



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-122 del 20/04/2018

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI AREE SITE IN VIA DEL COMMERCIO CIV. 3, A GENOVA NERVI – MUNICIPIO IX LEVANTE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 29 in data 26 aprile 2018;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso che:

- la società "Re Point Property s.r.l." è proprietaria dal 2010 di un complesso immobiliare "Ex sottostazione Enel", sito a Genova Nervi, via del Commercio civ.3, che è stato interessato da lavori di rifunzionalizzazione autorizzati mediante procedimento di Conferenza di Servizi - seduta deliberante del 13 giugno 2003;
- il progetto esaminato dalla Conferenza succitata prevedeva, tra l'altro due distinte zone di parcheggio, una, di circa 700 mq, posta sul retro dell'immobile, da gravare di servitù di uso pubblico, l'altra sul fronte dell'edificio (lato sud) individuata come pertinenza del medesimo, di circa 687 mq;
- nell'ambito della richiamata conferenza è stato acquisito atto unilaterale d'obbligo in data 28 maggio 2003, con cui Enel Real Estate, in allora proprietaria, si è impegnata a realizzare e a gravare di servitù di uso pubblico l'area a parcheggio di superficie pari a mq. 700 circa;
- il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3 dicembre 2015, include l'area di superficie catastale pari a mq 687, posta sul lato sud del complesso immobiliare, nel "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S", in un ambito destinato a "Parcheggi esistenti" n. 9005 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio IX Levante detta area è classificata come servizio "parcheggio esistente" n. 9022 – via del Commercio Tipo: Parcheggio a raso di proprietà pubblica, mentre comprende l'area, di circa 700 mq, posta a nord dell'edificio, nell'ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR UR);
- con nota del 10 gennaio 2018, assunta al Protocollo Generale del Comune l'11 gennaio 2018 col n. 11178, la proprietà del succitato complesso immobiliare ha rilevato che, per mero errore materiale, risulta graficamente individuato come parcheggio pubblico il parcheggio pertinenziale (lato sud) , per il quale viene indicata una superficie di 904 mq, che risulta, peraltro, inesatta, in quanto tale area, già censita al N.C.T. di Genova, sez.9, foglio 8, mappale 147 (oggi mappale 1389), ha una superficie catastale di 687 mq;
- con la succitata nota è stato, pertanto, chiesto di correggere l'indicazione a servizi pubblici (parcheggio esistente) gravante sull'attuale parcheggio pertinenziale, proponendo nel contempo di indi-

viduare come parcheggio di uso pubblico l'area posta a nord del fabbricato, individuata al N.C.E.U. di Genova, sez NER, foglio 8, mappale 145 sub 4, avente superficie catastale di 698 mq, che, come comunicato dalla predetta società con successiva nota in data 12 marzo 2018, assunta al Protocollo Generale del Comune il 14 marzo 2018 col n. 90767, con atto a rogito Notaio Biglia di Saronno in data 5 marzo 2018, rep .n. 48624, in ottemperanza dell'obbligo assunto nel 2003 dall'allora proprietà, è stata asservita con vincolo permanente di destinazione ad uso pubblico;

-con la nota da ultimo citata è stata inoltre ribadita la richiesta di correzione dell'errore materiale, già segnalato in precedenza;

Considerato ancora che:

- la proposta di modifica da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 11.04.2018, relazione in cui si dà atto, fra l'altro, che, a seguito di verifica dei succitati atti, si è rilevato che il Piano, per mero errore materiale, ha operato un'inversione delle aree da destinare a Servizi (parcheggio Esistente), vincolando impropriamente un parcheggio ad uso pertinenziale e lasciando libero da vincoli un parcheggio di uso pubblico;

- nella citata Relazione si richiama la disposizione di cui all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" 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, disposizione 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"*;

- in ragione dell'analisi condotta, che esamina, fra l'altro, la disciplina dei piani sovraordinati e dei vincoli ricadenti sull'area, la modifica al PUC, come rappresentata negli stralci cartografici e normativi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, prevede l'assoggettamento del parcheggio di uso pubblico asservito con il citato atto del 5 marzo 2018 a Servizi Pubblici SIS-S servizio "parcheggio esistente" n. 9022 – via del Commercio Tipo: Parcheggio a raso di proprietà pubblica e del parcheggio pertinenziale posto sul lato sud dell'edificio all' "Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale AR-UR", in quanto corrispondente all'Ambito prevalente al contorno;

- inoltre, come esplicitato nella citata Relazione, a seguito della succitata modifica al PUC si rende necessario procedere all'aggiornamento del totale delle superfici dei Servizi pubblici, sia a livello di Municipio che per l'intero territorio comunale, che mantengono un saldo attivo, a seguito della correzione, rispettivamente di mq 471.488 e di mq 5.018.943;

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

- infine, come esplicitato nella citata Relazione, la ridetta modifica al PUC non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC,

ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. n.32/2012, come anche in merito specificamente valutato nell'ambito del documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS", anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, in quanto tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di "servizio pubblico" non esistente e, viceversa, inserisce un vincolo a servizi pubblici su un'area all'uopo realizzata;

Ritenuto conseguentemente di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., ed in applicazione delle disposizioni di cui all'art. SIS-S-2 del PUC medesimo, per la ridefinizione della disciplina urbanistica di parte del compendio immobiliare sito in via del Commercio civ. 3, a Genova Nervi – Municipio IX Levante, assoggettando il parcheggio di uso pubblico asservito con il citato atto del 5 marzo 2018 a Servizi Pubblici SIS-S servizio "parcheggio esistente" n. 9022 ed il parcheggio pertinenziale posto sul lato sud dell'edificio all' "Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale AR-UR", in quanto corrispondente all'Ambito prevalente al contorno come in particolare rappresentato negli allegati elaborati:

- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Assetto Urbanistico – tavola 45 – scala 1:5000;
- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – tavola 45 – scala 1:5000;
- stralcio del Volume "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S– Bilanci Elenchi" del PUC con indicazione delle modifiche;

Considerato infine che:

- in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame sarà sottoposta al parere del Municipio IX Levante;
- detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;

Visti:

- la LR 36/1997 e smi;
- la LR 32/2012 e smi;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

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

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

La Giunta
PROPONE

al Consiglio Comunale

- 1) Di adottare, per le motivazioni esplicitate nelle premesse e nella Relazione Urbanistica datata 11.04.2018, nonché nel documento “Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS”, entrambi allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l’aggiornamento al PUC, ai sensi dell’art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., ed in applicazione delle disposizioni di cui all’art. SIS-S-2 del vigente PUC, per la ridefinizione della disciplina urbanistica di aree site in via del Commercio civ. 3, a Genova Nervi – Municipio IX Levante, assoggettando l’area adibita a parcheggio di uso pubblico, asservita con il citato atto del 5 marzo 2018, a Servizi Pubblici SIS-S servizio “parcheggio esistente” n. 9022, l’area costituente parcheggio pertinenziale posto sul lato sud dell’edificio all’ “Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale AR-UR”, in quanto corrispondente all’Ambito prevalente al contorno;
- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), sono rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, nonché, ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;
- 4) di dare atto che, in conseguenza dell’approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell’art 42 della LR 36/1997 e smi;
- 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 atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-122 DEL 20/04/2018

OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI AREE SITE IN VIA DEL COMMERCIO CIV. 3, A GENOVA NERVI – MUNICIPIO IX LEVANTE.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) “Relazione Urbanistica” in data 11 aprile 2018, con relativi stralci cartografici e normativi;
- 2) Documento “Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS” in data 13 aprile 2018.

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) dell'area sita in via del Commercio 3.

Relazione urbanistica

Premesse

Con nota datata 10.01.2018, assunta al Protocollo Generale del Comune il 11.01.2018 con il n. 11178 e presa in carico dalla Direzione Urbanistica in data 22.01.2018, i Sigg. Gatti Luciano e Gnes Alessandro, amministratori della "Re Point Proprety s.r.l." proprietaria del complesso immobiliare sito in via del Commercio civ. 3, hanno presentato istanza di correzione dell'indicazione a Servizi Pubblici (parcheggio esistente) gravante sull'attuale parcheggio pertinenziale dell'edificio e non già sulla parte retrostante.

Con la medesima nota i richiedenti rilevano che nel PUC vigente, per un mero errore materiale, risulta graficamente individuato come pubblico il parcheggio pertinenziale (lato sud) e per il quale viene indicata una superficie di mq 904 (9022 - via del Commercio) che risulta peraltro inesatta in quanto tale area, che corrisponde alla particella 147 (oggi particella 1389), ha superficie catastale di mq 687, in luogo dell'effettivo parcheggio di uso pubblico posto a nord del fabbricato ed identificato al N.C.T di Genova Sezione 9 foglio 8 particella 145 parte e al NCEU Sezione NER foglio 8 particella 145 subalterno 4.

Inoltre i richiedenti, richiamando ed allegando documentazione quale il verbale seduta deliberante del 13 giugno 2003 la Conferenza dei Servizi e l'Atto Unilaterale d'Obbligo del 28 maggio 2003, evidenziano che l'utilizzo dell'area individuata sulle cartografie del PUC non è mai stata destinata a parcheggio di uso pubblico ma di esclusiva pertinenza del fabbricato.

Successivamente, con nota assunta al Protocollo Generale del Comune con il n. 90767 del 14 marzo 2018, i sig.ri Gatti Luciano e Gnes Alessandro, nella loro qualità di Amministratori con poteri congiunti della "Re Point Property S.R.L." proprietaria del complesso immobiliare "ex Sottostazione Enel" in Genova Nervi, via del Commercio 3, comunicano di avere sottoscritto Atto di Asservimento in data 5 marzo 2018 a vincolo permanente di destinazione ad uso pubblico dell'area privata censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova SU NER foglio 8 mappale 145 sub 4 in via del Commercio n. 3, in ottemperanza dell'obbligo a suo tempo assunto dalla "Enel Real Estate S.p.A." e ne allegano copia.

Con la citata nota viene inoltre ribadita la richiesta di correzione dell'errore materiale, già in precedenza segnalato, in quanto sul Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S del PUC risulta graficamente individuato come pubblico il parcheggio pertinenziale dell'immobile posto sul lato sud e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Genova SU NER foglio 8 mappale 1389 e al Catasto Terreni sez 9 foglio 8 mappale 1389, come da documentazione allegata.

In sintesi viene richiesto al Comune di procedere alla correzione dell'errore materiale riscontrato, in modo da poter fruire liberamente del parcheggio pertinenziale dell'immobile (N.C.T di Genova Sez. 9 foglio 8 part. 1389), erroneamente identificato come di uso pubblico, identificando sul SIS-S come pubblico il parcheggio (NCEU di Genova Sez. NER foglio 8 part. 145 sub 4) asservito all'uso pubblico come previsto dal progetto e dall'atto unilaterale d'obbligo stipulato da "Enel Real Estate S.p.A." e come tale asservito.

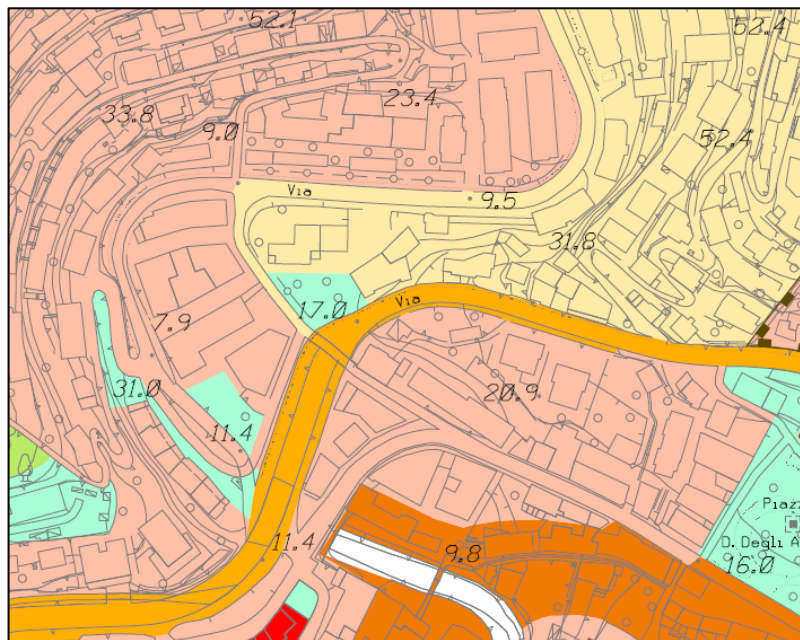
La Pianificazione comunale

L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuato nella tavola n. 45 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici" e segnatamente nella tavola 45 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è inserita in un ambito destinato a "Parcheggi esistenti" n. 9005 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Levante l'area in questione è classificata quale servizio "parcheggio esistente" n. 9022 – Via del Commercio – Tipo:



COMUNE DI GENOVA

parcheggio a raso di proprietà Pubblica con superficie reale mq. 904 e superficie virtuale mq. 1.809, conteggiato negli standard urbanistici. Al contorno dell'area classificata a servizi, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta i terreni all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale AR-UR.



Nella tav. 45 del Livello Paesaggistico Puntuale non vi sono indicazioni sull'area in questione.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area prevalentemente in Zona B Aree con suscettività uso parzialmente condizionata ed in limitata parte in ZONE A - Aree con suscettività uso non condizionata e ZONE C - Aree con suscettività uso limitata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfoloici e Idraulici l'area ricade in "Area Vincolo Idrogeologico".

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: 3 - Pericolosità bassa.

La Pianificazione sovraordinata

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e

successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona nell'Ambito 53G - Genova "Levante" in Aree Urbane: tessuti urbani (TU), disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, che individua parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

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

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

Il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DGR n. 97 del 08/02/2017 entrata in vigore il 08/03/2017, l'area non è interessata dalla Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 4); nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213010) l'area ricade Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa"; l'area non è interessata dalla Carta del rischio idraulico (Tavola 4); la Carta del rischio geologico (Tavola 213010) classifica l'area in R0 - Rischio lieve o trascurabile.

L'area in argomento non **ricade nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i.

Il compendio è interessato dal **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, come Bellezza di Insieme, ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004.

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

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie di avvicinamento strumentale' che limita a quota 150 m.slm l'elevazione delle costruzioni. Le aree risultano ad una quota di circa 8.

b) Aree soggette a restrizioni (tav. PC_01_A): 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'.

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



COMUNE DI GENOVA

Analisi

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

Nel caso di specie una parte del compendio (attuale parcheggio di pertinenza dell’edificio) viene censito nel volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi” del PUC come “parcheggio esistente” n. 9022, Via del Commercio – Tipo: parcheggio a raso di proprietà Pubblica con superficie reale mq. 904 e superficie virtuale mq. 1.809, mentre il parcheggio, posto a nord dell’edificio, è classificato dal PUC come Ambito di Riqualficazione Urbanistica-Residenziale (AR UR).



In questo senso la tardiva formalizzazione dell’Atto di Asservimento (sottoscrizione avvenuta in data 05/03/2018 a vincolo permanente di destinazione ad uso pubblico dell’area privata censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova SU NER foglio 8 mappale 145 sub 4 in via del Commercio n. 3, in ottemperanza dell’obbligo a suo tempo assunto dalla “Enel Real Estate S.p.A.”) può aver concorso a diversa indicazione di Piano che ha individuato come parcheggio pubblico l’area privata di pertinenza posta a sud del fabbricato e a funzioni urbane, libera da vincoli, l’area posta sul fronte nord, peraltro già realizzata e funzionante, che viceversa doveva essere vincolata a

“Parcheggio Pubblico” gravata da servitù di uso pubblico con una superficie di circa mq. 700 e con obbligo di provvedere altresì alla manutenzione del parcheggio stesso, in modo non coerente agli atti della Conferenza dei Servizi del 13 giugno 2003,

Dalla documentazione esibita, dalle dichiarazioni rese, dalla sottoscrizione e trascrizione, dell’Atto di Asservimento in data 5 marzo 2018 a vincolo permanente di destinazione ad uso pubblico dell’area privata censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova SU NER foglio 8 mappale 145 sub 4 in via del Commercio n. 3, in ottemperanza dell’obbligo a suo tempo assunto dalla “Enel Real Estate S.p.A.”, emerge che l’area adibita a verde e parcheggio posta a sud ed identificato al N.C.T. Sez.9 Foglio 8 mappale 1389 (ex mappale 147) è di pertinenza del fabbricato, mentre la porzione di terreno posta a nord dell’edificio è vincolata a parcheggio pubblico.

Con seduta deliberante del 13 giugno 2003 la Conferenza dei Servizi ha approvato il progetto di rifunzionalizzazione del complesso immobiliare sito in via del Commercio civ. 3, distinto al NCT di Genova sezione 9 foglio 8 particella 145, progetto che prevedeva la realizzazione di un “punto INPS”, attraverso il recupero di due immobili, destinando, tra l’altro, le aree esterne a “due distinte zone a parcheggio, una di circa mq 700 per 20 posti auto e 14 posti moto in concessione al Comune di Genova, l’altra di pertinenza INPS per 15 posti auto e 16 posti moto ...”.



COMUNE DI GENOVA

In particolare per le aree esterne, una parte delle stesse, pari a circa 700 mq, è stata gravata di servitù di uso pubblico e destinata a parcheggio pubblico, come da Atto Unilaterale d'Obbligo del 28 maggio 2003 del Notaio Angelo Chianale di Torino, nonché da Atto di Asservimento del 05 marzo 2018 del Notaio Piero Biglia di Saronno di Genova (Repertorio n. 48624 – Raccolta n. 34447).

Avuto modo di verificare gli atti citati, si può rilevare che in questo caso il Piano ha operato una inversione delle aree da destinare a Servizi (Parcheggio Esistente), vincolando erroneamente un parcheggio pertinenziale e lasciando libero da vincoli un parcheggio di uso pubblico esistente. In questo senso, a giudizio dell'ufficio anche per l'assenza, in fase di pianificazione generale, dell'atto di asservimento debitamente trascritto, l'indicazione del PUC relativamente alle aree in questione, è frutto di una svista che ha determinato una discrasia tra la manifestazione della volontà espressa nella Conferenza dei Servizi, con conseguente atto unilaterale d'obbligo da parte del soggetto privato, e volontà espressa nell'indicazione di Piano, obiettivamente rilevabile dall'atto che ha originato l'obbligo di realizzazione di parcheggio pubblico e quindi riconoscibile come errore secondo un criterio di normalità, senza necessità di ricorrere ad un particolare sforzo valutativo e o interpretativo. Nondimeno l'eventuale provvedimento di rettifica è espressione di una funzione amministrativa di contenuto identico, seppure di contenuto opposto, a quella esplicita in precedenza. Tale funzione deve, dunque, articolarsi secondo gli stessi moduli già adottati, senza i quali rischia di risultare monca o, comunque, difettosa rispetto all'identica causa del potere, sicché, in questo caso è opportuno che l'amministrazione ponga in essere un procedimento omologo, anche per quel che concerne le formalità pubblicitarie, di quello a suo tempo seguito per l'adozione dell'atto da modificare.

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

La suddetta flessibilità del Piano prefigura una procedura di aggiornamento al fine di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato. Nel contempo, la stessa norma, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio 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.

La specifica norma dell'Ambito SIS-S, ambito al quale è stato assoggettato parte del compendio in questione dal PUC, stabilisce che, dimostrata la dismissione del "servizio", nel caso di specie la non esistenza, assegna 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 rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato e, nel caso specifico, assoggettare, con il medesimo provvedimento, il parcheggio pubblico realizzato in virtù dell'atto d'obbligo, a Servizio Pubblico Ambito SIS S.

Per quanto concerne l'applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché l'art. 38, comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero l'applicazione del cd "maggior valore" per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici vigenti, nel caso di specie non è applicabile in quanto l'aggiornamento del Piano è già insito nella specifica norma di flessibilità e la procedura di aggiornamento è necessaria al fine di porre rimedio



COMUNE DI GENOVA

ad una rilevazione conformativa che la stessa Amministrazione non avrebbe operato in carenza dei presupposti giuridico formali, ovvero con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene che non poteva e non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non espressa per il compendio in argomento, viceversa viene inserito un nuovo vincolo a servizi pubblici su un'area all'uopo realizzata, ma non rilevata dal Piano, operando di fatto una sorta di compensazione tra aree.

La proposta di modifica al PUC

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

Dall'ultima revisione degli standard urbanistici del Piano ed eventualmente di altre procedure analoghe in istruttoria o assunte dall'Amministrazione, emerge che tali aree per l'intero territorio comunale ammontano a 15.947.225 mq [rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi] con un saldo attivo di mq. 5.019.371. Per quanto concerne il Municipio 9 Levante (Valle Sturla – Quarto – Nervi) i servizi di quartiere ammontano a mq. 1.642.924 con un saldo attivo di mq. 471.916.

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

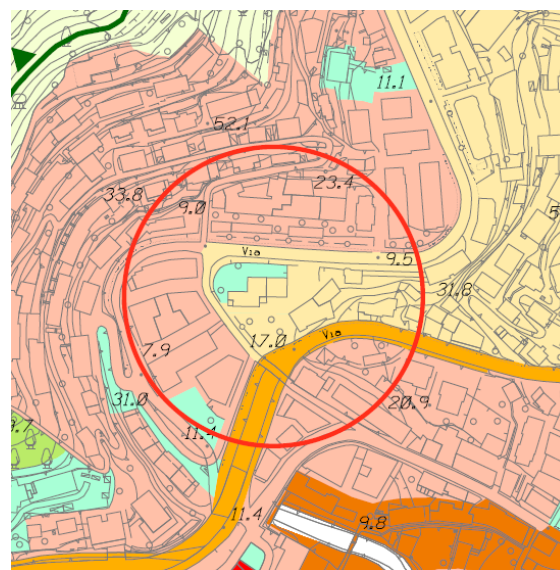
A tal fine la corretta individuazione del Servizio di Parcheggio Esistente n. 9022, di tipo: parcheggio a raso in Via del Commercio con superficie reale di mq. 690 e superficie virtuale mq. 1381, aggiornando di conseguenza il totale delle superfici sia a livello di Municipio (con un saldo attivo, aggiornato, di mq. 471.488) che per l'intero territorio comunale [Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi e Relazione descrittiva dell'apparato normativo] che risulta ancora con un saldo positivo di mq. 5.018.943.

Modifica della tavola 45 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 individuando correttamente la suddetta area adibita a servizio di parcheggio esistente n. 9022.

Modifica della tavola 45 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo per l'area in oggetto l'inserimento nell'Ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale – AR-UR, prevalente all'intorno.

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

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il Volume “Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo” capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard in conseguenza della modifica del servizio.



Qualificazione della modifica urbanistica

Premesso che la qualificazione della modifica è definita nelle norme di flessibilità previste dal PUC all'art. SIS-S-2 “Disciplina degli interventi edilizi”, delle Norme di Conformità e che detta flessibilità è già stata oggetto di valutazione in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, peraltro detta fattispecie è prevista dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*)



COMUNE DI GENOVA

della l.r. 36/1997 che al comma 1 recita “Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di variante di cui all’articolo 44.” Nondimeno il citato art. SIS-S-2, allo scopo di non dar luogo ad un’attività di interpretazione della volontà dell’Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell’art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di “rettificare”, in questo caso una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato e nel contempo assoggettare un’altra area, già individuata in sede di Conferenza dei Servizi, a Servizio Pubblico SIS S.

In considerazione di quanto sopra la proposta di modifica delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, ma tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di “servizio pubblico” non esistente e viceversa inserisce un vincolo a Servizi Pubblici su un’area all’uopo realizzata che il Piano aveva tralasciato.

Genova, 11.04.2018

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico

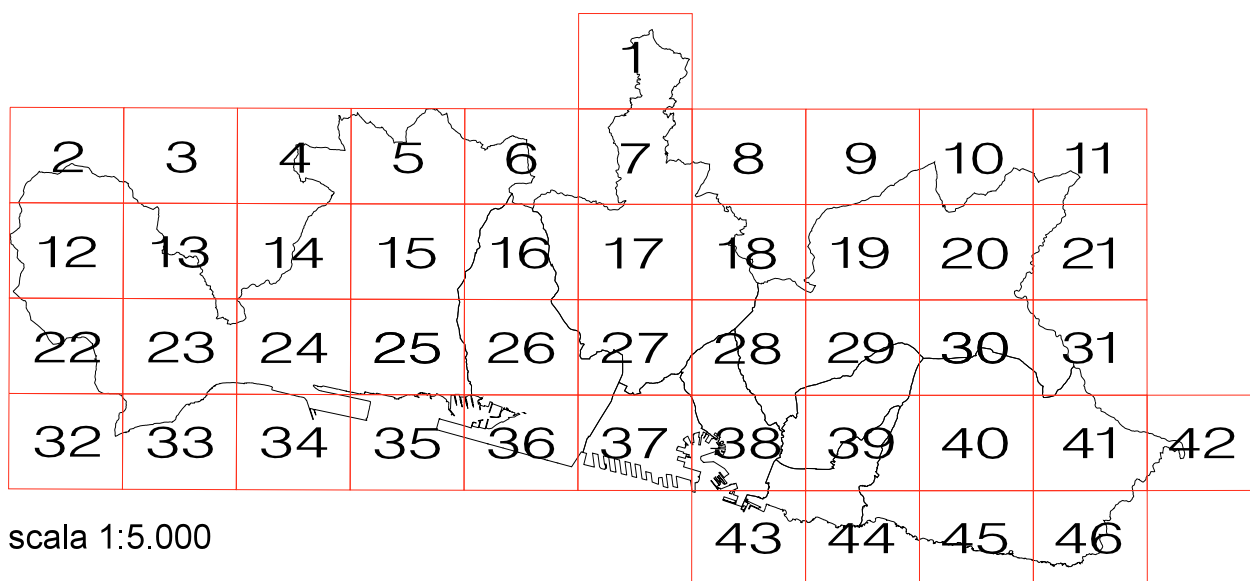
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE












































scala 1:5.000

ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

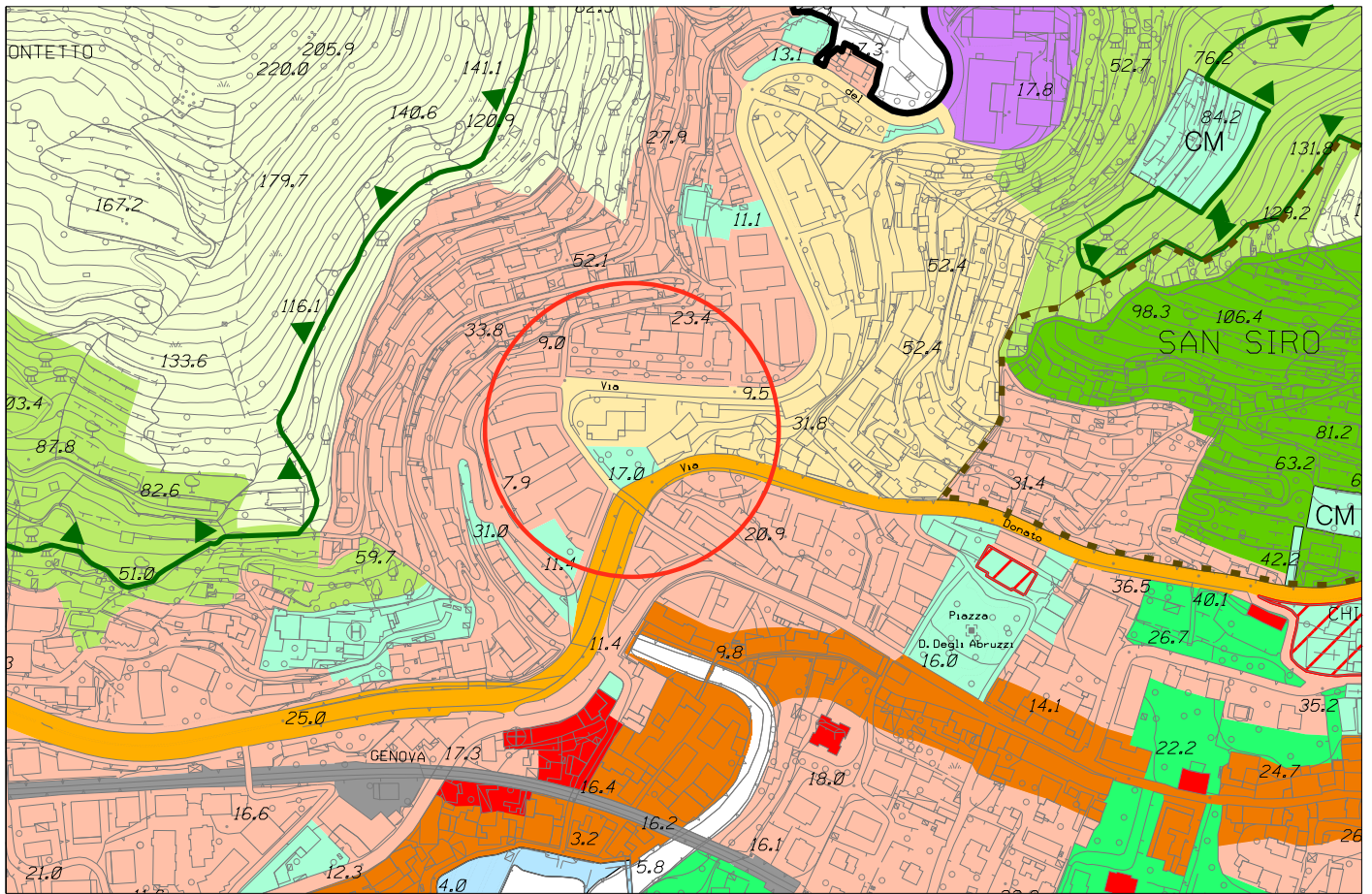
LEGENDA

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

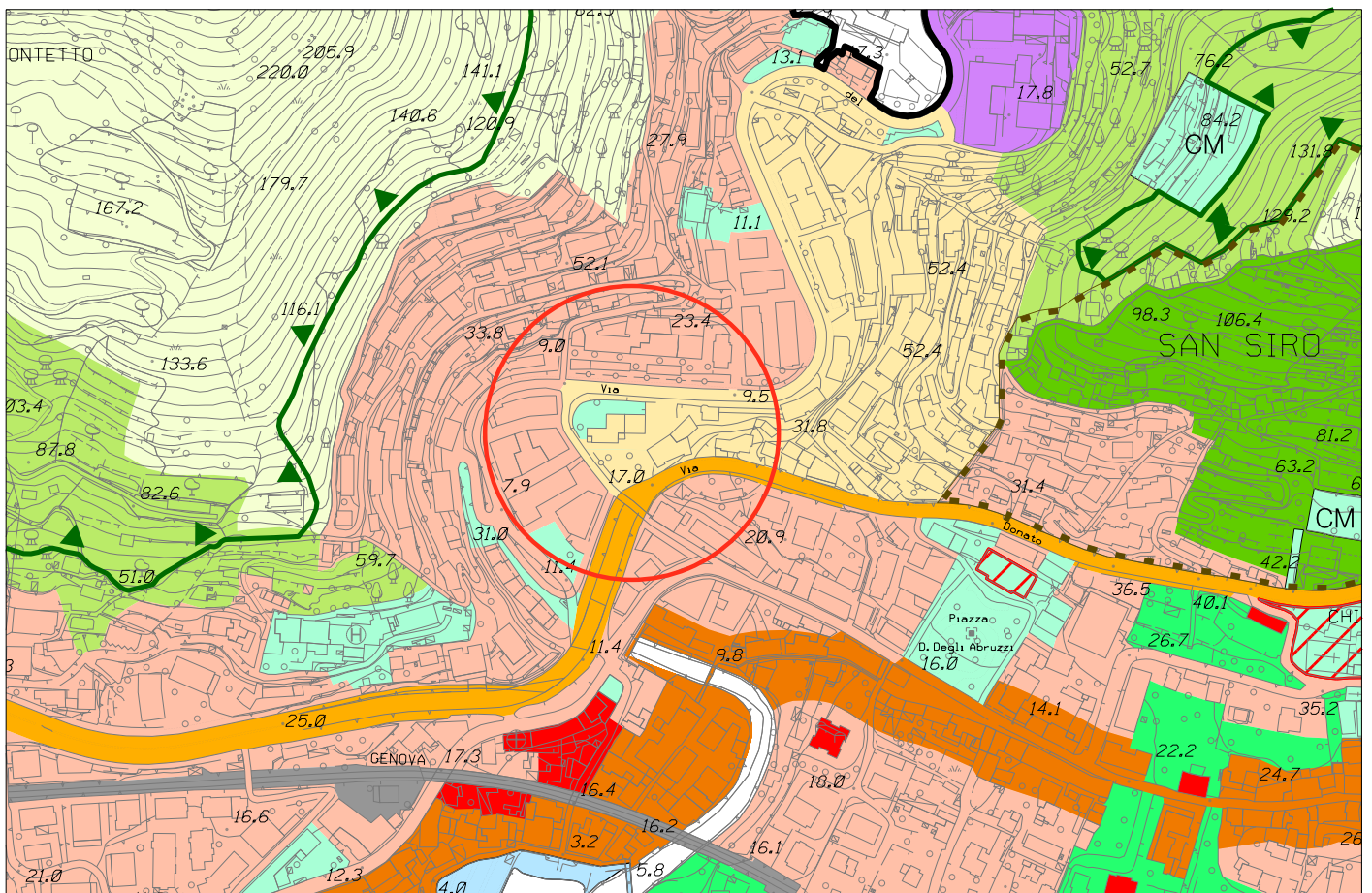


individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese

Municipio IX Levante



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



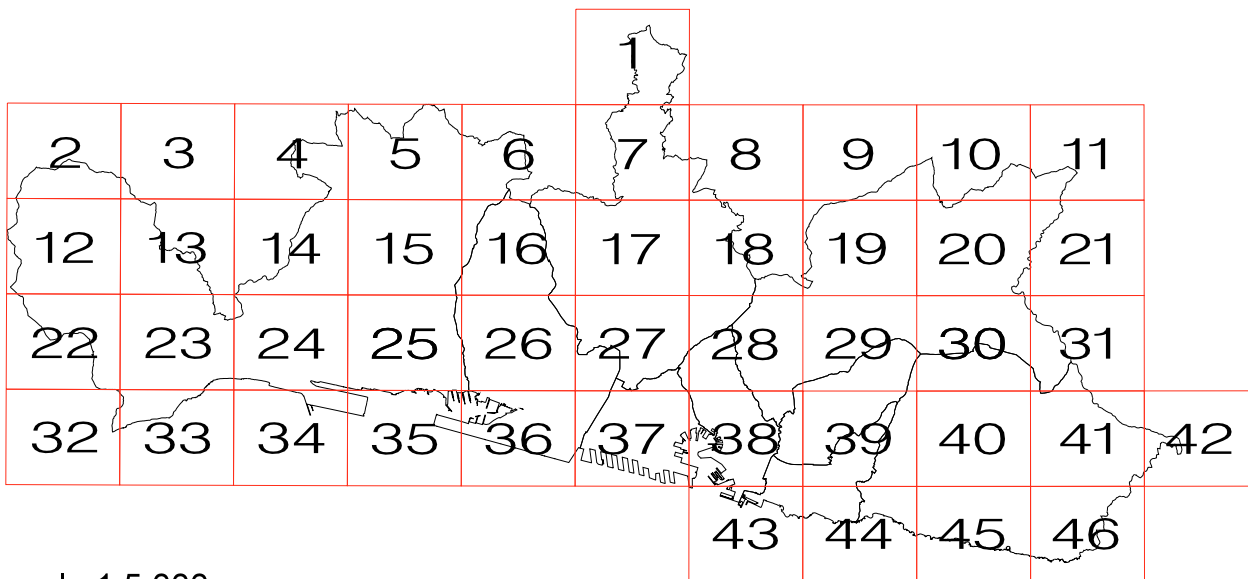
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



scala 1:5.000


SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

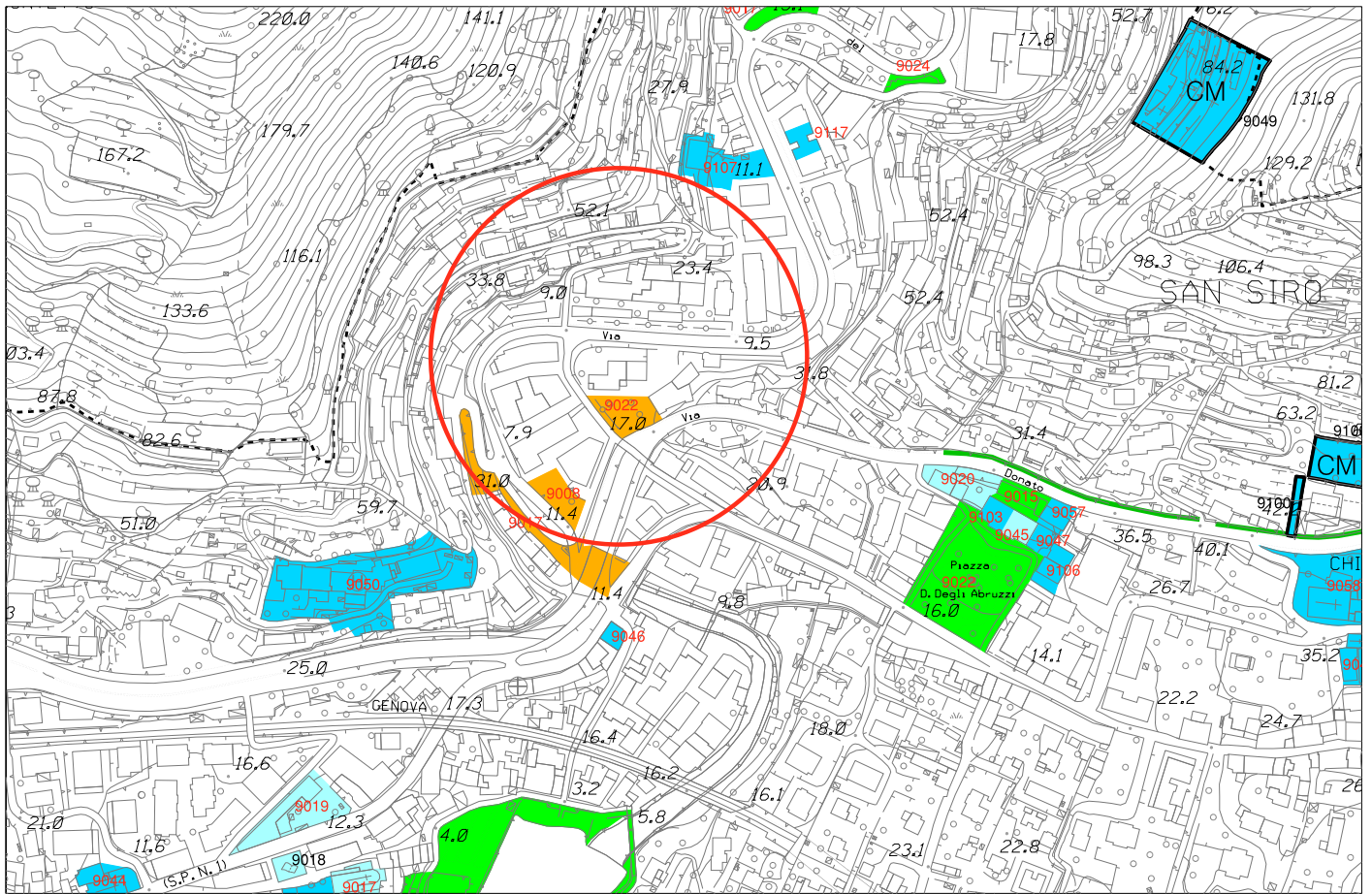
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

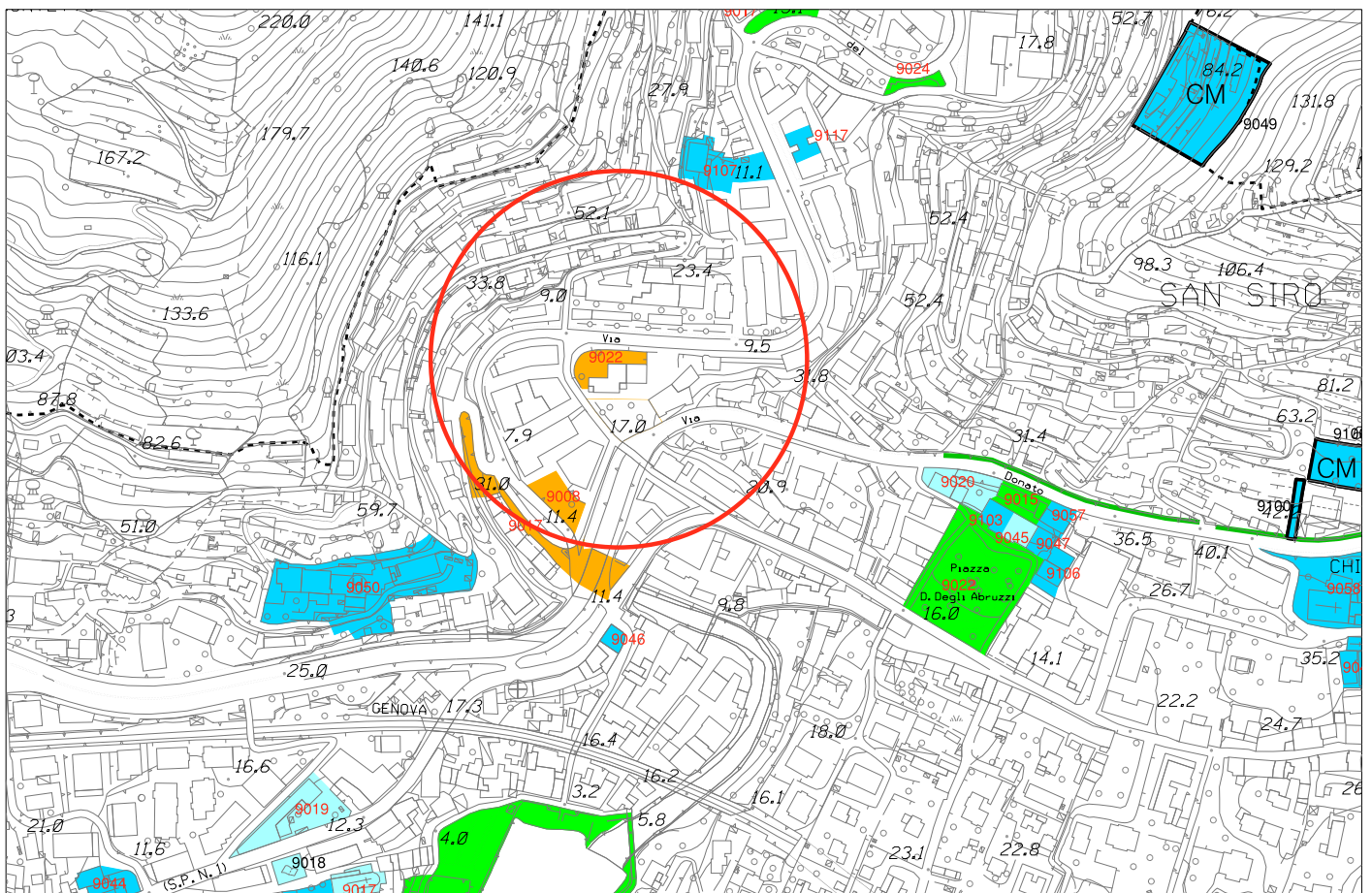
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

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)



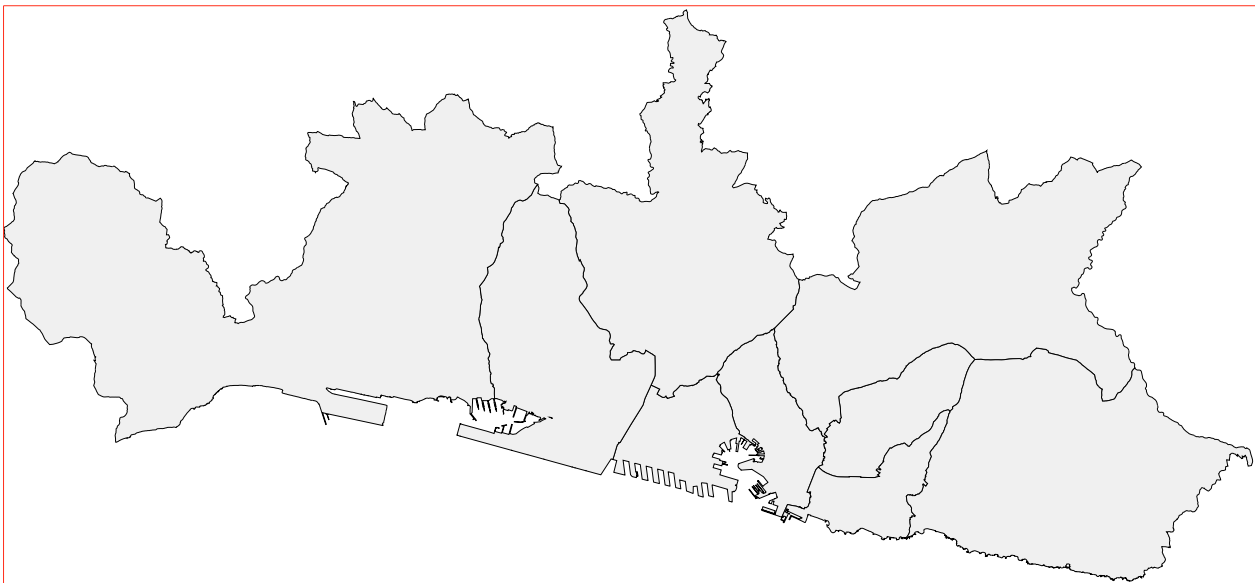
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



COMUNE DI GENOVA

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 IN ADOZIONE MUNICIPI
INTERO TERRITORIO COMUNALE**

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	1.362.695	1.362.177
Verde pubblico	mq	6.939.901	
	mq	12.715.986	12.715.458

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	191.662	
Istruzione	mq	57.462	
Parcheggi	mq	290.394	
Verde pubblico	mq	2.691.821	
	mq	3.231.339	

TOTALE	mq	15.947.225
		15.946.797
SALDO:	mq	5.019.371
		5.018.943

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 9 LEVANTE

VALLE STURLA

QUARTO

NERVI

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

18 mq. x abitante X 65.056 abitanti mq. 1.171.008

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	373.505	
Istruzione	mq	212.409	
Parcheggi	mq	81.711	81.283
Verde pubblico	mq	840.483	
	mq	<u>1.508.108</u>	1.507.680

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	12.117	
Parcheggi	mq	25.121	
Verde pubblico	mq	97.578	
	mq	<u>134.816</u>	

TOTALE mq 1.642.924
1.642.496

SALDO: mq 471.916
471.488

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

30% dei servizi di interesse comune esistente

mq 112.052

servizi religiosi esistenti mq 233.062

servizi religiosi di previsione mq 0

Totale: mq 233.062

Saldo: mq 121.011

9028	S	VIA CHIGHIZOLA	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	2.020	4.039
9030	S	LARGO CATTANEI	NIDO D'INF.-SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	11.162	22.324
9031	S	VIA CASOTTI	SCUOLA SEC. 1° GRADO - SCUOLA SEC. 2° GRADO	PUBB	2.503	5.005
9034	S	VIA PRIARUGGIA	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	1.087	2.173
9035	S	VIA VECCHI	SCUOLA PRIMARIA - SCUOLA SEC. 1° GRADO	PUBB	8.632	17.264
9036	S	VIA ERA	SCUOLA INF.-SC.PRIM.-SC.SEC. 1° GR.-SC.SEC 2° GR.	PUBB	7.513	15.027
9038	S	VIA SCIACCALUGA	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	4.257	8.514
9041	S	VIA CARRARA	SCUOLA PRIMARIA - SCUOLA SEC. 1° GRADO	PRIV	14.991	29.982
9042	S	VIA APPARIZIONE	SEZ.PRIMAVERA - SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	894	1.788
9043	S	VIA VECCHI	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	2.665	5.330
9044	S	VIA DEL COMMERCIO	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	733	1.467
9045	S	PIAZZA DUCA DEGLI ABRUZZI	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	344	688
9047	S	VIA CASOTTI	SCUOLA VESPERTINA	PUBB	136	272

Totale superfici 106.204 212.409

Descrizione: istruzione esistente - T

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9048	TUN	VIALE BRIGATE SALERNO	UNIVERSITA'	PUBB	2.178	0
Totale superfici					2.178	0

Descrizione: parcheggi esistenti

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9001	PE	PIAZZA RAGAZZI DEL '99	PARCHEGGIO	PUBB	1.290	2.580
9002	PE	VIA TIMAVO	PARCHEGGIO	PUBB	849	1.698
9004	PE	167 QUARTO	PARCHEGGIO	PUBB	2.470	4.939
9006	PE	167 QUARTO	PARCHEGGIO	PUBB	1.011	2.023
9008	PE	VIA DEL COMMERCIO	PARCHEGGIO	PUBB	703	1.406
9009	PE	CIMITERO NERVI II	PARCHEGGIO	PUBB	584	1.168
9010	PE	167 QUARTO	PARCHEGGIO	PUBB	1.024	2.048
9012	PE	VIA DEGLI IRIS	PARCHEGGIO	PUBB	281	562
9013	PE	STAZIONE F.S. QUARTO	PARCHEGGIO	PUBB	2.314	4.629
9014	PE	VIA DEI CICLAMINI	PARCHEGGIO	PUBB	951	1.903
9015	PE	MONTE MORO	PARCHEGGIO	PUBB	1.377	1.377
9016	PE	VIA BRIGATA SALERNO	PARCHEGGIO	PUBB	620	1.239
9017	PE	VIA DEL COMMERCIO	PARCHEGGIO	PUBB	1.937	3.874
9018	PE	VIA SOMMA	PARCHEGGIO	PRIV	1.000	1.999
9019	PE	STAZIONE F.S. NERVI	PARCHEGGIO	PUBB	6.133	12.265
9020	PE	VIA AURELIA	PARCHEGGIO	PUBB	1.856	3.713
9021	PE	VIA CASOTTI	PARCHEGGIO	PUBB	1.228	2.455
9022	PE	VIA DEL COMMERCIO	PARCHEGGIO	PUBB	904	1.809
					690	1.381
9023	PE	STAZIONE F.S. QUINTO	PARCHEGGIO	PUBB	4.730	9.460
9024	PE	VIA ERA	PARCHEGGIO	PUBB	1.022	2.044
9025	PE	VIA ALLA CHIESA DI S.GIORGIO DI BAVARI	PARCHEGGIO	PRIV	686	1.371
9026	PE	VIA ALLA CHIESA DI S.GIORGIO DI BAVARI	PARCHEGGIO	PUBB	222	444

9027	PE	VIA ANTICA ROMANA DI QUINTO	PARCHEGGIO	PUBB	415	829
9028	PE	VIA ROMANA DI QUARTO	PARCHEGGIO	PRIV	570	1.140
9030	PE	VIA DELLE CAMPANULE	PARCHEGGIO	PUBB	1.681	1.681
9031	PE	VIA DEI CICLAMINI	PARCHEGGIO	PUBB	288	576
9032	PE	VIALE QUARTARA	PARCHEGGIO	PRIV	490	980
9033	PE	VIA CADEROSI - VIA BAVARI	PARCHEGGIO	PRIV	108	217
9034	PE	VIA DELLE TERRE ROSSE	PARCHEGGIO		260	519
9035	PE	VIA CADIGHIARA - VIA TORRICELLI	PARCHEGGIO	PRIV	205	410
9036	PE	CORSO EUROPA	PARCHEGGIO	PUBB	2.740	5.480
9037	PE	VIA ROSSETTI	PARCHEGGIO	PRIV	135	270
9038	PE	CORSO EUROPA	PARCHEGGIO	PUBB	1.319	2.637
9040	PE	VIA BORGHERO	PARCHEGGIO	PRIV	207	414
9041	PE	VIA PALLOA	PARCHEGGIO	PUBB	470	940
9042	PE	VIA PALMIRO TOGLIATTI	PARCHEGGIO	PUBB	183	183
9044	PE	VIA GIANNELLI	PARCHEGGIO	PUBB	215	429

Totale superfici	42.478	81.714
	42.264	81.283

Descrizione: parcheggio previsione

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9001	PR	RIO PENEGO	PARCHEGGIO	PUBB	1.277	2.554
9002	PR	VIA PIANI DI FERRETTO	PARCHEGGIO	PUBB	1.036	1.036
9010	PR	PIAZZA NIEVO	PARCHEGGIO	PUBB	1.223	2.446
9016	PR	VIA MONACO SIMONE	PARCHEGGIO	PUBB	1.311	2.622
9019	PR	VIA DEI MILLE	PARCHEGGIO	PUBB	905	1.811
9020	PR	VIA SCIACCALUGA	PARCHEGGIO	PUBB	2.367	4.734
9022	PR	167 QUINTO	PARCHEGGIO	PUBB	731	731
9024	PR	CORSO EUROPA	PARCHEGGIO	PUBB	2.565	5.130
9026	PR	167 QUARTO	PARCHEGGIO	PUBB	1.547	3.094
9030	PR	VIA MAJORANA	PARCHEGGIO	PRIV	481	963
Totale superfici					13.444	25.121

Descrizione: sistema speciale dei rifiuti - T

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9001	SPE	VIA DEGLI ANEMONI	ISOLA ECOLOGICA	PUBB	1.172	0
Totale superfici					1.172	0

Descrizione: verde esistente - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
9001	C	VIA CIANCIULLO	CAMPO TENNIS	PRIV	645	1.291
9002	C G	VIA APPARIZIONE	GIARDINO - CAMPO	PUBB	10.732	21.463
9003	C	VIA TRE PINI	TENNIS-PISCINE-BOCCE	PRIV	21.092	42.183
9004	C	VIA CASALE	CAMPO CALCIO	PRIV	12.745	25.490
9005	C	VIA PIANI DI FERRETTO	CAMPO CALCIO	PRIV	12.547	12.547
9006	C	VIA MERLANTI	CAMPO BOCCE	PRIV	3.014	6.029
9007	C	VIA CHIESA S.DESIDERIO	TENNIS-CALCIO-BASKET	PRIV	9.548	19.096
9008	C	VIA CAPOLUNGO	CAMPO TENNIS	PRIV	3.594	7.188



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) dell'area sita in via del Commercio 3.

Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

E' stata presentata istanza di correzione dell'indicazione a Servizi Pubblici (parcheggio esistente) gravante sull'attuale parcheggio pertinenziale dell'edificio sito in Via del Commercio 3 e non già sulla parte retrostante come meglio illustrato nella Relazione Urbanistica.

In sintesi viene richiesto al Comune di procedere alla correzione dell'errore materiale riscontrato, in modo da poter fruire liberamente del parcheggio pertinenziale dell'immobile (N.C.T di Genova Sez. 9 foglio 8 part. 1389), erroneamente identificato come di uso pubblico, identificando sul SIS-S come pubblico il parcheggio (NCEU di Genova Sez. NER foglio 8 part. 145 sub 4) asservito all'uso pubblico come previsto dal progetto e dall'atto unilaterale d'obbligo stipulato da "Enel Real Estate S.p.A." e come tale asservito.

La Pianificazione comunale

L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 45 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici" e segnatamente nella tavola 45 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è inserita in un ambito destinato a "Parcheggi esistenti" n. 9005 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Levante l'area in questione è classificata quale servizio "parcheggio esistente" n. 9022 – Via del Commercio – Tipo: parcheggio a raso di proprietà Pubblica con superficie reale mq. 904 e superficie virtuale mq. 1.809, conteggiato negli standard urbanistici. Al contorno dell'area classificata a servizi, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta i terreni all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale AR-UR.

Nella tav. 45 del Livello Paesaggistico Puntuale non vi sono indicazioni sull'area in questione.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area prevalentemente in Zona B Aree con suscettività uso parzialmente condizionata ed in limitata parte in ZONE A - Aree con suscettività uso non condizionata e ZONE C - Aree con suscettività uso limitata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici l'area ricade in "Area Vincolo Idrogeologico".

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

Nel **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DGR n. 97 del 08/02/2017 entrato in vigore il 08/03/2017, l'area non è interessata dalla Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 4); nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213010) l'area ricade Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa"; l'area non è interessata dalla Carta del rischio idraulico (Tavola 4); la Carta del rischio geologico (Tavola 213010) classifica l'area in R0 – Rischio lieve o trascurabile.

La proposta di modifica al PUC

E' possibile proporre la modifica richiesta in quanto, nella sostanza, non viene alterata la verifica degli standard urbanistici come delineata dal PUC.

A tal fine la corretta individuazione del Servizio di Parcheggio Esistente n. 9022, di tipo: parcheggio a raso in Via del Commercio con superficie reale di mq. 690 e superficie virtuale mq. 1381, aggiornando di conseguenza il totale delle superfici sia a livello di Municipio (con un saldo attivo, aggiornato, di mq. 471.488) che per l'intero territorio comunale [Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi e Relazione descrittiva dell'apparato normativo] che risulta ancora con un saldo positivo di mq. 5.018.943.

Modifica della tavola 45 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 individuando correttamente la suddetta area adibita a servizio di parcheggio esistente n. 9022.



COMUNE DI GENOVA

Modifica della tavola 45 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo per l'area in oggetto l'inserimento nell'Ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale – AR-UR, prevalente all'intorno.

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

La **proposta di modifica delineata** non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, ma tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di "servizio pubblico" non esistente e viceversa inserisce un vincolo a Servizi Pubblici su un'area all'uopo realizzata che il Piano aveva tralasciato.

Inoltre tale proposta non comporta l'individuazione di nuovi distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

Disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e s.m.i.

La proposta di modifica al PUC vigente in oggetto non richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.i. in quanto non presenta potenziali effetti sull'ambiente come espressi nell'Allegato A, ovvero l'area non è interessata da aree inondabili e/o a suscettività al dissesto elevata o molto elevata, non ricade in zone umide o carsiche, non incide sulla Rete Ecologica Ligure. Inoltre non è previsto carico insediativo in aree in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio. E' conforme alla pianificazione sovraordinata quindi non prevede varianti al P.T.C.P..

Genova, 13.04.2018



Il Funzionario Tecnico

arch. Anna Maria Colombo



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2018-DL-122 DEL 20/04/2018 AD OGGETTO:
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA
DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI
(SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA
URBANISTICA DI AREE SITE IN VIA DEL COMMERCIO CIV. 3, A
GENOVA NERVI – MUNICIPIO IX LEVANTE.**

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

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

20/04/2018

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi