



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE  
NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 21/04/2022

**DCC-2022-28**      **ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI, ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI INTERNE ALL'EDIFICIO SITO IN PIAZZA ACQUAVERDE, 2 – MUNICIPIO I CENTRO EST.**

Presiede:            Il Presidente Bertorello Federico  
Assiste:             Il Vice Segretario Generale Bisso Gianluca

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

1	Bertorello Federico	Presidente	P
2	Bucci Marco	Sindaco	A
3	Amorfini Maurizio	Consigliere	P
4	Anzalone Stefano	Consigliere	P
5	Ariotti Fabio	Consigliere	P
6	Avvenente Mauro	Consigliere	P
7	Baroni Mario	Consigliere	P
8	Bernini Stefano	Consigliere	P
9	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	P
10	Brusoni Marta	Consigliere	A
11	Campanella Alberto (*)	Consigliere	P
12	Cassibba Carmelo	Consigliere	P
13	Ceraudo Fabio	Consigliere	P
14	Corso Francesca	Consigliere	P
15	Costa Stefano	Consigliere	P
16	Crivello Giovanni Antonio	Consigliere	P
17	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
18	Ferrero Simone	Consigliere	P
19	Fontana Lorella	Consigliere	P
20	Gambino Antonino	Consigliere	P
21	Giordano Stefano	Consigliere	A
22	Grillo Guido	Consigliere	P
23	Immordino Giuseppe	Consigliere	P
24	Lauro Lilli	Consigliere	A
25	Lodi Cristina	Consigliere	A
26	Mascia Mario	Consigliere	P
27	Ottonello Vittorio	Consigliere	P

28	Paglialunga Sonia	Consigliere	P
29	Pandolfo Alberto	Consigliere	A
30	Pignone Enrico	Consigliere	P
31	Pirondini Luca	Consigliere	A
32	Putti Paolo	Consigliere	P
33	Remuzzi Luca	Consigliere	P
34	Rossetti Maria Rosa (*)	Consigliere	P
35	Rossi Davide	Consigliere	P
36	Salemi Pietro	Consigliere	P
37	Santi Ubaldo	Consigliere	P
38	Terrile Alessandro Luigi	Consigliere	P
39	Tini Maria	Consigliere	A
40	Vacalebri Valeriano (*)	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	P

(\*) Collegato in videoconferenza ai sensi dell'art. 45 *bis* del Regolamento del Consiglio comunale, sentita la Conferenza Capigruppo espressasi in data 20 aprile 2022.

E pertanto sono complessivamente presenti n. 33 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta gli Assessori:

1	Bordilli Paola
2	Campora Matteo
3	Cenci Simonetta
4	Gaggero Laura
5	Garassino Stefano
6	Grosso Barbara
7	Nicolo' Massimo
8	Piciocchi Pietro
9	Rosso Lorenza
10	Viale Giorgio



COMUNE DI GENOVA

## **Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-118 del 06/04/2022**

OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI, ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI INTERNE ALL'EDIFICIO SITO IN PIAZZA ACQUAVERDE, 2 – MUNICIPIO I CENTRO EST.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 20 in data 7 aprile 2022;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Progetti di Riqualficazione, Simonetta Cenci;

Visti:

- la L.R. 36/1997, in particolare l'art. 43;
- la L.R. 32/2012 in particolare gli artt. 8, 9, 13;
- il PUC in vigore dal 3 dicembre 2015;

Premesso:

- che il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3 dicembre 2015, ricomprende due unità immobiliari all'interno dell'edificio sito in piazza Acquaverde al civico 2 ed identificate al Catasto Terreni del Comune di Genova alla Sezione A, Foglio 33, mappale 1 ed al Catasto Edilizio Urbano, Sezione urbana GEA, foglio 79, mappale 109, subalterni 23 e 24 (piani quinto e sesto), nel "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S";
- che il compendio è ricompreso nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio I Centro Est quale servizio "Interesse Comune Esistente -T" n. 1203 – Piazza Acquaverde 2 – Tipo: alloggi studenti universitari di proprietà pubblica con superficie reale mq. 140 e superficie virtuale nulla, non conteggiato negli standard urbanistici;
- che nel livello 3 del PUC di disciplina dell'Assetto Urbanistico, le aree del compendio in oggetto sono ricomprese in Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS);
- che con nota ricevuta dal Comune in data 25 marzo 2022, protocollo generale n. 0114131.E, presente agli atti dell'ufficio, l'Amministratore Delegato della società B&B Hotels Italia S.p.A., proprietaria del suddetto compendio, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità, al fine di eliminare il vincolo a "servizi" attualmente gravante in modo improprio sugli immobili in oggetto, ridefinendone nel contempo, ai sensi del citato articolo SIS-S-2, la disciplina urbanistica;
- che con la medesima istanza è stato, pertanto, chiesto all'Amministrazione Comunale di eliminare l'indicazione a servizi pubblici (Interesse Comune), assoggettando gli immobili in oggetto all'Am-

bito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS), con conseguente assoggettamento degli stessi alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per tale Ambito;

Considerato:

- che la richiesta di correzione da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella “Relazione Urbanistica” in data 31 marzo 2022, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, relazione in cui si richiama la disposizione di cui all’art. SIS-S-2 “Disciplina degli interventi edilizi” delle Norme di Conformità del Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, che testualmente prevede: *“Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell’art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell’ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno”*;

- che la modifica al PUC, come prospettato nella citata Relazione Urbanistica, prevede nel Sistema dei Servizi SIS-S, l’eliminazione del servizio pubblico di “interesse comune esistente” a livello territoriale n. 1203, come rappresentato negli stralci cartografici e normativi allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- che, l’Assetto Urbanistico del Livello 3 del PUC già ricomprende l’immobile di piazza Acquaverde 2 nell’ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS), anche in corrispondenza delle unità immobiliari in oggetto, che sono individuati come servizio unicamente nella tavola del Sistema dei Servizi, in conformità alla prescrizione generale contenuta nell’art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC, che prevede: *I servizi pubblici che occupano porzioni di edifici aventi altre destinazioni sono individuati esclusivamente nella cartografia del Sistema dei Servizi Pubblici con apposita simbologia e sono soggetti alla presente disciplina ancorché non individuati nella cartografia dell’assetto urbanistico*;

- che inoltre, come esplicitato nella citata Relazione, una volta conclusa la procedura di modifica al PUC, si renderà necessario procedere all’aggiornamento del volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi”, eliminando il servizio in oggetto, dando atto che, anche a seguito della correzione, i bilanci della dotazione di servizi pubblici di quartiere relativi al Municipio I e all’intero territorio comunale rimarranno invariati, in quanto il servizio, configurato con valore territoriale, non contribuisce a detta dotazione;

- che per quanto riguarda il contributo straordinario di cui all’art. 38, comma 6 bis, della L.R. n. 16/2008, come espresso nella succitata Relazione, lo stesso non è dovuto, in quanto l’aggiornamento del Piano è già insito nella specifica norma di flessibilità ed è necessario al solo fine di porre rimedio ad una rilevazione conformativa attuata in carenza dei presupposti giuridico formali; ovvero, con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene, che non poteva e non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell’Amministrazione di imposizione di un vincolo ablativo, volontà mai espressa per il compendio in argomento;

- che la Relazione Urbanistica di cui sopra, è corredata di Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS, di cui all’art. 13, comma 2, della L.R. n. 32/2012, contenente, fra l’altro, i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente eventualmente correlati alla presente modifica al PUC;

Ritenuto conseguentemente:

- di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997, ed in applicazione alle disposizioni di cui all'art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC medesimo, per l'eliminazione del vincolo a servizio pubblico, gravante sulle unità immobiliari interne all'edificio sito in piazza Acquaverde, civico 2, piani quinto e sesto, identificati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova alla Sezione A, Foglio 33, mappale 1 ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione urbana GEA, foglio 79, mappale 109, subalterni 23 e 24 e per il conseguente assoggettamento delle stesse unità immobiliari alla disciplina urbanistica dell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS), come rappresentato negli allegati elaborati;
- di modificare la tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 del PUC, eliminando il servizio “Interesse Comune Esistente -T” n. 1203;

Ritenuto inoltre necessario, a conclusione del presente procedimento, al fine di rendere coerenti gli elaborati cartografici/normativi del PUC con la presente proposta, aggiornare il seguente elaborato:

- Volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi”: Eliminazione del servizio relativo al Municipio I Centro Est, Interesse Comune Esistente - T n. 1203 ACT (alloggi studenti – ostelli);

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, né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lg. 267/2000;

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

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

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di adottare, per le motivazioni esplicitate in narrativa nonché nella Relazione Urbanistica datata 31 marzo 2022, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 ed in applicazione delle disposizioni di cui all'art. SIS-S-2 del vigente PUC, per l'eliminazione del vincolo a servizio pubblico, gravante sulle unità immobiliari interne all'edificio sito in piazza Acquaverde, civico 2, piani quinto e sesto, identificati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova alla Sezione A, Foglio 33, mappale 1 ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione urbana GEA, foglio 79, mappale 109, subalterni 23 e 24 e per il conseguente assoggettamento delle stesse unità immobiliari

liari alla disciplina urbanistica dell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS), come rappresentato negli allegati elaborati;

- 2) di dare atto, altresì, che la citata Relazione Urbanistica risulta corredata del Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, al fine dell'attivazione del relativo procedimento;
- 3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, nonché, ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC, tenendo anche conto di eventuali altri provvedimenti incidenti sul sistema dei servizi nel frattempo approvati;
- 4) di dare mandato alla competente Direzione Ambiente per l'attivazione del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 13 della LR 32/2012;
- 5) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della LR 36/1997;
- 6) di attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/90;
- 7) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali dettata dal Regolamento UE 2016/679;
- 8) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

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

Non essendo fatte osservazioni, il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.

La votazione è effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Immordino, Bruccoleri, Rossi per i consiglieri presenti in aula. I consiglieri collegati da remoto vengono invitati dal Presidente ad esprimere verbalmente il proprio voto.

La proposta viene approvata all'unanimità con 33 voti favorevoli (Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Grillo, Immordino, Mascia, Ottonello, Paglialunga, Pignone, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Vacalebre, Villa).

Il Presidente propone quindi di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti, in aula o collegati in videoconferenza, i consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Bertorello, Bruccoleri, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Grillo, Immordino, Mascia, Ottonello, Paglialunga, Pignone, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Vacalebre, Villa, in numero di 30.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, effettuata con appello nominale per i consiglieri collegati in videoconferenza e con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Immordino, Bruccoleri, Rossi per i consiglieri presenti in aula, viene approvata all'unanimità con 30 voti favorevoli (Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Bertorello, Bruccoleri, Cassibba, Ceraudo,

Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Grillo, Immordino, Mascia, Ottonello, Paglialunga, Pignone, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Vacalebre, Villa).

Il Presidente  
Avv. Federico Bertorello

Il Vice Segretario Generale  
Dott. Gianluca Bisso



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-118 DEL 06/04/2022**

**OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI, ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI INTERNE ALL'EDIFICIO SITO IN PIAZZA ACQUAVERDE, 2 – MUNICIPO I CENTRO EST.**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:**

- 1) Richiesta aggiornamento al PUC del 25 marzo 2022;
- 2) Relazione Urbanistica in data 31 marzo 2022 comprensiva degli allegati;
- 3) Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS in data 31 marzo 2022.

Il Dirigente  
Dott. Paolo Berio

Ill.mo  
**Sindaco del Comune di Genova**  
Via Garibaldi, civ. 9  
16124 – Genova (GE)

Ill.mo  
**Assessore all'Urbanistica  
del Comune di Genova**  
Via Garibaldi, civ. 9  
16124 – Genova (GE)

Pec: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

Milano li, 24-03-2022

**Oggetto:** Edificio sito in Genova in piazza Acquaverde civ. 2 – Istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2.

Il sottoscritto [REDACTED], in qualità di AMMINISTRATORE DELEGATO della società B&B HOTELS ITALIA SPA, proprietaria del compendio immobiliare sito in Genova piazza Acquaverde civ. 2, interni 10 e 12, formula istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2, al fine di **eliminare il vincolo** a “servizi” attualmente gravante impropriamente sull'edificio in questione, ridefinendo nel contempo, ai sensi del citato art. SIS-S-2, la disciplina urbanistica.

Il compendio di cui si richiede l'aggiornamento al PUC è individuato al N.C.T. di Genova, Sezione A, Foglio 33, Particella 1 (parte) e censito al N.C.E.U. Sezione Genova, Sezione Urbana GEA, Foglio 79, Particella 109, subalterni 23 e 24, Spa è collocato in piazza Acquaverde civ. 2, piano 5° e 6° ed è di proprietà B&B Hotels Italia, come rappresentato nell'Allegato n. 10 (Allegato 10 – copia degli atti di acquisto).

Inoltre è opportuno rilevare la cronistoria della presenza del “servizio di Interesse Comune esistente a livello territoriale n. 1203” e la dismissione del servizio con consecutiva alienazione immobiliare:

- il compendio di cui sopra costituito da 2 unità immobiliari di uso turistico ricettivo fu oggetto di ristrutturazione interna con relativa istanza **art. 26 n.753 del 07.04.1992**. La configurazione dei locali ad oggi risulta conforme allo stato di progetto della pratica del 1992. **ALL.1**
- In seguito fu acquisito da parte dell'Ente regionale per il diritto allo studio universitario E.R.S.U. della regione Liguria dal ex proprietario sig. [REDACTED] tramite atto notarile del 30.12.1998. **ALL.2.**
- Il **23.07.2013** la Regione Liguria esprime il nulla osta a che Azienda Regionale per i Servizi Scolastici ed Universitari ARSSU proceda all'alienazione dell'immobile sito in piazza Acquaverde 2 **ALL.3**
- Il servizio di studentato fu dismesso a decorrere dal 01.09.2013, cioè dall'inizio anno accademico 2013-2014 secondo attestazione del Direttore Generale [REDACTED] **ALL.4**

- Il 30-10-2014 L' Agenzia Regionale per i Servizi Educativi e per il Lavori ARSEL, emette Ordinanza N.406 Con indirizzi di Procedimento di alienazione delle due specifiche unità immobiliari **ALL.5**

- Il 06.03.2015 L' ARSEL emette Ordinanza n. 152 con Approvazione del Piano delle Alienazione e Valorizzazioni Immobiliari dell'Agenzia e rende nota la Pubblicazione del Piano Alienazioni Immobiliari (bando per proposta irrevocabile di acquisto relativa agli immobili del piano )**ALL.6 e ALL.7**

- Con Delibera DGR 1106 del 17.12.2019 la Giunta Regionale della Liguria conferma l'autorizzazione, in capo ad ALISEO ex ALFA- ARSEL – ARSSU – ERSU, a procedere alla vendita degli immobili. **ALL.8**

-Le 2 unità immobiliari risultano come da visura catastale in categoria D/2 - alberghi e pensioni **ALL.9**

- Nel 11 febbraio 2020 Aliseo tramite atto notarile ha venduto le due unità immobiliari di uso turistico ricettivo e di categoria D/2 alla B&B Hotels Italia Spa. **ALL.10**

L' utilizzo quale studentato è cessato a decorrere dal 01/09 2013 (Allegato 4) tanto che l'immobile, attualmente, versa in cattivo stato di conservazione e risulta completamente inutilizzato.

Il suddetto compendio risulta individuato nella tavola n. **38 “Assetto Urbanistico”** del PUC vigente nell'ambito di conservazione del centro storico, AC-CS, nella tavola n. 3.10 **“Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS)”** nella categoria C “Edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio” e segnato rispettivamente nella tavola 38- **“Sistema dei servizi Pubblici SIS-S”** come “Servizi di interesse comune esistente”, e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio I Centro Est quale **Interesse comune esistente – T – n. 1203 Sigla ACT** (alloggi studenti – ostelli) Piazza Acquaverde – Tipo: Alloggi Studenti Universitari – Proprietà Pubblica con Superficie Reale mq. 140 e Superficie Virtuale mq. 0, non conteggiato nel bilancio degli standard urbanistici. – **ALL.11**

La “Disciplina degli interventi edilizi” relativa ai “Servizi Pubblici” esistenti prevede, tra l'altro, che **“Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno”**.

Nel caso di specie, inoltre, è certa la “dismissione”, quantomeno alla data di adozione del PUC (4 marzo 2015), del “Servizio di Interesse Comune” territoriale costituito da “Alloggi Studenti Universitari” all'interno del compendio immobiliare in questione.

Pertanto il vincolo a “servizi esistenti” attualmente gravante sul compendio immobiliare in questione è sicuramente riconducibile ad una **errata indicazione** da parte dello strumento urbanistico in quanto anche se si fosse trattato di servizio, questi non poteva essere esistente in quanto era ormai dismesso da almeno 2 anni.

Nella fattispecie **esistendo chiaramente una previsione a servizio pubblico su aree o edifici privati**, sussistono esplicitamente i presupposti richiesti dalla “Disciplina degli interventi edilizi” relativa al “Sistema dei Servizi pubblici” del PUC vigente per poter conseguire la liberazione dal vincolo gravante sul compendio immobiliare in argomento e l'assoggettamento di tale compendio alla disciplina urbanistica

dell'ambito di conservazione già indicato dal PUC sull'area in trattazione, che corrisponde all'Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS).

La citata norma di Piano, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'assoggettamento all'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene. Nel contempo la flessibilità del Piano, senza dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di "rettificare", **in questo caso una chiara previsione a servizi pubblici su aree private**, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza delle reali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

Inoltre l'eliminazione del compendio immobiliare in argomento dal vincolo a "servizio pubblico" attualmente previsto dal vigente PUC, non inciderà in alcun modo sul fabbisogno di servizi pubblici -così come determinato ai sensi del D.M. 1444/1968- né del singolo Municipio (Municipio I Centro Est) né dell'intero territorio comunale, come si può evincere dal Volume Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Bilanci Elenchi del PUC vigente, in quanto trattasi di servizio a livello territoriale.

Inoltre è necessario precisare che la modifica allo Strumento Urbanistico di cui alla presente istanza **non è, e non può essere, soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 38 comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n. 16**, come introdotto dalla Legge regionale 29 dicembre 2014 n. 41, in quanto rientra nelle flessibilità già previste dal PUC ed in quanto anche sotto il profilo sostanziale, non apporterà innovazioni di rilievo alla disciplina del vigente Piano Urbanistico, ma si concretterà nel semplice riconoscimento di una situazione giuridico-fattuale (la previsione di vincolo su aree private), per la mancata conoscenza dell'avvenuta dismissione del servizio alla data dell'adozione, da parte del Consiglio Comunale, del vigente PUC.

In altri termini, il procedimento di "aggiornamento" prefigurato consentirà di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, peraltro puntualmente normata dal Piano stesso, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto contezza di tutte le suddette circostanze in sede di formazione del nuovo PUC, non avrebbe operato.

Ne deriva che la modifica in oggetto, stante la finalità di "correggere" una scelta urbanistica fondata su presupposti giuridico-fattuali erronei, nonché la palese insuscettibilità di incidere (se non in misura del tutto marginale) sul contenuto prescrittivo dello Strumento Urbanistico, non è, e non può essere ritenuta, una "variante" in senso proprio e, per l'effetto, non rientra nel campo di applicazione dell'art. 38, comma 6, L.R. 16/2008 e s.m.i.

#### TANTO PREMESSO, PRECISATO E CONSIDERATO, SI RIVOLGE ISTANZA

al Comune di Genova affinché, ai sensi e per gli effetti della disciplina dettata dal PUC per i "Servizi pubblici" (SIS-S), nonché nel rispetto dei principi e delle procedure di cui all'art. 43 della LUR n. 36/1997, voglia procedere all'aggiornamento del vigente Strumento Urbanistico, eliminando l'indicazione del compendio in oggetto, catastalmente censito al N.C.T. nella Sezione A foglio 33 Particella 1, e al N.C.E.U. Sezione Genova, Sezione Urbana GEA, Foglio 79, Particella 109, subalterni 23 e 24, meglio individuato nella planimetria allegata (Allegato 9), dal Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, con conseguente assoggettamento del suddetto compendio alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dall'Assetto Urbanistico del PUC per l'area su cui insiste tale immobile, ovvero quella dell'Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS).



Si segnala che le eventuali comunicazioni od eventuali richieste di approfondimento o chiarimenti possono essere richieste al tecnico incaricato Arch. [REDACTED] Pec: [pratiche.bbhotels@pec.net](mailto:pratiche.bbhotels@pec.net) cui possono essere indirizzate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza.

Ringraziando per l'attenzione, si porgono cordiali saluti

Genova,

Il Richiedente

[REDACTED] firmato digitalmente

(copia documento riconoscimento)

Allegati:

ALL.1 1992.04.07 Prot.753 Art.26 - Pratica edilizia Opere Interne proprietà [REDACTED]

ALL.2 1998.12.30 Atto vendita Immobiliare da [REDACTED] a E.R.S.U.

ALL.3 2013.07.06 Regione Liguria-Nulla osta alienazione immobile

ALL.4 2013.09.01 Attestazione Dismissione Servizio Studentato Acquaverde ALL.5

2014.10.30 Ordinanza 406 Procedimento Alienazioni Immobiliari ARSEL ALL.6

2015.03.06 Ordinanza 152 Approvazione Piano Alienazioni Immobiliari ARSEL

ALL.7 Avviso Pubblicazione Piano Alienazioni Immobiliari ARSEL firma Dott. [REDACTED]

ALL.8 2019.12.17 DGR 1106 Delibera Vendita immobili da Aliseo ex ALFA-ARSEL-ARSSU-ERSU

ALL.9 2019.12.17 Visura Catastale

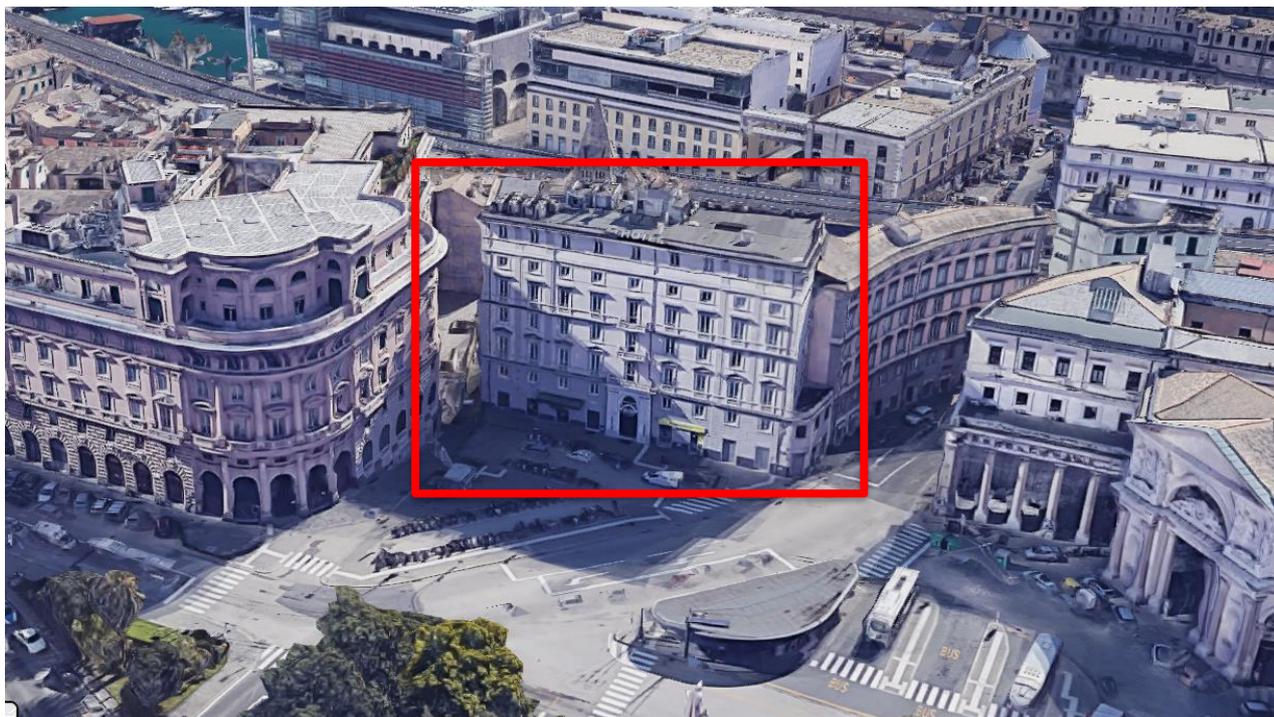
ALL.10 2020.02.18 Attestazione avvenuta stipula da Aliseo a B&B Hotels Italia Spa

ALL.11 Tavola PUC vigente



COMUNE DI GENOVA

**Aggiornamento al Sistema dei Servizi Pubblici del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S), in corrispondenza ad immobili siti in piazza Acquaverde al civico 2.**



### *Relazione urbanistica*

#### **Premesse**

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

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



## COMUNE DI GENOVA

Con nota protocollo n. 0114131.E del 25 marzo 2022, l'Amministratore Delegato della società B&B Hotels Italia S.p.A., ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S), art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità, per gli immobili distinti con l'interno 10 e 12 dell'edificio sito in piazza Acquaverde, 2.

Tali immobili sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova alla Sezione A, Foglio 33, mappale 1 ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione urbana GEA, foglio 79, mappale 109, subalterni 23 e 24, categoria D/2 – alberghi e pensioni.

Nella suddetta istanza viene ripercorsa la storia recente degli immobili in trattazione, in particolare:

- la funzione turistico ricettiva derivante dalla ristrutturazione interna in conformità ad istanza, ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, depositata agli atti del Comune di Genova in data 7 aprile 1992;
- l'acquisizione in proprietà, a seguito di atto notarile del 30 dicembre 1998, da parte dell'Azienda Regionale per i Servizi Scolastici ed Universitari (ARSSU), per destinarli a studentato;
- l'attestazione del Rappresentante Legale dell'Agenzia ligure per gli studenti e l'orientamento (ALISEO), in merito alla mancata inclusione dei suddetti immobili tra le strutture individuate nel bando di assegnazione per l'anno accademico 2013-2014, a prova dell'avvenuta dismissione del servizio di studentato a decorrere dal settembre 2013;
- l'acquisizione, a seguito di atto notarile in data 11 febbraio 2020, da parte della S.p.A. B&B Hotels Italia.

### La Pianificazione comunale

Gli immobili suddetti, oggetto di richiesta di modifica, risultano individuati nella tavola n. 38 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS).



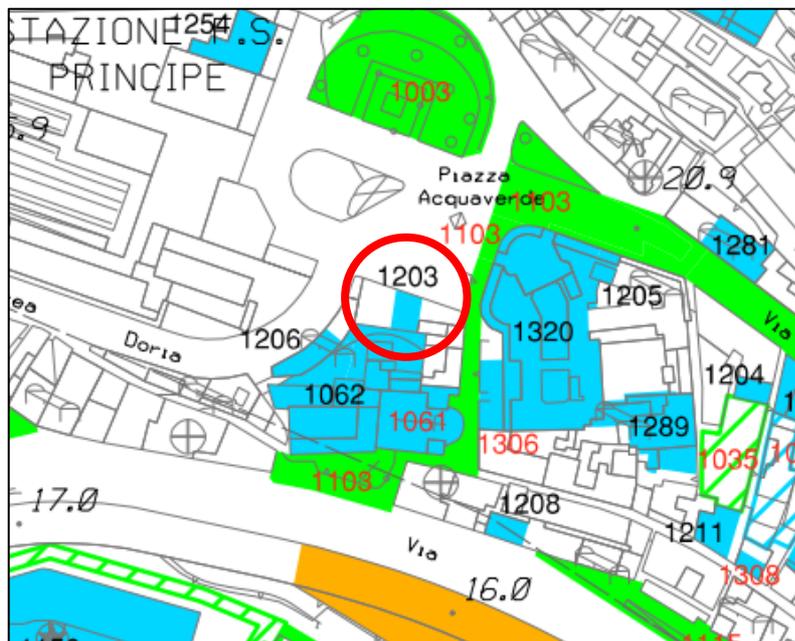
Estratto tav. 38 dell'Assetto Urbanistico del PUC

Gli interventi edilizi nell'ambito AC-CS sono disciplinati sulla base delle categorie attribuite a edifici e sedimi individuati nella specifica planimetria in scala 1:2.000.

Nella tavola "Ambito di conservazione del centro storico urbano (AC-CS)" dell'assetto urbanistico del PUC, gli immobili in oggetto, risultano classificati in categoria "C - edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio".



COMUNE DI GENOVA



Estratto tav. 38 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) del PUC

Nella tavola 38 del “Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S” l’area è classificata come servizio di “interesse comune esistente” n. 1203 e nell’apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio I Centro Est l’area in questione è identificata quale servizio “Interesse Comune Esistente -T” n. 1203 – Piazza Acquaverde 2 – Tipo: alloggi studenti universitari di proprietà pubblica con superficie reale mq. 140 e superficie virtuale nulla, non conteggiato negli standard urbanistici.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono individuati come servizio unicamente nella tavola n. 38 del Sistema dei Servizi Pubblici e non anche nella corrispondente tavola dell’Assetto Urbanistico, in conformità alla prescrizione generale contenuta nell’art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC, che prevede: *I servizi pubblici che occupano porzioni di edifici aventi altre destinazioni sono individuati esclusivamente nella cartografia del Sistema dei Servizi Pubblici con apposita simbologia e sono soggetti alla presente disciplina ancorché non individuati nella cartografia dell’assetto urbanistico.*

Come si evince dalla tav. 38 del Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, gli immobili sono ricompresi in “Struttura Urbana Qualificata”.

Nella Zonizzazione Geologica gli immobili ricadono prevalentemente in “ZONE C - Aree con suscettività d’uso limitata” e, per la restante parte, in “ZONE D - Aree con suscettività d’uso limitata e o condizionata all’adozione di cautele specifiche”.

Nella carta dei Vincoli Geomorfoloici e Idraulici si evidenzia che l’edificio, nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, risulta parzialmente interessato dalla tombinatura del “Rio Sant’Ugo”.

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

Gli immobili **non** sono interessati da ‘Connessioni Ecologiche potenziali’ della Rete Ecologica Urbana, disciplinate dall’art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC e rappresentate nella Carta della Biodiversità n. 3 del Livello 2 – Livello urbano della Città.

## La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell’**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona, individuata nell’Ambito 53E – Centro urbano, in Aree Urbane: strutture urbane qualificate (**SU**), disciplinate dall’art.



## COMUNE DI GENOVA

35 delle relative norme, che individuano gli ambiti urbani, di ampie dimensioni, assoggettati al regime normativo di Mantenimento, che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

Il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n. 66 del 12 dicembre 2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22 aprile 2020 entrata in vigore dal 13 maggio 2020, classifica il sedime degli immobili in oggetto come segue.

- nelle carte delle fasce di inondabilità e del rischio idraulico (Tavola 1): nessun tematismo;
- nella carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160): Pg1 “aree a suscettività al dissesto bassa”, disciplinate dall’art. 16 comma 4 delle Norme di Attuazione;
- nella carta del rischio geologico (Tavola 213160): R1 – Rischio moderato.

Nella Carta del Reticolo Idrografico Regionale (tavola 213160), approvata con D.G.R. 507 del 21 giugno 2019, gli immobili sono interessati dalla “rete di drenaggio urbano”.

Gli immobili in argomento **non** sono interessati **dal Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli immobili **non** sono interessati da tutela ai sensi del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** (D.lgs. 42/2004).

**Vincolo aeroportuale** (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione di cui al R.D. 327/1942 e s.m.i.):

- a) Superfici di limitazione degli ostacoli: gli immobili ricadono nella fascia della ‘superficie conica’ che limita l’elevazione delle costruzioni alla quota variabile da m. 100 a m. 120 s.l.m., da calcolare in base alla posizione dell’edificio con pendenza 1:20;
- b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC\_01\_A) ‘discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica’ e ‘ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne’; (tav. PC\_01\_C) ‘impianti eolici - area di incompatibilità assoluta’.

Gli immobili non sono interessate dal **Piano di Rischio Aeroportuale** (revisionato ai sensi del D.lgs. 151/2006).

Gli immobili non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

### Analisi

In linea generale è opportuno rilevare che, avuto riguardo ai criteri dettati per distinguere i vincoli di tipo conformativo da quelli a contenuto espropriativo, la destinazione impressa dal PUC a “Servizio pubblico esistente” deve considerarsi connaturata alla destinazione urbanistica degli immobili, in quanto lo strumento urbanistico, in conformità ai principi che presiedono al corretto ed ordinario esercizio del potere pianificatorio, rileva un servizio in atto, senza che a ciò si possa attribuire una natura ablatoria o sostanzialmente espropriativa.

Nel caso di specie gli immobili, ancorché ricadenti nell’Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS), vengono assoggettati alla disciplina dei **Servizi Pubblici (SIS-S)** delle Norme di Conformità del PUC, in quanto individuati nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) e censiti nel volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi” del PUC come “interesse comune esistente” n. 1203 e nell’apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio I, Centro-Est, identificati quali servizio “Interesse Comune Esistente -I” n. 1203 – Piazza Acquaverde 2 – Tipo: alloggi studenti



## COMUNE DI GENOVA

universitari, di proprietà pubblica con superficie reale pari a mq. 140 e superficie virtuale nulla, non conteggiato negli standard urbanistici.

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

La suddetta flessibilità del Piano prefigura una procedura di aggiornamento al fine di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza delle reali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato. Nel contempo, la stessa norma, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene che, nel caso in trattazione, determina la conferma dell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS).

La specifica norma dell'Ambito SIS-S, nel quale sono stati inclusi dal Piano Urbanistico Comunale gli immobili in questione, una volta dimostrata la dismissione del "servizio" alla data di adozione del progetto definitivo del PUC, stabilisce che l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, debba essere assoggettata all'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene. Nel contempo la flessibilità del Piano, senza dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale da attivare, ovvero quello definito dall'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di "rettificare", come in questo caso, una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza delle reali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

Per quanto concerne l'applicazione delle disposizioni dettate dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché dall'art. 38, comma 6 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero l'applicazione del contributo commisurato al c.d. "maggior valore" per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici vigenti, nel caso di specie tale istituto non è applicabile in quanto l'aggiornamento del Piano è già insito nella specifica norma di flessibilità ed è necessario al solo fine di porre rimedio ad una rilevazione conformativa attuata in carenza dei presupposti giuridico formali, ovvero, con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene, che non poteva e non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà mai espressa per il compendio in argomento.

### **La proposta di modifica al PUC**

Il servizio, che si propone di rimuovere dalla rilevazione del PUC, ha valenza territoriale e, pertanto, è censito nel volume Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi solamente a fini ricognitivi, non essendo conteggiato nel bilancio dei servizi del territorio comunale, né in quello del Municipio I Centro-Est. Pertanto la rimozione del servizio e la conseguente eliminazione della relativa superficie reale dal novero delle superfici dei servizi, non incide in alcun modo sulla dotazione di servizi del PUC.

In considerazione di ciò, è possibile proporre la modifica richiesta con la cancellazione del dismesso servizio, classificato come "Interesse Comune Esistente -I" n. 1203 – Piazza Acquaverde 2 – Tipo: alloggi studenti universitari, di proprietà pubblica, avente superficie reale pari a mq. 140 e superficie virtuale nulla, lasciando immutati gli standard urbanistici, così come delineati dal PUC.



## COMUNE DI GENOVA

A seguito di quanto sopra esposto, si propone la modifica della tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 del PUC, eliminando il servizio “Interesse Comune Esistente -T” n. 1203.

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

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il Volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi”, in conseguenza alla cancellazione del suddetto servizio, dando atto che, anche a seguito della correzione, i bilanci della dotazione di servizi pubblici relativi sia al Municipio I, sia all'intero territorio comunale, rimarranno invariati, in quanto il servizio in oggetto, configurato come servizio territoriale, non contribuisce a detta dotazione di servizi (superficie virtuale: mq. 0).

### Qualificazione della modifica urbanistica

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

In considerazione di quanto sopra, la proposta di modifica delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, rispetta le disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012, e tende unicamente ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di “servizio pubblico” non esistente.

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

Genova, li 31 marzo 2022

Il Funzionario Tecnico

arch. Alessandra Tegaldo



Il Responsabile  
Varianti Urbanistiche

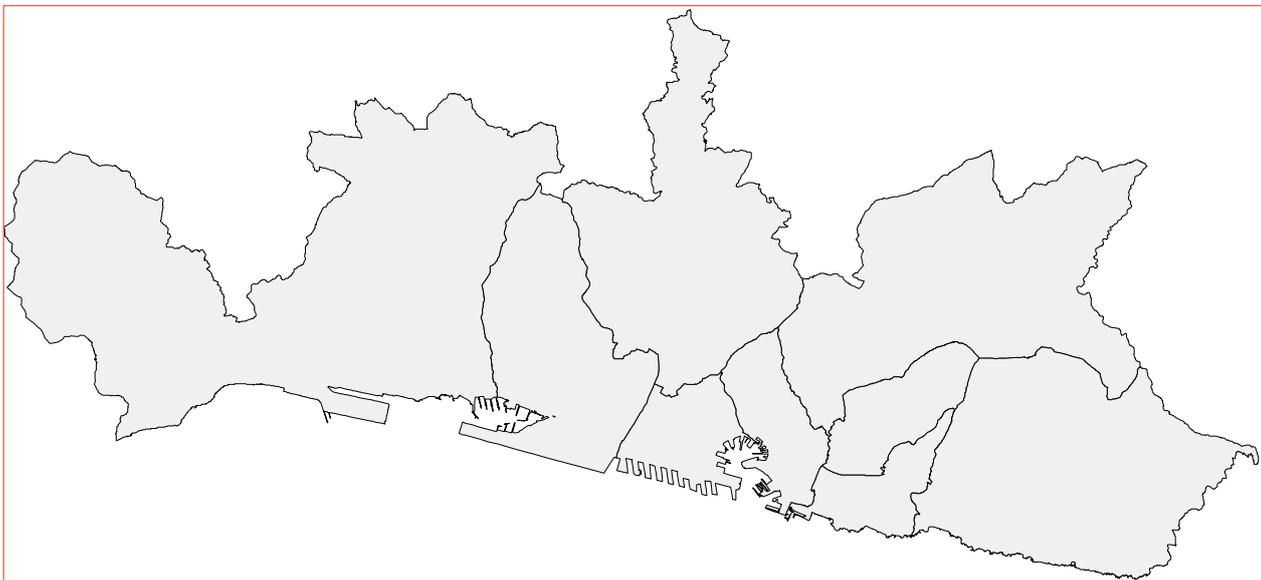
arch. Martino Zurra



COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

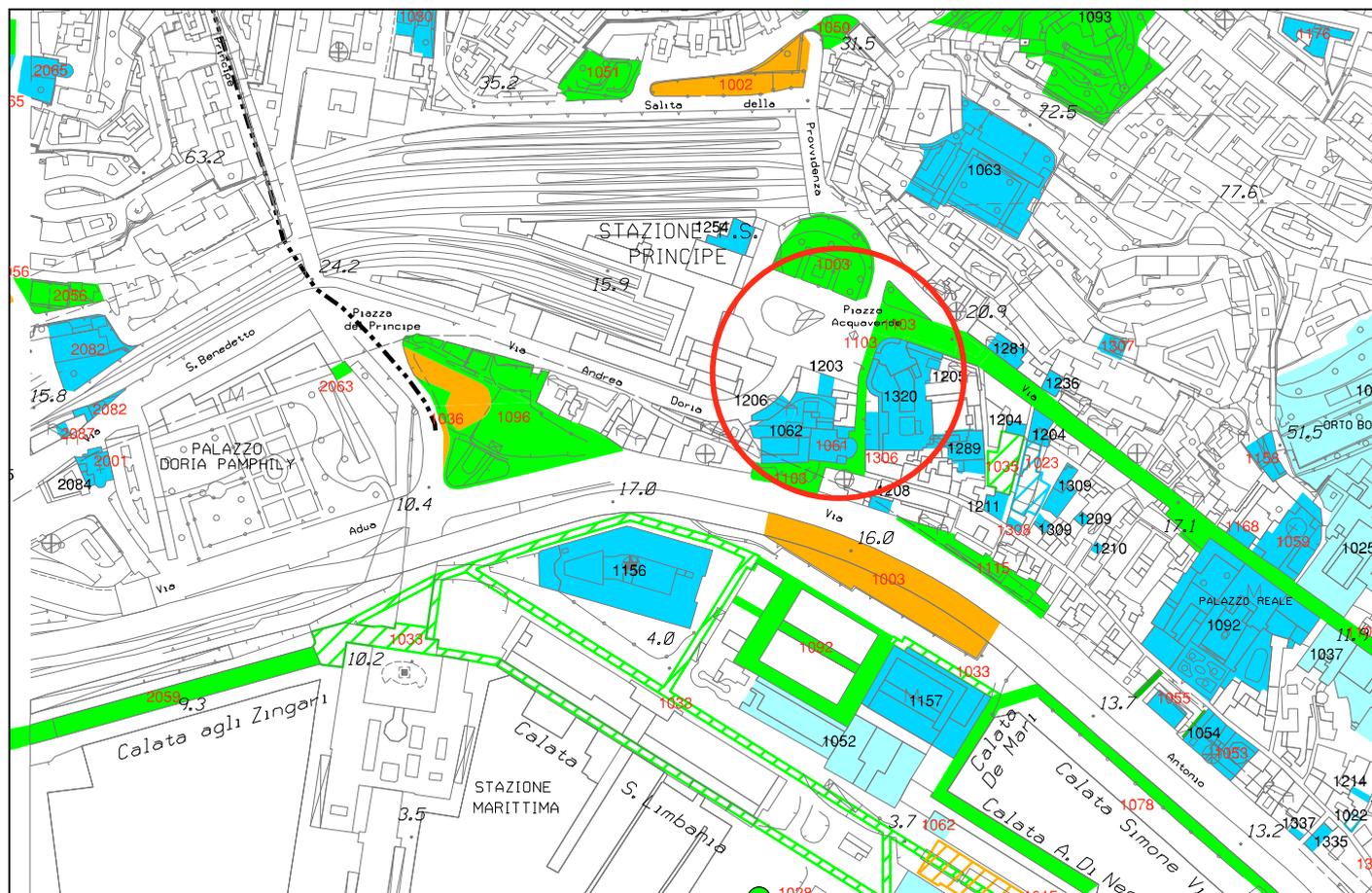


SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)  
STRALCI CARTOGRAFICI

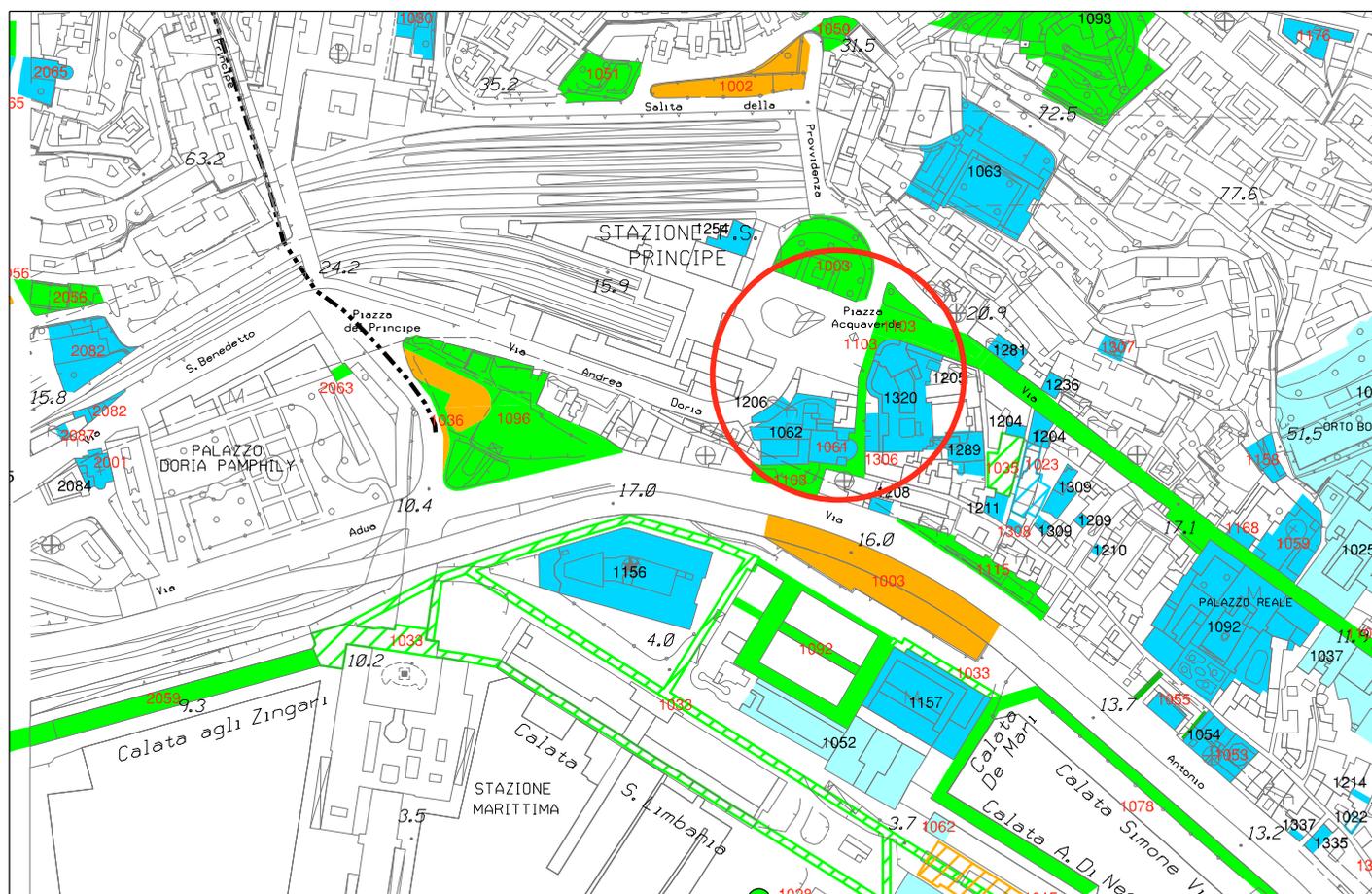
STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3  
Livello Locale di Municipio

# LEGENDA

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



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



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



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento al Sistema dei Servizi Pubblici del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S), in corrispondenza ad immobili siti in piazza Acquaverde al civico 2.

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

A cura di:  
Anna Maria Colombo



COMUNE DI GENOVA

## Sommario

1 INTRODUZIONE.....	3
2.1 Aggiornamento del PUC.....	4
2.2 Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening .....	6
3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI.....	7
3.1 Aria e fattori climatici, mobilità .....	7
3.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato.....	11
3.3 Suolo e sottosuolo .....	11
3.3.1 Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica.....	11
3.3.2 Consumo di suolo ed attività agricole.....	12
3.3.3 Contaminazione del suolo e bonifiche .....	12
3.4 Aspetti Geologici, Geomorfologici.....	13
3.5 Aspetti Idraulici.....	18
3.6 Biodiversità e Aree Protette .....	20
3.7 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico .....	20
3.8 Inquinamento Acustico.....	21
3.9 Inquinamento Elettromagnetico .....	21
3.10 Aspetti energetici .....	22
3.11 Gestione acque.....	22
3.12 Gestione rifiuti.....	22
3.13 Salute e qualità della vita.....	23
4 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI.....	26



COMUNE DI GENOVA

## 1 INTRODUZIONE

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

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

Con nota protocollo n. 0114131.E del 25 marzo 2022, l'Amministratore Delegato della società B&B Hotels Italia S.p.A., ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S), art. SIS-S-2, per gli immobili distinti con l'interno 10 e 12 dell'edificio sito in piazza Acquaverde civ. 2.

Tali immobili sono individuati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova alla Sezione A, Foglio 33, mappale 1 ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione urbana GEA, foglio 79, mappale 109, subalterni 23 e 24, categoria D/2 - alberghi e pensioni.

Nella suddetta istanza viene ripercorsa la storia recente degli immobili in trattazione, in particolare:

- la funzione turistico ricettiva derivante dalla ristrutturazione interna in conformità ad istanza, ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, depositata agli atti del Comune di Genova in data 7 aprile 1992;
- l'acquisizione in proprietà, a seguito di atto notarile del 30 dicembre 1998, da parte dell'Azienda Regionale per i Servizi Scolastici ed Universitari (ARSSU), per destinarli a studentato;
- l'attestazione del Rappresentante Legale dell'Agenzia ligure per gli studenti e l'orientamento (ALISEO), in merito alla mancata inclusione dei suddetti immobili tra le strutture individuate nel bando di assegnazione per l'anno accademico 2013-2014, a prova dell'avvenuta dismissione del servizio di studentato a decorrere dal settembre 2013;
- l'acquisizione, a seguito di atto notarile in data 11 febbraio 2020, da parte della S.p.A. B&B Hotels Italia.

Gli immobili suddetti, oggetto di richiesta di modifica, risultano individuati nella tavola n. 38 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS).

Gli interventi edilizi nell'ambito AC-CS sono disciplinati sulla base delle categorie attribuite a edifici e sedimi individuati nella specifica planimetria in scala 1:2.000.



## COMUNE DI GENOVA

Nella tavola “Ambito di conservazione del centro storico urbano (AC-CS)” dell’assetto urbanistico del PUC, gli immobili in oggetto, risultano classificati in categoria “C - edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio”.

Nel caso di specie gli immobili, ancorché ricadenti nell’Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS), vengono assoggettati alla disciplina dei **Servizi Pubblici (SIS-S)** delle Norme di Conformità del PUC, in quanto individuati nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) e censiti nel volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci - Elenchi” del PUC come “interesse comune esistente” n. 1203 e nell’apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio I, Centro-Est, identificati quali servizio “Interesse Comune Esistente -T” n. 1203 - Piazza Acquaverde 2 - Tipo: alloggi studenti universitari, di proprietà pubblica con superficie reale pari a mq. 140 e superficie virtuale nulla, non conteggiato negli standard urbanistici.

### 2.1 Aggiornamento del PUC

La specifica norma dell’Ambito SIS-S, nel quale sono stati inclusi dal Piano Urbanistico Comunale gli immobili in questione, una volta dimostrata la dismissione del “servizio” alla data di adozione del progetto definitivo del PUC, stabilisce che l’area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, debba essere assoggettata all’ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene. Nel contempo la flessibilità del Piano, senza dar luogo ad un’attività di interpretazione della volontà dell’Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale da attivare, ovvero quello definito dall’art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di “rettificare”, come in questo caso, una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza delle reali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

Il servizio, che si propone di rimuovere dalla rilevazione del PUC, ha valenza territoriale e, pertanto, è censito nel volume Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi solamente a fini ricognitivi, non essendo conteggiato nel bilancio dei servizi del territorio comunale, né in quello del Municipio I Centro-Est. Pertanto la rimozione del servizio e la conseguente eliminazione della relativa superficie reale dal novero delle superfici dei servizi, non incide in alcun modo sulla dotazione di servizi del PUC.

In considerazione di ciò, è possibile proporre la modifica richiesta con la cancellazione del dismesso servizio, classificato come “Interesse Comune Esistente -T” n. 1203 - Piazza Acquaverde 2 - Tipo: alloggi studenti universitari, di proprietà pubblica, avente superficie reale pari a mq. 140 e superficie virtuale nulla, lasciando immutati gli standard urbanistici, così come delineati dal PUC.

A seguito di quanto sopra esposto, si propone la modifica della tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano - Livello 3 del PUC, eliminando il servizio “Interesse Comune Esistente -T” n. 1203.

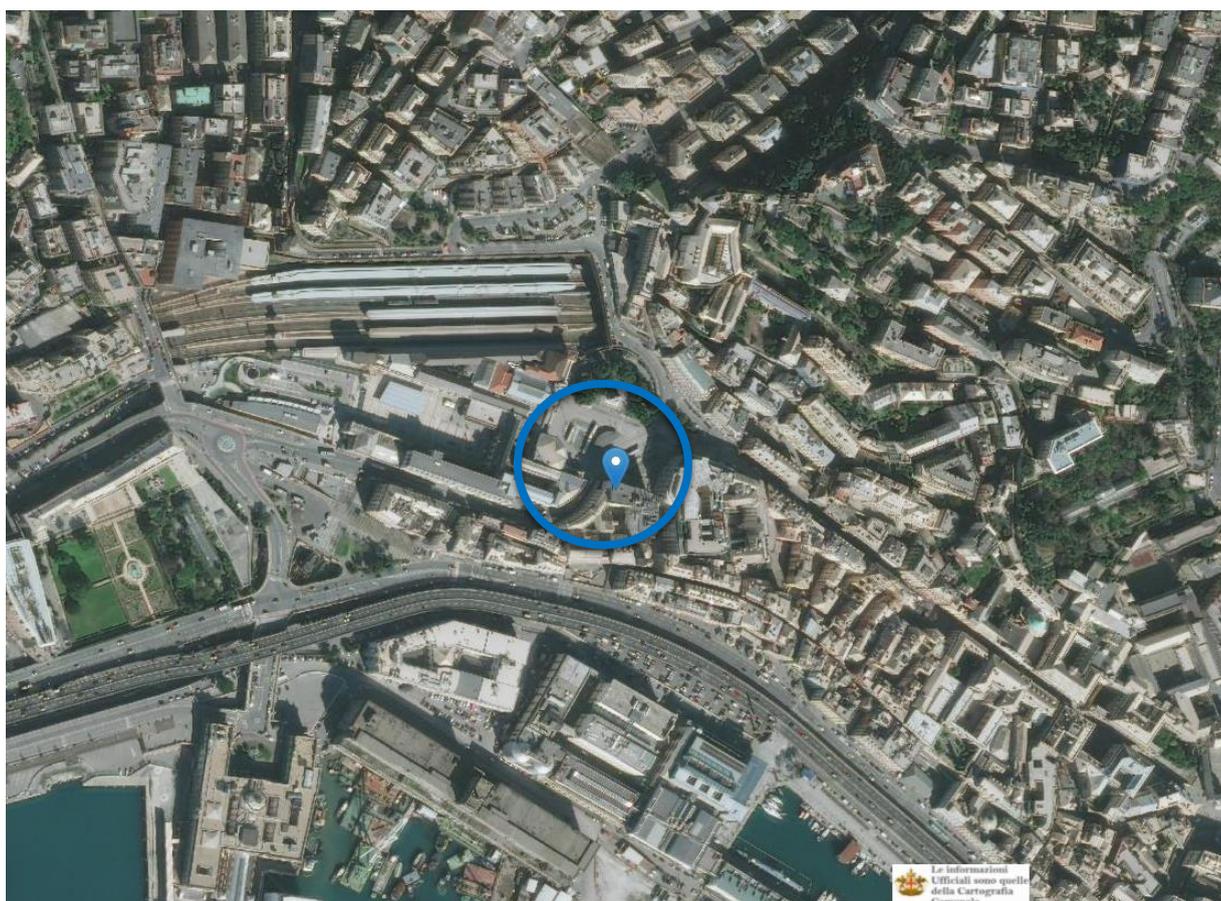
Il tutto come meglio rappresentato negli stralci grafici, normativi e cartografici allegati, quale parte integrante e sostanziale, alla relazione urbanistica.



#### COMUNE DI GENOVA

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il Volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci - Elenchi”, in conseguenza alla cancellazione del suddetto servizio, dando atto che, anche a seguito della correzione, i bilanci della dotazione di servizi pubblici relativi sia al Municipio I, sia all’intero territorio comunale, rimarranno invariati, in quanto il servizio in oggetto, configurato come servizio territoriale, non contribuisce a detta dotazione di servizi (superficie virtuale: mq. 0).

In considerazione di quanto sopra, la proposta di modifica delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, rispetta le disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012, e tende unicamente ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di “servizio pubblico” non esistente.



Piazza Acquaverde 2



COMUNE DI GENOVA

## 2.2 Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening

I principali interventi sottoposti a VIA che riguardano l'area di Via Acquaverde 2 sono:

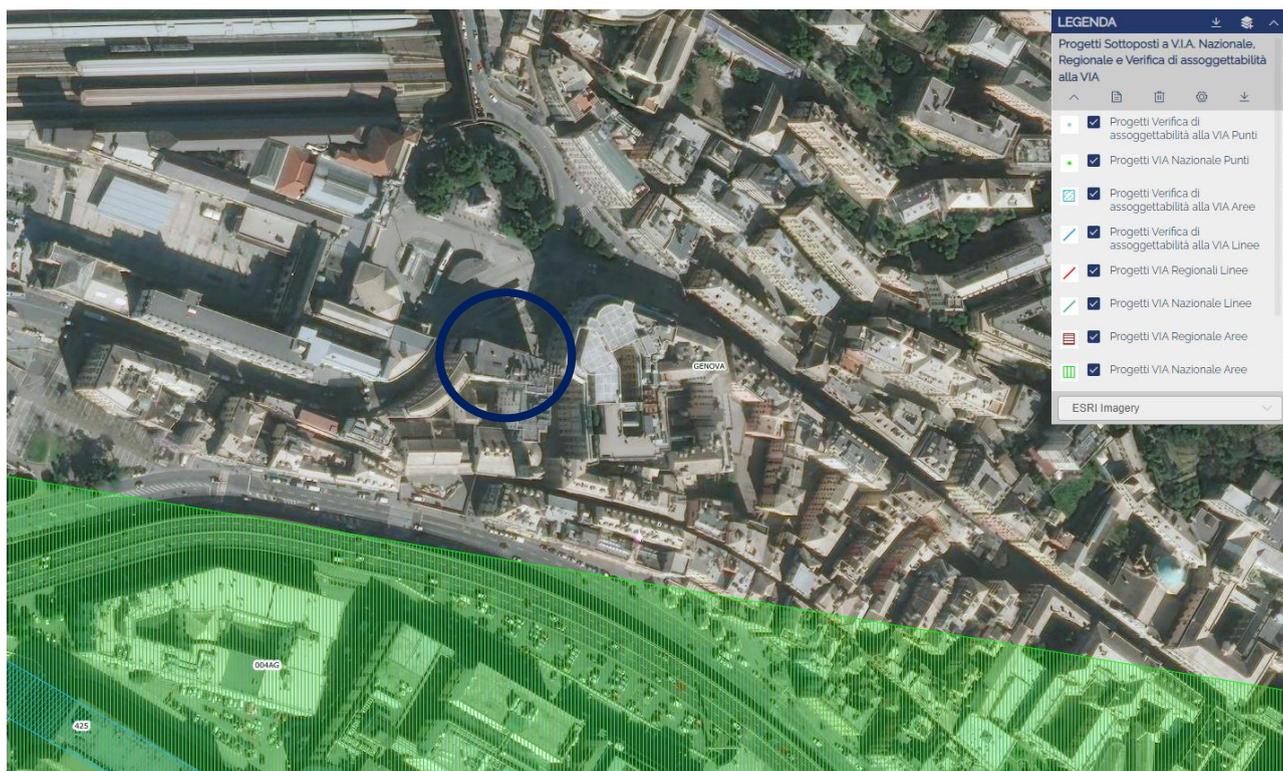


Foto aerea con localizzate le attività oggetto di VIA

### VIA NAZIONALE:

004AG Piano regolatore Portuale - DGR 127 del 01/02/2000 parere positivo con prescrizioni

### Verifica di assoggettabilità alla VIA:

767 Progetto centro polifunzionale Ponte Parodi nel porto di Genova – Decreto Dirigente n. 871 - no VIA con prescrizioni



COMUNE DI GENOVA

### 3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Questa parte del documento ha la finalità di definire lo stato, le tendenze e le criticità delle componenti ambientali e antropiche pertinenti e valutare gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti descrivendo le misure di compensazione/mitigazione adottate per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità.

#### 3.1 Aria e fattori climatici, mobilità

L'area di intervento fa parte del Comune di Genova e quindi, sotto il profilo delle diverse zonizzazioni di cui alla DGR n. 44 del 24/01/2014, è inserita nel cosiddetto Agglomerato di Genova (IT711), come è noto la DGR citata suddivide il territorio regionale in tre diverse zonizzazioni: la prima relativa agli inquinanti "tradizionali" prima disciplinati dal DM 60/02: SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub>, benzene e particolato solido fine (PM<sub>10</sub> e PM<sub>2,5</sub>); la seconda relativa ad Ozono e BaP, la terza relativa ad alcuni metalli (Pb, As, Cd ed Ni).

In questo agglomerato, come riportato nei periodici documenti di valutazione annuale della qualità dell'aria prodotti dalla Regione, si registrano le maggiori criticità. In particolare, secondo l'ultimo documento disponibile (Valutazione annuale qualità dell'aria 2020 - [www.ambienteinliguria.it](http://www.ambienteinliguria.it)) si rileva il superamento dei limiti del valore medio annuo di Biossido di Azoto NO<sub>2</sub>, in realtà situazioni critiche sono diffusamente registrate anche per quanto riguarda l'Ozono; per tale inquinante tuttavia una correlazione con l'assetto emissivo appare decisamente più complessa.

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

Da una analisi dell'inventario delle emissioni dell'Agglomerato di Genova risulta che le sorgenti che emettono le maggiori quantità di NOX in atmosfera sono le attività marittime.

L'emergenza sanitaria Covid-19 ha determinato l'adozione di restrizioni e profondi cambiamenti nella vita dei cittadini che hanno inciso, in modo particolarmente significativo nel periodo del lockdown, sulle emissioni dovute ai trasporti su strada che si sono fortemente ridotte ed a lunghi periodi di stazionamento delle navi passeggeri nei porti. Le misure emergenziali hanno infatti progressivamente bloccato attività produttive e mobilità delle persone nel periodo 25 Febbraio – 18 Maggio e hanno successivamente allentato le restrizioni incidendo comunque sulle emissioni.

Inoltre nel mese di agosto 2020 è stato inaugurato il nuovo viadotto sul Polcevera (Ponte Genova San Giorgio), che ha consentito di ripristinare le percorrenze sull'autostrada A10 nei tratti da Genova Aeroporto a Genova ovest ed a Genova – Bolzaneto e viceversa, e superare l'emergenza che aveva gravato sul sistema dei trasporti dell'area genovese, determinata dal crollo del vecchio viadotto Polcevera, più noto come Ponte Morandi, avvenuta il 14 Agosto 2018.

7



#### COMUNE DI GENOVA

Una ulteriore situazione di criticità del sistema dei trasporti su strada dell'area genovese si è verificata nella seconda metà dell'anno 2020, nel 2021 e persiste nel 2022, conseguente al programma di manutenzioni straordinarie di tutta la rete autostradale ligure. Le continue interruzioni di tratti autostradali e le conseguenti deviazioni del traffico sulle strade urbane che non hanno la possibilità di assorbire questi flussi aggiuntivi, hanno un effetto sui flussi di traffico urbano nel Comune di Genova, determinando spesso situazioni di picchi di inquinamento difficilmente mitigabili.

Sebbene l'andamento delle emissioni di inquinanti e delle concentrazioni in aria ambiente mostri una generale diminuzione, i risultati della valutazione della qualità dell'aria 2019 evidenziano il persistere di alcune criticità.

L'inquinante maggiormente critico risulta essere ancora il biossido di azoto, per cui il valore limite sulla media annuale risulta superato a Genova nelle stazioni orientate al monitoraggio del traffico veicolare.

Per l'ozono si evidenzia il perdurare del superamento dei valori obiettivo nella maggior parte delle postazioni di misura benché a Genova sia inferiore alla soglia di valutazione inferiore.

Zona	Nome Zona	Ozono Obiettivo a lungo termine per la protezione della salute	B(a)P
<b>IT0711</b>	Agglomerato di Genova	Superiore all'Obiettivo a lungo termine	Inferiore alla soglia di valutazione inferiore
<b>IT0717</b>	Restante territorio regionale	Superiore all'Obiettivo a lungo termine	Superiore alla soglia di valutazione superiore

Tabella III: Classificazione delle zone per Ozono e B(a)P.

Per quanto riguarda invece il PM10, anche nel 2019 non si segnalano superamenti del valore limite sulla media giornaliera.

Le fonti su cui agire con priorità sono il traffico urbano, gli impianti di combustione e le navi in stazionamento nei porti. Agire su queste fonti e sul risparmio energetico, in particolare degli edifici, può contribuire anche alla diminuzione delle emissioni di CO2.

Di seguito la tabella relativa ai livelli di biossido di azoto (NO2), pubblicata nella Relazione sullo stato dell'ambiente in Liguria (anno 2020 - Aria: Qualità - Livelli di protezione della salute e della vegetazione - d.lgs.155/2010).



COMUNE DI GENOVA

Valore limite sulla media oraria:	<b>200 <math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math></b> (da non superare più di 18 volte/anno civile)
Valore limite sulla media annuale:	<b>40 <math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math></b>
Soglia di allarme sulla media oraria:	<b>400 <math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math></b> (da non superare per 3 ore consecutive)

Zona	Nome Stazione	Tipo Stazione	Valore medio annuale ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	Val. Massimo Orario ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	Superi orari a 200
<b>IT0711</b>	Quarto - Genova (GE)	U. F.	12	68	==
	C.so Firenze - Genova (GE)	U. F.	23	141	==
	Multedo - Via Ronchi - Genova (GE)	U. T.	34	114	==
	Corso Europa - Genova (GE)	U. T.	<b>48</b>	179	==
	Via Pastorino - Genova (GE)	U. T.	35	118	==
	Corso Buenos Aires - Genova (GE)	U. T.	30	121	==
	Via Buozzi - Genova (GE)	U. T.	<b>45</b>	139	==
	Via Ungaretti - Pegli (Ge)	S.F.	20	77	

La centralina di monitoraggio più vicina alle aree oggetto dell'aggiornamento è quella di Via Buozzi che maggiormente risente della vicinanza delle attività portuali.

L'attuazione delle misure pianificate e programmate consentirà prevedibilmente di ottenere miglioramenti nei prossimi anni. In particolare, in conseguenza al persistere del superamento del limite di NO<sub>2</sub> a Genova dovranno essere attivati ulteriori provvedimenti di limitazione della circolazione e con l'avvenuto acquisto di mezzi di trasporto pubblico elettrici. Un miglioramento si è già manifestato in conseguenza del termine dell'emergenza per il crollo del viadotto sul Polcevera dell'Autostrada A10, situazione che è stata monitorata da ARPAL attraverso specifiche campagne di monitoraggio nel ponente genovese, i cui dati sono disponibili nelle pagine web di [www.AmbienteinLiguria.it](http://www.AmbienteinLiguria.it) e nel sito dell'ARPAL.

A Genova l'inquinante maggiormente critico è storicamente il biossido di azoto (NO<sub>2</sub>), per cui il valore limite sulla media annuale risultava superato in tutte le stazioni orientate al monitoraggio del traffico veicolare, influenzata anche dalle attività portuali ma che nel 2019 non evidenzia superi.

Di seguito la tabella relativa ai livelli di biossido di azoto (NO<sub>2</sub>), pubblicata nella Relazione sullo stato dell'ambiente in Liguria (anno 2020 - Aria: Qualità - Livelli di protezione della salute e della vegetazione - d.lgs.155/2010).



## COMUNE DI GENOVA

Figura 1: Valori dell'indicatore per l'anno 2019 raggruppati per zona.

ZONA	STAZIONE	TIPO STAZIONE	NUMERO SUPERAMENTI AL VALORE LIMITE	VALORE MEDIA ORARIA MASSIMA ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	SITUAZIONE 2019
IT0711 GENOVA AGGLOMERATO	MULTEDO - PEGLI - GENOVA	Traffico	0	192	
	VIA PASTORINO - BOLZANETO - GENOVA	Traffico	1	138	
	VIA BUOZZI - GENOVA	Traffico/ Industriale	0	189	
	CORSO FIRENZE - GENOVA	Fondo	0	160	
	PARCO ACQUASOLA - GENOVA	Fondo	0	190	
	CORSO BUENOS AIRES - GENOVA	Traffico	0	121	
	CORSO EUROPA VIA SAN MARTINO - GENOVA	Traffico	4	248	
	QUARTO - GENOVA	Fondo	0	110	

L'attuazione delle misure pianificate e programmate consentirà prevedibilmente di ottenere miglioramenti nei prossimi anni. Un miglioramento è stato determinato dal termine dell'emergenza per il crollo del viadotto sul Polcevera dell'Autostrada A10, situazione che è monitorata da ARPAL attraverso specifiche campagne di monitoraggio nel ponente genovese, i cui dati sono disponibili nelle pagine web di [www.AmbienteinLiguria.it](http://www.AmbienteinLiguria.it) e nel sito dell'ARPAL.

Più nel dettaglio, il Comune di Genova ha approvato, con deliberazione di Giunta comunale n. 59 del 07/03/2019, una proposta di interventi per il risanamento della qualità dell'aria a cui ha fatto seguito l'Ordinanza del Sindaco n. 311 del 25 settembre 2019 "Limitazione della circolazione nell'ambito del territorio Comunale per alcune tipologie di autoveicoli e motoveicoli al fine di prevenire e ridurre l'inquinamento atmosferico, a tutela della salute pubblica", con la quale è entrata in vigore dall'1 novembre 2019 la prima fase di limitazione della circolazione in una ampia zona del centro città che interessa: - autoveicoli privati alimentati a benzina e ciclomotori e motocicli a due tempi di categoria emissiva Euro 1 o inferiore - autoveicoli privati a gasolio di categoria emissiva pari o inferiore a Euro 2 - motocicli e ciclomotori di categoria emissiva inferiore a Euro 1.

Ulteriori interventi in corso nell'Agglomerato di Genova sono mirati: al miglioramento del servizio di trasporto pubblico urbano tramite il rinnovo del parco e l'acquisto di mezzi elettrici; alla promozione della mobilità elettrica tramite progetti, finanziamenti e agevolazioni; all'individuazione di politiche per la mobilità sostenibile negli spostamenti per motivi di studio (progetto PRINCE); alla promozione della mobilità dolce.



COMUNE DI GENOVA

### 3.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Le aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico.

Il centro storico genovese è interessato da una serie di rii scolanti a mare. L'area complessiva è circa 8.5 km<sup>2</sup>, comprende i bacini di 8 corsi d'acqua, elencati di seguito da Est verso Ovest: rio Torbido (1.17 km<sup>2</sup>), rio Sant'Anna (0.72 km<sup>2</sup>), rio Carbonara (1.10 km<sup>2</sup>), rio Sant'Ugo (0.80 km<sup>2</sup>), rio Lagaccio (2.36 km<sup>2</sup>), rio San Teodoro (0.54 km<sup>2</sup>), rio San Lazzaro (1.33 km<sup>2</sup>) rio San Bartolomeo (0.49 km<sup>2</sup>). Per la quasi totalità del loro percorso i rivi sono tombinati, le canalizzazioni sono state realizzate in tempi successivi e con modalità costruttive eterogenee, non sono tombinati il tratto montano del rio Lagaccio e alcuni brevi tratti iniziali degli altri rivi. Nei rivi, oltre alle acque bianche, hanno recapito anche i collettori della rete fognaria nera e mista delle aree urbanizzate che attraversano; ciò ha modificato la funzione originale e il regime idraulico degli alvei trasformandoli in veri e propri collettori fognari principali. Partendo dalla foce del rio San Bartolomeo e proseguendo in senso orario, lo spartiacque si sviluppa secondo una direttrice S-N fino a Monte Moro, piega in direzione NE fino a Forte Sperone e scende in direzione SE-S passando per Forte Castellaccio, Righi fino alla foce del rio Torbido. La superficie complessiva del bacino risulta completamente urbanizzata con l'esclusione della parte superiore del bacino del rio Lagaccio e del bacino del rio San Lazzaro.

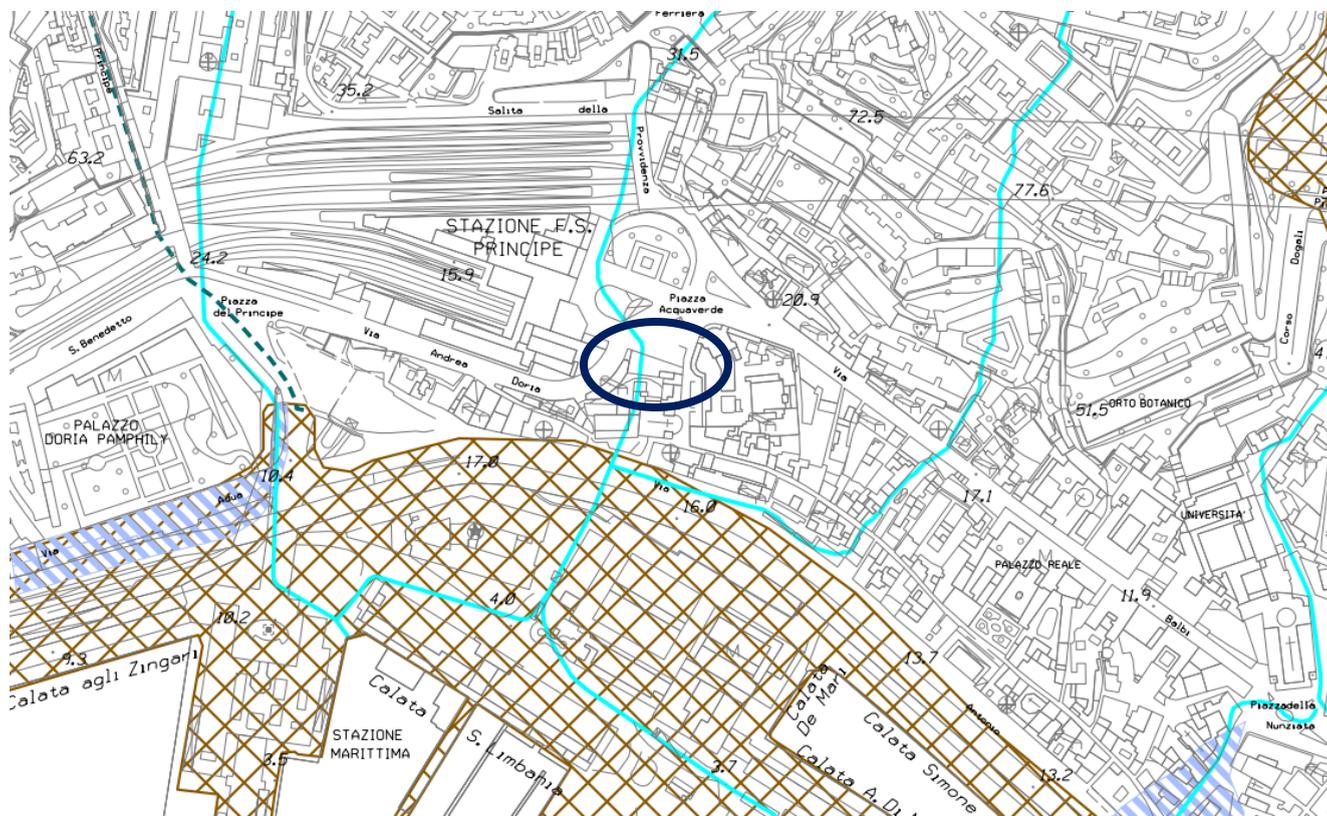
### 3.3 Suolo e sottosuolo

#### 3.3.1 Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica

Le aree oggetto di aggiornamento sono sature e a meno di interventi di demolizione ricostruzione ad oggi sono prevalentemente impermeabilizzate. L'intera area del centro storico non è interessata da Vincolo Idrogeologico.

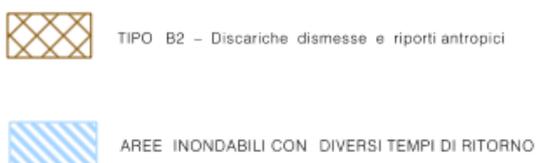


COMUNE DI GENOVA



Estratto della Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici del cartografia di livello 2 del PUC vigente, squadra 38.

Estratto della legenda



### 3.3.2 Consumo di suolo ed attività agricole

L'aggiornamento del PUC relativo a Piazza Acquaverde non implica consumo di suolo trattandosi di un'area urbana già utilizzata.

### 3.3.3 Contaminazione del suolo e bonifiche

La realizzazione dell'aggiornamento conferma l'uso urbano dell'area.



COMUNE DI GENOVA

### 3.4 Aspetti Geologici, Geomorfologici

Nelle carte relative agli aspetti geologici contenute nella Descrizione Fondativa l'area è così descritta:

Carta Geologica: Argilla di Ortovero

Carta Idrogeologica: Zone permeabili per porosità su substrati impermeabili (coltri sciolte, depositi periglaciali, ammassi detritici)

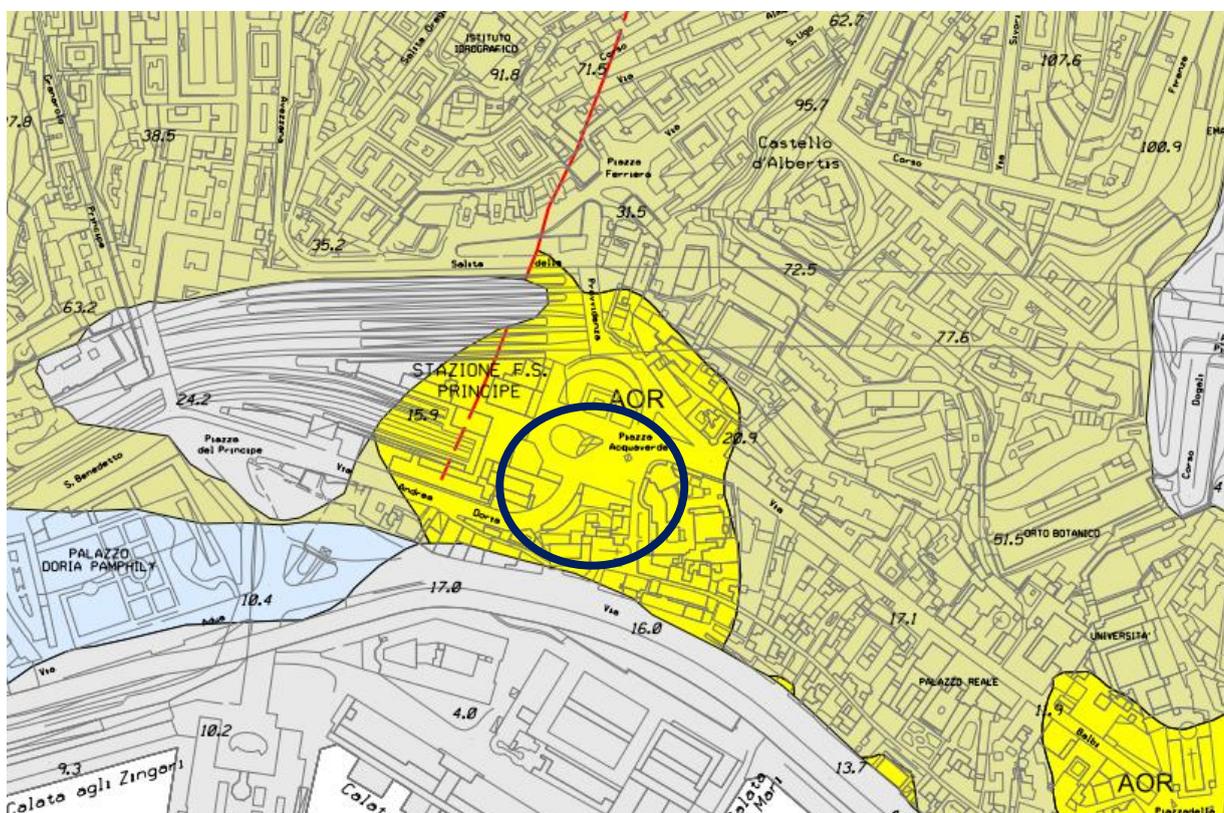
Carta Geomorfologica: Coltri eluvio-colluviali e/o miste di spessore da 0,50 a 3 metri

Mentre nelle cartografie prescrittive di livello 2 del PUC vigente:

Carta dei Vincoli geomorfologici ed idraulici: nessun vincolo (per la cartografia vedi paragrafo 3.3.1.), si evidenzia che l'edificio, nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, risulta parzialmente interessato dalla tombinatura del "Rio Sant'Ugo".

Carta della Zonizzazione Geologica del Territorio: "ZONE C - Aree con suscettività d'uso limitata" e, per la restante parte, in "ZONE D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche".

Carta della Microzone omogenee in prospettiva sismica: B4s/t substrato coesivo sovraconsolidato affiorante e/o subaffiorante.



13



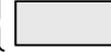
COMUNE DI GENOVA  
Carta geologica

 CMA      Formazione del M. Antola  
Torbiditi calcareo-marnosi, talvolta siltosi,  
calcareniti, marne e marne calcaree,  
alternate ad argilliti emipelagiche

DEPOSITI PLOCCENICI

PLIOCENE {  AOR      Argille di Ortovero  
Argille marnose, marne, siltiti e arenarie fini,  
di colore da grigio cinereo a grigio-azzurro  
a giallastro

      Faglie e contatti tettonici e loro probabile prosecuzione

FORME ANTROPICHE {  RIP      Riporti artificiali e discariche  
Depositi vari rimaneggiati



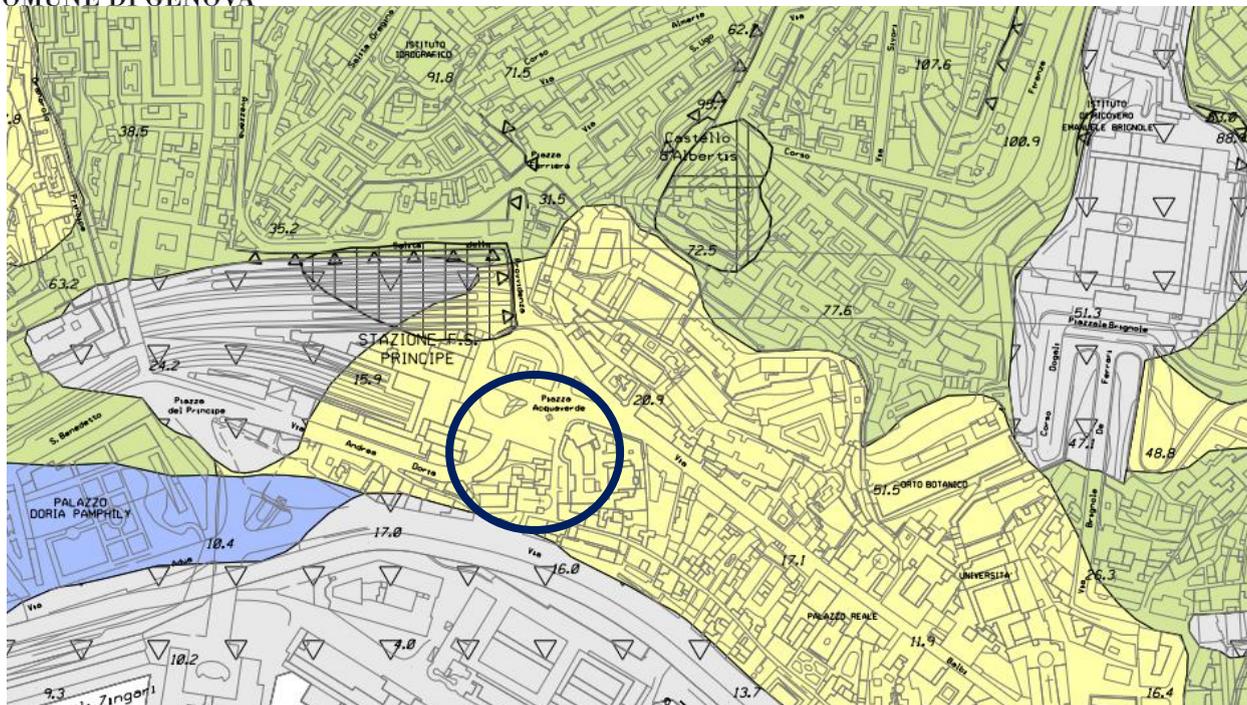
Carta idrogeologica

      Zone a forte contrasto di permeabilita'

      Zone permeabili per porosita' su substrati impermeabili  
(Coltri sciolte, depositi periglaciali, ammassi detritici)

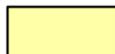


## COMUNE DI GENOVA

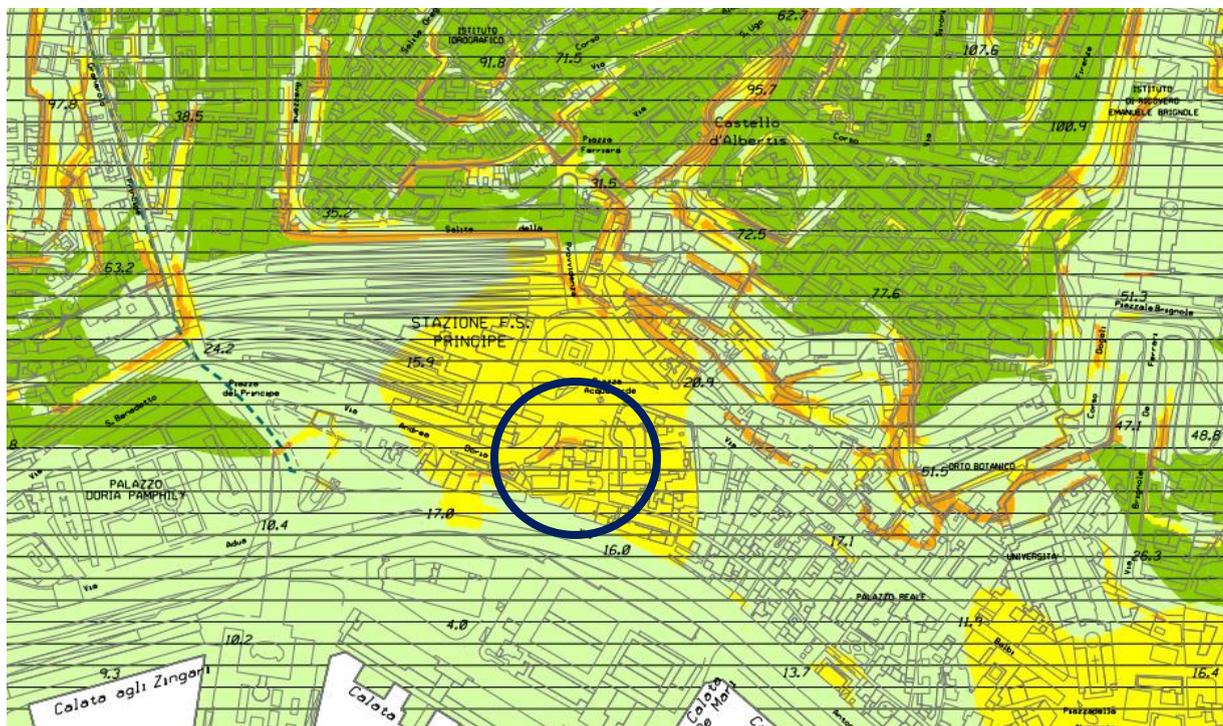


Carta geomorfologica

2) VERSANTI IN MATERIALI SCIOLTI



Coltri eluvio-colluviali e/o miste di spessore da 0,50 a 3 metri



Carta della Zonizzazione Geologica del Territorio



## COMUNE DI GENOVA



Zona C: Aree con suscettività d'uso limitata



Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche

Nel Piano di Bacino Ambito 14, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DCP n. 2461 del 22/04/2020 entrata in vigore il 13/05/2020, le aree in argomento sono solo parzialmente interessate da fasce di inondabilità; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola) le aree sono classificate in Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa", disciplinate dall'art. 16 comma 4 delle Norme di Attuazione; nella Carta del rischio geologico (Tavole 213160) le aree sono classificate come R1 – Rischio geomorfologico moderato.

Le aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico.



Piano di Bacino - Carta della Suscettività al Dissesto

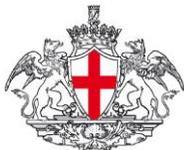


SUSCETTIVITA' BASSA

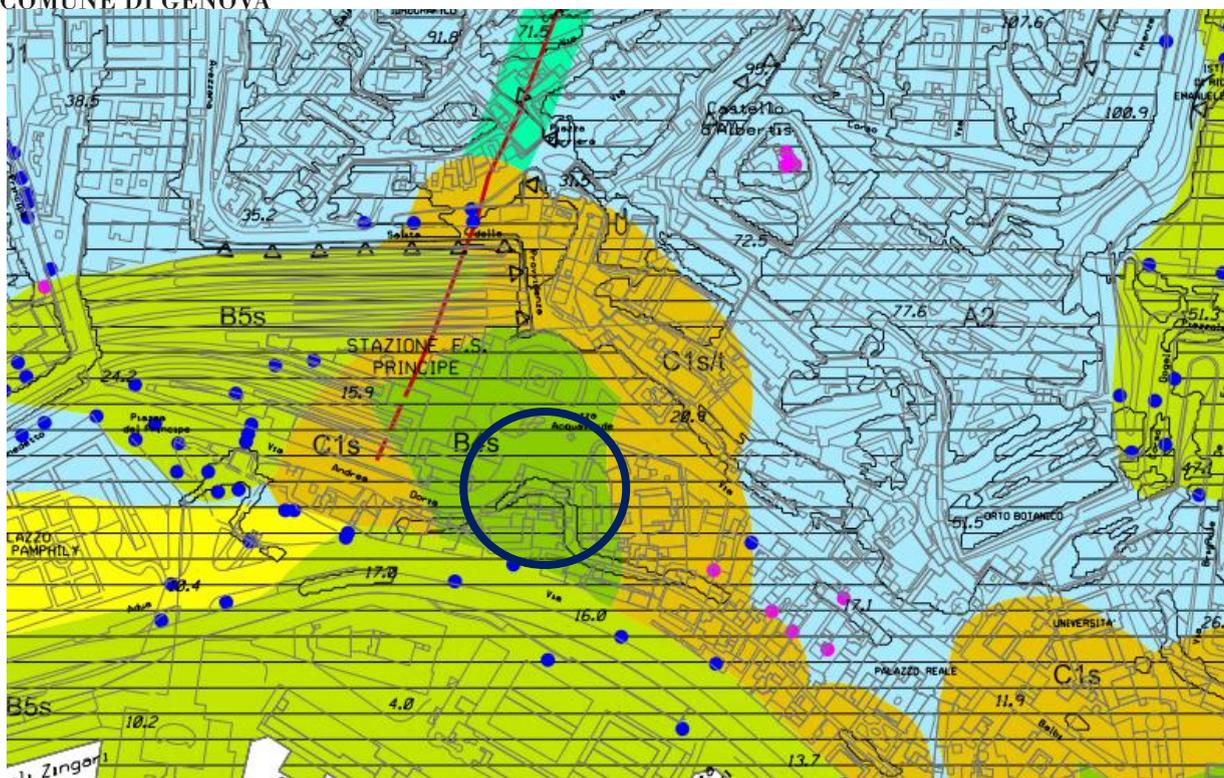
Pg1

L'area non è interessata da un acquifero significativo.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: B4 - substrato coesivo sovraconsolidato affiorante o subaffiorante con  $Vs_{30} < 800$  e con acclività  $> 15$  gradi.



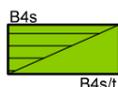
## COMUNE DI GENOVA



Carta della Microzone omogenee in prospettiva sismica

ZONA B4

Substrato COESIVO SOVRACONSOLIDATO affiorante o subaffiorante con  $V_{s30} < 800$



B4s - acclività < 15 gradi (amplificazione stratigrafica)

B4s/t - acclività > 15 gradi (amplificazione stratigrafica e topografica)



SONDAGGI a) raggiungono il substrato b) non raggiungono il substrato



### 3.5 Aspetti Idraulici

L'area è interessata dal Piano di Bacino Ambito 14, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22/04/2020 entrata in vigore il 13/05/2020, le aree in argomento non sono interessate da fasce di inondabilità. Similmente nella Carta del rischio idraulico non presenta rischio idraulico. Nella Carta della suscettività al dissesto le aree sono classificate in Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa", disciplinate dall'art. 16 comma 4 delle Norme di Attuazione. Nella Carta del rischio geologico le aree sono classificate come R1 - Rischio geomorfologico moderato.

Le aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico.



Carta delle fasce di inondabilità

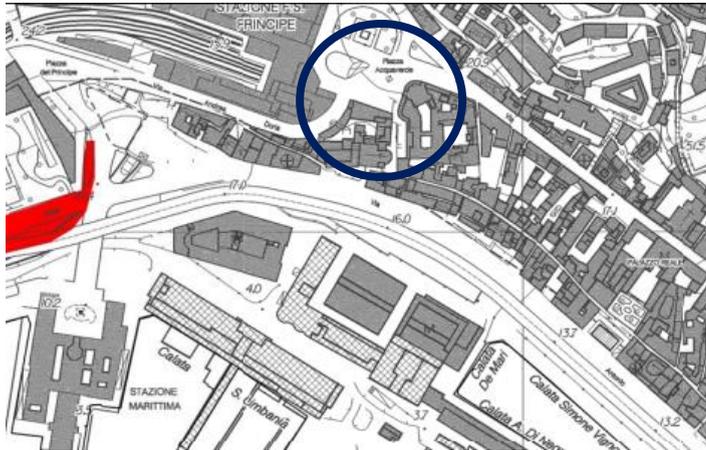
#### LEGENDA

Face fluviali:	Norme di attuazione:
Fascia A	Art. 15, c. 2
Fascia A*	Art. 15, c. 4 bis
Fascia B	Art. 15, c. 3
Fascia B* (Aree storicamente inondate in tratti non indagati o con indagini insufficienti)	Art. 15, c. 4 bis
Fascia C	Art. 15, c. 4
Fascia C (Aree storicamente inondate in tratti indagati)	Art. 15, c. 4
Fascia C (Aree ex inondabili)	Art. 15, c. 4
<b>Alveo:</b>	
a cielo aperto	Art. 13
tombinato	
Aree normate anche da altro Piano di bacino limitrofo (si applica la norma più restrittiva)	
<b>Criticità idrauliche puntuali:</b>	
	Manufatto o copertura non verificata per T = 50 anni
	Manufatto o copertura non verificata per T = 200 anni
	Manufatto o copertura non verificata per T = 500 anni
Proiezione dei viadotti	
Limite del Piano di bacino	



COMUNE DI GENOVA

## LEGENDA



CLASSI DI RISCHIO IDRAULICO:

- Ri4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO
- Ri3 - RISCHIO ELEVATO
- Ri2 - RISCHIO MEDIO
- Ri1 - RISCHIO MODERATO

CLASSI SPECIALI:

- TIPO A - Cave attive, miniere attive e discariche in esercizio
- Limiti del Piano di Bacino

Carta del rischio idraulico



## LEGENDA

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO		NORME DI ATTUAZIONE	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	MOLTO ELEVATA	Pg4	Art. 16, c. 2
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span>	ELEVATA	Pg3a	Art. 16, c. 3
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	ELEVATA	Pg3b	Art. 16, c. 3-ter
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black;"></span>	MEDIA	Pg2	Art. 16, c. 4
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span>	BASSA	Pg1	Art. 16, c. 4
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	MOLTO BASSA	Pg0	Art. 16, c. 4
CLASSI SPECIALI			
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	TIPO A - Cave attive, miniere attive e discariche in esercizio		Art. 16bis, c. 2
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue;"></span>	TIPO B <sub>1</sub> - Cave inattive e miniere abbandonate		Art. 16bis, c. 3
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span>	TIPO B <sub>2</sub> - Discariche dismesse e riporti antropici		Art. 16bis, c. 5
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span>	Criticita' puntuale - lesione ai manufatti identificata dal PUC di Genova vigente		

Carta della suscettività al dissesto



## COMUNE DI GENOVA



### LEGENDA

#### CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO

	RISCHIO MOLTO ELEVATO	R4
	RISCHIO ELEVATO	R3
	RISCHIO MEDIO	R2
	RISCHIO MODERATO	R1
	RISCHIO LIEVE O TRASCURABILE	R0

#### CLASSI SPECIALI

	TIPO A - Cave attive, miniere attive e discariche in esercizio
---	--

Carta del rischio geologico

### 3.6 Biodiversità e Aree Protette

Nell'area non sono presenti:

- Aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale,
- SIC, ZPS,
- Elementi della rete ecologica regionale,
- Percorsi sentieristici di interesse,

L'area di piazza di Acquaverde non è interessata da corridoio ecologico urbano, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

### 3.7 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona, individuata nell'Ambito 53E - Centro urbano, in Aree Urbane: strutture urbane qualificate (SU), disciplinate dall'art. 35 delle relative norme, che individuano gli ambiti urbani, di ampie dimensioni, assoggettati al regime normativo di Mantenimento, che si distinguono dal contesto per



**COMUNE DI GENOVA**

caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

Gli immobili in argomento **non** sono interessati dal **Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli immobili **non** sono interessati da tutela ai sensi del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** (D.lgs. 42/2004).

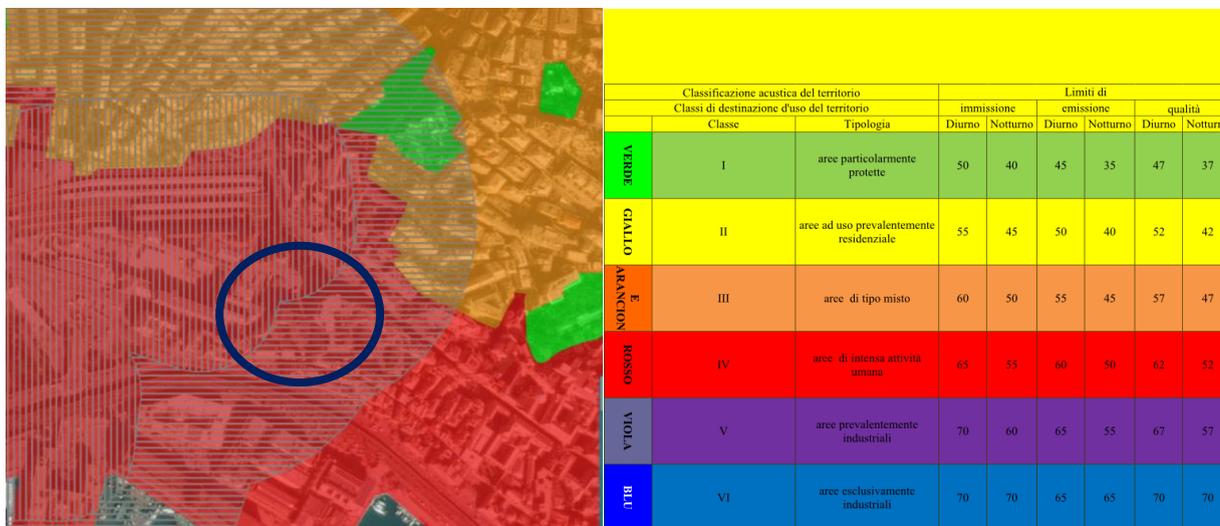
Nella tav. 38 del Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, gli immobili sono ricompresi in “Struttura Urbana Qualificata”.

### 3.8 Inquinamento Acustico

Il piano comunale di classificazione acustica pianifica gli obiettivi ambientali di un'area in relazione alle sorgenti sonore esistenti per le quali vengono fissati dei limiti.

La classificazione acustica consiste nella suddivisione del territorio comunale in aree acusticamente omogenee a seguito di attenta analisi del territorio. Le aree in oggetto ricadono in fascia acustica 4 “aree di intensa attività umana”.

L'area è interessata da fascia di rispetto ferroviario B.



Estratto carta zonizzazione acustica

Classificazione acustica del territorio

### 3.9 Inquinamento Elettromagnetico

L'area oggetto di aggiornamento non ricade nelle fasce di rispetto degli elettrodotti.



COMUNE DI GENOVA

In prossimità sono presenti antenne GSM.



Geoportale Regione Liguria – Impianti di telecomunicazione

### 3.10 Aspetti energetici

Il PUC vigente nelle Norme Generali art. 14 prevede che:

comma 2.5 *“Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, come definita dal vigente REC, e gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione devono garantire il miglioramento della classe energetica preesistente (minimo classe C o equivalente).”* comma 2.6 *“Gli interventi di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono garantire la classe energetica A+ o equivalente.”*

### 3.11 Gestione acque

Le aree non dispongono di sorgenti o pozzi.

### 3.12 Gestione rifiuti

Dopo il risultato positivo ottenuto dalla sperimentazione della raccolta differenziata dell'umido nei quartieri del Ponente, alcune aree del centro (Foce e Carignano) e del levante della città (Quinto e Nervi), con il conferimento di 14 mila tonnellate di rifiuti organici nel 2017, il Comune di Genova e Amiu hanno deciso di estendere questo tipo di raccolta in tutta la città.

Il progetto - presentato nel maggio 2018 oggi a Palazzo Tursi dall'assessore all'ambiente Matteo Campora e da Tiziana Merlino direttore generale Amiu - prevede di collocare gradualmente 1.300



## COMUNE DI GENOVA

nuovi cassonetti stradali in aggiunta ai circa duemila di diverse dimensioni già esistenti. Tale risultato è ritenuto dall'Amministrazione molto importante per la città e va nella direzione dell'economia circolare, ma soprattutto raggiunge l'obiettivo di incrementare la percentuale di raccolta differenziata.

### 3.13 Salute e qualità della vita

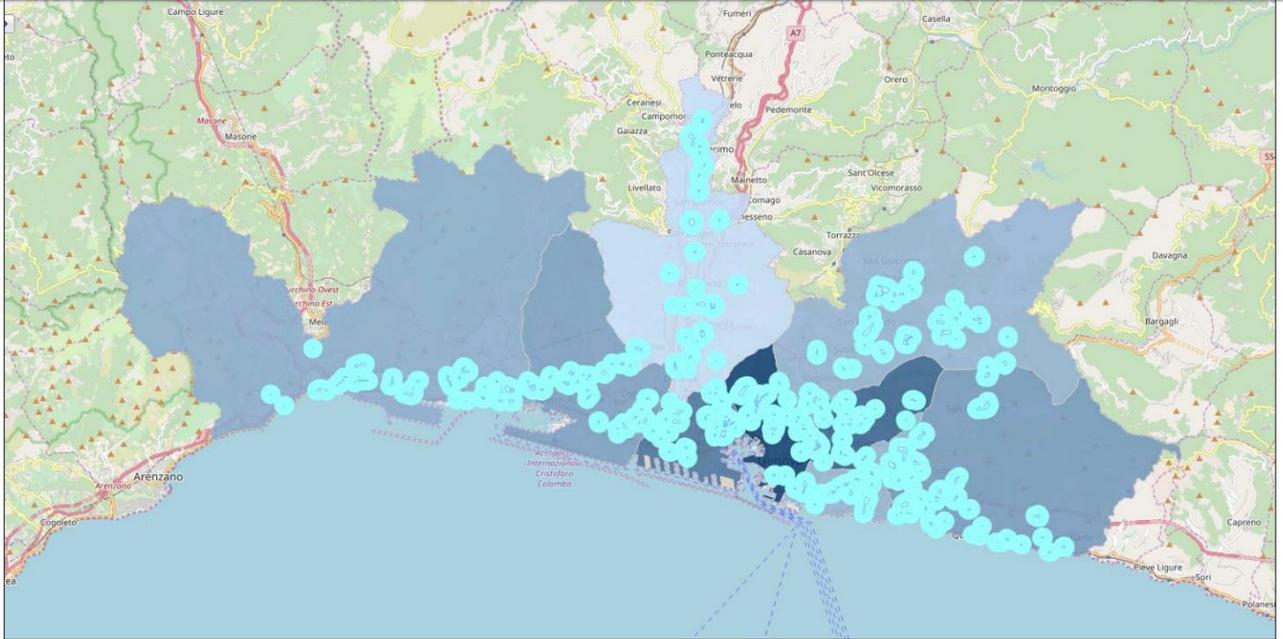
Le aree oggetto di aggiornamento sono poste in prossimità di aree verdi e naturali, spazi salubri per il riposo, lo svago e l'attività fisica, dispongono di comoda accessibilità ai servizi quali impianti sportivi e poli di istruzione. Parimenti sono disponibili nei pressi dell'area servizi sanitari



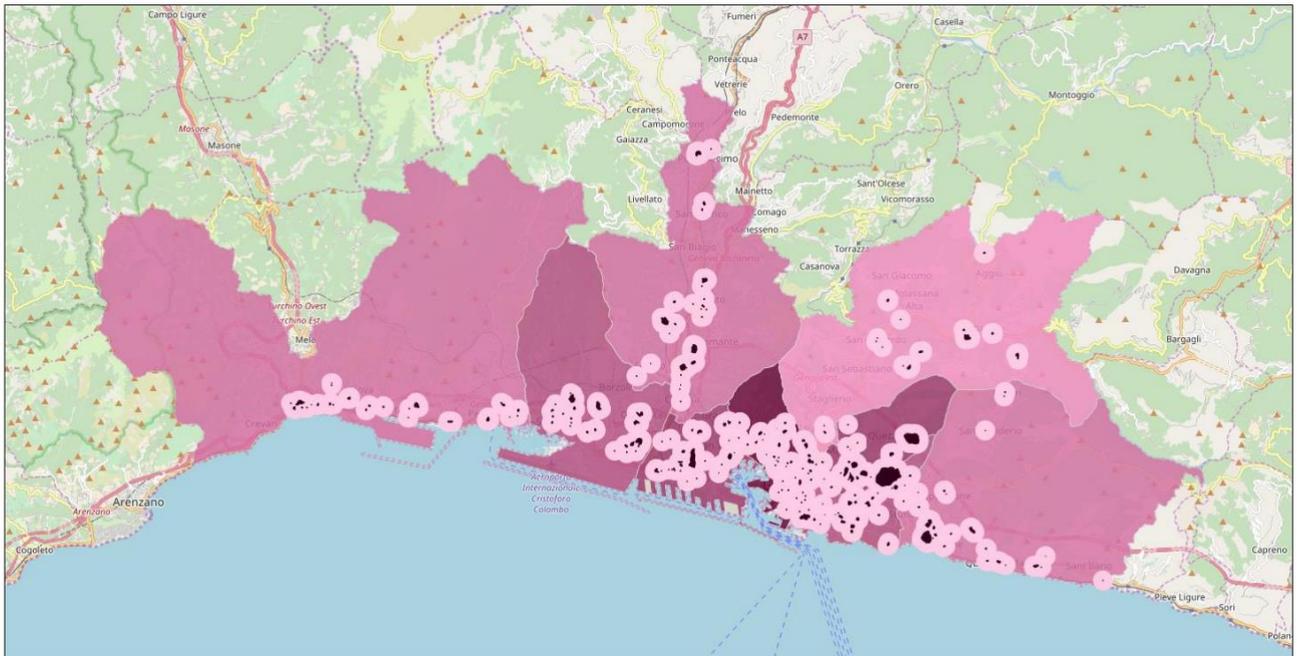
Le diverse tonalità di verde che campiscono i perimetri dei Municipi sono evidenziati, dal più scuro al più chiaro, i Municipi in cui più abitanti risiedono nel raggio di 300 metri da uno spazio verde di superficie superiore a 5000 mq (aree verde scuro con buffer 300 metri verde acceso).



## COMUNE DI GENOVA



Le diverse tonalità di blu che campiscono i perimetri dei Municipi sono evidenziate, dal più scuro al più chiaro, i Municipi in cui più abitanti risiedono nel raggio di 300 metri da un impianto sportivo (aree lilla con buffer 300 metri azzurro).



Le diverse tonalità di bordeaux che campiscono i perimetri dei Municipi sono evidenziate, dal più scuro al più chiaro, i Municipi in cui più abitanti risiedono nel raggio di 300 metri da un servizio sanitario (aree marroni con buffer 300 metri rosa).



## COMUNE DI GENOVA



Le diverse tonalità di marrone che campiscono i perimetri dei Municipi sono evidenziati, dal più scuro al più chiaro, i Municipi in cui più abitanti risiedono nel raggio di 300 metri da un servizio d'istruzione (aree marroni con buffer 300 metri beige).



COMUNE DI GENOVA

## 4 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Nell'ambito della procedura di VAS del PUC del Comune di Genova la Regione Liguria (Seduta del CTVAS del 26 ottobre 2015) ha valutato positivamente le modifiche/approfondimenti sviluppati dal progetto definitivo di PUC coerentemente al parere motivato, rilevando tuttavia che il progetto definitivo di PUC non risolve alcune criticità relative, in particolare, agli impatti cumulativi delle previsioni di PUC.

La Regione ha ritenuto che le criticità rilevate e in generale gli aspetti non risolti del piano potessero essere affrontati e gestiti nella fase attuativa. Il Monitoraggio del PUC dovrà pertanto diventare l'elemento di riferimento per la valutazione dell'attuazione dei vari distretti e ambiti normativi speciali. Il monitoraggio consentirà di definire le dinamiche di sistema (es. qualità aria, mobilità, assetto idrogeologico, esposizione della popolazione a situazioni di rischio) progressivamente aggiornate cui riferire le trasformazioni del PUC.

Quanto sopra è stato recepito dall'articolo 5 delle Norme generali del PUC, che recita:

*“Sviluppo operativo del Piano*

*1. Lo sviluppo operativo del PUC viene gestito in conformità alle indicazioni ed ai termini stabiliti nel Programma di monitoraggio definito nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PUC; - gli esiti del Monitoraggio fanno da quadro di riferimento per i PUO e per l'attuazione del Piano in generale; - il Comune, con atto dell'organo competente, effettua verifiche intermedie dell'attuazione del PUC in conformità delle indicazioni ed ai termini stabiliti nel Programma di monitoraggio; - tali verifiche intermedie interverranno ogni due anni a partire dall'approvazione del PUC e, ove il Programma di monitoraggio accerti la necessità di apportare modifiche al PUC, il Comune adotta i conseguenti atti di aggiornamento o di variane al PUC.*

La proposta di richiesta in oggetto modifica il piano, nei margini di flessibilità previsti dal piano urbanistico vigente, rimuovendo un dismesso servizio, non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, non evidenzia significativi impatti sulle componenti ambientali.

Genova, 31/03/2022

Il Funzionario Tecnico

arch. Anna Maria Colombo





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2022-DL-118 DEL 06/04/2022 AD OGGETTO:  
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA  
DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI,  
ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA  
URBANISTICA DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI INTERNE  
ALL'EDIFICIO SITO IN PIAZZA ACQUAVERDE, 2 – MUNICIPO I  
CENTRO EST.**

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

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

Si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i.

06/04/2022

Il Dirigente Responsabile  
Dott. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 118 0 0</b>	<b>DIREZIONE URBANISTICA</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-118 DEL 06/04/2022</b>	

**OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI, ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI INTERNE ALL'EDIFICIO SITO IN PIAZZA ACQUAVERDE, 2 – MUNICIPIO I CENTRO EST.**

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

--	--	--	--	--	--

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:
--

Genova, 06.04.2022

Il Dirigente  
Dott. Paolo Berio