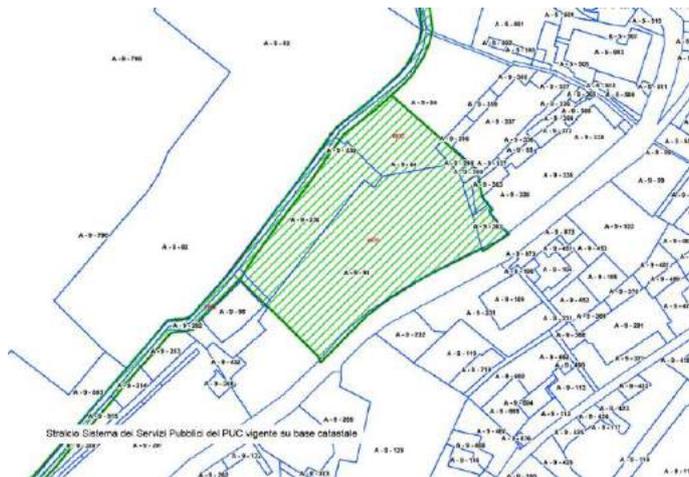
### L'Assetto Urbanistico e il Sistema dei Servizi Pubblici

I terreni individuati al NCT di questo Comune nella Sez. 1, Foglio 9, Particelle n. 84, n. 91 e n. 230, utilizzati dall'azienda “Gli orti di Staglieno” che svolge attività agricola, di proprietà del signor Andrea Massera figlio del titolare dell'azienda, sono in parte inseriti dal Piano Urbanistico Comunale vigente, Assetto Urbanistico, nel Sistema dei Servizi Pubblici, SIS - S. Detti terreni sono inoltre classificati, nelle tavole del Sistema dei Servizi Pubblici e nel Bilancio Elenchi, con il n. 4032 come “Verde di previsione a livello di quartiere”, con la sigla G “giardini e impianti sportivi” posto in via delle Gavette, di proprietà pubblica, con una superficie reale di mq. 4.156. Da un'ulteriore analisi emerge che anche i mappali n. 433, n. 298 (parte), n. 299, n. 362 (parte), n. 363 (parte) e n. 367, non di proprietà del richiedente, appartengono a proprietà private con una superficie reale di circa 267 mq.



## COMUNE DI GENOVA

Da quanto emerge, la previsione pianificatoria del servizio pubblico è stata inserita su terreni di proprietà privata, in contraddizione con le scelte poste alla base del PUC che presupponevano la proprietà pubblica dell'area o la presenza di una specifica convenzione. Infatti anche il previgente Strumento Urbanistico, approvato con D.G.R. n. 44/2000, i menzionati terreni, nelle tav. 28/29 della Verifica Analitica dei servizi del PUC 2000, erano classificati "Servizi di Verde Pubblico Gioco e Sport Previsti" con il n. 4031 rosso e nel volume "Verifica Analitica dei servizi bilanci-elenchi" il servizio era classificato come "verde di previsione - Q" (a livello di quartiere) con sigla G "giardini e impianti sportivi" in Via delle Gavette di proprietà pubblica, con superficie reale di mq. 3.900. In considerazione di ciò, pare plausibile che già l'errata indicazione di proprietà pubblica registrata dal PUC 2000, abbia condizionato l'attuale classificazione del PUC vigente che, avendo verificato, nella fase istruttoria, che detti beni non erano compresi fra quelli nel frattempo alienati dalla Civica Amministrazione, ha considerato corretta l'indicazione riportata dal previgente PUC.



Inoltre, avendo eseguito l'analisi sull'area descritta, si è rilevato che gran parte del compendio, destinato a servizi, è viceversa **utilizzato da un'azienda agricola che svolge anche "agricoltura sociale"** e partecipa a progetti ATS (Ambiti Territoriali Sociali) per il coinvolgimento di persone fragili e svantaggiate in attività di risocializzazione e di coinvolgimento attivo, attraverso lavori di ripristino e recupero di terreni da destinare all'agricoltura. Pertanto, in considerazione dello stato di fatto ed in apprezzamento che attualmente nel compendio sono presenti attività agricole e sociali, è necessario ripensare alla destinazione urbanistica, al fine di non contrastare lo sviluppo delle attività in atto **pur conservandone la finalità sociale**, e anche al fine di scongiurare il concreto rischio di decadenza del vincolo, con i conseguenti automatismi disposti dall'art. 84 della l.r.16/2008 e smi. Inoltre un riordino urbanistico e una modifica del tipo di servizio può agevolare lo sviluppo di un'agricoltura integrata, che contribuisca altresì alla tutela del territorio agrario con i conseguenti benefici di carattere ambientale (riduzione degli impatti su acqua e suolo, conservazione di siti atti alla conservazione della biodiversità, ecc.) ed alla diffusione delle prodotti delle filiere "a Km 0".

### I contenuti della modifica



Come si evince dalla proposta della Giunta del Municipio IV - Media Val Bisagno (allegata) e dalla Decisione della Giunta Comunale n. 12/2016, l'Azienda agricola, conduttrice del fondo agricolo in argomento, oltre a svolgere l'attività di produzione agricola, con obiettivi che valorizzano le attività riguardanti le risorse naturali e la loro gestione sostenibile, ha attivato numerosi accordi per il "Progetto di Attivazione Sociale" come Partner agricolo, con lo scopo anche di migliorare la connessione tra il mondo sociale e quello agricolo per la valorizzazione dei territori e l'attivazione lavorativa e di cooperazione di persone svantaggiate. Inoltre la stessa Azienda, non

ché il proprietario delle aree, non hanno contestato la scelta del PUC di inserire dette aree nel sistema dei servizi pubblici, anzi lo hanno apprezzato quale riconoscimento del loro lavoro con il sociale. La proposta, presentata dal conduttore e dal proprietario, condivisa dal Municipio e dalla Giunta Comunale, è di estendere la destinazione a servizio, di circa mq. 550, su un'ulteriore parte della proprietà, attualmente destinata dal PUC ad Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), a fronte di una rettifica di destinazione, di circa mq. 350, per



## COMUNE DI GENOVA

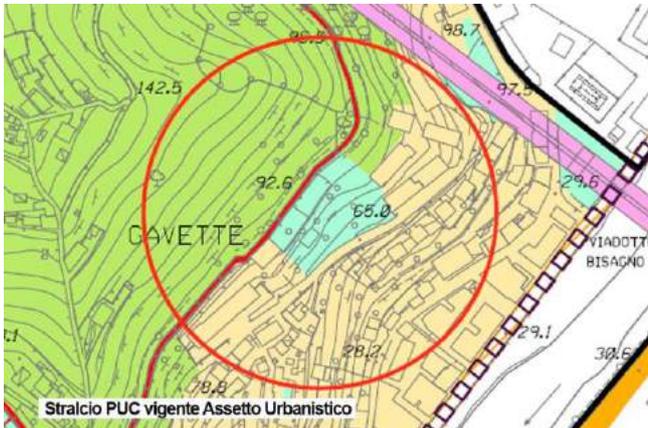
poter realizzare alcuni parcheggi a raso su terreno non coltivato posto a bordo strada, classificato dal PUC vigente quale SIS-S (Sistema dei Servizi Pubblici).



Quanto richiesto non altera i contenuti del Piano in quanto vi è un bilanciamento di aree, infatti con la proposta si tende a riportare equilibrio in funzione dello stato effettivo dei luoghi, in quanto il Piano vigente classifica AR-UR (Residenza) la parte di terreno attualmente coltivata, mentre la parte posta a bordo strada e non coltivata è destinata a Servizi. Nondimeno è necessario rilevare che la richiesta, tendendo a confermare la destinazione a servizi pubblici su quasi la totalità dell'area, genererebbe un vincolo ablativo, in quanto tale servizio di previsione è conteggiato nel bilancio degli standard urbanistici e

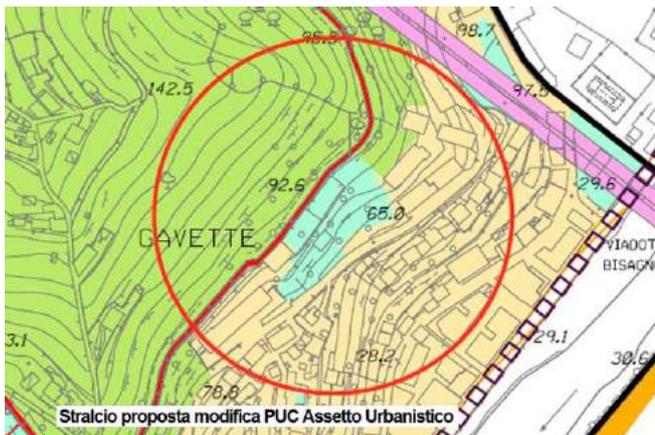
come tale deve avere le caratteristiche di servizio pubblico.

A tal proposito è però utile rammentare che con la legge n. 141 del 18/08/2015 sono entrate in vigore le nuove disposizioni sull'agricoltura sociale, quale aspetto della multifunzionalità delle imprese agricole finalizzato allo



sviluppo di interventi e di servizi sociali, socio-sanitari, educativi e di inserimento socio-lavorativo, allo scopo di facilitare l'accesso adeguato e uniforme alle prestazioni essenziali da garantire alle persone, alle famiglie e alle comunità locali in tutto il territorio nazionale e in particolare nelle zone rurali o svantaggiate, delineando di fatto un nuovo specifico servizio di Agricoltura Sociale.

Inoltre, altra finalità di carattere generale legata alla nuova tipologia di servizio, è connessa allo sviluppo di un modello di gestione sostenibile del territorio basato sul principio di "custodia del territorio come bene pubblico", da perseguire attraverso la salvaguardia della sostenibilità ambientale, per l'attuazione di politiche integrate di rigenerazione e di sviluppo locale sostenibile.



Sotto tali profili il PUC si pone quale guida per attivare una corretta programmazione degli spazi da dedicare ai servizi di base, principalmente attraverso il bilancio degli standard urbanistici, che registra le situazioni con riferimento ai parametri qualitativi fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, strumento utile ancorché non esaustivo in considerazione della funzione prevalentemente ricognitiva del Piano in materia di "servizi": infatti, come è noto il D.P.R. 08.06.2001 n° 327 sancisce limiti alle potenzialità programmatiche del PUC, imponendo la durata quinquennale del vincolo. In tal senso è opportuno

effettuare anche un riferimento alla riformulazione dell'art. 84 della l.r.16/2008 operato attraverso l'art. 43 della l.r.9/2012 e s.m., che ridisciplina gli interventi ammissibili nelle zone soggette a vincoli urbanistici decaduti (cd. *zone bianche*) stabilendo che nel caso in cui il Comune non adotti apposita variante per ridisciplinare tali zone, trova automaticamente applicazione la disciplina urbanistico-edilizia operante nelle zone o negli ambiti contigui e in caso di compresenza di diverse discipline quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie. Quindi, elemento fondamentale per l'attuazione del PUC, è che la programmazione delle dotazioni territoriali di



## COMUNE DI GENOVA

servizi, in particolare di quelle di previsione, siano sostenute da una coerente programmazione economico-finanziaria del Comune, proprio per introdurre una effettiva prospettiva di attuazione tenuto conto del fatto che, decorso infruttuosamente il termine quinquennale, i vincoli ablativi possono essere rimessi in discussione dall'applicazione della l.r.16/2012, eludendo in tal modo le previsioni del PUC.

Considerato inoltre che il proprietario e il gestore dei terreni in argomento partecipano già a progetti ATS (Ambiti Territoriali Sociali) per il coinvolgimento di persone fragili e svantaggiate in attività di risocializzazione e di coinvolgimento attivo attraverso lavori di ripristino e recupero di terreni da destinare all'agricoltura ed hanno intenzione di sviluppare, con la "Comunità San Benedetto", un progetto integrato di formazione e inclusione socio lavorativa, che preveda l'utilizzo di aree verdi a gestione sociale (orti sociali), è possibile considerare queste attività, agricole e sociali, nonché di custodia del territorio, come servizi pubblici, da registrare nella pianificazione comunale, ma non da conteggiare nel bilancio degli standard urbanistici, in quanto di proprietà e gestione privata e privi di apposita



convenzione con l'Ente pubblico gestore del corrispondente servizio pubblico (rif. art. 32 LUR 36/1997).

In considerazione di ciò, si propone un riordino e bilanciamento dell'assetto urbanistico e dei servizi del PUC, riclassificando una parte dell'area posta a bordo strada come Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR) in luogo della destinazione a Servizi Pubblici, modificando il tipo di servizio per la parte di terreno coltivata, da non conteggiare nel calcolo degli standard urbanistici, in quanto privato e non regolato da atti convenzionali, in luogo anche dell'Ambito AR-UR e attuando nel contempo una rettifica del perimetro del Servizio, escludendo proprietà private estranee all'attività agricola, generando così una superficie reale di mq. 4.095, il tutto come rappresentato negli allegati grafici.

L'aggiornamento, nella sostanza, **modifica il tipo di servizio**, da pubblico a privato, ma lasciando inalterata la disciplina già impressa dal PUC, considerando che le attività di **"agricoltura sociale"** promosse dalla **L. 141/2015 sono compatibili con l'indicazione di servizi pubblici**, non incidendo pertanto sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici e non prevedendo l'individuazione di nuovi Ambiti che possano generare l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

Per quanto concerne la raccomandazione, rappresentata dal Municipio, affinché i proponenti, *"nella realizzazione dei posti auto, mettano in opera un'opportuna canalizzazione delle acque di imfluvio al fine del superamento di criticità attualmente presenti in quel tratto di territorio"*, è utile rammentare che il Piano nel suo apparato normativo prevede già, nelle Norme Generali, che nella sistemazione degli spazi liberi, di cui all'art. 13), comma 4. lett. e) *"realizzazione di parcheggi a raso"*, gli interventi devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 14 comma 3 delle Norme Generali. Per tali aspetti si rinvia quindi al progetto edilizio.

Al fine di operare la suddetta modifica è necessario verificare che il Bilancio degli Standard, allegato al PUC, sia ancora positivo, in quanto modificando il tipo di servizio, si è operato una riduzione degli spazi destinati a standard. Attualmente per il Municipio IV Media Val Bisagno il PUC contempla una dotazione di Servizi di Quartiere, di previsione ed esistenti, pari a mq. 1.899.281, registrando un saldo attivo, rispetto alle indicazioni del D.M. 2/4/1968 n. 1444, di mq. 854.291. Considerando che con la proposta di modifica non vengono più conteggiati mq. 8.312 di superficie virtuale, resta un saldo, ancora attivo, di aree a servizi per il Municipio di mq. 845.979, mentre per l'intero territorio comunale il saldo attivo dei servizi pubblici è di mq. 5.019.371. A tal fine è inoltre necessario modificare la tipologia del Servizio, mutando l'indicazione di Verde di Previsione a Verde Esistente con un nuovo codice identificativo (VE 4071 con superficie reale di mq. 4.095) con la specificazione della proprietà privata, rilevando in tal senso la funzione in atto di Servizio esistente finalizzato all'Agricoltura Sociale. Si evidenzia inoltre che la modifica, pur incidendo sul bilancio indicato al capitolo "Capacità insediativa di Piano e



## COMUNE DI GENOVA

verifica degli standard” della Relazione descrittiva dell’apparato normativo del PUC, non incide sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici e non prevede l’individuazione di nuovi Ambiti che possano generare l’incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

### La qualificazione dell’aggiornamento del PUC

Quanto descritto non modifica la descrizione fondativa, anzi ricerca l’attuazione degli obiettivi del Piano e ne sviluppa i principi fondativi. A tal proposito si richiama il **Documento degli Obiettivi** - Tema C: salute, qualità ambientale e difesa del territorio - **Obiettivo C4** Riqualificazione del verde pubblico urbano ed extraurbano (obiettivo invariabile) attraverso “... le opere di riassetto funzionale, di tutela idrogeologica e idraulica, di salvaguardia dei terrazzamenti esistenti e di ripristino di quelli degradati” - **Obiettivo C5** Rilancio e valorizzazione del territorio agrario produttivo (obiettivo invariabile); Tema B: organizzazione spaziale della città e qualificazione dell’immagine urbana, attraverso: sviluppo di pratiche agricole sostenibili; riconoscimento della multifunzionalità dell’agricoltura; tutela dell’integrità dell’appoderamento agricolo e della rete infrastrutturale dell’agrotessuto. **Principi fondativi del Piano punto 2.** Linea verde e linea blu, quali espressioni delle relazioni fra la città compatta, collocata tra il territorio con caratteri agrari e di presidio ambientale, e il mare, da preservare, migliorare e ricostruire. Inoltre quanto rappresentato è **coerente** con le indicazioni del **Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico** Regionale di livello locale, nonché coincidente con le indicazioni del Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r.32/2012, ed è **in coerenza** con gli esiti della pronuncia regionale **in materia di VAS** contenuti nella DGR 1201/2015.

La **variazione** inoltre è riconducibile all’43 della l.r.36/1997 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*), recentemente aggiornato con l.r.18 novembre 2016 n. 29, in quanto **modifica la tipologia dei servizi** pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC, ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell’articolo 9 del DPR 8 giugno 2001, n. 327, nonché **ricerca soluzioni per l’attivazione di interventi di contrasto all’abbandono del territorio**, incentivando la “**custodia del territorio come bene pubblico**”, da perseguire attraverso la salvaguardia **dei valori ambientali presenti e la loro valorizzazione anche a fini didattici e sociali**, attraverso l’attuazione di politiche integrate di rigenerazione e di sviluppo locale sostenibile, **non incidendo sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici** e non prevedendo l’individuazione di nuovi Ambiti che possano generare l’incremento del carico urbanistico complessivo previsto dal PUC.

Inoltre la Relazione Tecnica inerente la “Verifica dell’esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale”, allegata quale parte integrante e sostanziale, dimostra che l’aggiornamento al PUC in argomento **non deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità** così come previsto dalla L.R.32/2012 e dal D. Leg.vo 152/2006.

### Il contributo straordinario per maggior valore

Nell’ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, e in particolare all’articolo 16, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. Sblocca cantieri n. 133/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

In particolare, all’art. 16, comma 4 del DPR 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione “*alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso. Tale maggior valore, calcolato dall’amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest’ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l’interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo*”.

La Regione Liguria con l.r. n. 41/2014 ha integrato l’art. 38 (Contributo di costruzione), della Legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, specificando al comma 6 che “*In attuazione dell’articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del*



## COMUNE DI GENOVA

d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della revisione della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 36 della presente legge è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di cui ai precedenti commi, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe. L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o di efficacia della DLA. Tale somma è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica.”

Sul sito della Regione Liguria, “Novità introdotte dalla lr n.41/2014 alla lr n.16/2008” inoltre, è stato specificato che la modifica [di che trattasi], oltretutto recepire la [suddetta] novità statale, è volta a precisare il relativo campo di applicazione e a specificare le modalità per la corresponsione delle relative somme al Comune interessato. In particolare viene evidenziato che “il contributo in argomento è da intendersi applicabile nel caso in cui si consegua un «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, di livello sia generale, sia attuativo, nonché di rilascio di permessi di costruire in deroga ai piani urbanistici generali ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche dell'articolo 36 della legge regionale n. 16/2008 e successive modifiche, e ciò non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree”

A tale riguardo il proprietario dei terreni, congiuntamente al gestore dei terreni hanno trasmesso alla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti (Prot. n. 24694 del 24.01.2017) la Relazione Asseverata di Stima, redatta dal Geom. Luciano Piccinelli, avente per oggetto la determinazione del valore in regime di libero mercato di aree oggetto di bilanciamento urbanistico in Genova, località Staglieno, in fregio a Via delle Gavette (allegata).

Con nota della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti n. 25306 del 24.01.2017 è stato richiesto alla Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, con riferimento alla citata Relazione Asseverata di Stima, redatta dal Geom. Luciano Piccinelli, di valutare il possibile valore di due aree di proprietà privata oggetto di proposta di variazione di classificazione urbanistica, una attualmente classificata come Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR) ed un'altra, sita in sua prossimità, attualmente destinata dal PUC a Servizi (SIS-S).

Successivamente, con nota n. 37295 del 2 febbraio 2017 (allegata), la Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari, ha comunicato, tra l'altro, che “dovendo esprimere una valutazione di massima delle aree di cui trattasi e tenendo anche conto dell'esiguità dei valori in gioco, si ritiene congruo considerare che la maggiore estensione di una delle aree venga pienamente compensata dalla naturale migliore accessibilità dell'altra e pertanto le aree in questione si ritiene abbiano valore equivalente.”

Per tutto ciò, avuto riguardo della “Relazione Asseverata di Stima” a firma del Geom. Luciano Piccinelli, prodotta su richiesta del Sig. Massera Andrea - Azienda Agricola “Gli Orti di Staglieno”, dalla quale si evince «Dal maggior valore potenzialmente stimabile secondo il criterio di “trasformazione” per l'area minore in oggi destinata a servizi, detratti i costi della trasformazione stessa, si ricava un valore unitario del tutto simile a quello dell'area coltiva con la differenza che quest'ultima è dotata di una sensibile maggiore consistenza e quindi i due valori da applicarsi ai rispettivi appezzamenti di terreno possono ritenersi sostanzialmente equivalenti. » ed in considerazione delle valutazioni espresse dalla Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, sopra richiamate, si può affermare che la modifica al PUC proposta non produce “maggior valore” ai terreni su cui si propone la modifica della destinazione urbanistica e quindi non produce effetti ai fini di quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e smi, nonché dall'art. 38, comma 6, della Legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e smi.



COMUNE DI GENOVA

### Gli elaborati del PUC da modificare

Tav. n. 28 e n. 29 Livello 3 **Assetto Urbanistico** in cui viene rappresentato il riordino del servizio e delle aree contermini non facenti più parte del servizio stesso;

Tav. n. 28 e n. 29 Livello 3 **Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)**, riordino e modifica della tipologia del servizio con inserimento di un nuovo codice identificativo e apposita simbologia \* (asterisco) al fine di specificare la non partecipazione del servizio individuato al calcolo degli standard urbanistici, in quanto privato e non regolato da atti convenzionali;

Volume “**Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi**”, modifica al Bilancio Servizi Municipi - Intero Territorio Comunale (pag. 5 del documento .pdf), modifica al bilancio Municipio 4 Valbisagno - Staglieno, Molassana, Struppa - (pag. 36 del documento .pdf), Verde previsione – Q (pag. 43 del documento .pdf) eliminazione del servizio di previsione 4032 sigla G - Via delle Gavette proprietà Pubblica di Superficie reale mq. 4.156 e Superficie virtuale di mq. 8.312, inserimento nuovo servizio di Verde esistente – Q (pag. 43 del documento .pdf) con l'identificativo 4071 sigla G - Via delle Gavette, proprietà privata di Superficie reale mq. 4.095 non conteggiato nel bilancio degli standard.

Volume “**Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo**” capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard (pag. 13 del documento .pdf), comma 10, sostituzione della quantità 15.955.537 mq., con la quantità 15.947.225 mq., comma 12 (pag. 14 del documento .pdf), sostituzione della quantità (pari a mq 15.955.537), con la quantità (pari a mq 15.947.225 mq.);

Tav. 2.3 “**Carta della Biodiversità**” - Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, sostituzione del Verde urbano di previsione (da SIS-S e Distretti), corrispondente all'area di via delle Gavette, con inserimento, per la medesima area, di Verde urbano esistente (da SIS-S);

Tav. 2.1 “**Carta del Sistema del Verde Urbano e Territoriale**” (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, sostituzione dell'indicazione Verde di progetto (SIS-S) per il compendio di via delle Gavette, con l'indicazione di Aree rurali libere periurbane;

Tav. 2.10 “**Carta del Sistema Sport e tempo libero**” (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, sostituzione dell'indicazione dell'area rappresentata come sport, verde pubblico e spazi pubblici attrezzati previsti, con l'indicazione verde pubblico e spazi pubblici attrezzati esistenti.

Elaborati tutti allegati alla presente relazione.

Genova, 3 febbraio 2017

Il Funzionario Tecnico

*Maurizio Sinigaglia*

Il Funzionario Tecnico

*Maurizio Ghezzi*





## COMUNE DI GENOVA

**Relazione Tecnica** di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale inerente la modifica della tipologia di servizio dell'area in via delle Gavette con riordino e bilanciamento di Ambiti dell'assetto urbanistico comportante aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.

### **Premesse:**

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 223 del 28/02/2014 "Art. 17 L.R. n. 32/2012 in materia di VAS. Aggiornamento degli indirizzi applicativi. Sostituzione della D.G.R. n. 331/2013" la Regione ha fornito le indicazioni applicative per la l.r. n. 32/2012 in materia di Valutazione Ambientale di piani e programmi, esplicitando il campo di applicazione della Verifica di Assoggettabilità.

Gli indirizzi applicativi delineati dalla Regione dovrebbero consentire all'amministrazione che, rispetto all'approvazione di una variante o di un piano di interesse locale, si configura come autorità procedente, di verificare autonomamente le condizioni di assoggettamento alla verifica di cui alla l.r. n. 32/2012. Ciò allo scopo di semplificare e sveltire la definizione dei vari iter e favorirne la rapida conclusione, ove ne sussistano le condizioni.

Secondo le indicazioni regionali non rientrano nel campo di applicazione della l.r. n. 32/2012:

#### **A.1 le modifiche consistenti:**

- a) in rettifiche di perimetri e di errori materiali;
- b) connesse a strumenti urbanistici attuativi dei vigenti strumenti urbanistici generali, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/1987, che siano caratterizzati da specifiche previsioni urbanistico-edilizie di dettaglio non diversamente localizzabili all'interno dell'area di competenza;
- c) nell'adeguamento parametrico a nuove normative che non producano una modifica del carico insediativo in termini di incremento della superficie agibile e accessoria (es. l.r. n. 16/2008).

#### **A.2 gli interventi di ampliamento volumetrico o superficario di edifici esistenti assentibili – in deroga ai Piani Urbanistici Comunali - in applicazione:**

- d) della l.r. n. 24/2001 (recupero a fini abitativi dei sottotetti);
- e) degli articoli 3 e 4 della l.r. n. 49/2009 e s.m. (Piano Casa);
- f) degli articoli 6 o 7 della l.r. n. 49/2009 che non comportino delocalizzazione dell'edificio originario;
- g) dell'art. 12 della l.r. n. 10/2012 e s.m. (ampliamenti per insediamenti produttivi esistenti).

### **I contenuti dell'aggiornamento al PUC**

L'aggiornamento, su proposta del conduttore e del proprietario del compendio immobiliare posto in via delle Gavette, condiviso dal Municipio e dalla Giunta Comunale, è di estendere la destinazione attuale a servizio, di circa mq. 550, su un ulteriore parte della proprietà, attualmente destinata dal PUC ad Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), a fronte di una rettifica, di circa mq. 350, per poter realizzare alcuni parcheggi a raso su terreno non coltivato e a bordo strada.

L'aggiornamento richiesto non altera i contenuti del Piano in quanto vi è un bilanciamento di aree, infatti con la proposta si tende a riportare equilibrio in funzione dello stato effettivo dei luoghi, in quanto il Piano vigente classifica AR-UR (Residenza) la parte di terreno attualmente coltivata, mentre la parte posta a bordo strada e non coltivata è destinata a Servizi. Nondimeno è necessario rilevare che la richiesta, tendendo a confermare la destinazione a servizi pubblici su quasi la totalità dell'area, genererebbe un vincolo ablativo, in quanto tale servizio di previsione è conteggiato nel bilancio degli standard urbanistici e come tale deve avere le caratteristiche di servizio pubblico.



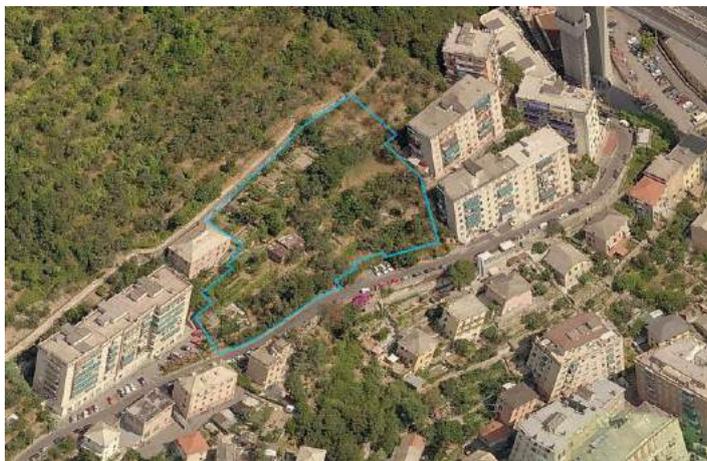
## COMUNE DI GENOVA

Con la legge n. 141 del 18/08/2015 sono entrate in vigore le nuove disposizioni sull'agricoltura sociale, quale aspetto della multifunzionalità delle imprese agricole finalizzato allo sviluppo di interventi e di servizi sociali, socio-sanitari, educativi e di inserimento socio-lavorativo, allo scopo di facilitare l'accesso adeguato e uniforme alle prestazioni essenziali da garantire alle persone, alle famiglie e alle comunità locali in tutto il territorio nazionale e in particolare nelle zone rurali o svantaggiate, delineando di fatto un nuovo specifico servizio di Agricoltura Sociale.

Inoltre, altra finalità di carattere generale legata alla nuova tipologia di servizio, è connessa allo sviluppo di un modello di gestione sostenibile del territorio basato sul principio di "custodia del territorio come bene pubblico", da perseguire attraverso la salvaguardia della sostenibilità ambientale, per l'attuazione di politiche integrate di rigenerazione e di sviluppo locale sostenibile nelle aree urbane.

Considerato che **il proprietario e il gestore** dei terreni in argomento **partecipano già a progetti ATS** (Ambiti Territoriali Sociali) per il coinvolgimento di persone fragili e svantaggiate in attività di risocializzazione e di coinvolgimento attivo attraverso lavori di ripristino e recupero di terreni da destinare all'agricoltura **ed hanno intenzione di sviluppare**, con la "Comunità San Benedetto", **un progetto integrato di formazione e inclusione socio lavorativa**, che preveda l'utilizzo di aree verdi a gestione sociale (orti sociali), **è possibile considerare queste attività, agricole e sociali, nonché di custodia del territorio, come servizi pubblici**, da registrare nella pianificazione comunale, ma non da conteggiare nel bilancio degli standard urbanistici, in quanto di proprietà e gestione privata e privi di apposita convenzione con l'Ente pubblico gestore del corrispondente servizio pubblico.

In considerazione di ciò, l'aggiornamento propone un riordino e bilanciamento dell'assetto urbanistico



e dei servizi del PUC, riclassificando una parte dell'area posta a bordo strada come Ambito di Riquilificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR) in luogo della destinazione a Servizi Pubblici, di circa mq. 350, **modificando**, ed ampliando di circa mq. 550, **il tipo di servizio** per la parte di terreno coltivata, non conteggiandolo nel calcolo degli standard urbanistici, in quanto privato e non regolato da atti convenzionali, in luogo anche dell'Ambito AR-UR e attuando nel contempo una rettifica del perimetro del Servizio, escludendo proprietà private estranee all'attività agricola, circa mq.

260, generando una superficie reale a servizio di mq. 4.095, il tutto come rappresentato negli allegati grafici.

L'aggiornamento, nella sostanza, **modifica il tipo di servizio**, da pubblico a privato, **ma lasciando inalterata la disciplina già impressa dal PUC**, considerando che le attività di "agricoltura sociale" promosse dalla L. 141/2015 sono compatibili con l'indicazione di servizi pubblici, non incidendo pertanto sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici e non prevedendo l'individuazione di nuovi Ambiti che possano generare l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

### La qualificazione dell'aggiornamento del PUC

Quanto descritto non modifica la descrizione fondativa, anzi ricerca l'attuazione degli obiettivi del Piano e ne sviluppa i principi fondativi. A tal proposito si richiama il **Documento degli Obiettivi** - Tema C: salute, qualità ambientale e difesa del territorio - **Obiettivo C4** Riquilificazione del verde



## COMUNE DI GENOVA

pubblico urbano ed extraurbano (obiettivo invariabile) attraverso "... le opere di riassetto funzionale, di tutela idrogeologica e idraulica, di salvaguardia dei terrazzamenti esistenti e di ripristino di quelli degradati" - **Obiettivo C5** Rilancio e valorizzazione del territorio agrario produttivo (obiettivo invariabile); Tema B: organizzazione spaziale della città e qualificazione dell'immagine urbana, attraverso: sviluppo di pratiche agricole sostenibili; riconoscimento della multifunzionalità dell'agricoltura; tutela dell'integrità dell'appoderamento agricolo e della rete infrastrutturale dell'agrotessuto. **Principi fondativi del Piano punto 2.** Linea verde e linea blu, quali espressioni delle relazioni fra la città compatta, collocata tra il territorio con caratteri agrari e di presidio ambientale, e il mare, da preservare, migliorare e ricostruire. Inoltre quanto rappresentato è coerente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico Regionale di livello locale, nonché coincidente con le indicazioni del Livello Paesaggistico Puntuale del PUC **ed è in coerenza con gli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS contenuti nella DGR 1201/2015.**

La variazione inoltre è riconducibile all'43 della l.r. 36/1997 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*), recentemente aggiornato con l.r. 18 novembre 2016 n. 29, in quanto può essere ricondotta ad errore materiale, rettifiche di perimetri e modifica la tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC, ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell'articolo 9 del DPR 8 giugno 2001, n. 327, nonché **ricerca soluzioni per l'attivazione di interventi di contrasto all'abbandono del territorio**, incentivando la "**custodia del territorio come bene pubblico**", da perseguire attraverso la salvaguardia della sostenibilità ambientale, per l'attuazione di politiche integrate di rigenerazione e di sviluppo locale sostenibile nelle aree urbane, **non incidendo sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici** e non prevedendo l'individuazione di nuovi Ambiti che possano generare l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

Come evidenziato nelle "Indicazioni applicative per la l.r. n. 32/2012 in materia di Valutazione Ambientale di piani e programmi" di cui alla DGR n. 223/2014 "*... la verifica di assoggettabilità debba essere applicata nei casi in cui possa effettivamente consentire di individuare e gestire possibili impatti significativi. Ciò attraverso la definizione di criteri e condizioni che, inquadrando le caratteristiche salienti del piano/variante, diano la possibilità di esprimere un giudizio che dia atto della sostanziale irrilevanza degli effetti nei confronti degli elementi e delle dinamiche che si vogliono salvaguardare. Si creano così le condizioni per evitare che lo svolgimento di una verifica ambientale rappresenti un aggravio di procedure e tempi, non produttiva di alcun effetto utile sul processo decisionale. ....*"

In particolare, con la proposta di correzione, a partire dalle caratteristiche e dalle scelte poste alla base della pianificazione comunale, è stata valutata anche l'interazione della modifica con altri strumenti di programmazione e pianificazione ed è stato verificato che l'aggiornamento non comporta impatti sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità ed accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e delle reti tecnologiche, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali. Viceversa, con tale aggiornamento si ricerca un progressivo spostamento da obiettivi incentrati sulla produzione agricola ad obiettivi che valorizzano le attività riguardanti le risorse naturali e la loro gestione sostenibile rivalutando il concetto di "ecosistema" anche in ambito agricolo. In estrema sintesi si sono poste le basi per cercare di sviluppare un'agricoltura integrata, che mira alla gestione dell'agroecosistema in accordo con le altre attività presenti sul territorio, puntando alla riduzione degli impatti su acqua e suolo, all'aumento della biodiversità all'interno delle aziende, alla tutela della salute degli operatori e dei consumatori sempre più attenti ai temi della qualità della vita ed al "percorso" dei cibi a partire dai loro sistemi di produzione.



## COMUNE DI GENOVA

Considerato infine che l'aggiornamento prefigurato non interessa aree inondabili, non interessa aree con suscettività al dissesto alta e molto alta, non interessa siti areali e puntuali di zone umide, non interessa aree carsiche, non interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure, non interessa zona di tutela assoluta (10 m) e zona di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex Art.94 c.3, 4 e 5 del Dlgs 152/06 e sommi), non interessa acquiferi individuati nel Piano Tutela delle Acque, non interessa aree protette nazionali e regionali e aree a rischio archeologico, non sottende varianti al PTCP relative ai regimi di conservazione ed ai regimi ANI-MA, IS-MA satura, IS-MA CPA e IS-MA, non comporta incremento del carico insediativo, non comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/98) e autostradali (D.P.R. 142/2004), ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori, non comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, da intendersi per emissione diretta (individuabili dalla necessità di autorizzazione) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive, etc.).

In considerazione di quanto evidenziato circa la portata dell'aggiornamento al PUC, verificata anche la non sussistenza delle criticità sopra esposte, ai sensi della L.R. n. 32/2012 e per gli effetti della delibera della Giunta Regionale n. 223 del 28/02/2014 "Art. 17 L.R. n. 32/2012 in materia di VAS. Aggiornamento degli indirizzi applicativi. Sostituzione della D.G.R. n. 331/2013", **l'aggiornamento proposto risulta escluso dalle procedure di Valutazione Ambientale**, in quanto non rientra nelle casistiche contenute nella Delibera Giunta Regionale n. 223 del 28/2/2014 applicativa della legge regionale 10.08.2012 n. 32 "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)".

Pertanto, per quanto sopra, l'aggiornamento al PUC in argomento **non deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità** così come previsto dalla L.R. 32/2012 e dal D. Leg.vo 152/2006.

Genova, 3 febbraio 2017

Il Funzionario

*arch. Maurizio Sinigaglia*



24/01/2017

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
24 GEN 2017
Prot. N° 24694

Spett.le

COMUNE DI GENOVA

Direzione Urbanistica, S.U.E. e  
Grandi Progetti  
Via di Francia, 1

16149 GENOVA GE

OGGETTO: Area di proprietà sita in Genova - Località  
Staglieno - Via delle Gavette c/o civ. 45  
("Catasto terreni" - Sez. I - Foglio 9 - Mappale  
91).

I sottoscritti:

- **MASSERA Andrea** nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - residente in Genova, [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di proprietario dell'area;
- **MASSERA Marco** nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - domiciliato per la carica in [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante  
della "Azienda Agricola Gli Orti di Staglieno"  
conduttrice dell'area;

entrambi per le proprie rispettive competenze,

**PREMESSO**

di aver affidato l'incarico al Geom. Luciano Piccinelli  
iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Genova al  
n. 2099 rivolto alla redazione della perizia di stima del

*più probabile valore di mercato delle aree scoperte componenti l'appezzamento di terreno sito in Genova - Staglieno - Via delle Gavette e censito al "Catasto Terreni" al Foglio n. 9 (Sez. I) con il Mappale n. 91 oggetto della proposta di bilanciamento urbanistico.*

**APPROVANO E CONDIVIDONO**

*i contenuti dell'allegata relazione peritale.*

*In fede.*

  
(Andrea MASSERA)

  
(Marco MASSERA)

STUDIO TECNICO  
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA  
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23  
E-MAIL.l.piccinelli@geoweb.it

COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA,  
SUE E GRANDI PROGETTI

24 GEN 2017

Prot. N°

24694

## RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

0-0-0-0-0-0-0-0-0

**OGGETTO** : della relazione e' l'area ad uso agricolo sita in Comune di Genova – Localita' Staglieno – Via delle Gavette c/o civ. 45.

**SCOPO** : della relazione e' quello di determinare il valore in regime di libero mercato delle due aree oggetto di bilanciamento urbanistico considerate le stesse libere da pesi e/o gravami

**RICHIEDENTE** : Sig. MASSERA Andrea – "Azienda Agricola "Gli Orti di Staglieno" con sede in Genova.

**PERITO** : Geom. Luciano PICCINELLI.



Genova, Dicembre 2016

1.) **PREMESSE**

*Il sottoscritto Perito, iscritto all'Albo PROVINCIALE DEI Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova, riceveva incarico dal Sig. Massera Andrea in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno di cui in epigrafe, rivolto a determinare il valore in regime di libero mercato alla data odierna degli stessi.*

*In particolare la presente stima ha ad oggetto due porzioni del medesimo appezzamento di terreno caratterizzate allo stato attuale soltanto da una diversa destinazione urbanistica e d'uso nonché da una differente consistenza.*

*Tali porzioni costituiscono oggetto di proposta di bilanciamento urbanistico al fine di consentire alla proprietà di poter fruire di uno spazio già naturalmente utilizzato a parcheggio di tipo "a raso" e destinare a servizio una parte di consistenza maggiore di quello agricolo adiacente.*

*Lo scrivente, alla luce degli accertamenti tecnici e delle verifiche esperite, dopo avere effettuato le opportune indagini anche di mercato, si pregia riferire quanto in appresso.*

2.) **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI.**

2.a.) **Ubicazione, caratteristiche e consistenza**

*Gli immobili in questione – la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa del "Catasto Terreni" (gia' "N.C.T.") in scala 1:1000 l'immagine del quale viene piu' avanti per comodita' riprodotta (Allegato Sub. "A") – costituiscono porzione di un ampio fondo coltivo compreso all'interno della zona residenziale costruita sul versante destro del torrente Bisagno all'altezza del viadotto autostradale della "A12 Genova – Livorno) e contenuto fra i caseggiati civv. 45 e 59 di Via delle Gavette, a monte di quest'ultima.*

L'intero fondo è sistemato a fasce ed attualmente condotto in locazione a livello familiare dalla Azienda Agricola "Gli Orti di Staglieno" che svolge altresì attività di risocializzazione ed avviamento al lavoro nonché di tipo terapeutico.

Esso è accessibile verso valle da Via delle Gavette ed a monte della strada mulattiera che attraversa l'intera fascia collinare e, si estende complessivamente su una superficie di mq. 5.300 circa.

Il mappale n. 91 è caratterizzato sul fronte verso Via delle Gavette da un'area pianeggiante gerbida della superficie di mq. 350 circa, utilizzata impropriamente per la sosta di veicoli e vetture e che risulta in oggi interessata da un intervento di sistemazione e di consolidamento del crinale volto ad evitare pericoli di frane e dissesti che di conseguenza potrebbe consentire alla proprietà la realizzazione di alcuni posti auto da cui poter ricavare una rendita economica da utilizzare per il sostentamento dell'azienda familiare.

L'ipotesi oggetto della proposta di riequilibrio prevede la ricollocazione dell'area attualmente incolta (mq. 350) all'interno dell'ambito urbanistico "AR-UR" più consono alle proprie caratteristiche e l'inserimento, a titolo compensativo, di una maggior porzione d'area attualmente classificata in tale ambito (mq. 550) all'interno di una zona per Servizi.

### 3.) DATI CATASTALI.

Il fondo nel suo complesso risulta censito al "Catasto Terreni" (già "N.C.T.") della Provincia di Genova - Sezione Prima - in capo alla Ditta: MASSERA Andrea nato a [REDACTED] il [REDACTED], con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Mappale n. 84

Foglio n. 9 - Uliveto - Classe 1 - mq. 1.390 - R.D. € 6,46 - R.A. € 4,31;

- Mappale n. 91

Foglio n. 9 - Uliveto - Classe 1 - mq. 2.899 - R.D. € 13,47 - R.A. € 8,98;

- Mappale n. 230

*Foglio n. 9 – Orto Irriguo - Classe 3 – mq. 553 – R.D. €. 13,99 – R.A. €.  
8,14;*

*Foglio n. 9 – Uliveto – Classe 1 – mq. 377 – R.D. €. 1,75 – R.A. €. 1,17.*

*Il tutto come risulta dalle allegate visura catastali aggiornate (Allegato  
Sub. "B").*

*Costituisce oggetto della presente relazione di stima il solo  
appezzamento di terreno identificato con il Mappale n. 91.*

*3.a.) Confini*

*Il fondo in questione (mappale n. 91) confina:*

- *a nord : con la restante parte del fondo coltivato (mappali nn. 84 e 230 ed  
in parte con l'area circostante il fabbricato di civile abitazione  
(mappale n. 96);*
- *ad est : con le aree occupate dai caseggiati di civile abitazione civv. 45  
ed altri;*
- *a sud : con Via delle Gavette;*
- *ad ovest : con aree cortilizie urbane.*

*4.) RIFERIMENTI URBANISTICI.*

*L'intero compendio immobiliare risulta in gran parte ricompreso  
all'interno di un ambito classificato secondo il vigente "P.U.C."  
approvato con D.C. n. 42 del 30.07.2015 (Fogli nn. 28 e 29) "Servizi  
Pubblici di interesse generale e locale" – "SIS – S" e per la restante  
parte più ad ovest adiacente il caseggiato civ. 59, in un ambito "AR –  
UR" "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" .*

*L'area non risulta sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica -  
ambientale.*

*Le destinazioni urbanistiche sopracitate influiscono sostanzialmente sul  
valore di mercato dei beni e sulla commerciabilità degli stessi almeno per  
quanto riguarda la porzione ricadente in ambito a servizi in cui le attuali*

norme di attuazione non consentono alcun tipo di intervento diverso da quello della mera preservazione.

## 5.) STIMA

### - Premesse

Considerati gli scopi della presente stima, al fine di giungere al valore di stima richiesto, il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una valutazione in base al valore a metroquadrato dei beni in questione nello stato in cui essi attualmente si trovano tenuto conto della diversa morfologia e consistenza nonché della medesima destinazione d'uso urbanistica.

Nella determinazione del valore unitario lo scrivente non è in condizioni di poter procedere in via comparativa secondo gli attuali standard estimativi (I.V.S.) per la totale assenza di scambi che non consentono l'individuazione di un numero sufficiente di elementi da assumere a tale titolo.

Più semplicemente lo scrivente ritiene di adottare come parametro i valori unitari medi agricoli orientativi espressi dalla Commissione Censuaria Provinciale per l'intero comprensorio di competenza i cui ultimi dati per la zona in questione si riferiscono all'anno 2013 che, da allora non hanno subito sostanziali modifiche.

## 6.) VALUTAZIONE.

### 6.1.) Valore di mercato.

Il valore unitario agricolo medio determinato dalla "Commissione Censuaria Provinciale" è il seguente (Allegato Sub. "C"):

- Regione Agraria n. 6 (Montagna Litoranea di Genova):

Uliveto: €/mq. 4,85.

Su tali basi deve tenersi conto della diversa destinazione urbanistica dei due appezzamenti di terreni oggetto di scambio la cui differenza di valore è assolutamente compensata dalla loro diversa consistenza (mq. 350 – mq. 550).

*Dal maggior valore potenzialmente stimabile secondo il criterio di "trasformazione" per l'area minore in oggi destinata a servizi, detratti i costi della trasformazione stessa, si ricava un valore unitario del tutto simile a quello dell'area coltiva con la differenza che, quest'ultima è dotata di una sensibile maggiore consistenza e quindi i due valori da applicarsi ai rispettivi appezzamenti di terreno possono ritenersi sostanzialmente equivalenti.*

0-0-0-0-0-0-0

*Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza si sottoscrive.*

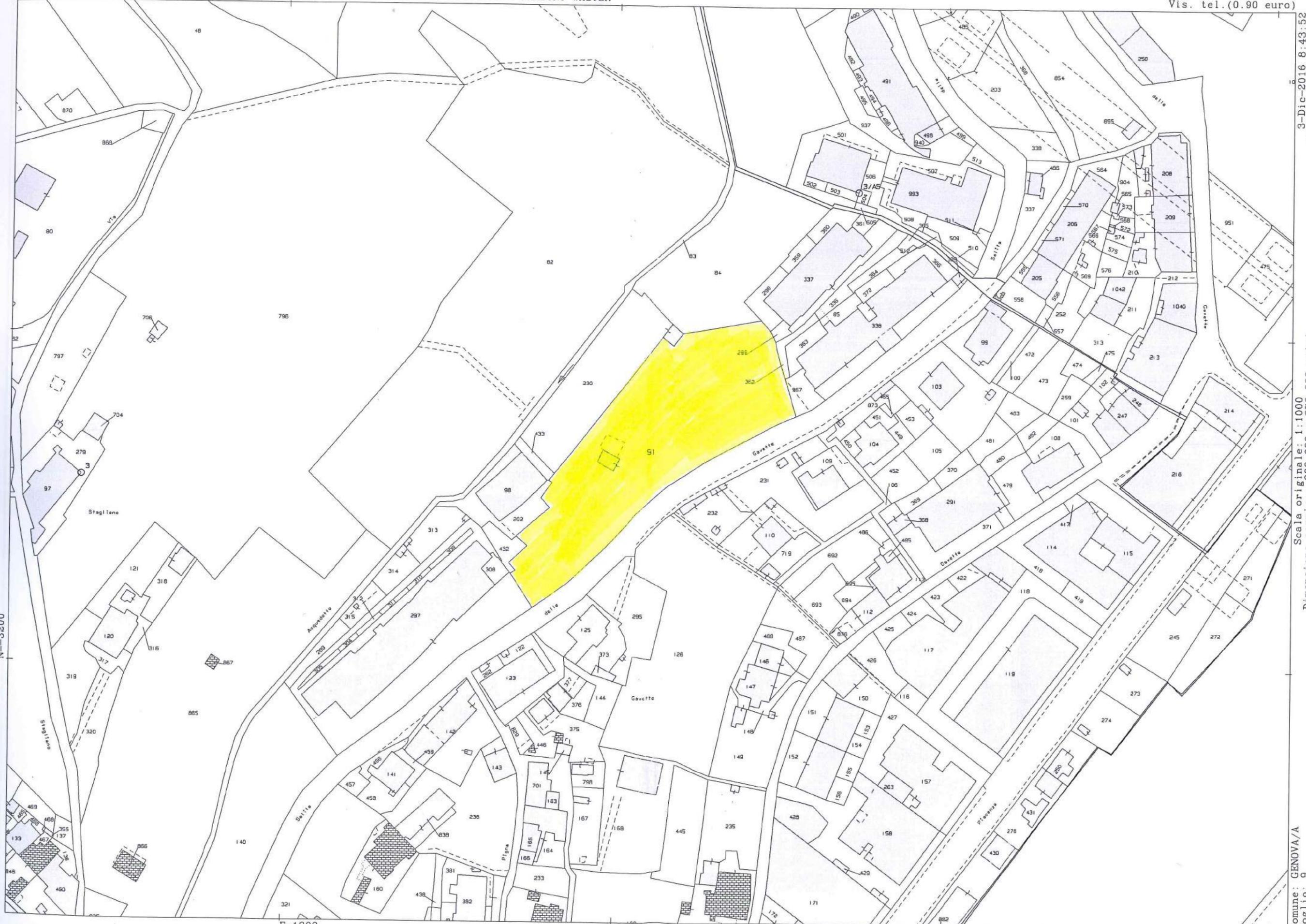


(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:

- Sub. "A": Estratto di mappa catastale del "Catasto Terreni" in scala 1:1000;
- Sub. "B": Visure catastali del "Catasto Terreni";
- Sub. "C": Scheda a stralcio dei "Valori Agricoli Medi" per l'anno 2013.

ALLEGATO "A"



N=3200

E=1300

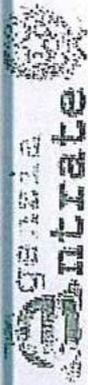
3-Dic-2016 8:43:52  
Prot. n. T24054/2016

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: GENOVA/A  
Foglio: 9

1 Particella: 91





Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2016

Data: 05/11/2016 - Ora: 12.03.38 Fine  
Visura n.: T47459 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA ( Codice: D969A)	
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA) Foglio: 9 Particella: 84	

## Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	9	84		-	ULIVETO 1	13 90		Dominicale Euro 6,46 L. 12.510	Agrario Euro 4,31 L. 8.340	Impianto meccanografico del 08/04/1977
Notifica Partita										

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSERA Andrea			(1) Proprietà per 1/1
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/07/2016 protocollo n. GE0211696 in atti dal 20/09/2016 Registrazione: Sede: R. USUFRUTTO MASSERA BERNARDO (n. 19771.1/2016)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2016

Data: 21/07/2016 - Ora: 15.37.58 Fine  
Visura n.: T229298 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GENOVA ( Codice: D969A)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA)</b>
<b>Immobile</b>	<b>Foglio: 9 Particella: 91</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) In are ca	Deduz		Reddito		
1	9	91		-	ULIVETO 1	28 99		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 13,47</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 8,98</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 13,47	Agrario Euro 8,98	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. GE0441448 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13170.1/2007)
Dominicale Euro 13,47	Agrario Euro 8,98										
<b>Notifica</b>											
Annotazioni											
variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune											

### INTESTATI

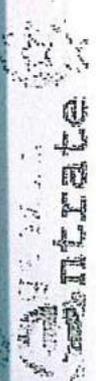
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSERA Andrea nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' per 1/1
2	MASSERA Bernardo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/04/2016 Repertorio n.: 87463 Rogante: JOMMI MARCO Sede: GENOVA			
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 6821.1/2016)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2016

Data: 05/11/2016 - Ora: 12.03.00 Fine  
Visura n.: T47374 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA ( Codice: D969A)
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA) Foglio: 9 Particella: 230

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito	
1	9	230		AA	ORTO IRRIG 3	05 53		Dominicale Euro 13,99	Agrario Euro 8,14	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. GE0441450 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13172.1/2007)
				AB	ULIVETO 1	03 77		Euro 1,75	Euro 1,17	

**Notificazioni**

variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSERA, Andrea			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/07/2016 protocollo n. GE0211696 in atti dal 20/09/2016 Registrazione: Sede: R. USUFRUTTO MASSERA BERNARDO (n. 19771.1/2016)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2013

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.1 del 19/07/2013*

*n.36 del 04/09/2013*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO ENTELLA E ALTO STURLA Comuni di: BORZONASCA, CASARZA LIGURE, CASTIGLIONE CHIAVARESE, MEZZANEGO, NE, ORERO, SAN COLOMBANO CERTENOLI				REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA Comuni di: ARENZANO, BOGLIASCO, CAMPOMORONE, CERANESI, COGOLETO, GENOVA, MELE, MIGNANEGO, SANT'OLCESE, SERRA RICCO'			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					82631,00			
BOSCO CEDUO	4486,00				4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00				7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00				5871,00			
CANNETO	15501,00				15501,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	10225,00	SI	SI		7520,00			
FRUTTETO					61925,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
NOCCIOLETO	25853,00							
ORTO					41020,00			
ORTO IRRIGUO					147387,00			
ORTO IRRIGUO FIORI					215179,00			
PASCOLO	4355,00				4355,00			
PASCOLO ARBORATO	5014,00				5014,00			

# Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Data: 10/11/2014  
Ora: 14.33.54

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.1 del 19/07/2013

Publicazione sul BUR

n.36 del 04/09/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO ENTELLA E ALTO STURLA Comuni di: BORZONASCA, CASARZA LIGURE, CASTIGLIONE CHIAVARESE, MEZZANEGO, NE, ORERO, SAN COLOMBANO CERTENOLI				REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA Comuni di: ARENZANO, BOGLIASCO, CAMPOMORONE, CERANESI, COGOLETO, GENOVA, MELE, MIGNANEGO, SANT'OLCESE, SERRA RICCO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PESCHETO								
PRATO	7982,00				55330,00			
PRATO ARBORATO	7982,00				7982,00			
SEMINATIVO	15501,00				10357,00			
SEMINATIVO ARBORATO	31326,00				16423,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	37592,00				32383,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	39107,00				43525,00			
ULIVETO	31326,00				45767,00			
ULIVETO AGRUMETO					48537,00			
ULIVETO FRUTTETO					57111,00			
VIGNETO	32383,00				47086,00			
					46362,00			



COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 37295

Fascicolo 2017/14.9.1/39

Allegati:

Responsabile del Procedimento:

OGGETTO: Aree site in Genova Via delle Gavette vicino al civico 45

Aut. L. 2/02/17 W

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI
03 FEB 2017
Prot. N° ..... PC

Addi 2/2/2017

Direzione Urbanistica  
SUE e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica

SEDE

Come richiesto da codesta Direzione con nota prot. n.25306 del 24/1/2017 si è provveduto a valutare il possibile valore di due aree di proprietà privata oggetto di proposta di variazione di classificazione urbanistica, una attualmente classificata come Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR) ed un'altra, sita in sua prossimità, attualmente destinata dal PUC a Servizi (SIS-S)

Dette aree sono site in Genova, Via delle Gavette, in prossimità del civico 46 ed hanno una superficie di circa mq. 550 quella attualmente destinata a AR-UR (Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale), ed una superficie di circa mq. 350 quella classificata dal PUC vigente come SIS-S.

L'ipotesi di cui trattasi prevede un trasferimento di classificazione attribuendo la classificazione AR-UR all'area di minor superficie e la classificazione SIS-S a quella di superficie maggiore.

Le aree di cui trattasi sono censite a Catasto Terreni nella Sezione 1 Foglio 9 Mappale 91 e sono classificate come Uliveto; si precisa in proposito che l'area di minor superficie, per la sua collocazione rispetto alla viabilità pubblica, risulta essere, almeno in parte, già accessibile carrabilmente.

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Comune di Genova |  
Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva  
Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari |  
Via di Francia 1 - 17° piano | 16149 Genova |  
Tel 0105577034/5577029 - Fax 0105577154 |



COMUNE DI GENOVA

Dovendo ipotizzare un valore commerciale delle due aree, in mancanza di riferimenti desumibili dalla presenza di offerte di mercato in zona, si ritiene di fare riferimento a quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate nelle tabelle che riportano i Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova che, nel caso di cui trattasi, attribuiscono a terreni coltivati a uliveto un valore unitario pari ad €/mq. 4,85.

Per tutto quanto sopra esposto, dovendo esprimere una valutazione di massima delle aree di cui trattasi e tenendo anche conto dell'esiguità dei valori in gioco, si ritiene congruo considerare che la maggiore estensione di una delle aree venga pienamente compensata dalla naturale migliore accessibilità dell'altra e pertanto le aree in questione si ritiene abbiano valore equivalente.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
(Geom. Cesare Giaccone)

IL DIRETTORE  
(Dott. Arch. Roberto Tedeschi)

ml/staz11258/doc/lettereuff.i.im.s.17/gavette

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.1 del 19/07/2013

Publicazione sul BUR

n.36 del 04/09/2013

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO ENTELLA E ALTO STURLA Comuni di: BORZONASCA, CASARZA LIGURE, CASTIGLIONE CHIAVARESE, MEZZANEGO, NE, ORERO, SAN COLOMBANO CERTENOLI				REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA Comuni di: ARENZANO, BOGLIASCO, CAMFOMORONE, CBRANESI, COGOLETO, GENOVA, MIELE, MIGNANEGO, SANT'OLCESE, SERRA RICCO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PESCHETO								
PRATO	7982,00				55330,00			
PRATO ARBORATO	7982,00				7982,00			
SEMINATIVO	15501,00				10357,00			
SEMINATIVO ARBORATO	31326,00				16423,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	37592,00				32383,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	39107,00				43525,00			
ULIVETO	31326,00				45767,00			
ULIVETO AGRUMETO					48537,00			
ULIVETO FRUTTETO					57111,00			
VIGNETO	32383,00				47086,00			
					46362,00			

Data: 21/07/2016 - Ora: 15.37.58 Fine  
 Visura n.: T229298 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2016

Direzione Provinciale di Genova  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA ( Codice: D969A) Sezione di SEZ 1 (Provincia di GENOVA) Foglio: 9 Particella: 91
<b>Catasto Terreni</b>	

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	9	91		-	ULIVETO 1	28 99		Dominicale Euro 13,47  Agrario Euro 8,98	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. GE0441448 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13170.1/2007)
<b>Notificazioni</b>		variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune							

**INTESTATI**

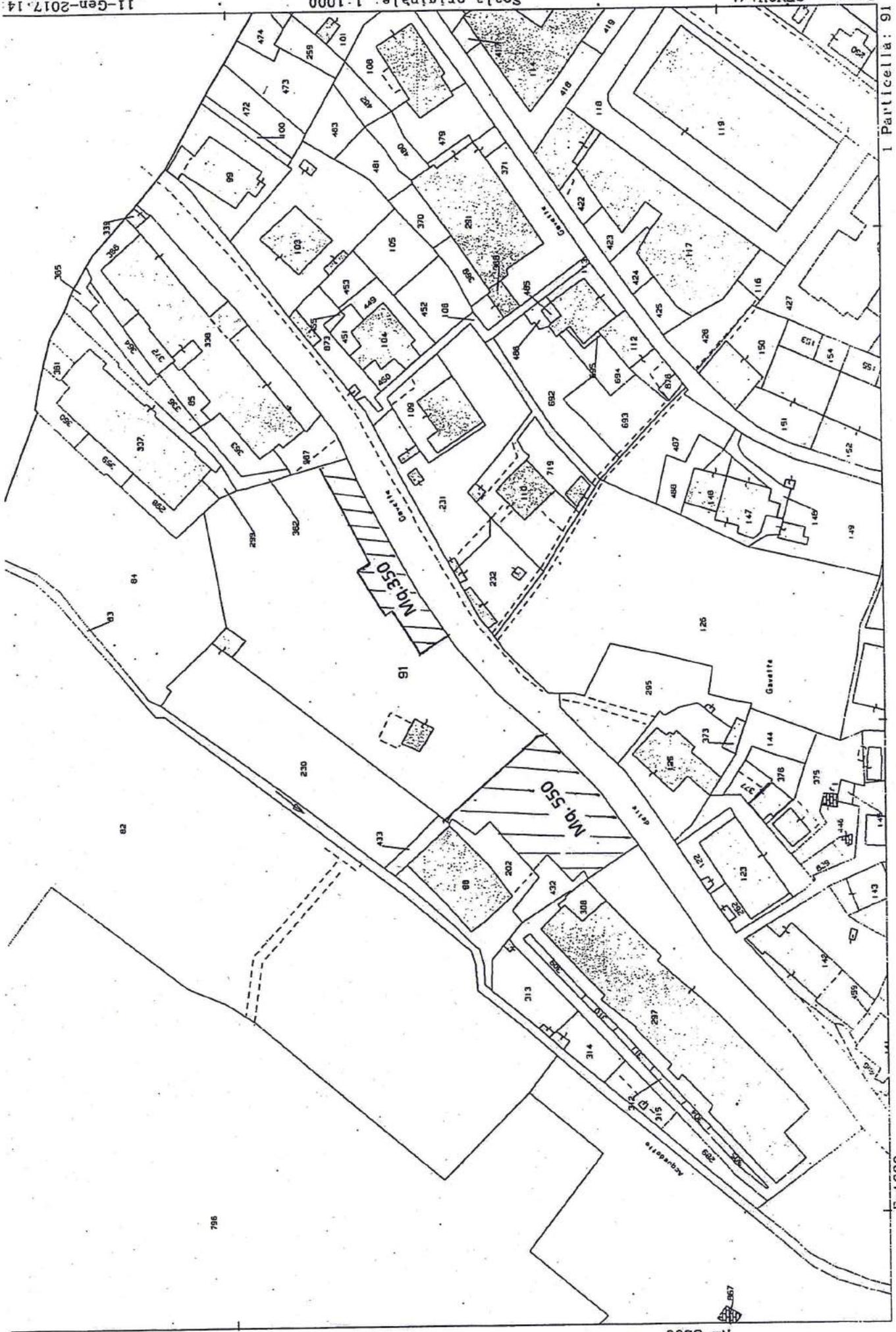
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSERA Andrea n. [REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/1
2	MASSERA Bernardo n. [REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/04/2016 Repertorio n.: 87463 Rogante: JOMMI MARCO Sede: GENOVA			
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 682.1/2016)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

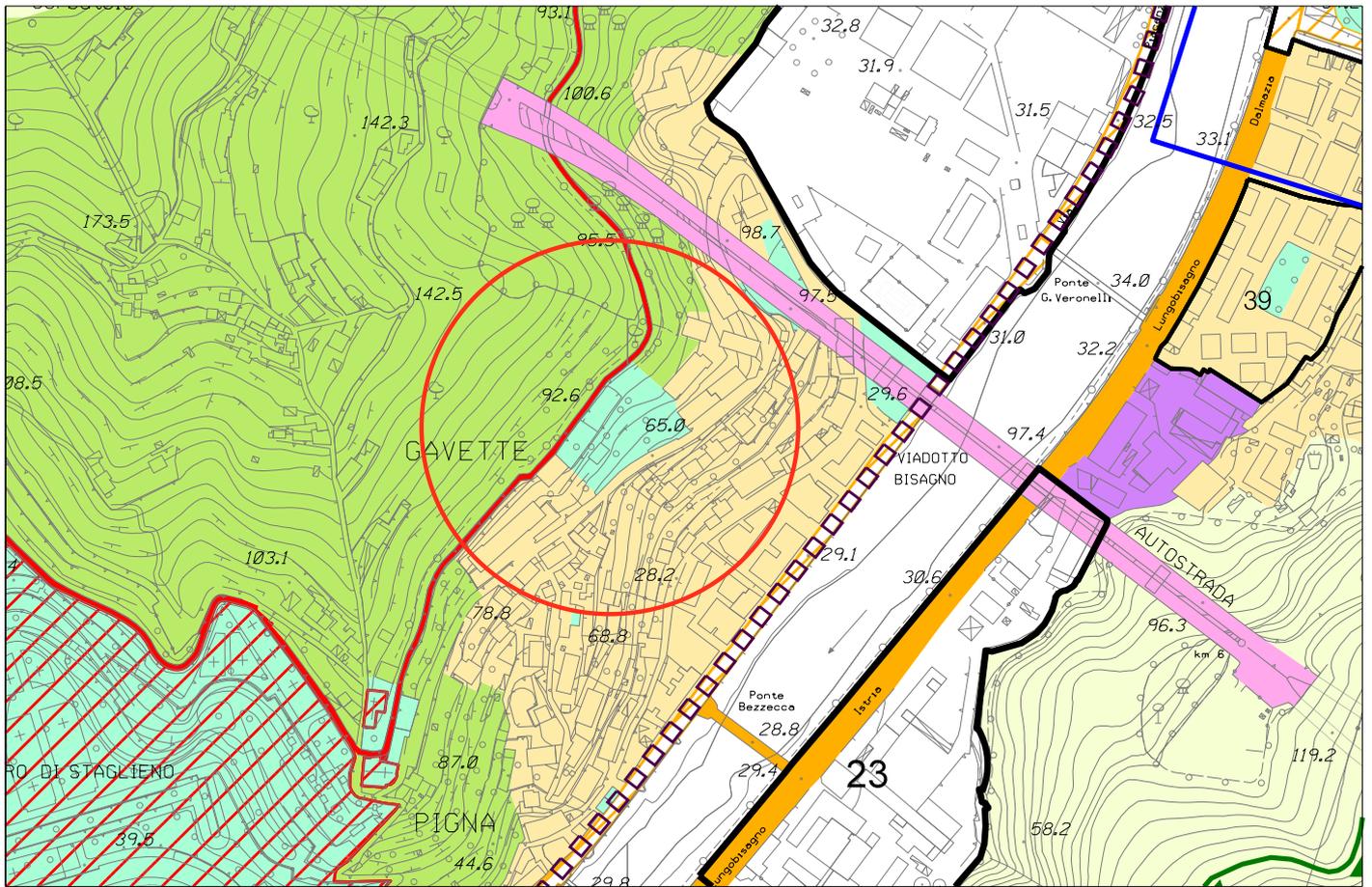


I Particella: 91

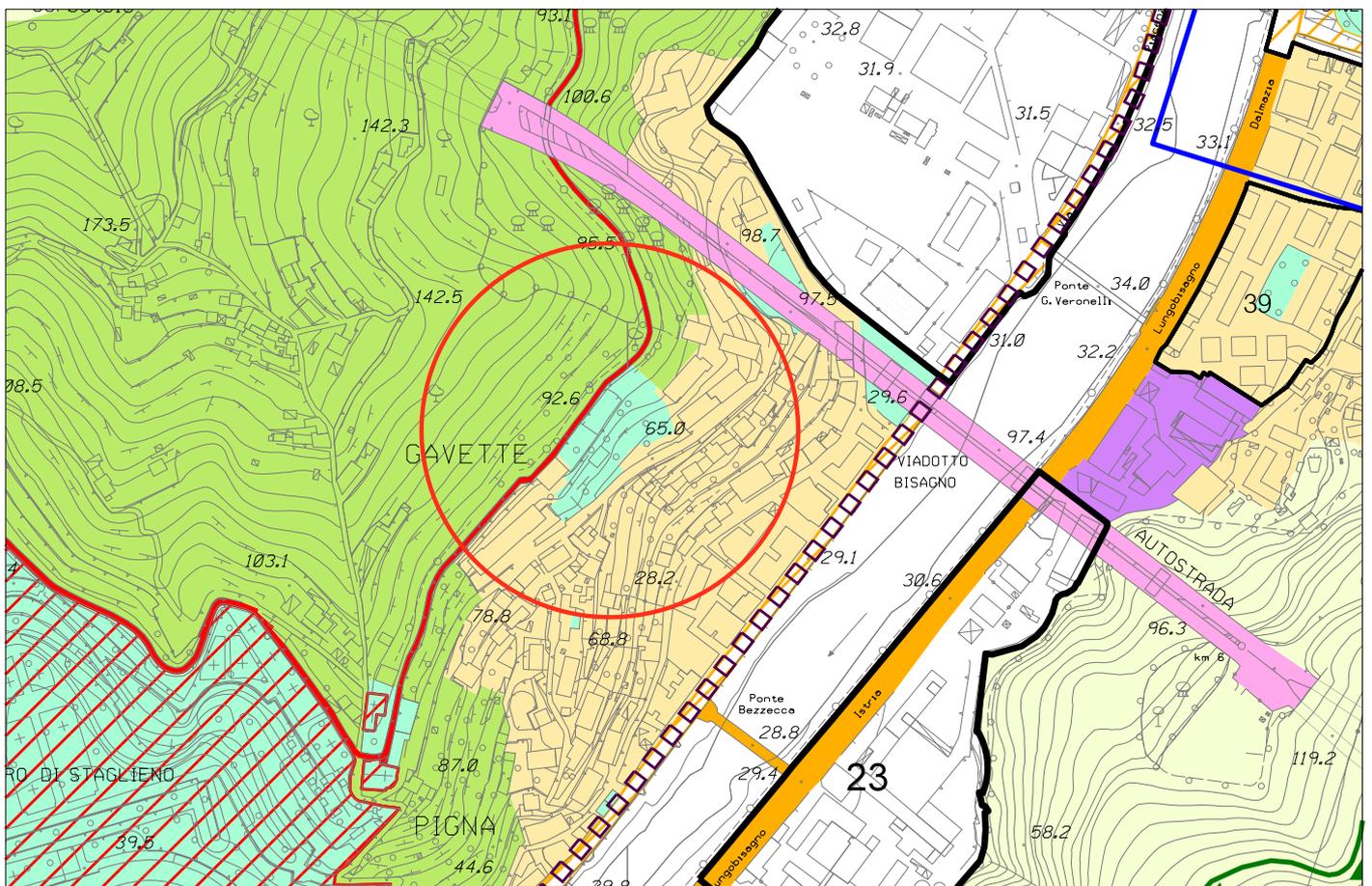
E=1300

N=3200

786



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico

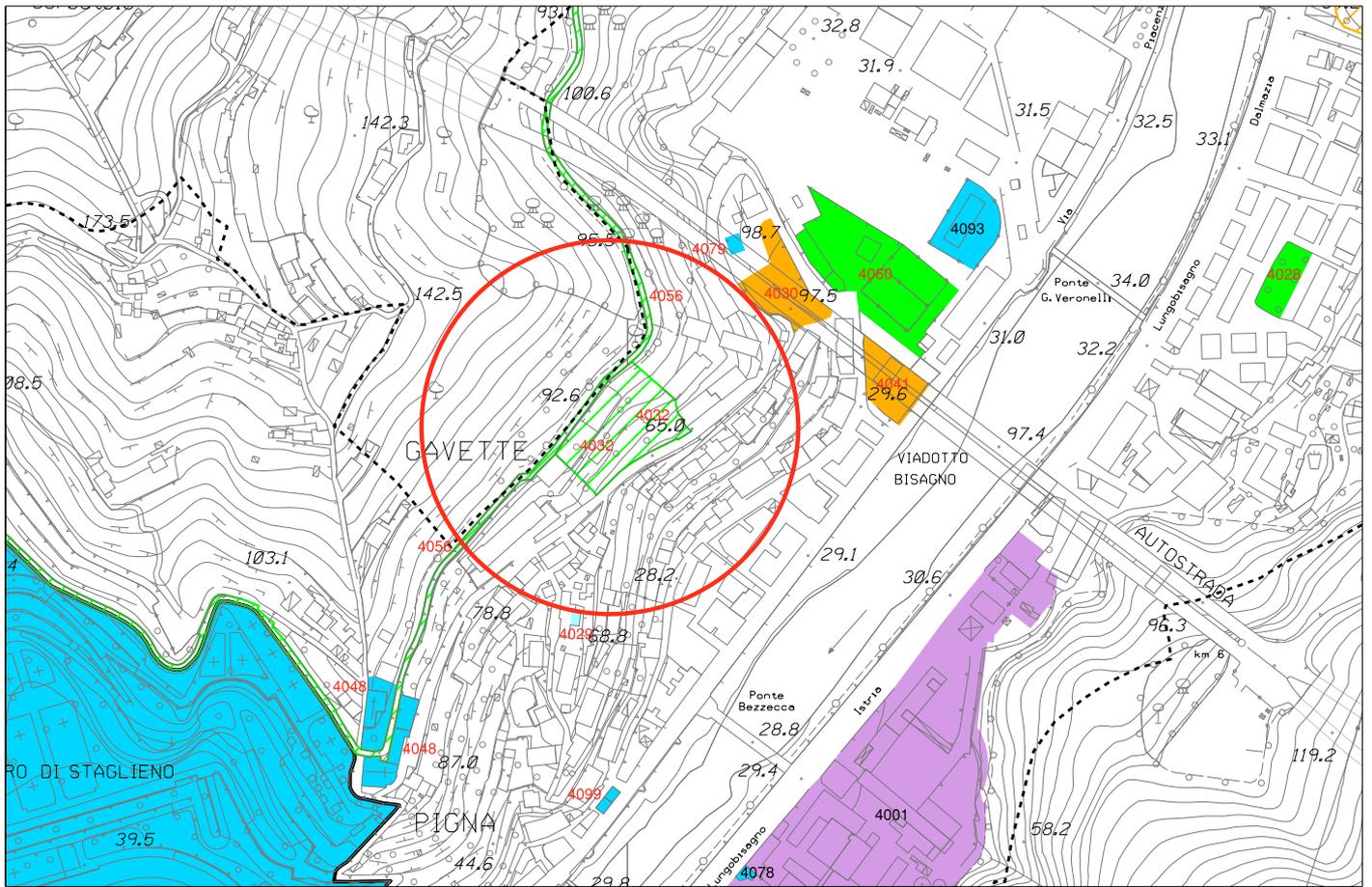


Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico

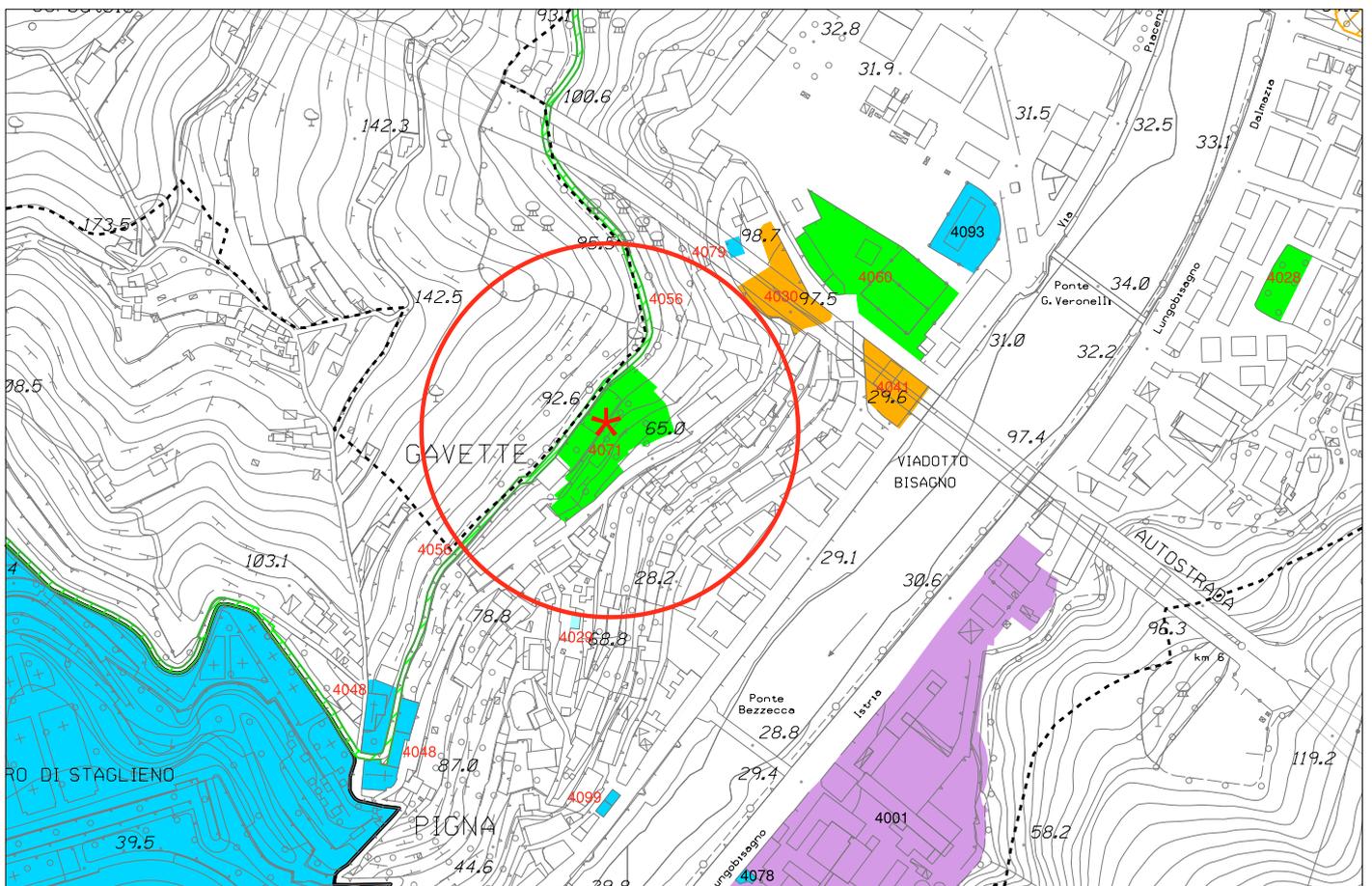
# LEGENDA

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		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	INFRASTRUTTURE	
		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				

Municipio IV Media Valbisagno



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



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

# LEGENDA

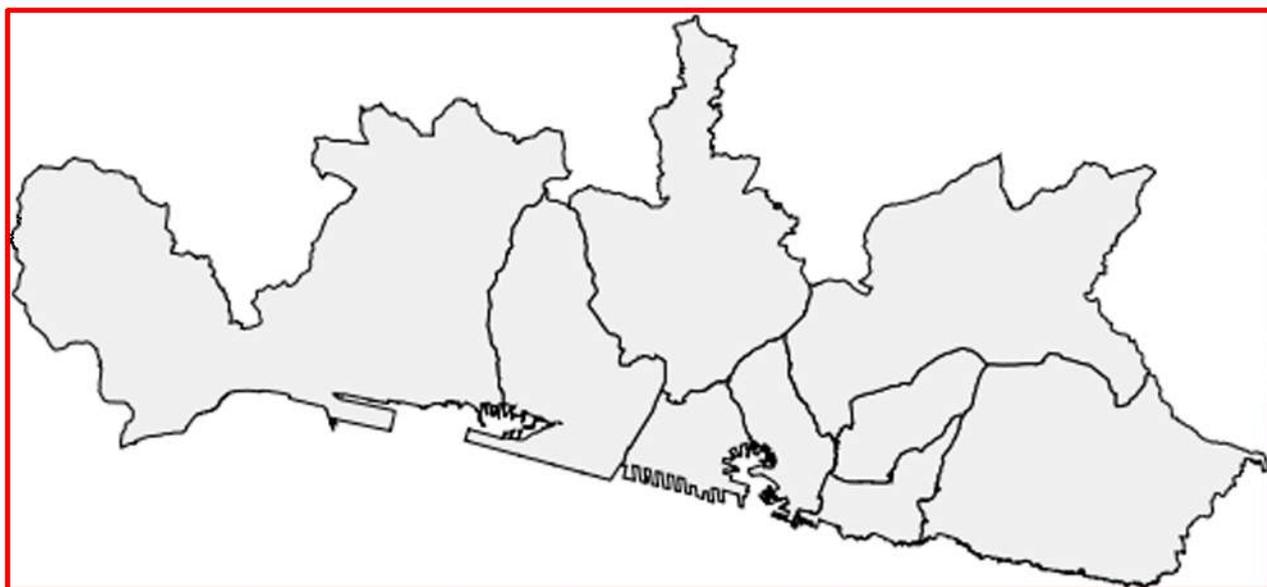
	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI		PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI		PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA il numero superiore indica il servizio posto in copertura il parcheggio e' indicato dal numero inferiore
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI		SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	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		



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

**BILANCIO SERVIZI MUNICIPI**  
**INTERO TERRITORIO COMUNALE**  
(con indicazione delle modifiche)

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

18 mq. x abitante      X      607.103 abitanti      mq. 10.927.854

**SERVIZI ESISTENTI:**

Interesse comune	mq	2.865.128	
Istruzione	mq	1.548.252	
Parcheggi	mq	1.362.605	
Verde pubblico	mq	6.939.901	
	mq	<b>12.715.886</b>	

**SERVIZI DI PREVISIONE:**

Interesse comune	mq	191.662	
Istruzione	mq	57.462	
Parcheggi	mq	290.394	
Verde pubblico	mq	<b>2.700.133</b>	2.691.821
	mq	<b>3.239.654</b>	<b>3.231.339</b>

		<b>15.947.225</b>
TOTALE mq		<b><del>15.955.537</del></b>
SALDO: mq		<b>5.027.683</b>
		<b>5.019.371</b>

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

30% dei servizi di interesse comune esistente			mq	859.538
servizi religiosi esistenti	mq	1.139.250		
servizi religiosi di previsione	mq	0		
			Totale: mq	1.139.250
			Saldo: mq	279.712

**MUNICIPIO 4 VALBISAGNO**  
(con indicazione delle modifiche)

STAGLIENO  
MOLASSANA  
STRUPPA

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

18 mq. x abitante      X    58.055    abitanti      mq. 1.044.990

**SERVIZI ESISTENTI:**

Interesse comune	mq	206.187	
Istruzione	mq	173.478	
Parcheggi	mq	225.584	
Verde pubblico	mq	701.084	
	mq	<b>1.306.333</b>	

**SERVIZI DI PREVISIONE:**

Interesse comune	mq	31.799	
Parcheggi	mq	30.328	
Verde pubblico	mq	<b>530.821</b>	522.509
	mq	<b>592.948</b>	<b>584.636</b>

	<b>1.890.969</b>
TOTALE mq	<b>1.899.281</b>
SALDO: mq	<b>854.291</b>
	<b>845.979</b>

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

30% dei servizi di interesse comune esistente

	mq	61.856
servizi religiosi esistenti	mq	84.433
servizi religiosi di previsione	mq	0
Totale:	mq	84.433
Saldo:	mq	22.577

Descrizione: verde esistente - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
<i>omissis</i>						
4053	G	VIA MONTEROSA	VERDE	PUBB	13.039	13.039
4054	G	CORSO DE STEFANIS	GIARDINO	PUBB	1.947	3.893
4055	C	CORSO DE STEFANIS	PISTA PATTINAGGIO - PETANQUE	PUBB	1.180	2.360
4056	C	VIA ROCCATAGLIATA	CAMPI CALCIO	PRIV	3.381	6.762
4057	C Q	VIA S.PANTALEO	CAMPO - SEDE DI ASSOCIAZIONE SPORTIVA	PUBB	729	1.457
4058	Q	VIA CADERIVA	BOCCIOFILA	PUBB	498	996
4059	Q	LUNGOBISAGNO ISTRIA	BOCCIOFILA	PUBB	595	1.190
4060	C	VIA DELLE GAVETTE	IMPIANTI SPORTIVI	PUBB	5.428	10.856
4061	P	FOSSATO DI CICALA	PALESTRA	PRIV	260	520
4062	C	PONTE FLEMING	CAMPI SPORTIVI	PUBB	1.896	3.791
4064	C Q	SALITA COTELLA	BOCCIOFILA SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	7.483	14.965
4065	C Q	VIALE DEI CIPRESSI	BOCCIOFILA SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	1.104	2.209
4066	AP	PIAZZA UNITA' D'ITALIA	AREA PEDONALE	PUBB	1.475	2.950
4067	C	MURA DI S.ERASMO	CAMPO CALCIO	PUBB	2.074	2.074
4068	AP	VIA MONTEBRUNO	SPAZIO PUBBLICO	PRIV	397	793
4069	AP	CORSO DE STEFANIS	SPAZIO PUBBLICO	PRIV	1.345	2.690
4070	AP	VIA MOLASSANA	AREA PEDONALE	PUBB	438	877
4071	G	VIA DELLE GAVETTE	AGRICOLTURA SOCIALE *	PRIV	4.095	0
<b>Totale superfici</b>					<b>366.469</b>	701.084
					<b>370.564</b>	

Descrizione: verde previsione - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
<i>omissis</i>						
4003	G	VIA S.ANTONINO		PUBB	23.960	47.920
4004	G	RIO TORBIDO		PUBB	4.969	9.939
4008	G	VIA DI CRETO		PUBB	9.458	18.917
4009	G	VIA LUCARNO		PUBB	5.882	11.764
4010	G	VIA BURLANDO		PUBB	1.191	2.382
4011	G	VIA BOBBIO		PUBB	2.275	4.550
4012	G	VIA BURLANDO		PUBB	1.487	2.973
4017	G	VIA VAL TREBBIA		PUBB	3.339	6.677
4022	G	VIA BURLANDO		PUBB	1.894	3.789
4023	G	FOSSATO CICALA		PUBB	37.424	37.424
4025	G	VIA DA PORTO		PUBB	3.696	7.392
4030	G	S.BERNARDINO		PUBB	40.686	81.372
4032	G	VIA DELLE GAVETTE		PUBB	4.156	8.312
4035	G	RIO TORBIDO		PUBB	1.217	2.433
4042	G	VIA DI PINO		PUBB	418	418
<i>omissis</i>						
<b>Totale superfici</b>					<b>348.626</b>	<b>530.824</b>
					<b>344.470</b>	<b>522.509</b>



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Definitivo



**AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE**  
(pagg. 13-14)

RELAZIONE DESCRITTIVA  
DELL'APPARATO NORMATIVO

- corrispondenza di 1 addetto per il settore alberghiero per 200 mq di Superficie agibile realizzabile;
  - corrispondenza di 1 addetto per il settore terziario, commerciale, connettivo urbano e servizi privati, per 40 mq di Superficie agibile realizzabile;
- (4) La capacità insediativa ricettiva in termini di posti letto, è stata quantificata assumendo la corrispondenza di 1 posto letto per ogni 25 mq di Superficie agibile realizzabile.

8. Come rappresentato nella seguente tabella, il fabbisogno di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC indotto dagli abitati esistenti e di previsione ammonta a 11.705.688 mq.

abitanti esistenti (1)	abitanti insediabili (2)	totale	servizi mq/abitante	fabbisogno (mq)
607.103	42.797	649.900	18 mq (3)	11.698.195

(1) popolazione residente al 31/12/2011

(2) abitanti teorici potenzialmente insediabili nei distretti e grandi trasformazioni in atto e derivante dall'utilizzo del 30% delle abitazioni non occupate

(3) fabbisogno D.M. 1444/68: 18 mq/abitante

9. Come rappresentato nella seguente tabella, il fabbisogno di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC indotto dagli addetti e posti letto esistenti e di previsione ammonta a 3.662.567 mq.

		totale	standard prescritto DM 1444/68	fabbisogno	totale fabbisogno
addetti insediati (1)	284.464	316.981	11,5	3.645.284 (5)	3.677.325
addetti insediabili (2)	32.517				
posti letto esistenti (3)	8.347	12.816	2,5	32.041 (6)	
posti letto di previsione (4)	4.469				

(1) fonte: Annuario Statistico 2012 del Comune di Genova addetti alle unità locali Censimento industria e servizi 2001 (inclusi addetti all'agricoltura, caccia e silvicoltura).

(2) fonte: elaborazioni popolazione insediabile nei distretti e grandi trasformazioni in atto

(3) fonte: Annuario Statistico 2012 del Comune di Genova

(4) fonte: elaborazioni posti letto insediabili nei distretti e grandi trasformazioni in atto

(5) il calcolo del fabbisogno è calcolato su base art.3 D.M. 1444/68: 11,5 mq/abitante (mq 9 verde gioco e sport + mq 2,5 parcheggi).

(6) il fabbisogno è calcolato su base art. 3 D.M. 1444/68: 2,5 mq/abitante (parcheggi) in quanto il Piano prevede espressamente un'ampia dotazione di servizi turistici.

10. Gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC sul territorio comunale ammontano a ~~15.955.537~~ **15.947.225** mq (rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi).

11. Il Bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC si avvale della facoltà prevista dall'art. 4 del DM. 1444/68, che stabilisce che le aree individuate nelle zone A e B possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva.

Nel Bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde

pubblico o a parcheggi non sono computate le quantità di aree per servizi derivanti dall'attuazione dei Distretti di trasformazione.

**12.** Confrontando il fabbisogno di servizi pubblici indotto dal peso insediativo esistente e di previsione del PUC (pari alla somma di 11.698.195 mq e di 3.677.325 mq e cioè 15.375.521 mq) con il bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione (pari a mq **15.955.537 15.947.225**), il Bilancio urbanistico di PUC è verificato.

**13.** Gli standard urbanistici necessari a corrispondere i fabbisogni generati dai nuovi carichi insediativi nei Distretti di trasformazione sono stabiliti dalle norme generali del PUC nel rispetto delle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni legislative per le diverse funzioni insediabili. Le norme di congruenza individuano, inoltre, nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione, i casi nei quali sono previste all'interno degli stessi o limitatamente ai singoli, maggiori quote di standard, rispetto alle quantità minime richieste, in virtù dei differenti assetti di previsione, delle particolari condizioni e delle caratteristiche dei relativi contesti territoriali di appartenenza.

#### **Articolazione del territorio e disciplina normativa**

**1.** Il territorio comunale é suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione. Ciascun Ambito é dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori. Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del PUC, che costituiscono espressamente disciplina paesistica. Sono inoltre indicati nella cartografia di PUC perimetri che individuano aree, infrastrutture o immobili soggetti a discipline specifiche.

**2.** Per tutto il territorio comunale nella cartografia di livello paesaggistico puntuale del PUC, sono individuate la Struttura Urbana Qualificata (SUQ), le componenti del paesaggio di rilevante valore, gli archi costieri, i nuclei storici, le emergenze paesaggistiche e i sistemi di paesaggio,

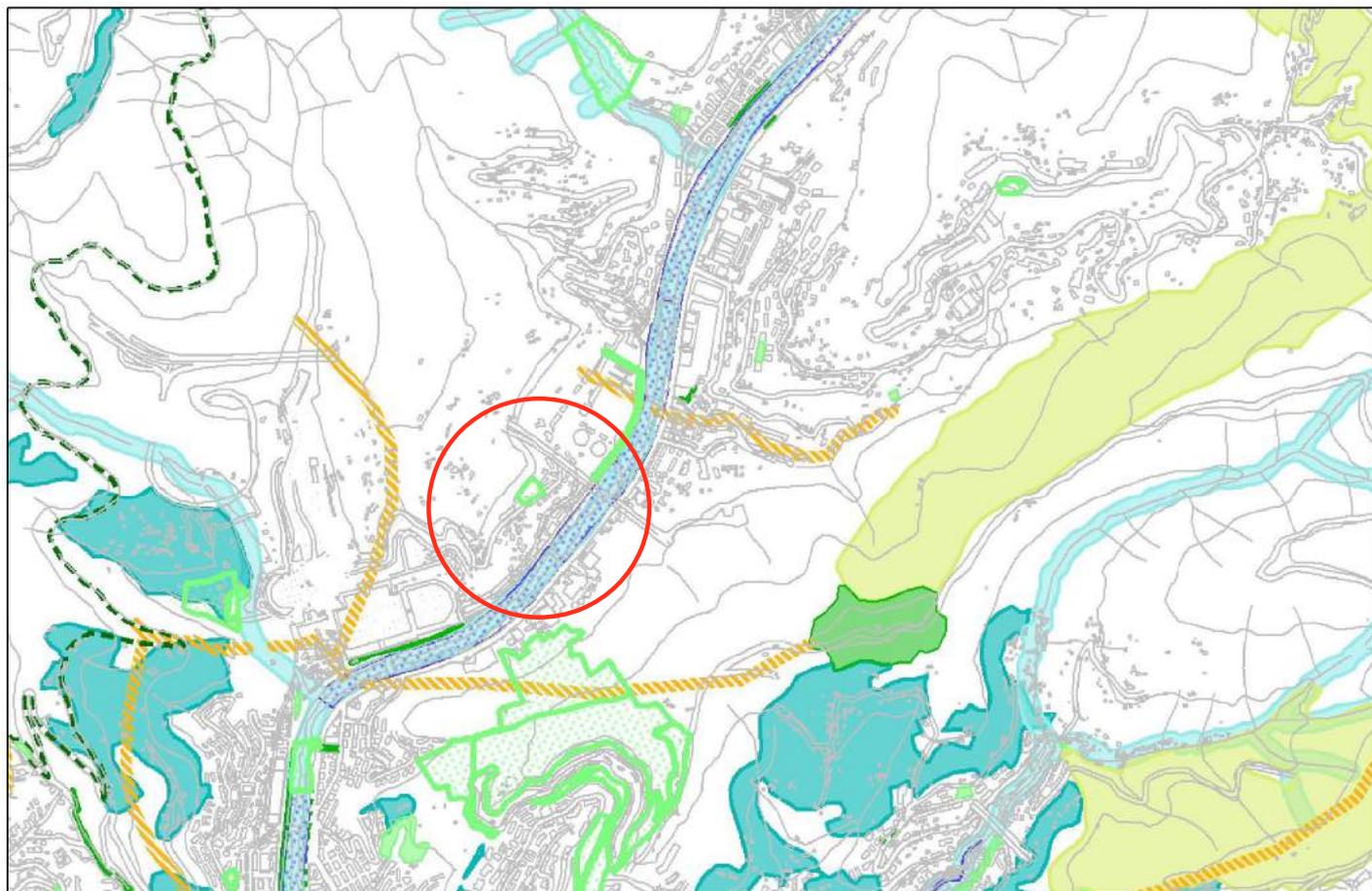
che possono anche avere disciplina paesistica specifica.

**3.** Per l'intero territorio comunale il PUC contiene prescrizioni relative agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici, indicati nelle cartografie relative alla "zonizzazione geologica del territorio", ai "vincoli geomorfologici ed idraulici" e nelle relative Norme Geologiche.

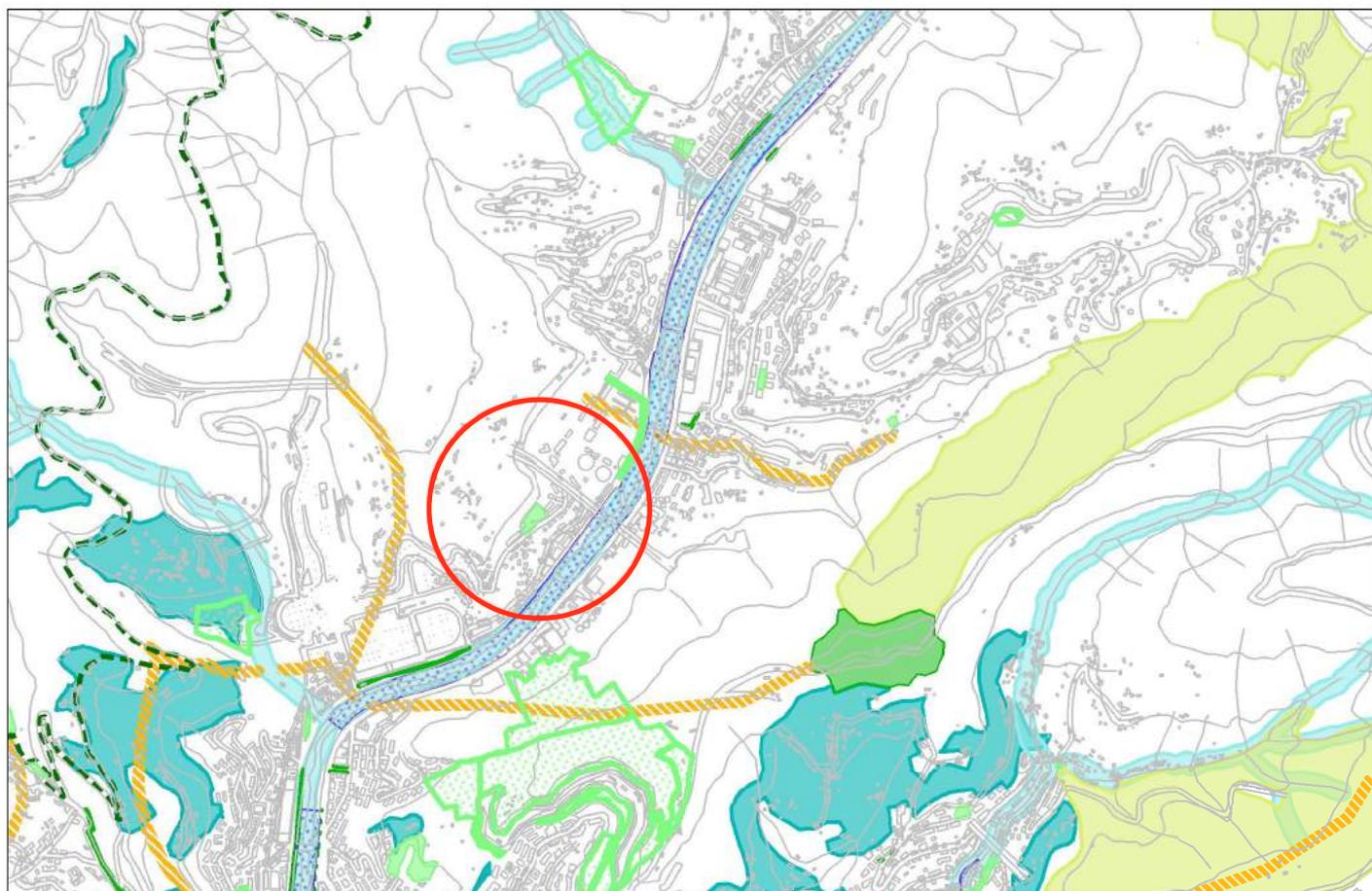
#### **4. Tabella di relazione D.M. 02.04.68 n. 1444 / PUC**

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. (Struttura del Piano), è definita la seguente correlazione tra le zone omogenee, di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e gli Ambiti di conservazione e riqualificazione individuati dal Piano ai sensi dell'art. 28 della L.R. 36/1997:

D.M. 2.4.68	AMBITI PUC	SIGLA
A	Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico	AC-VP
	Ambito di conservazione del verde urbano strutturato	AC-VU
	Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano	AC-CS
	Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico	AC-US
	Ambito di Conservazione della via Antica Romana	AC-AR
	Ambito complesso per la valorizzazione del litorale	ACO-L
B	Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	AC-IU
	Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale	AR-UR
D	Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano	AR-PU
	Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale	AR-PI
E	Ambito di conservazione del territorio non insediato	AC-NI
	Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale	AR-PR
	Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola	AR-PA
F	Sistema delle infrastrutture e dei servizi	SIS

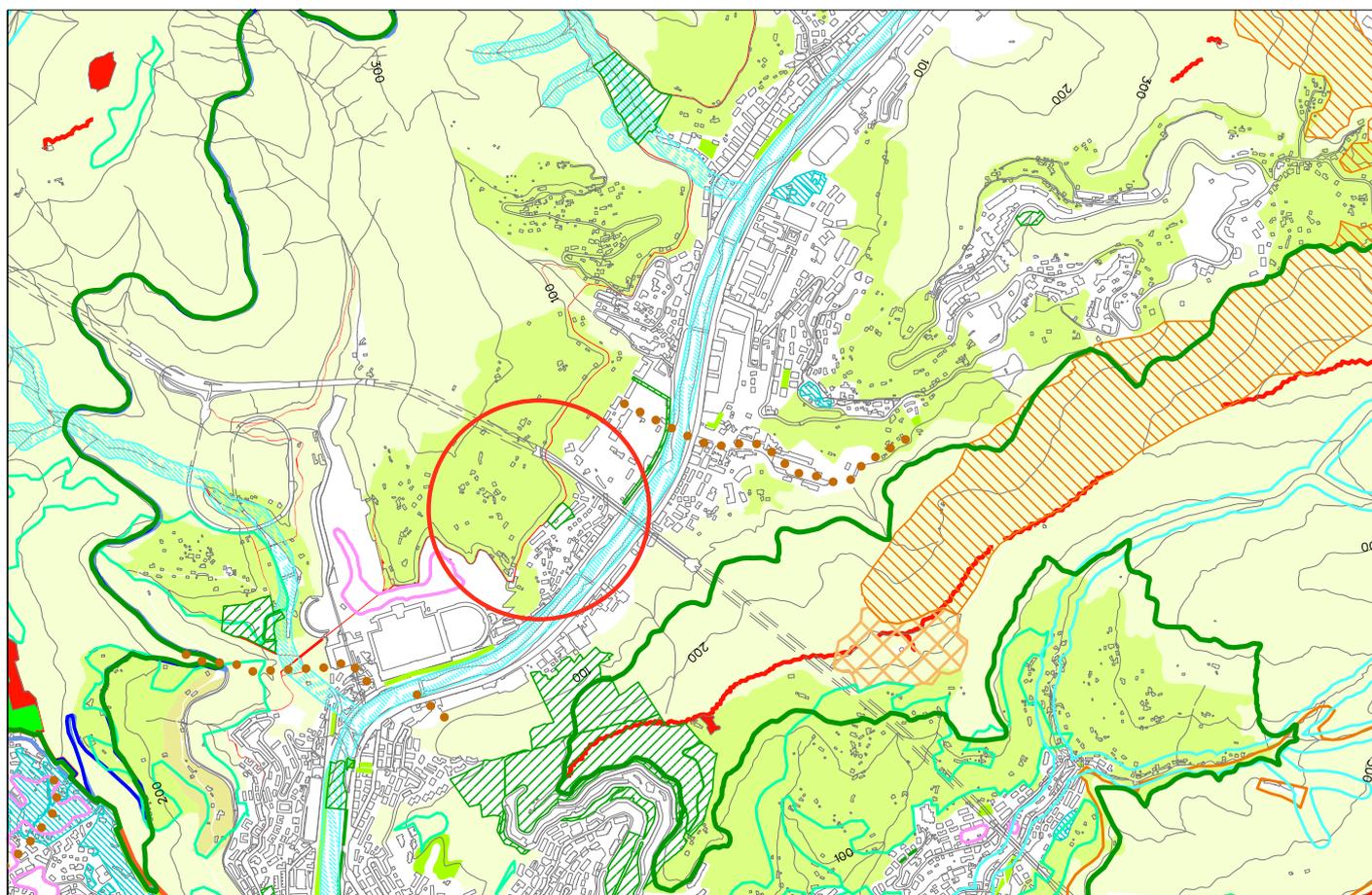


Stralcio P.U.C. vigente - Tavola 2.3 - Carta della Biodiversità

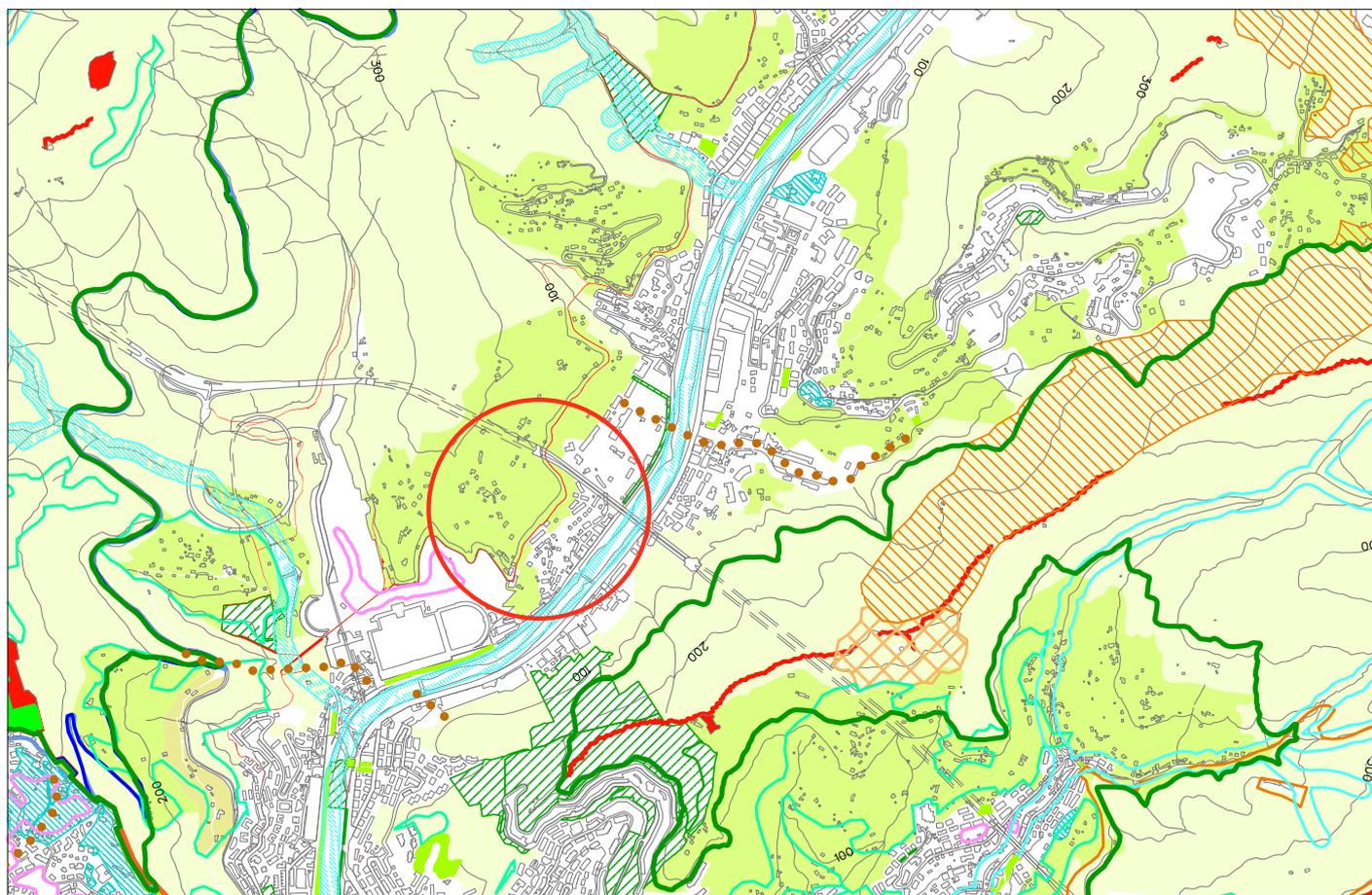


Stralcio P.U.C. modificato - Tavola 2.3 - Carta della Biodiversità

Livello 2, Urbano di Città



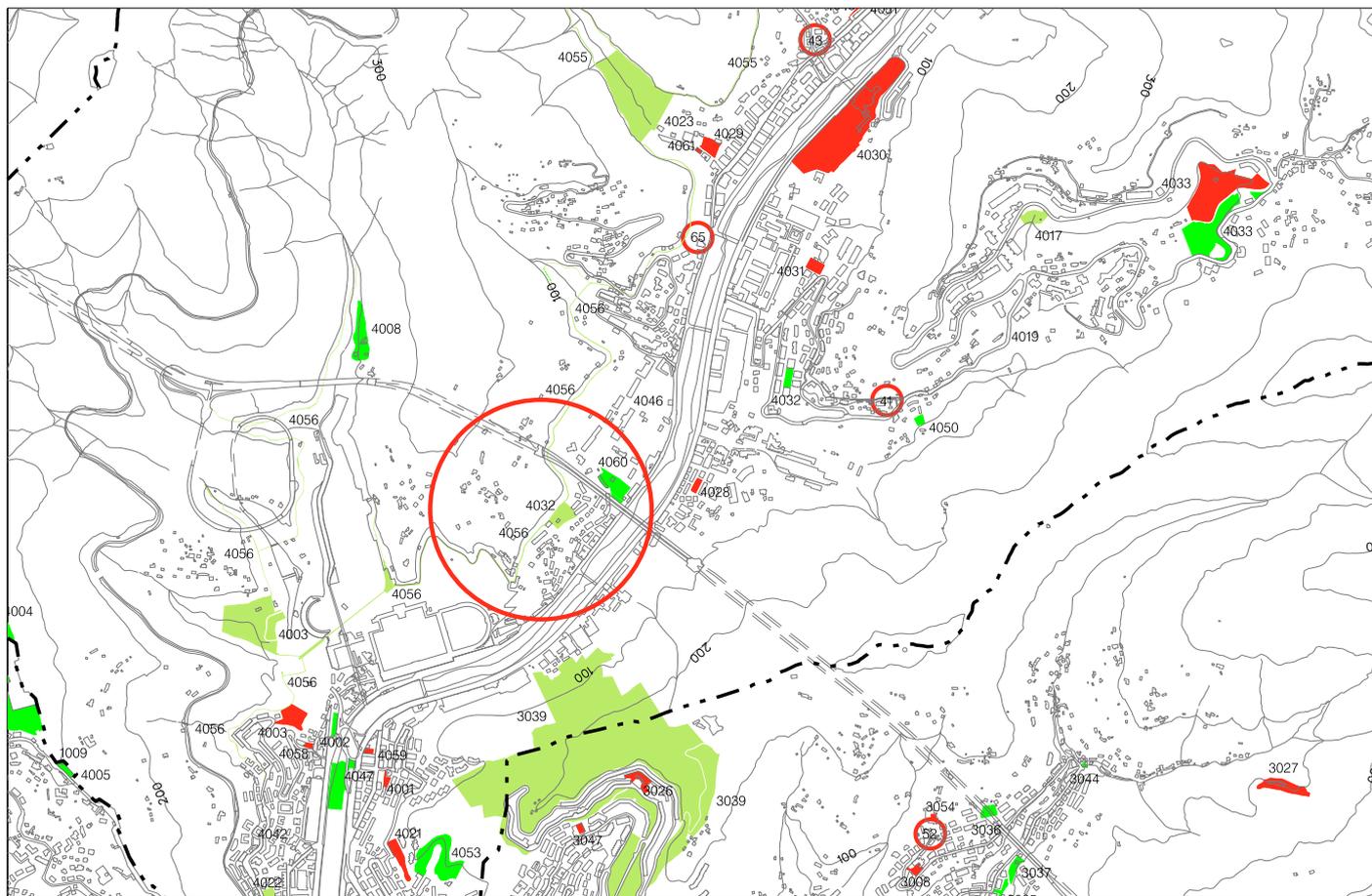
Stralcio P.U.C. vigente - Tavola 2.1 Sistema del Verde (tavola a corredo)



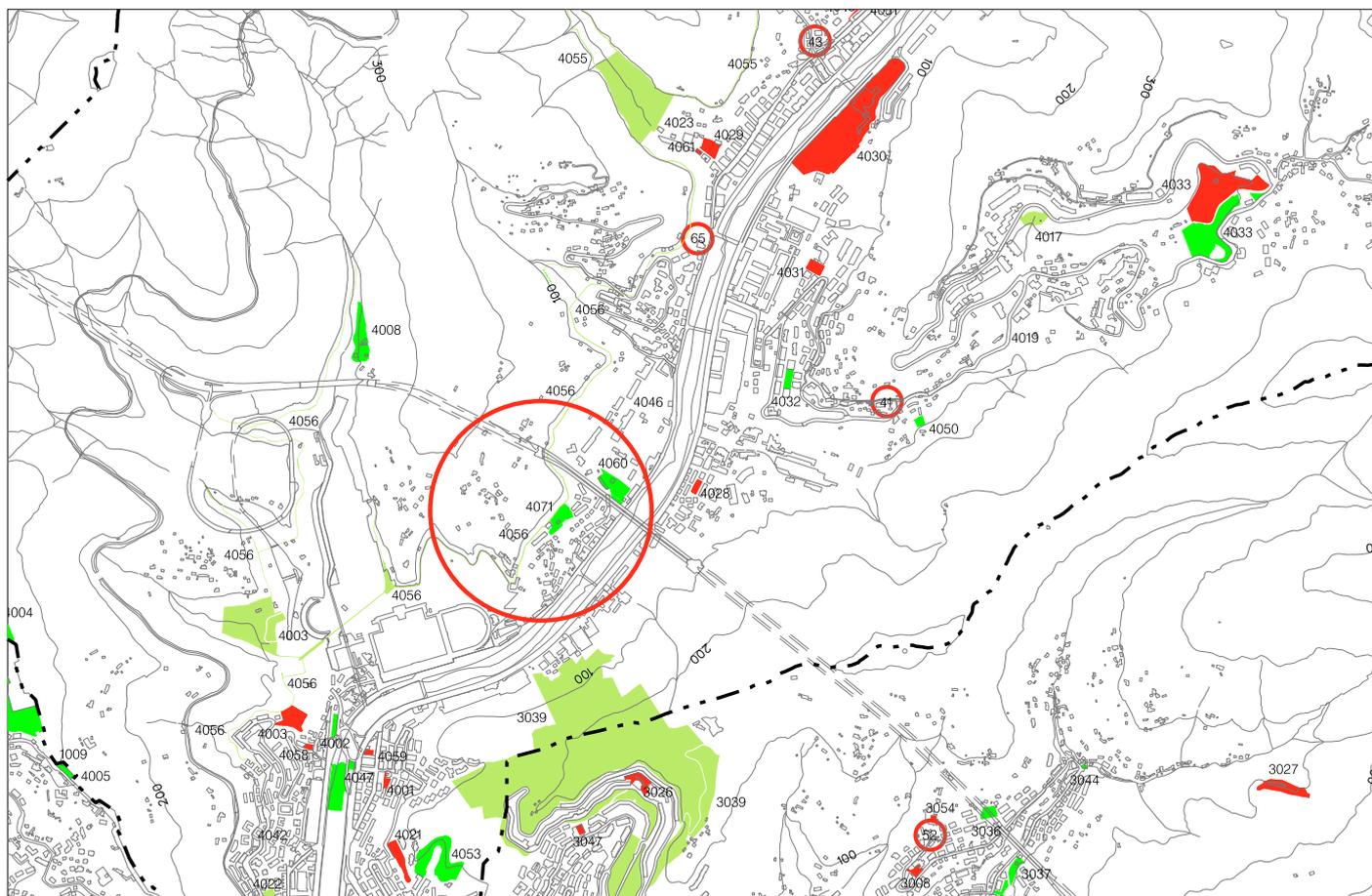
Stralcio P.U.C. modificato - Tavola 2.1 Sistema del Verde (tavola a corredo)

scala 1 : 25.000

Livello 2, Urbano di Città



Stralcio P.U.C. vigente - Tavola 2.10 - Sistema Sport e Tempo libero (tavola a corredo)



Stralcio P.U.C. modificato - Tavola 2.10 - Sistema Sport e Tempo libero (tavola a corredo)

scala 1 : 25.000



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2017-DL-31 DEL 07/02/2017 AD OGGETTO:**

**MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI SERVIZIO DELL'AREA IN VIA  
DELLE GAVETTE, CON RIORDINO E BILANCIAMENTO DI AMBITI  
DELL'ASSETTO URBANISTICO, COMPORTANTE  
AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R.  
36/1997 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

07/02/2017

Il Dirigente Responsabile  
Arch. Silvia Capurro



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2017-DL-31 DEL 07/02/2017 AD OGGETTO:  
MODIFICA DELLA TIPOLOGIA DI SERVIZIO DELL'AREA IN VIA  
DELLE GAVETTE, CON RIORDINO E BILANCIAMENTO DI AMBITI  
DELL'ASSETTO URBANISTICO, COMPORTANTE  
AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R.  
36/1997 E S.M.I.**

**PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE**  
**(Ordinanza Sindaco n. 419 del 1.12.2016)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento

08/02/2017

Il Segretario Generale  
[Avv. Luca Uguccioni]