



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 04/06/2019

DCC-2019-35 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 IMPERIALE – SALITA VECCHIA N.S. DEL MONTE – SALITA ARZANI – VIA MARINA DI ROBILANT, A GENOVA S. FRUTTUOSO – MUNICIPIO III BASSA VALBISAGNO.

Presiede: Il Presidente Piana Alessio
Assiste: Il Segretario Generale Reggente Puglisi Vanda
E' presente altresì: Il Vice Segretario Generale Edda Odone

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

1	Piana Alessio	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	Bertorello Federico	Consigliere	P
10	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	P
11	Brusoni Marta	Consigliere	P
12	Campanella Alberto	Consigliere	P
13	Cassibba Carmelo	Consigliere	P
14	Ceraudo Fabio	Consigliere	P
15	Corso Francesca	Consigliere	P
16	Costa Stefano	Consigliere	P
17	Crivello Giovanni Antonio	Consigliere	P
18	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
19	Ferrero Simone	Consigliere	P
20	Fontana Lorella	Consigliere	P
21	Gambino Antonino	Consigliere	P
22	Giordano Stefano	Consigliere	P
23	Grillo Guido	Consigliere	P

24	Immordino Giuseppe	Consigliere	P
25	Lauro Lilli	Consigliere	A
26	Lodi Cristina	Consigliere	P
27	Maresca Francesco	Consigliere	P
28	Mascia Mario	Consigliere	P
29	Pandolfo Alberto	Consigliere	P
30	Pignone Enrico	Consigliere	P
31	Pirondini Luca	Consigliere	P
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	A

E pertanto complessivamente presenti n. 37 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta gli Assessori:

1	Balleari Stefano
2	Bordilli Paola
3	Campora Matteo
4	Cenci Simonetta
5	Fanghella Paolo
6	Fassio Francesca
7	Garassino Stefano
8	Piciocchi Pietro
9	Vinacci Giancarlo
10	Viscogliosi Arianna



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-133 del 10/04/2019

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 IMPERIALE – SALITA VECCHIA N.S. DEL MONTE – SALITA ARZANI – VIA MARINA DI ROBILANT, A GENOVA S. FRUTTUOSO – MUNICIPIO III BASSA VALBISAGNO.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 19 in data 17 aprile 2019.

- omissis -

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

Nota n. 189471 del 27.05.2019

“A seguito della richiesta di espressione del parere di competenza al Municipio III Bassa Valbisagno, inviata con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 149683 del 26 aprile 2019, si richiede di modificare il provvedimento nel seguente modo:

a pag. 3 sostituire i capoversi:

“- che in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame sarà sottoposta al parere del Municipio III Bassa Valbisagno;

- che detto parere verrà acquisito e allegato prima dell’approvazione del presente provvedimento;”

con i seguenti capoversi:

“- che con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 149683 del 26 aprile 2019, è stato richiesto al Municipio III Bassa Valbisagno, ai sensi degli artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione, il parere di competenza sulla proposta di Giunta al Consiglio n. 19 del 17 aprile 2019 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 delle aree site in Via Imperiale – Salita Vecchia N.S. del Monte – Salita Arzani – Via Marina di Robilant, a Genova S. Fruttuoso.»;

- che il Consiglio del Municipio Bassa Valbisagno nella seduta del 21/05/2019–Atto n. 7 – Arg. XXXIV, ha espresso parere favorevole;

che con riferimento all’ordine del giorno collegato al parere n. 7 del 21/5/2019 espresso dal Consiglio Municipale, pur comprendendo la segnalazione, è necessario rilevare che quanto evidenziato esula dal presente provvedimento in quanto riferito ad altra area, seppur *viciniore*, ma non interessata da questo atto;

(omessa la discussione)

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

Su proposta dell’Assessore all’Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso che:

- Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 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”*;

- il Piano Urbanistico Comunale, Assetto Urbanistico, classifica le aree in questione site a Genova S.Fruttuoso – Via Imperiale civ. 14 – Salita Vecchia N.S. del Monte civ. 14, di proprietà Ecclesiastica, come Servizi Pubblici – SIS-S “servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici” e nel “Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S” come Interesse Comune Esistente – Q - n. 3042, Tipo Istituto dell’Infanzia-Centro Assistenziale-Sede di Associazione di proprietà Privata, destinazione peraltro già prevista dal previgente Strumento Urbanistico Comunale (PUC 2000);

- con nota del 24 settembre 2018, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in data 28/09/2018 con il n. 332540, e successive integrazioni in data 03/12/18 e 24/12/18, l’Ente proprietario delle aree ha trasmesso 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;

- con la succitata istanza, in particolare è stato chiesto di inserire la porzione del compendio immobiliare identificato come corpo “B sottostrada, in Via Imperiale civ. 14 – Salita Vecchia N.S. del Monte civ. 14, nell’ “Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR)” con conseguente assoggettamento alla disciplina prevista dal PUC per tali Ambiti;

- con la medesima nota viene precisato che le aree per cui si chiede la modifica della disciplina urbanistica (come dimostrato dalla documentazione presentata) non è più utilizzata a servizio dal 1996;

- con la relazione illustrativa, allegata all'istanza sopracitata, viene inoltre evidenziato che la ricognizione effettuata a livello di strumento urbanistico vigente sul compendio immobiliare di proprietà dell'Ente ha riscontrato, nel perimetro della zona di Interesse Comune esistente (3042 A – Via Imperiale), l'inclusione di un fabbricato di civile abitazione, di altra proprietà, distinto coi civici 4, 4A, 6, 6A e 8 di Salita Arzani;

Considerato ancora che:

- la proposta di modifica da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 21.01.2019;

- 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, propone la modifica dell'Ambito SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici" eliminando la porzione del compendio immobiliare identificato come corpo "B" sottostrada, e l'assoggettamento della suddetta porzione immobiliare all' "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR)" in quanto corrispondente all'Ambito prevalente al contorno, modifica del servizio "interesse comune esistente – Q" n. 3042, mantenendo la copertura della porzione immobiliare suddetta unita al servizio in quanto funzionale allo stesso, con una riduzione di 4.265 mq della superficie reale;

- viene altresì proposto, per gli edifici residenziali e le loro aree di pertinenza, segnalate nella relazione illustrativa allegata all'istanza siti in Salita Arzani e distinti con i civici 4, 4A, 6, 6A e 8, nonché, a seguito di una puntuale verifica dell'assetto proprietario della Congregazione istante, quelli distinti con i civici 11, 15, 17, 19 e 21 di Via Marina di Robilant il corretto inserimento nell' "Ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale – AR-UR";

- 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 270.747 e di mq 4.995.671;

- 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 particolare 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 gli effetti derivanti dalla modifica al PUC sono coerenti con quanto prefigurato dal citato art. SIS-S-2 delle Norme di conformità del PUC, e il “servizio pubblico”, come attualmente individuato dal PUC, era stato dismesso, per la porzione del compendio immobiliare in oggetto, in data antecedente all’approvazione del previgente strumento urbanistico (PUC 2000) e per il fabbricato di civile abitazione di proprietà privata di fatto non è mai esistito, dal momento che dette aree non sono mai state legate alla destinazione a servizi;

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 della porzione del compendio immobiliare identificato come corpo “B” sottostrada sito in Via Imperiale civ. 14 – Salita Vecchia N.S. del Monte civ. 14, a Genova S.Fruttuoso – Municipio III Bassa Valbisagno, nonché per le aree private succitate avulse al servizio pubblico esistente, assoggettando tali aree all’ “Ambito di riqualificazione 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 39 – scala 1:5000;
- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – tavola 39 – scala 1:5000;
- stralcio del Volume “Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S– Bilanci Elenchi” del PUC con indicazione delle modifiche;
- stralcio della Relazione Descrittiva dell’Apparato normativo con indicazione delle modifiche;

Considerato infine:

- che con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 149683 del 26 aprile 2019, è stato richiesto al Municipio III Bassa Valbisagno, ai sensi degli artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione, il parere di competenza sulla proposta di Giunta al Consiglio n. 19 del 17 aprile 2019 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 delle aree site in Via Imperiale – Salita Vecchia N.S. del Monte – Salita Arzani – Via Marina di Robilant, a Genova S. Fruttuoso.»;

- che il Consiglio del Municipio Bassa Valbisagno nella seduta del 21/05/2019–Atto n. 7 – Arg. XXXIV, ha espresso parere favorevole;

- che con riferimento all’ordine del giorno collegato al parere n. 7 del 21/5/2019 espresso dal Consiglio Municipale, pur comprendendo la segnalazione, è necessario rilevare che quanto evidenziato esula dal presente provvedimento in quanto riferito ad altra area, seppur *viciniore*, ma non interessata da questo atto;

Visti:

- la LR 36/1997 e s.m.i.;
- la LR 32/2012 e s.m.i.;
- 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 21.01.2019, 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 della porzione del compendio immobiliare identificato come corpo “B” sottostrada sito in Via Imperiale civ. 14 – Salita Vecchia N.S. del Monte civ. 14, del fabbricato di civile abitazione sito in Salita Arzani, civici, 4/4A/6/6A/8, nonché delle aree di pertinenza dei fabbricati di civile abitazione siti in Via Marina di Robilant civici 11, 15, 17, 19 e 21, a Genova S.Fruttuoso – Municipio III Bassa Valbisagno; assoggettando le suddette aree private all' “Ambito di riqualificazione urbanistico – 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.

La votazione, effettuata mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Brusoni, Terrile, Vacalebre, dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n. 37	consiglieri
Votanti	n. 36	”
Voti favorevoli	n. 36	
Voti contrari	n. --	
Astenuti	n. 1	(CHIAMAMI GENOVA: Putti)

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

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Maresca, Mascia, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebre, in numero di 37.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Brusoni, Terrile, Vacalebre, viene approvata all'unanimità.

Il Presidente
Alessio Piana

Per il Segretario Generale Reggente
Dott.ssa Vanda Puglisi
Il Vice Segretario Generale
Avv. Edda Odone



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-133 DEL 10/04/2019

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 IMPERIALE – SALITA VECCHIA N.S. DEL MONTE – SALITA ARZANI – VIA MARINA DI ROBILANT, A GENOVA S. FRUTTUOSO – MUNICIPIO III BASSA VALBISAGNO.

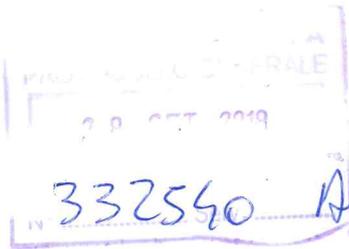
ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Istanza
- 2) Relazione Illustrativa
- 3) Elaborato 'fss tav1'
- 4) Elaborato 'fss tav2'
- 5) Relazione Urbanistica in data 21.01.2019 comprensiva degli allegati;
- 6) Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in data 14.01.2019.

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Gentilissimo sig. Sindaco del Comune Di Genova
Dott. Marco Bucci
Via Garibaldi, 9
16124 - Genova

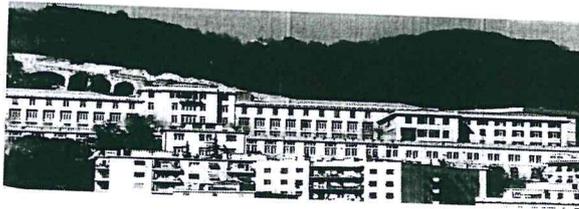
➔ Gentilissima sig.ra Assessore all'Urbanistica del Comune di Genova
Arch. Simonetta Cenci
Via Garibaldi, 9
Palazzo Albini - 8° Piano
16124 - Genova



An. Urbanistica

SINCRASUA
CP

OPERA SS. VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI
ISTITUTO FASSICOMO
Via Imperiale, 4
Genova

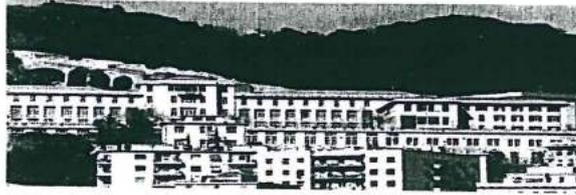


ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL
MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA
RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE EX OFFICINE MECCANICHE E
GRAFICHE E DELLE AREE DI PERTINENZA SITO IN VIA IMPERIALE, 41 E SALITA VECCHIA N.S. DEL
MONTE, 14

MUNICIPIO MEDIO LEVANTE



OPERA SS. VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI
ISTITUTO FASSICOMO
Via Imperiale, 4
Genova



ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL
MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA
RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE EX OFFICINE MECCANICHE E
GRAFICHE E DELLE AREE DI PERTINENZA SITO IN VIA IMPERIALE, 41 E SALITA VECCHIA N.S. DEL
MONTE, 14

MUNICIPIO MEDIO LEVANTE

Il sottoscritto [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] gennaio 1968, residente in Genova,
[REDACTED], in qualità di procuratore generale dell'OPERA SS.
VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI, designata anche come ISTITUTO FASSICOMO, con se-
de in Genova, Via Imperiale, 41 - C.F. 00250780103, riconosciuto con regio decreto n. 1464
del 2 luglio 1936 - pubblicato sulla G.U. in data 4 agosto 1936, iscritto nel Registro delle Perso-
ne Giuridiche presso la Prefettura di Genova al n. 232, in forza della procura rilasciata dal
rappresentante legale fratello Delio Remondini presso il notaio dott. Carlo Mussi - *studio Carlo e
Margherita Mussi notai in Monza*, iscritto al Collegio Notarile di Milano, in data 6 febbraio 2018
conferendo potestà su qualsiasi atto di amministrazione ordinaria e straordinaria relativamen-
te a tutti i beni mobili ed immobili attualmente di proprietà dell'Istituto,

premesso

che l'OPERA SS. VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI, nota anche come ISTITUTO FASSICO-
MO, è proprietaria del complesso immobiliare sito in Genova, Via Imperiale, 41 - 43, articolato
in più corpi di fabbrica in base alle attività allocate;

che tale articolazione si esemplifica in forma sintetica - in due corpi di fabbrica di maggior
rilievo: corpo "A" soprastrada e corpo "B" sottostrada;

che presso tale complesso immobiliare, dall'epoca della sua costruzione, l'Istituto ha svolto
per molti anni attività di carattere socio-educativo, come è nello spirito e missione proprie
dell'Opera;

che dal 1997 le attività formative di tipo pratico: officine meccaniche, officine grafiche, for-
mazione artigianale (calzoleria, sartoria, ecc.) proprie dell'organizzazione dell'Istituto Fassi-
como - strutturato per fornire agli educandi una formazione di tipo professionale - venivano
a cessare sia per la significativa riduzione degli utenti che per la profonda revisione dei criteri

socio-educativi sia per la diversa situazione in termini sociali del "disagio";
che da tale anno, come da deliberazione del Consiglio Provinciale dell'Opera (vedi allegato A) gli spazi originariamente destinati a tale servizio sono risultati oggetto di locazione (vedi allegati B,Bn) o inutilizzati;

che in oggi tali spazi sono solo residualmente utilizzati, vista la contratta situazione occupazionale genovese, da inquilini con previsione di rilascio degli spazi in tempi ravvicinati,

considerato che

il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 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."

Vista la destinazione del complesso in base al Piano Urbanistico Comunale classificato come:

- Interesse comune esistente - lettera A
- R.S.A. – case di riposo – centri assistenziali

PRESENTA

istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile sito in Genova Via Imperiale, 41 - Salita vecchia N.S. del Monte, 14 identificato a catasto:

Sezione urbana:	GED
Zona Censuaria:	1
Foglio:	44
Particelle:	15/259/305
Subalterni:	1/3
Categoria:	D8

identificato, più precisamente e graficamente, come corpo "A" sottostada, al fine di ricomprendere la porzione di complesso immobiliare non più utilizzata come servizio a partire dal 1996 e certamente priva di tale qualificazione da 4 marzo 2015, data di adozione del P.U.C. vigente nel limitrofo ambito AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale)

e a tal fine allega la seguente documentazione a firma del *dott. arch. Giampiero Buffoni* - STUDIO BUFFONI - Architettura & Paesaggio, [REDACTED] Genova, tel. [REDACTED], [REDACTED] presso il quale elegge domicilio.

con osservanza

OPERA SS. VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI
ISTITUTO FASSICOMO

il procuratore generale

Genova, 24 settembre 2018

Allegati:

- *relazione tecnico-illustrativa*
- *documentazione fotografica*
- *rappresentazione dello stato attuale*
- *proposta di aggiornamento*
- *visurae catastali per soggetto*

OPERA SS. VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI
ISTITUTO FASSICOMO
Via Imperiale, 41/43
Genova



PROPOSTA DI ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL
MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA
RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE EX OFFICINE MECCANICHE E GRAFICHE E DELLE AREE DI
PERTINENZA SITO IN VIA IMPERIALE, 41/43 E SALITA VECCHIA N.S. DEL MONTE, 14

MUNICIPIO BASSA VALBISAGNO

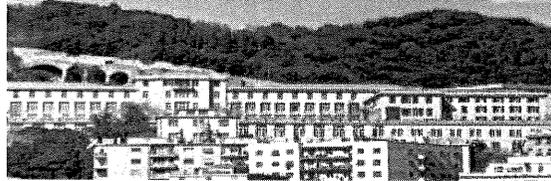
Relazione illustrativa

STUDIO BUFFONI
architettura & paesaggio

via Francesco Pozzo, 11/5 18145 Genova
Tel : 010/3628085 fax: 010/3691115
info @ studiobuffoni.it

2018 agg. 30/11/2018

OPERA SS. VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI
ISTITUTO FASSICOMO
Via Imperiale, 41/43
Genova



PROPOSTA DI ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL
MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA
RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE EX OFFICINE MECCANICHE E GRAFICHE E DELLE AREE DI PERTINENZA SITO IN VIA
IMPERIALE, 41/43 E SALITA VECCHIA N.S. DEL MONTE, 14

MUNICIPIO BASSA VALBISAGNO

Premessa

L'OPERA SS. VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI, designata anche come ISTITUTO FASSICOMO, con sede in Genova, Via Imperiale, 41 - C.F. 00250780103, riconosciuto con regio decreto n. 1464 del 2 luglio 1936 - pubblicato sulla G.U. in data 4 agosto 1936, iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche presso la Prefettura di Genova al n. 232, è proprietaria del complesso immobiliare sito in Genova, Via Imperiale, 41 - contraddistinto dalla seguente definizione catastale:

N.C.E.U.

Sez. GED, Foglio 44, Particella 15

- | | |
|-----------|--|
| - Sub. 3 | esistente (D/8) (con part. 259 sub. 1 e part. 305 sub. 1) |
| - Sub. 4 | esistente (B/1) |
| - Sub. 5 | soppresso (con part. 257 sub. 1 e part. 304 sub. 1, variano subb. da 6 a 13) |
| - Sub. 6 | esistente (B/1) |
| - Sub. 7 | esistente (B/1) |
| - Sub. 8 | esistente (B/5) |
| - Sub. 9 | esistente (B/5) |
| - Sub. 10 | esistente (D/6) |
| - Sub. 11 | soppresso (con sub. 12 variano sub. 14 e 15) |
| - Sub. 12 | soppresso (con sub. 11 variano sub. 14 e 15) |
| - Sub. 13 | esistente (C/2) |
| - Sub. 14 | esistente (D/8) |
| - Sub. 15 | esistente (D/6) |

Sez. GED, Foglio 44
Particella 931

esistente (C/6)

N.C.T.

Sez. GEA

Foglio 54

- Mappale 248
- Mappale 917
- Mappale 90
- Mappale 246
- Mappale 247
- Mappale 614

enel (NCEU ged/44 part. 290)
soppresso (variato a seguito di tipo mappale in part. 931)
esistente (seminativo arborato)
esistente (ente urbano, correlato a part. 15 sub. 3 NCEU)
esistente (bosco ceduo)
esistente (seminativo arborato)

Municipio Bassa Valbisagno.

Presso tale complesso immobiliare, dall'epoca della sua costruzione, l'Istituto ha svolto attività di carattere socio-educativo, come nello spirito e missione proprie dell'Opera, per le classi disagiate, gli orfani e gli indigenti attraverso un articolato servizio assistenziale:

- *ospitalità*
- *formazione scolastica*
- *formazione professionale (meccanica e tipografica).*

L'Opera ha sempre privilegiato, dall'epoca della sua costituzione, l'aspetto educativo e formativo per il riscatto sociale e l'inserimento dei giovani nel mondo produttivo.

Tale missione viene ancor oggi svolta dai religiosi dell'Opera con la gestione della Scuola grafica, del pensionato studentesco e dell'ospitalità di minori.

Le mutate condizioni sociali, i profondi cambiamenti del mondo del lavoro, la necessità di adeguare gli standard educativi e strutturali dei servizi ha portato, a partire dal 1993, all'abbandono delle attività formative in campo meccanico e tipografico iniziando, a partire da 1994 a concedere in locazione, sulla base delle scelte programmatiche della Congregazione dei Pavoniani, le parti di fabbricato non più utilizzate a fini istituzionali.

Le caratteristiche del complesso immobiliare, che separava la parte residenziale e scolastica dalle officine meccaniche e grafiche, ha determinato il concentrarsi nel corpo di fabbrica superiore di tutte le attività qualificabili oggi come "servizi".

I due livelli di fabbricato sottostanti al vasto piazzale destinato alle attività sportive sono risultati quindi, a partire dalla prima metà degli anni '90 dello scorso secolo, vuoti e destinati, successivamente, a varie attività di tipo imprenditoriale, artigianale vicine al mondo della grafica.

In oggi la situazione prospettata con le deliberazioni programmatiche dell'ente del 1993 non è sostanzialmente mutata per quanto attiene la tipologia delle destinazioni d'uso dei locali ma, complice la crisi che, a partire dal 2008, ha colpito duramente questi reparti produttivi molti

spazi risultano oggi vuoti, non più locati e senza una concreta prospettiva di utilizzo.

Il rapido turnover dei locatari, fondamentali per sostenere le attività sociali dell'Opera, documenta bene questa difficoltà di valorizzazione degli spazi non più destinati a servizi.

A partire dal 1994 e certamente prima dell'adozione del progetto definitivo P.U.C. 2015, come si può constatare dalla documentazione allegata, i due livelli del fabbricato originariamente destinato alle attività didattiche e formative dell'ente ospitavano da tempo attività professionali non gestite dall'Opera SS. Vergine di Pompei.

Note storiche

L'Ente "Opera SS. Vergine di Pompei – Istituto E. Fassicomo", è proprietaria del compendio immobiliare, di Via Imperiale, 41 e 43.

La realizzazione del fabbricato risale all'anno 1933 e si basa su innovativi contenuti urbanistico-edilizi funzionali alle istanze educative, volte a combattere disagio ed emarginazione attraverso l'insegnamento di un "mestiere".

L'immobile si articola in diversi corpi di fabbrica destinati alla residenza ed alle officine grafiche e meccaniche per le formazioni degli "interni".

A partire dagli anni '70/'80, entra in crisi un modello educativo e di promozione sociale che nella manualità aveva il proprio riferimento.

Chiedono in quegli anni le officine meccaniche e si rinnovano, in modo significativo e profondo, i criteri formativi nel campo della grafica.

Percorso, questo, che porta l'Istituto ad essere oggi uno dei più qualificati poli formativi a livello regionale nel campo della grafica.

Tali profondi cambiamenti determinano, nel giro di pochi anni, ricadute di non modesto peso, sugli assetti immobiliari dell'Istituto, che portano prima ad un sottoutilizzo del corpo delle ex officine e successivamente al loro totale svuotamento.

1943



Enunciato

"..... Il presente progetto si basa sulla necessità e sulla volontà dei Padri Pavoniani dell'Istituto Fassicom di mantenere e sostenere le attività solidali esistenti in una fase di profonde modifiche sociali, come quella attuale, caratterizzate da una sempre maggior esiguità delle risorse disponibili per tali scopi.

Attività in essere:

- *C.F.P. "E. Fassicom" - Scuola Grafica Genovese per la formazione professionale iniziale e continua*
Polo formativo "fr. Enrico Betta"
- *Pensionato studentesco*
- *C.E.A.*

Dal sito dell'Opera:

L'Istituto prende il nome dal prete genovese don Eugenio Fassicomo (2 febbraio 1864 - 5 ottobre 1902) fondatore dell'Opera SS. Vergine di Pompei, costituita da varie iniziative di carattere catechistico e caritativo per l'educazione cristiana dei giovani. Singolare era l'Opera dei rifiuti, che "prae Genio" - così lo chiamavano familiarmente - aveva messo in piedi per sostenere economicamente le attività. Profondamente persuaso che "non si redime che col lavoro; non si corregge che con l'amore", nel 1901, a Marassi, aveva messo la prima pietra di una casa dove giovani poveri e abbandonati potessero trovare famiglia e lavoro. Non riuscì a vederla terminata: una breve malattia ne causò la morte a soli 38 anni. Sul letto di morte aveva lasciato l'opera appena abbozzata nelle mani del suo vescovo, mons. Edoardo Pulciano. Questi ne curò il completamento e nel 1905 chiamò a dirigerla i Religiosi fondati da p. Lodovico Pavoni, i quali raccolsero così l'eredità di don Fassicomo, inserendola nel solco della tradizione pavoniana. Negli anni l'Istituto ha sempre mantenuto ferma la sua missione educativa e l'attenzione al mondo del lavoro. Dal 1938 "il Fassicomo" ha sede nel vasto e imponente edificio di via Imperiale, appositamente costruito, anche con l'aiuto di numerosi genovesi, per dare ai giovani accoglienza, istruzione e formazione.

Istanza

Tanto premesso, ed acclarata la dismissione, dimostrata dall'ampiezza del repertorio dei contratti di locazione stipulati a partire dal 1994 - dopo la deliberazione dell'ente di dismettere le attività di formazione professionali dell'Opera liberando i relativi spazi dell'anno precedente - si provvede alla descrizione della proposta che interessa la sola parte del complesso dell'OPERA SS. VERGINE DI POMPEI ISTITUTO DERELITTI-ISTITUTO FASSICOMO, da tempo non più destinata a servizi.

Considerato che il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con *Determinazione Dirigenziale n. 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."

il Piano Urbanistico Comunale classifica il complesso immobiliare del "Fassicomo" di cui fa parte il fabbricato denominato "ex Officine meccaniche e grafiche" con i relativi spazi di pertinenza:

- Interesse comune esistente - lettera A 3042
- Ist. infanzia – centri assistenziali - sede di ass.

Indirizzo:

Via Imperiale, 41 - Salita vecchia N.S. del Monte, 14

Proprietà:

Istituto Religioso OPERA SS. VERGINE DI POMPEI - ISTITUTO FASSICOMO

come Servizi Pubblici (SIS-S) "servizi pubblici territoriali e di quartiere, specificatamente come "Interesse comune" (n. 3042).

Al fine di meglio comprendere l'articolazione del complesso immobiliare, collocato a seggiola sulla collina di San Fruttuoso, ai piedi del Santuario della Madonna del Monte, si individuano catastalmente i diversi corpi di fabbrica, che nella presente proposta – in base alla situazione riscontrabile prima dell'adozione del progetto definitivo del PUC 2015 – sono soggetti a diversa destinazione in coerenza con gli enunciati normativi che si richiamano:

NdA - Art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" già citato.

NCEU

Corpo di fabbrica superiore (A) – ex Portineria

(invariato)

Sez. GED

Foglio 44, particella 15

Sub. 6 (B/1), Sub. 7 (B/1), Sub. 8, (B/5), Sub. 9 (B/5), Sub. 10, (D/6), Sub. 13 (C/2), Sub. 14 (D/8), Sub. 15 (D/6)

particella 14

Sub. 1, Sub. 2

Corpo di fabbrica inferiore (B)

(porzione di complesso immobiliare oggetto di adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi della disciplina del medesimo relativa ai servizi pubblici (sis-s), art. sis-s2)

Sez. GED

Foglio 44

Particella 15

Sub. 3/4

N.C.T.

15 (parte, vedi N.C.E.U.)

N.B.

Lievi differenze fra le planimetrie catastali dei due piani sotto strada ex officine e le planimetrie di cui a tavola 1 risultano motivate dalla modifica di alcune partiture assentite con procedure per opere interne, che non hanno modificato caratteristiche e rendita catastale del fabbricato.

si presenta istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile sito in Genova Via Imperiale, 41 - Salita Vecchia N.S. del Monte, 14 per la porzione "corpo di fabbrica inferiore (B) e relative pertinenze (area destinata a parcheggio e viabilità)

Il complesso immobiliare dell'Opera SS. Vergine di Pompei non presenta, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, *requisiti di interesse (verifica dell'interesse culturale di beni immobili)*
(Nota Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria) n. 5148 del 20 luglio 2005)

L'immobile ha mantenuto, fin dalla sua costruzione, lo stesso assetto proprietario: Opera SS. Vergine di Pompei - Istituto Fassicommo
In coerenza con i fini istituzionali dell'ente.

La destinazione d'uso del fabbricato *B*, individuato a catasto:

N.C.E.U.

Sez. GED

Foglio 44

Particella 15

Sub. 3

D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale...

Sub. 4

B/1 collegi, convitti, educandati ...

N.C.T.

15 (parte, vedi N.C.E.U.)

mappale 246

all'interno delle attività sociali dell'istituto, è stata quella di officine meccaniche e grafiche per la formazione degli ospiti dell'Istituto Fassicommo. Destinazione che mantiene fino al momento della completa dismissione dell'attività di formazione professionale a partire dal 1993.

Nel 1994 il Fassicommo provvede a trasferire in altra sede (Asmara) i macchinari delle officine meccaniche e grafiche utilizzati nella formazione dei propri assistiti.

Quanto sopra premesso e documentato con tale istanza, viene richiesto al Comune, ai sensi e per gli effetti della disciplina dettata dal PUC per i "Servizi pubblici" (SIS-S), nonché nel rispetto dei principi e delle procedure di cui all'art. 43 della LUR n. 36/1997, di procedere all'aggiornamento del vigente Strumento Urbanistico inserendo il fabbricato e relativa area di pertinenza, catastalmente censiti al:

N.C.E.U.

Sez. GED

Foglio 44, Particella 15

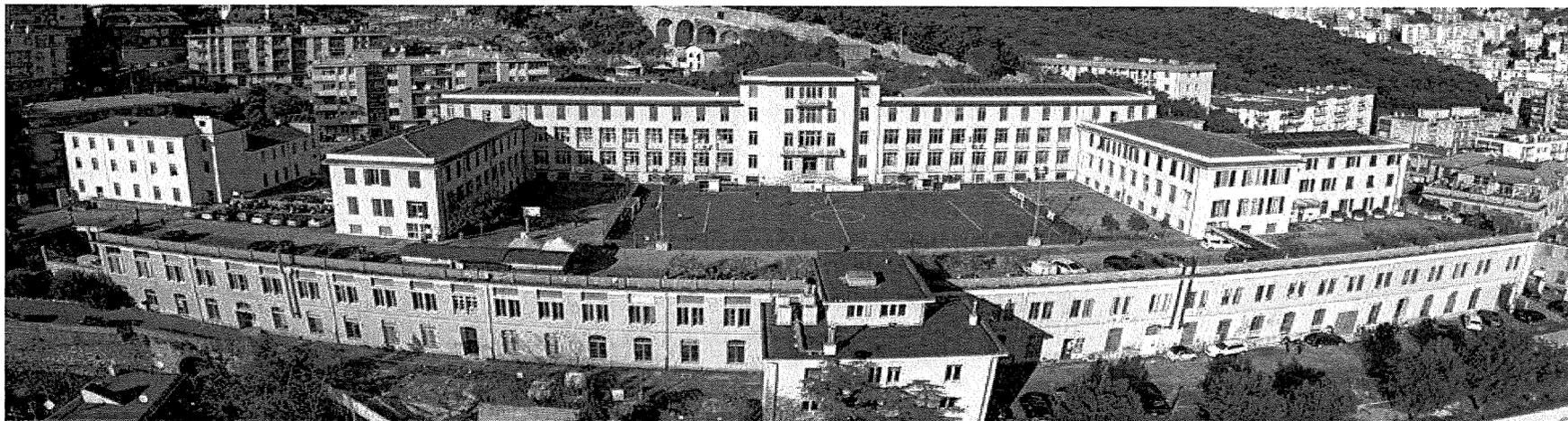
Sub. 3/4

N.C.T.

15 (parte, vedi N.C.E.U.)

mappale 246

nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AR UR, con conseguente assoggettamento dei suddetti immobili alla disciplina urbanistico edilizia prevista dal PUC per tale Ambito.



Vincoli

Tutela paesaggistica *assente*

Tutela monumentale *assente*

(D.Lgs. 42/2004)

Tutela idrogeologica *assente*

Considerato inoltre che la proposta di modifica da apportare al PUC in ragione dell'analisi condotta, vista anche la disciplina dei piani sovraordinati e dei vincoli ricadenti sull'area, come rappresentata negli stralci cartografici, propone l'eliminazione del "servizio Interesse comune esistente n. 3042" in quanto dalla documentazione allegata si evince che alla fine degli anni '90 ogni attività di interesse comune esercitata nell'immobile in questione risultava cessata definitivamente (*Repertorio delle locazioni a partire dal 1994*) con una situazione riscontrabile dalla documentazione che si allega, per quanto attiene alla locazione (contratti di locazione, ecc.) e in parte in disuso.

Relativamente al contributo straordinario di cui all'art.38, comma 6 bis, della L.R. n. 16/2008, considerato che l'aggiornamento del Piano fa riferimento operativo alla specifica norma di flessibilità e la procedura di aggiornamento nasce dalla presente constatazione dei diversi requi-

siti al momento dell'adozione del progetto definitivo di PUC 2015, si ritiene non sia dovuto.

Infine l'aggiornamento 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 in quanto gli effetti derivanti dalla modifica al PUC sono coerenti con ciò che prefigurava il citato art. SIS-S-2 delle Norme di conformità del PUC. Il "servizio pubblico" individuato dal PUC per il fabbricato B non sussisteva alla data di adozione dello strumento urbanistico richiamato.

Si allega alla presente la documentazione grafica relativa alla situazione ante PUC 2015 dell'utilizzo del fabbricato già descritto a partire dalle premesse per la ridefinizione della disciplina urbanistica dello stesso denominato "Officine meccaniche e grafiche" e delle aree di pertinenza in Via Imperiale, 41 e Salita vecchia N.S. del Monte, 14.

Da SIS-S a AR UR come rappresentato negli allegati elaborati:

- *stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Assetto Urbanistico – tavola 39 – scala 1:5000;*
- *stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – tavola 39- scala 1.5000*

Vedi tavola 2

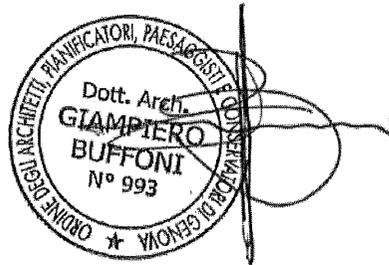


Evidenze

La ricognizione effettuata a livello di strumento urbanistico vigente sul compendio immobiliare di proprietà dell'Opera SS. Vergine di Pompei ha riscontrato, nel perimetro della zona di Interesse Comune esistente (3042 A – Via Imperiale) l'inclusione di un fabbricato di civile abitazione sito in Salita Arzani, civici, 4/4A/6/6A/8 di altra proprietà.

Dott. Arch. Giampiero Buffoni

Genova, novembre 2018



ALLEGATI

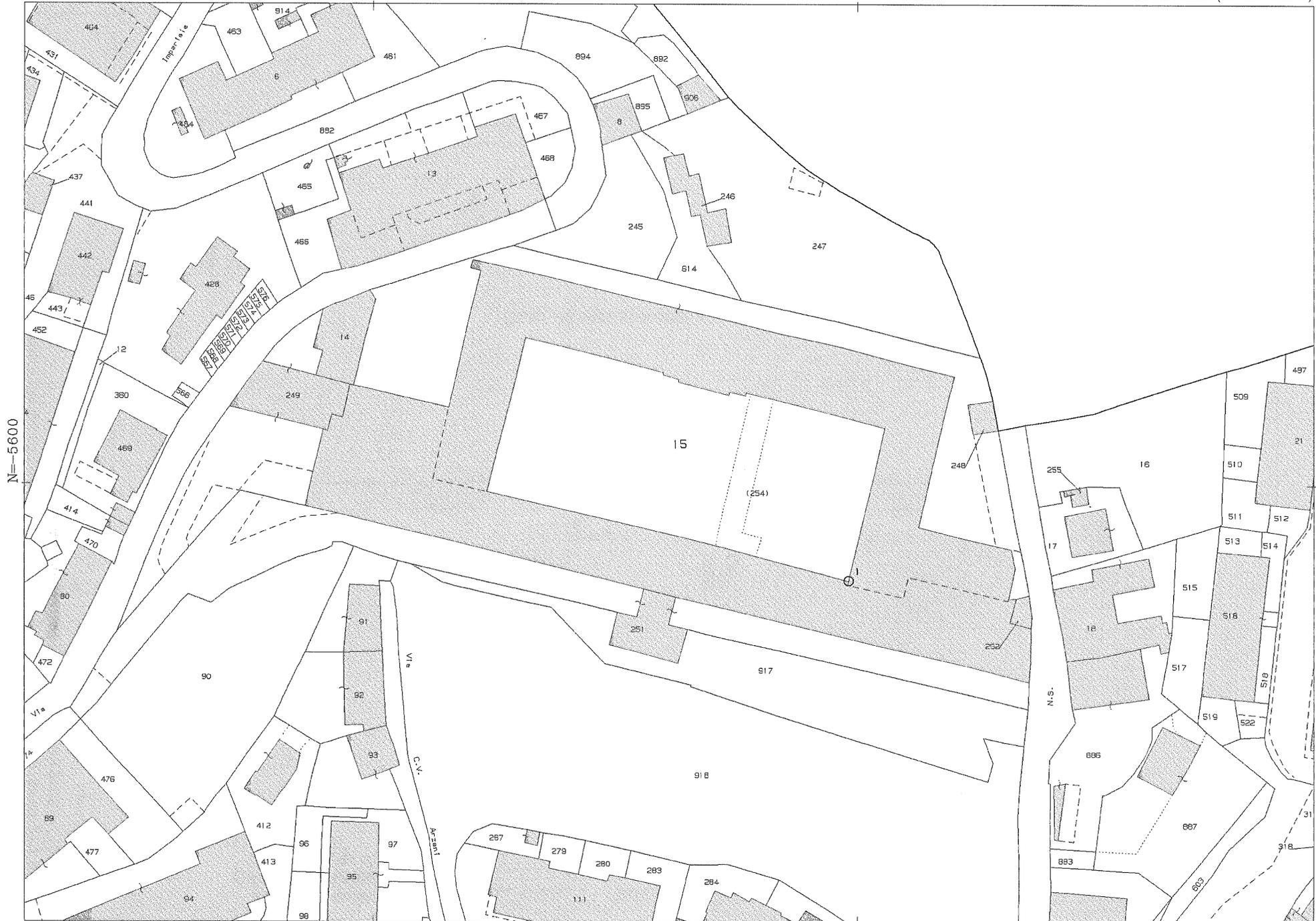
Documentazione catastale *1*

PUC – Sistema dei Servizi Pubblici *2*

D.Lgs. 42/2004 – dichiarazione di assenza di interesse *3*

Planimetrie utilizzo corpo "B" a partire dall'anno 1994 *4*

I



N=5600

E=1900

Comune: GENOVA/A
Foglio: 54
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
27-Jan-2014 10:24
Prot. n. T27951/2014

1 Particella: 15

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Genova

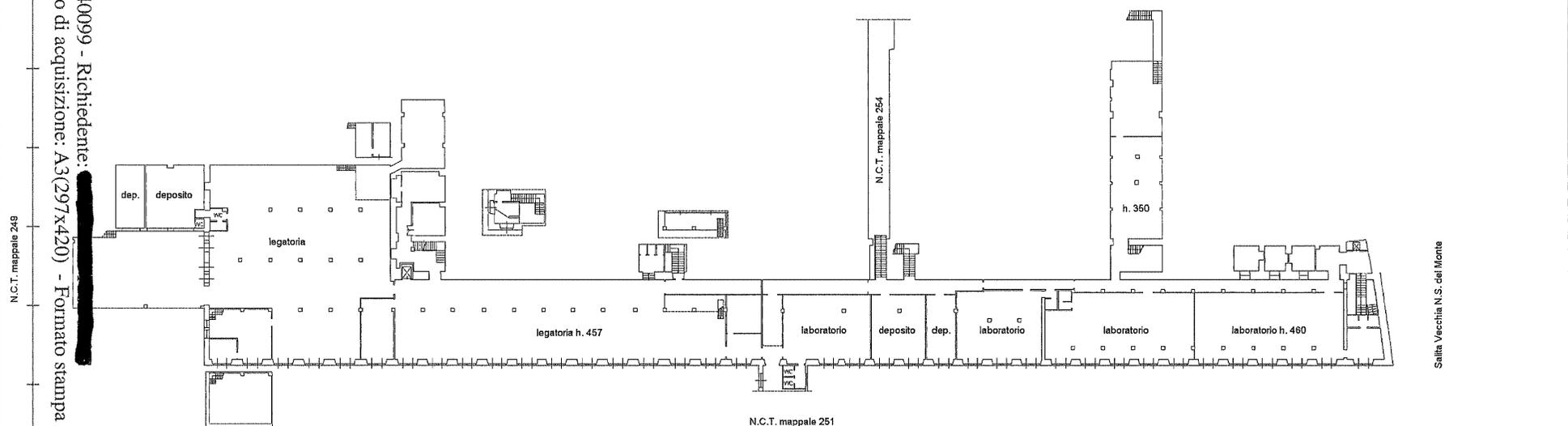
Dichiarazione protocollo n. GE0631823 del 01/02/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova
Via Imperiale civ. 41

Identificativi Catastali:
Sezione: GED
Foglio: 44
Particella: 15
Subalterno: 3

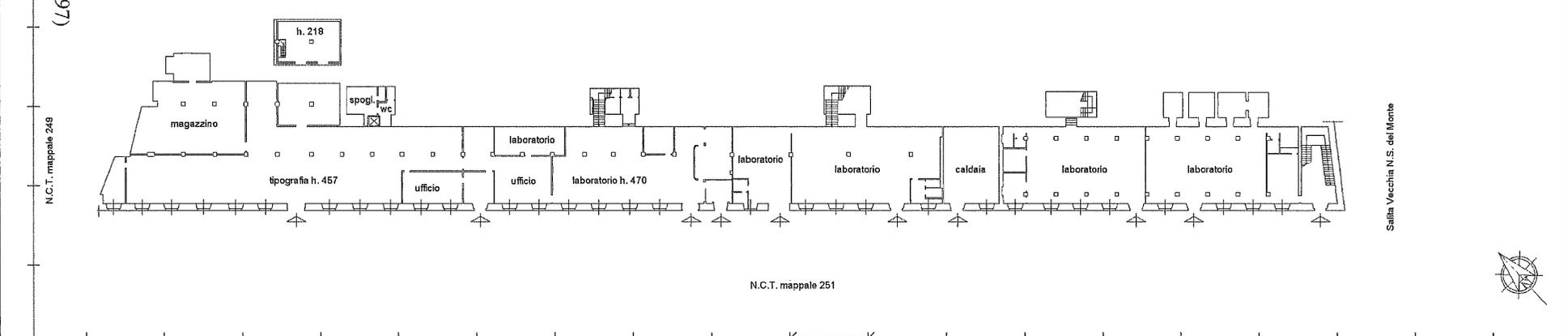
Compilata da:
Buffoni Giampiero
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Genova N. [REDACTED]

Scheda n. 108 Scala 1: 500

Piano primo sottostrada



Piano secondo sottostrada



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0108656 del 28/05/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova
Via Imperiale civ. 41

Identificativi Catastali:
Sezione: GED
Foglio: 44
Particella: 15
Subalterno: 4

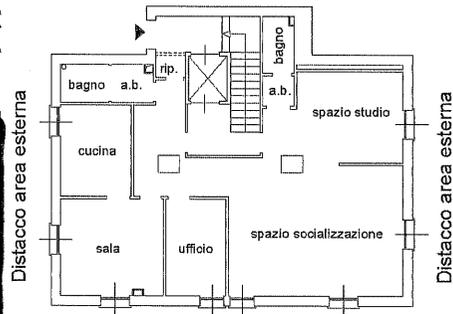
Compilata da:
Juvara Stefano
Isoritto all'albo:
Architetti
Prov. Genova N. [redacted]

Scheda n. 18 Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti
Data: 26/09/2018 n. T254494 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 2 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Pianta Piano TERRA
H media = 2,92 m.

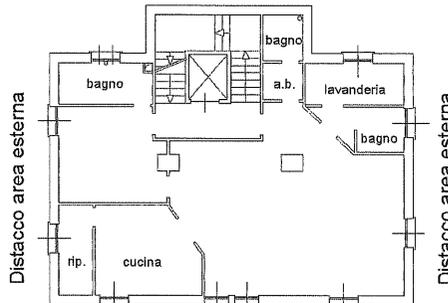
N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 44 - Mapp. 15 - Sub. 3



N.C.T. Sez. 1 - Fg. 54 - Mapp. 110

Planimetria Pianta Piano PRIMO
H media = 2,92 m.

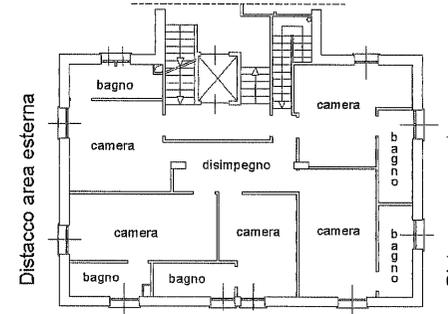
N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 44 - Mapp. 15 - Sub. 3



N.C.T. Sez. 1 - Fg. 54 - Mapp. 110

Planimetria Pianta Piano SECONDO
H media = 2,75 m.

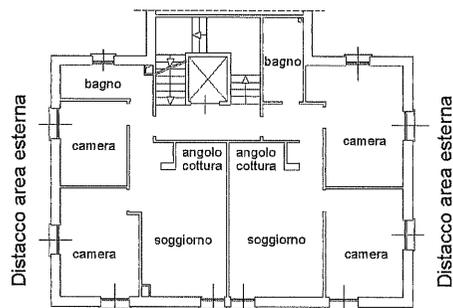
N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 44 - Mapp. 15 - Sub. 3



N.C.T. Sez. 1 - Fg. 54 - Mapp. 110

Planimetria Pianta Piano TERZO
H media = 3,00 m.

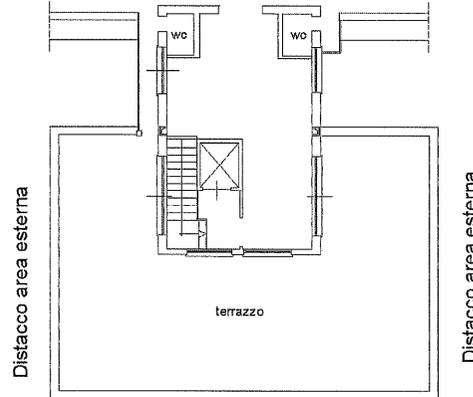
N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 44 - Mapp. 15 - Sub. 3



N.C.T. Sez. 1 - Fg. 54 - Mapp. 110

Planimetria Pianta Piano QUARTO
H media = 3,30 m.

N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 44 - Mapp. 15 - Sub. 3



N.C.T. Sez. 1 - Fg. 54 - Mapp. 110

SCALA 1:200



Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: GENOVA (D969) (GE)

Sezione: Q

Sezione Urbana: GED

Foglio: 44

Particella: 14

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	GED/44	14						C			
1	GED/44	15	1								
1	GED/44	257									
1	GED/44	304									
2	GED/44	14	1	1	D/8				6.912,00	13.383.498	VIA IMPERIALE, 41 Piano T
3	GED/44	14	2	1	B/1	1	1693 mc		1.486,41	2.878.100	VIA IMPERIALE, 41 Piano 1-2

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Dati della richiesta

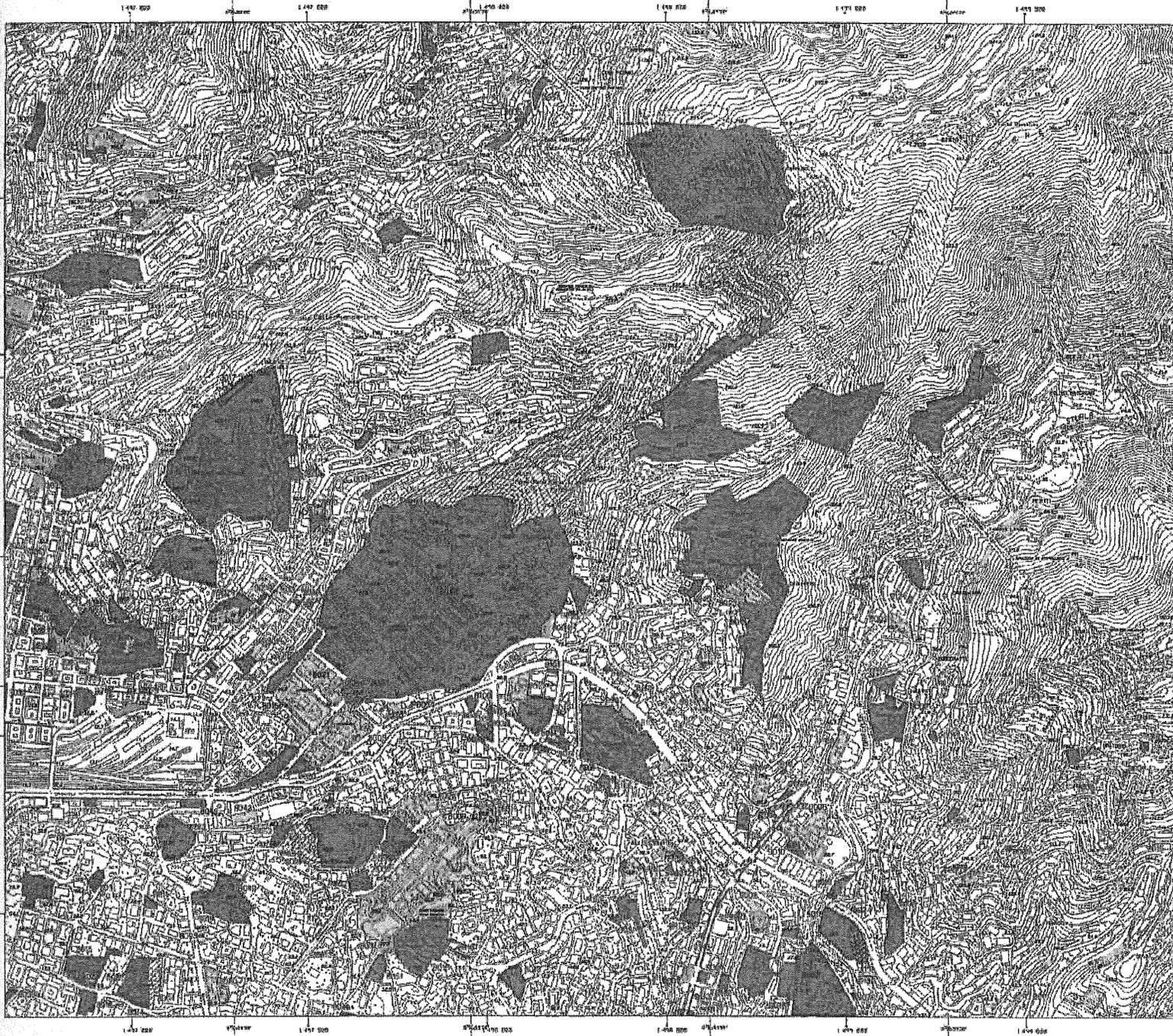
Catasto: FABBRICATI
 Comune: GENOVA (D969) (GE)
 Sezione: Q
 Sezione Urbana: GED
 Foglio: 44
 Particella: 15

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	GED/44	14						C			
1	GED/44	15	1								
1	GED/44	257									
1	GED/44	304									
2	GED/44	15	2					C			
2	GED/44	259									
2	GED/44	305									
3	GED/44	15	3	1	D/8				39.507,30	76.496.800	VIA IMPERIALE, 41 Piano S1 - S2
3	GED/44	259	1								
3	GED/44	305	1								
4	GED/44	15	4	1	B/1	3	1950 mc		2.417,02	4.680.000	VIA IMPERIALE, 41 Piano T-1 - 2-3 - 4
5	GED/44	15	5					C			
5	GED/44	257	1								
5	GED/44	304	1								
6	GED/44	15	6	1	B/1	1	5639 mc		4.950,91	9.586.300	VIA IMPERIALE, 41 Piano 1-2 - 3
7	GED/44	15	7	1	B/1	1	12163 mc		10.678,83	20.677.100	VIA IMPERIALE, 41 Piano S1-1 - 2-3
8	GED/44	15	8	1	B/5	3	7854 mc		12.168,76	23.562.000	VIA IMPERIALE, 41 Piano 2
9	GED/44	15	9	1	B/5	1	1030 mc		1.117,10	2.163.000	VIA IMPERIALE, 41 Piano 2
10	GED/44	15	10	1	D/6				2.000,00	3.872.540	VIA IMPERIALE, 41 Piano S1
11	GED/44	15	11					C			
12	GED/44	15	12					C			
13	GED/44	15	13	1	C/2	2	75 mq		213,04	412.500	VIA IMPERIALE, 41 Piano T
14	GED/44	15	14	1	D/8				2.290,00	4.434.058	VIA IMPERIALE, 43A Piano T
15	GED/44	15	15	1	D/6				6.468,00	12.523.794	VIA IMPERIALE, 41 Piano S1

Unità immobiliari n. 15 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

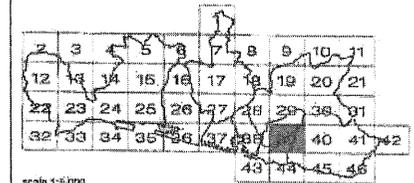
2



LEGENDA

- ZONA DI INTERESSO URBANISTICO

COMUNE DI GENOVA **GENOVA**
PIANO URBANISTICO COMUNALE



scala 1:5,000

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)

Direttore Urbanistico: SILE s. Grandi Pignatelli
 More: 010/244444 - 010/244444

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

3



Ministero per i Beni e le Attività
Culturali

Direzione Regionale per i Beni
Culturali e Paesaggistici della Liguria

Via Balbi, 10 - 16126 Genova
Tel. 010 2488008 Fax 010 2465331
e-mail: dirreg@liguria@beniculturali.it



20 LUG. 2005

All' ISTITUTO PAVONIANO
"E.FASSICOMO"
Via Imperiale, 41
16143 GENOVA

E p.c. Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il Paesaggio della
Liguria
Via Balbi, 10
16126 GENOVA

Prot. N. 5148

Allegati

Oggetto: D.Lgs. n.42/2004, art.12. Verifica dell'interesse culturale di beni immobili

In riferimento alla richiesta di verifica dell'interesse culturale degli immobili sottoelencati, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.42/2004:

- Istituto Fassicomo in Via Imperiale 41, Genova - San Fruttuoso, NCEU Fg. GED/44 Mapp. 14 subb. 1-2, Mapp. 15 subb. 1-2-3-4-5, Mapp. 257 sub. 1, Mapp. 259 sub.1, Mapp. 304 sub.1, Mapp. 305 sub.1;

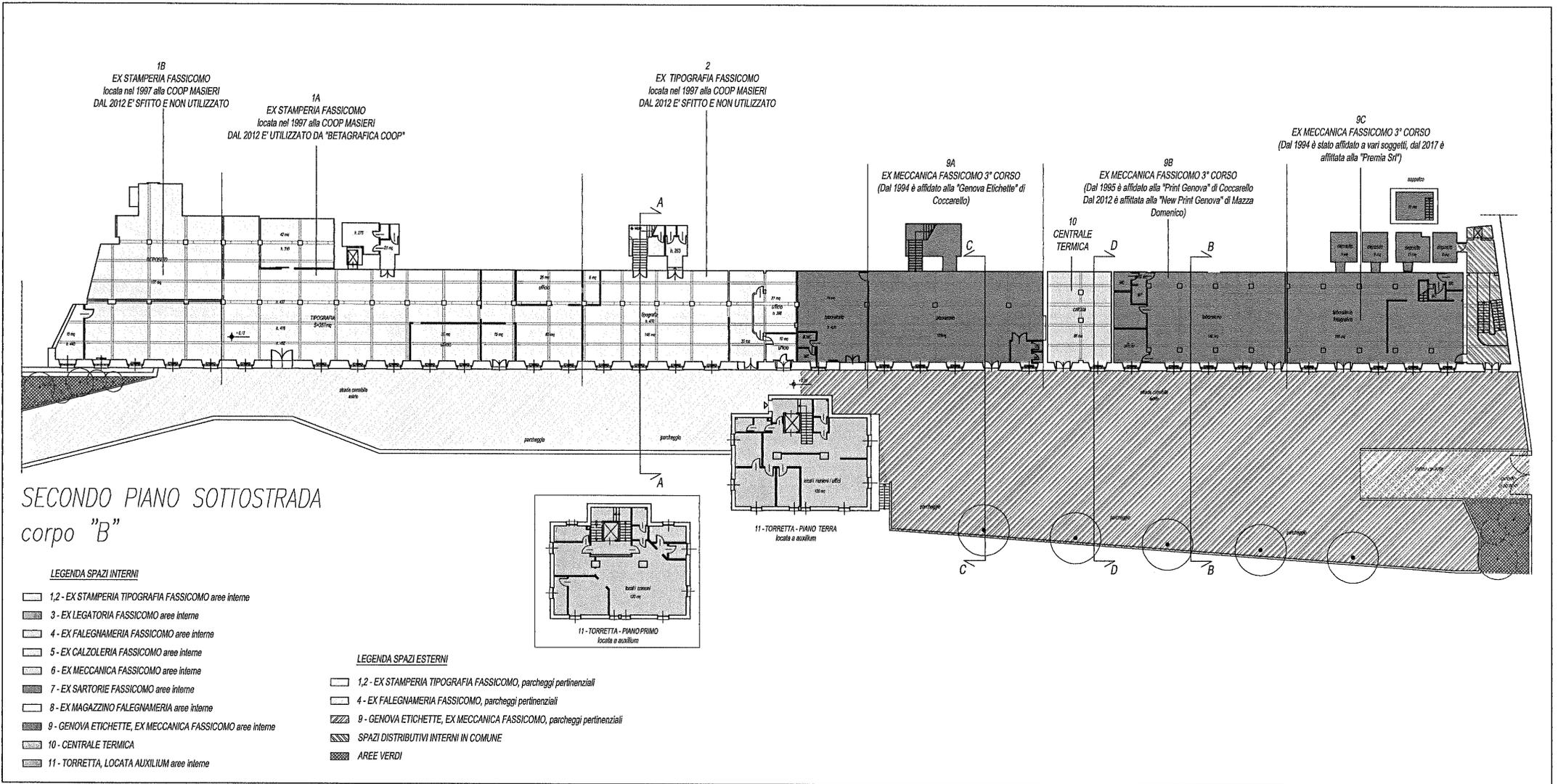
compresi nell'elenco ricevuto da questo Ufficio il 28.01.05, secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 28.2.2005, considerata la sospensione dei termini in data 08/04/2005, vista la documentazione integrativa in data 31/05/2005 ed il 06/07/2005, esperito il parere di competenza da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria in data 13/07/2005, si comunica che i suddetti immobili non presentano requisiti di interesse ex D.Lgs. 42/2004 e pertanto sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dallo stesso decreto.

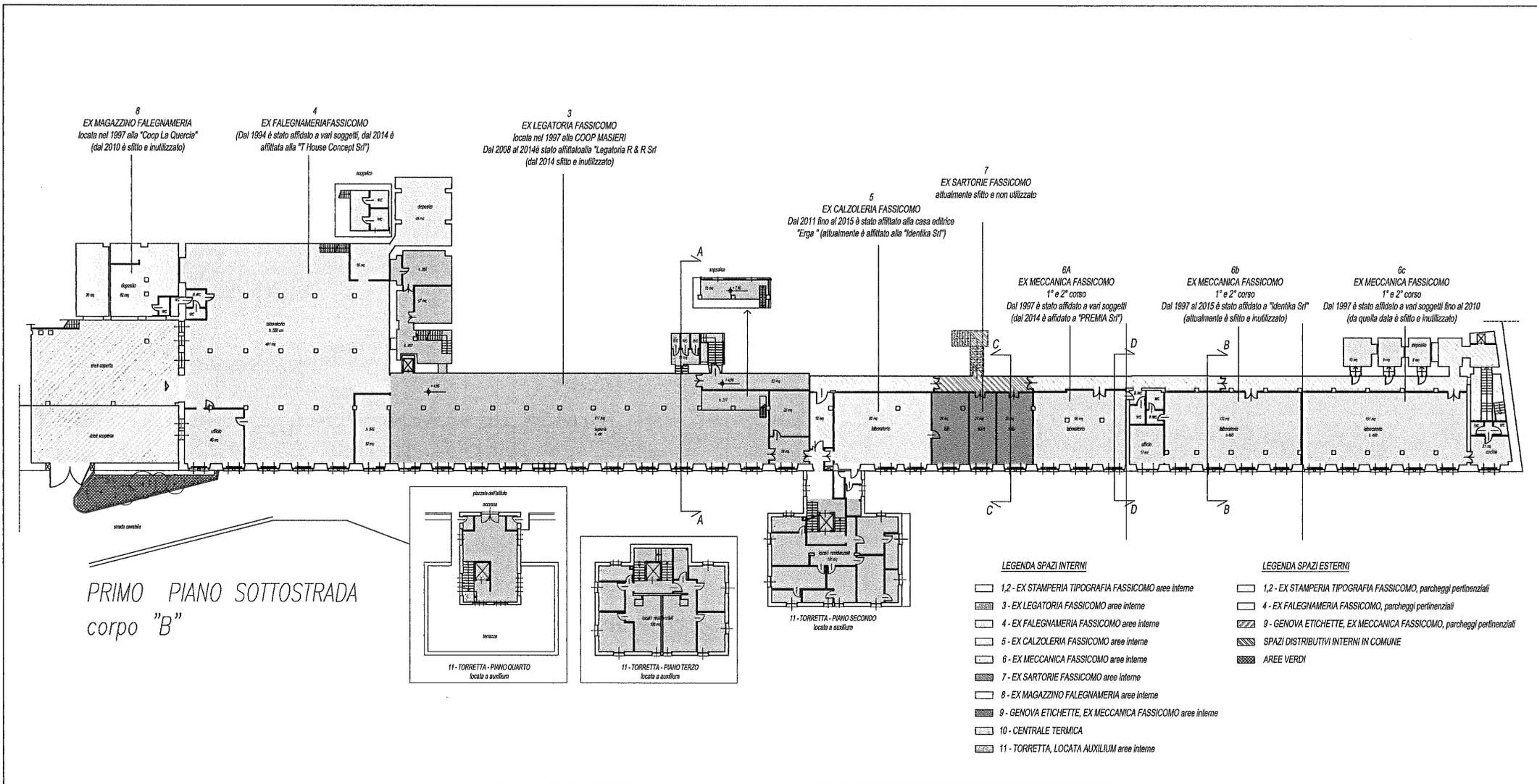
Sarà cura di questa Direzione completare le procedure informatiche previste dal Decreto Dirigenziale 28.2.2005 e s.m.i.,

IL DIRETTORE REGIONALE
arch. Liliana Pittarello

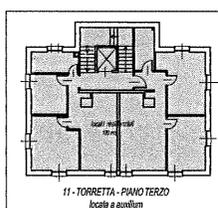
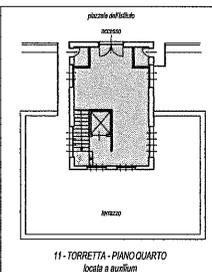
N
MDDLV/MSI
18/07/2005
Tel.010.2488029

4





PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
corpo "B"



LEGENDA SPAZI INTERNI

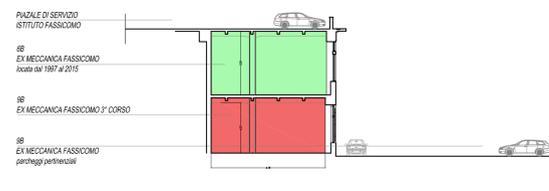
- 1,2 - EX STAMPERIA TIPOGRAFIA FASSICOMO aree interne
- 3 - EX LEGATORIA FASSICOMO aree interne
- 4 - EX FALGNAMERIA FASSICOMO aree interne
- 5 - EX CALZOLERIA FASSICOMO aree interne
- 6 - EX MECCANICA FASSICOMO aree interne
- 7 - EX SARTORIE FASSICOMO aree interne
- 8 - EX MAGAZZINO FALGNAMERIA aree interne
- 9 - GENOVA ETICHETTE, EX MECCANICA FASSICOMO aree interne
- 10 - CENTRALE TERMICA
- 11 - TORRETTA, LOCATA AUXILIUM aree interne

LEGENDA SPAZI ESTERNI

- 1,2 - EX STAMPERIA TIPOGRAFIA FASSICOMO, parcheggi pertinenziali
- 4 - EX FALGNAMERIA FASSICOMO, parcheggi pertinenziali
- 9 - GENOVA ETICHETTE, EX MECCANICA FASSICOMO, parcheggi pertinenziali
- SPAZI DISTRIBUTIVI INTERNI IN COMUNE
- AREE VERDI



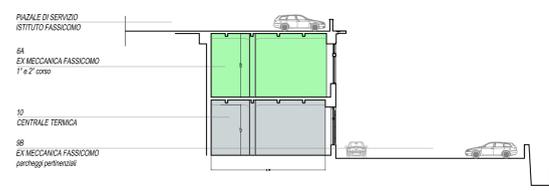
SEZIONE TRASVERSALE AA'



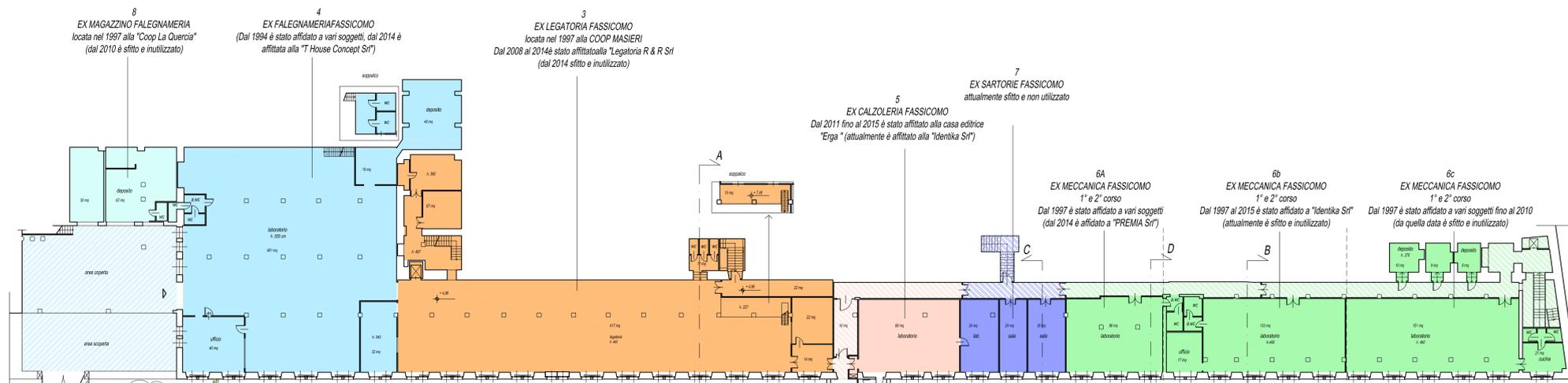
SEZIONE TRASVERSALE BB'



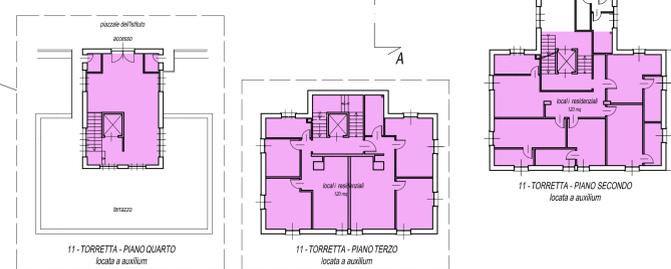
SEZIONE TRASVERSALE CC'



SEZIONE TRASVERSALE DD'



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
corpo "B"

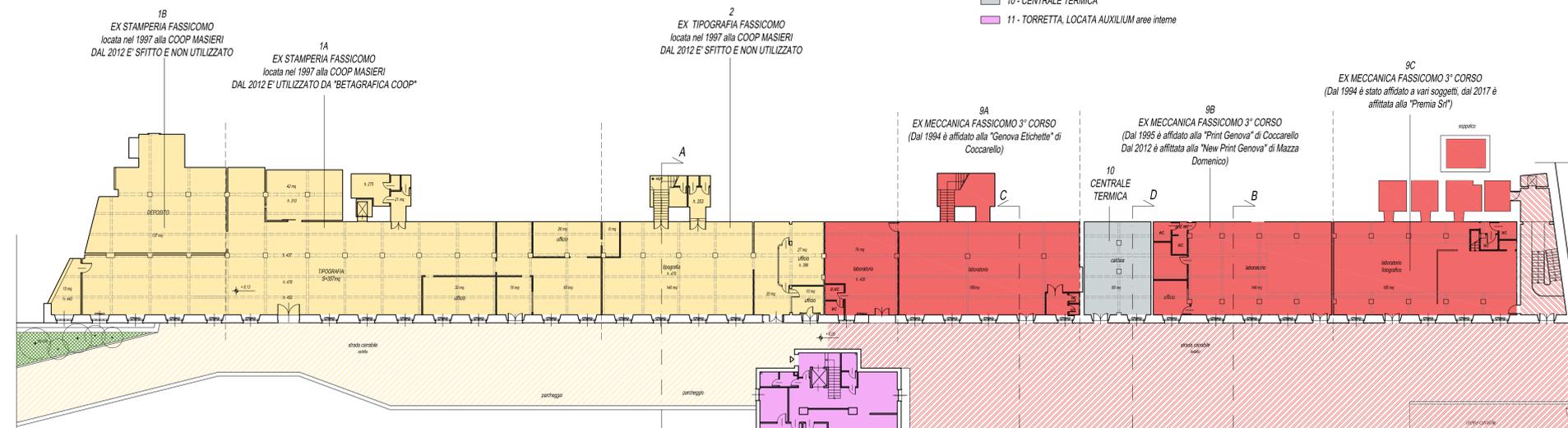


LEGENDA SPAZI INTERNI

- 1,2 - EX STAMPERIA TIPOGRAFIA FASSICOMO aree interne
- 3 - EX LEGATORIA FASSICOMO aree interne
- 4 - EX FALEGNAMERIA FASSICOMO aree interne
- 5 - EX CALZOLERIA FASSICOMO aree interne
- 6 - EX MECCANICA FASSICOMO aree interne
- 7 - EX SARTORIE FASSICOMO aree interne
- 8 - EX MAGAZZINO FALEGNAMERIA aree interne
- 9 - GENOVA ETICHETTE, EX MECCANICA FASSICOMO aree interne
- 10 - CENTRALE TERMICA
- 11 - TORRETTA, LOCATA AUXILIUM aree interne

LEGENDA SPAZI ESTERNI

- 1,2 - EX STAMPERIA TIPOGRAFIA FASSICOMO, parcheggi perinenziali
- 4 - EX FALEGNAMERIA FASSICOMO, parcheggi perinenziali
- 9 - GENOVA ETICHETTE, EX MECCANICA FASSICOMO, parcheggi perinenziali
- SPAZI DISTRIBUTIVI INTERNI IN COMUNE
- AREE VERDI



SECONDO PIANO SOTTOSTRADA
corpo "B"



OPERA S.S. VERGINE DI POMPEI
ISTITUTO FASSICOMO
Via Imperiale civ. 41 - GENOVA

RICHIEDENTE

PROCURATORE GENERALE
Padre Luca Reina

OGGETTO

PROPOSTA DI ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S) art. SIS-S2, per la ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile ex officine meccaniche e grafiche e delle aree di pertinenza, sito in via Imperiale, 41, 43 e Salita Vecchia N.S. del Monte, 14 Municipio Bassa Valbisagno

ELABORAZIONI GRAFICHE

STUDIO BUFFONI
architettura & paesaggio

Via Francesco Pazzo, 1115 16145 Genova
Tel.: 010/3628085 fax: 010/3691115
info@studiobuffoni.it

STATO ATTUALE - PIANTE LIVELLI S1, S2

ABACO LOCAZIONI DEL FABBRICATO
A PARTIRE DAL 1994
IMMOBILI ED AREE ESTERNE

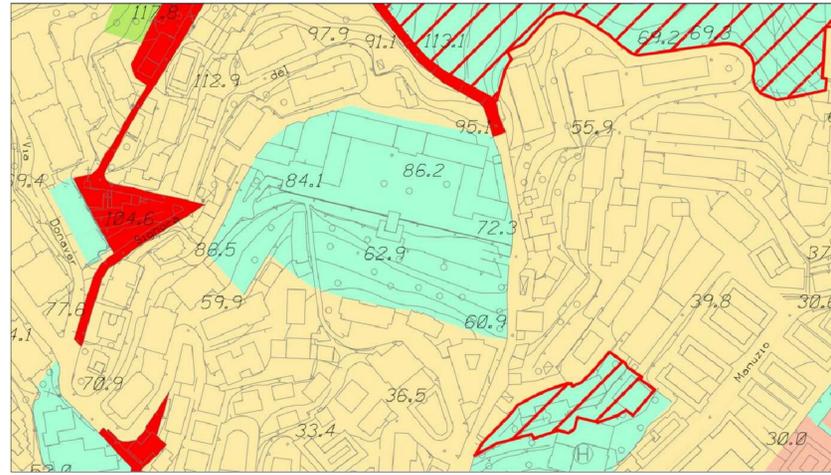
SCALA 1:250 DATA: SETTEMBRE 2018

agg. 30/11/2018

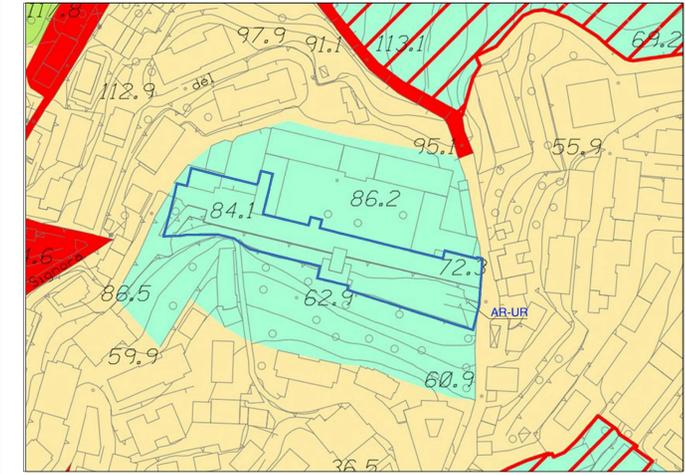
TAV. N°



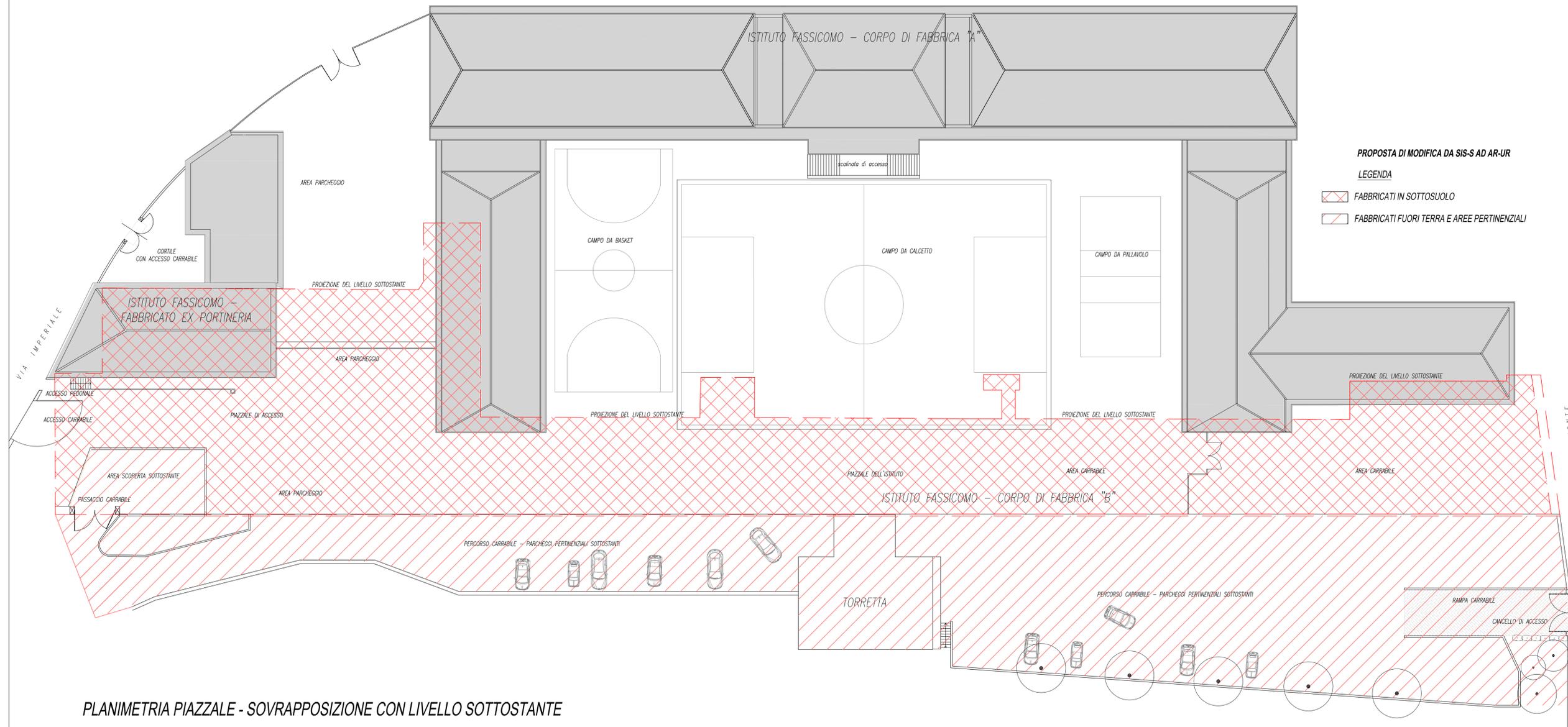
VISTA AEREA



PUC VIGENTE - zona SIS-S



PROPOSTA MODIFICA - da SIS-S a AR UR



PLANIMETRIA PIAZZALE - SOVRAPPOSIZIONE CON LIVELLO SOTTOSTANTE

PROPOSTA DI MODIFICA DA SIS-S AD AR-UR

LEGENDA

- FABBRICATI IN SOTTOSUOLO
- FABBRICATI FUORI TERRA E AREE PERTINENZIALI

**OPERA S.S. VERGINE DI POMPEI
ISTITUTO FASSICOMO**

Via Imperiale civ. 41 - GENOVA

RICHIEDENTE

PROCURATORE GENERALE
Padre Luca Reina

OGGETTO

PROPOSTA DI ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai servizi pubblici (SIS-S) art. SIS-S2, per la ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile ex officine meccaniche e grafiche e delle aree di pertinenza, sito in via Imperiale, 41, 43 e Salita Vecchia N.S. del Monte, 14 Municipio Bassa Valbisagno

ELABORAZIONI GRAFICHE

STUDIO BUFFONI
architettura & paesaggio

via Francesco Pozzo, 11/5 16145 Genova
Tel : 010/3628085 fax: 010/3691115
info @ studiobuffoni.it

STATO ATTUALE - PLANIMETRIA PIAZZALE

SOVRAPPOSIZIONE PROPOSTA DI MODIFICA AR UR

SCALA 1:500

DATA: SETTEMBRE 2018

agg. 30/11/2018

TAV. N°



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 Imperiale civico 41 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 14.

Relazione urbanistica

Premesse

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

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

Con nota del 24/09/2018, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in data 28/09/2018 con il n. 332540 e presa in carico dalla Direzione Urbanistica in data 09/10/18, il procuratore generale dell'Opera SS. Vergine di Pompei Istituto Derelitti, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile sito in Via Imperiale 41 – Salita Vecchia N.S. del Monte 14 noto come Istituto Fassicomo.

In data 03/12/18, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in data 04/12/2018 con il n. 417438 e presa in carico dalla Direzione Urbanistica in data 10/12/18, l'istante presenta nuovi allegati in sostituzione di quelli precedentemente presentati riscontrando imprecisioni nella Relazione Illustrativa.

Con comunicazione inviata tramite PEC data 24/12/18, assunta al Protocollo Generale al n. 444088, il tecnico incaricato inoltra una dichiarazione finalizzata a rettificare e meglio precisare in particolare i dati catastali che individuano gli immobili in oggetto, riportati in modo incompleto rispetto alla relazione illustrativa.

Nella suddetta istanza, opportunamente integrata e corretta, viene richiesto che la porzione del compendio immobiliare identificato come corpo "B sottostrada, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (di seguito NCEU) sezione urbana GED foglio 44 mappale 15 subalterni 3 e 4, stante che la stessa a partire dal 1996 non è più utilizzata a servizio, venga ricompreso nel limitrofo ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR).

Nella relazione illustrativa, a firma dell'Arch. Giampiero Buffoni ed allegata all'istanza, viene descritto il complesso immobiliare suddividendolo in corpo di fabbrica superiore A, adibito alla ospitalità ed alla formazione scolastica ed identificato al NCEU Sez. Q – GED foglio 44 mappali 14 sub 1-2, 15 sub 6-7-8-9-10-13-14-15, e corpo di fabbrica inferiore B adibito alla formazione professione ovvero officine meccaniche e grafiche identificato col mappale 15 sub 3-4.

Infine, nella relazione illustrativa, viene evidenziato che la ricognizione effettuata a livello di strumento urbanistico vigente sul compendio immobiliare di proprietà dell'Opera SS. Vergine di Pompei ha riscontrato,



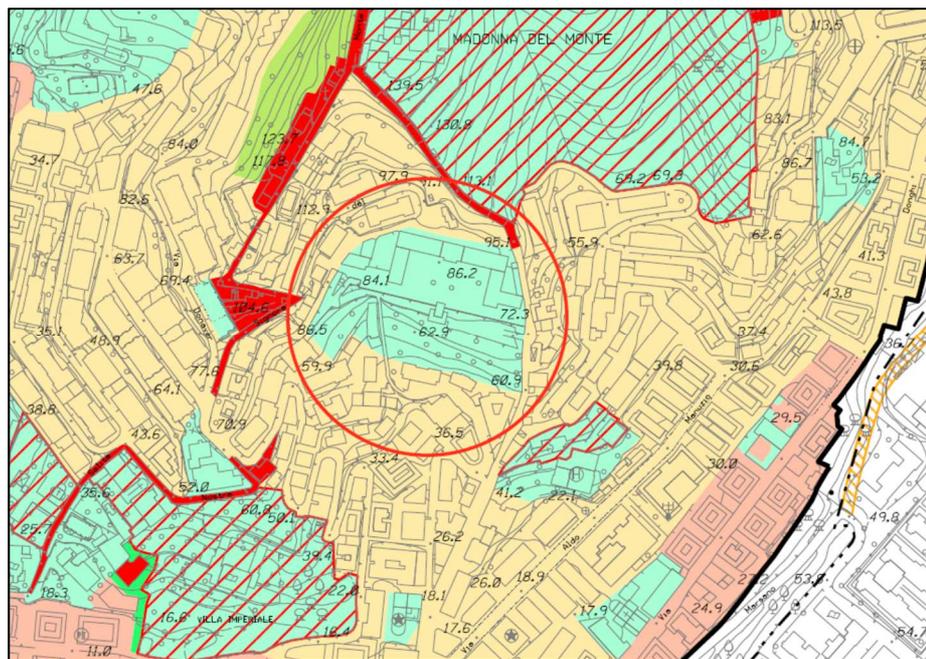
COMUNE DI GENOVA

nel perimetro della zona di Interesse Comune esistente (3042 A – Via Imperiale) l'inclusione di un fabbricato di civile abitazione sito in Salita Arzani, civici, 4/4A/6/6A/8 di altra proprietà.

Vengono altresì allegati all'istanza, con il documento 'Repertorio Locazioni', copia dei contratti di locazione e verbali della Congregazione Religiosa dalla quale si evince la dismissione del servizio pubblico per il suddetto immobile a partire dagli anni '90.

La Pianificazione comunale

L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 39 "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 39 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è inserita in un ambito destinato a "Interesse Comune esistente" n. 3042 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Bassa Valbisagno l'area in questione è classificata quale servizio "interesse comune esistente" n. 3042 – Via Imperiale 41 – Tipo: Istituto dell'Infanzia-Centro Assistenziale-Sede di Associazione di proprietà Privata con superficie reale mq. 20.405 e superficie virtuale mq. 40.811, 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. 39 del Livello Paesaggistico Puntuale le aree prospettano sul fronte est col percorso storico di salita Vecchia di N.S. del Monte.

La Zonizzazione Geologica classifica le aree prevalentemente in ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata ed in parte in Zona C Aree con suscettività d'uso limitata e ZONE D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree non risultano interessate.

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.



COMUNE DI GENOVA

Il **Piano del Torrente Bisagno**, approvato con DCP n.62 del 04.12.2001 e aggiornato con DDG n. 141 del 12/06/2017 entrata in vigore il 28/06/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 1) le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) classifica le aree in Pg1 “aree a suscettività al dissesto bassa”; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 1) le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 213160) classifica le aree in R1 – Rischio moderato.

Le aree in argomento **non ricadono nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i.

Le aree sono in parte interessate dal **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** quale Bellezza d’Insieme ai sensi dell’art.135 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 orizzontale esterna’ che limita a quota 147,72 m.slm l’elevazione delle costruzioni, mentre i fabbricati esistenti raggiungono la quota massima di circa 105 alla gronda.

b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC_01_A) ‘discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica’ e (tav. PC_01_C) ‘impianti eolici - area in cui si richiede l’autorizzazione ad ENAC.

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

Le aree 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 dell’area, in quanto lo strumento urbanistico rileva un servizio in atto, realizzato attraverso l’iniziativa privata in regime di economia di mercato, conforme ai principi che presiedono al corretto ed ordinario esercizio del potere pianificatorio, che regolano la proprietà privata alla realizzazione di obiettivi generali di pianificazione del territorio ai quali non può attribuirsi una natura ablatoria e/o sostanzialmente espropriativa.

Nel caso di specie il compendio viene censito nel volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi” del PUC come “interesse comune esistente” n. 3042, Via Imperiale 41 – Tipo: Istituto dell’Infanzia-Centro Assistenziale-Sede di Associazione di proprietà Privata con superficie reale mq. 20.405 e superficie virtuale mq. 40.811.

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.



COMUNE DI GENOVA

La specifica norma dell'Ambito SIS-S, ambito al quale è stato assoggettato il compendio in questione dal PUC, stabilisce che, dimostrata la dismissione del "servizio" alla data di adozione del progetto definitivo del PUC, 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, 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 ad una rilevazione conformativa che la stessa Amministrazione non avrebbe operato in carenza dei presupposti giuridico formali, ovvero con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene che non poteva e non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non espressa per il compendio in argomento.

La proposta di modifica al PUC

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 15.932.056 mq [rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi] con un saldo attivo di mq. 5.004.202. Per quanto concerne il Municipio 3 Bassa Valbisagno (S. Fruttuoso - Marassi) i servizi di quartiere ammontano a mq. 1.674.476 con un saldo attivo di mq. 279.278.

In considerazione di ciò è possibile proporre la modifica richiesta con una riduzione di 4.265 mq di superficie reale del servizio di "interesse comune esistente" n. 3042, in quanto restano verificati gli standard urbanistici come delineati dal PUC.

Inoltre, richiamando l'art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC, che specifica: "*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*", è possibile mantenere, nella tavola del Sistema dei Servizi Pubblici, la destinazione del "Servizio in atto" per quanto concerne la copertura del compendio di cui si è dimostrata la non riconducibilità a servizio pubblico, mentre per la parte sottostante valgono le indicazioni dell'Assetto Urbanistico, che assimila il compendio in argomento all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR) nonché alla relativa disciplina.

A tal fine la corretta individuazione del Servizio di Interesse Comune esistente n. 3042, di tipo: Istituto dell'Infanzia-Centro Assistenziale-Sede di Associazione di proprietà Privata con superficie reale mq. 16.140 e superficie virtuale mq. 32.280, aggiornando di conseguenza il totale delle superfici sia a livello di Municipio (con un saldo attivo, aggiornato, di mq. 270.747) 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. 4.995.671.

Viene altresì proposto per gli edifici residenziali e le loro aree di pertinenza, segnalate nella relazione illustrativa allegata all'istanza siti in Salita Arzani e distinti con i civici 4, 4A, 6, 6A e 8, nonché, a seguito di



COMUNE DI GENOVA

una puntuale verifica dell'assetto proprietario della Congregazione istante, quelli distinti con i civici 11, 15, 17, 19 e 21 di Via Marina di Robilant il corretto inserimento nell'Ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale – AR-UR.

Modifica della tavola 39 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 individuando correttamente la suddetta area adibita a servizio di interesse comune esistente n. 3042, stralciando unicamente la 'torretta' e le aree scoperte di pertinenza al 'corpo B sottostrada' ma mantenendo la copertura di quest'ultimo correttamente unito al servizio pubblico esistente.

Modifica della tavola 39 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo per gli immobili, e le aree esterne di pertinenza 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*) della l.r. 36/1997 che al comma 1 recita "Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di variante di cui all'articolo 44." Nondimeno il citato art. SIS-S-2, allo scopo di non dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di "rettificare", in questo caso una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

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

Genova, 21.01.2019

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico

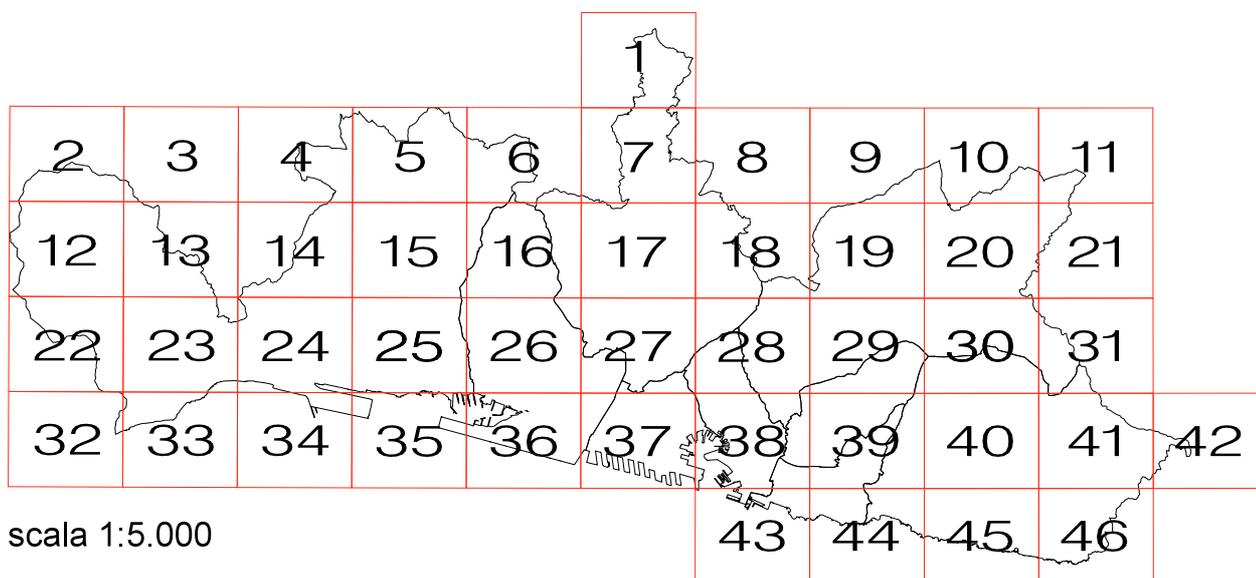
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

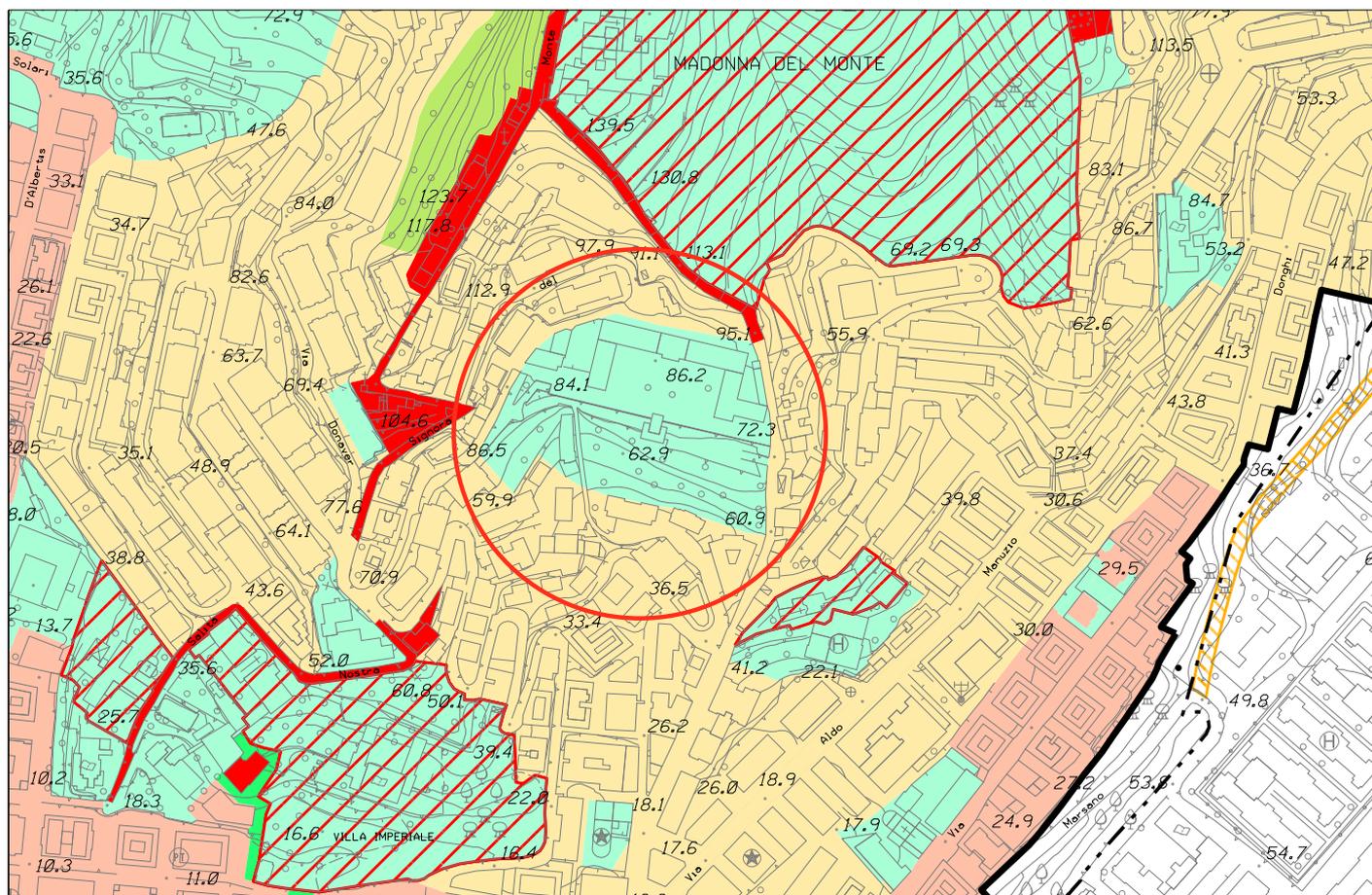
LEGENDA

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				

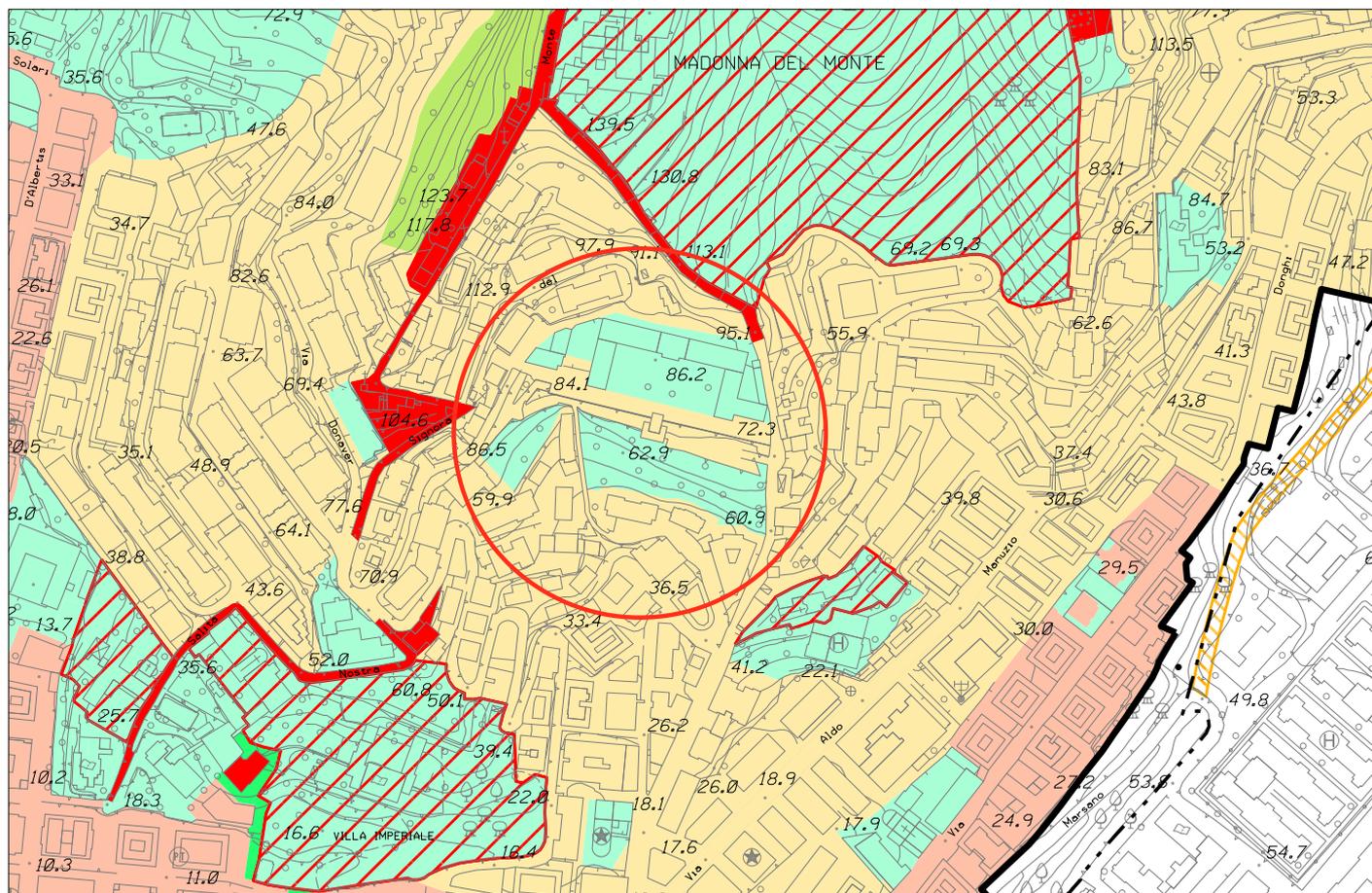


individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese

Municipio III Bassa Valbisagno



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



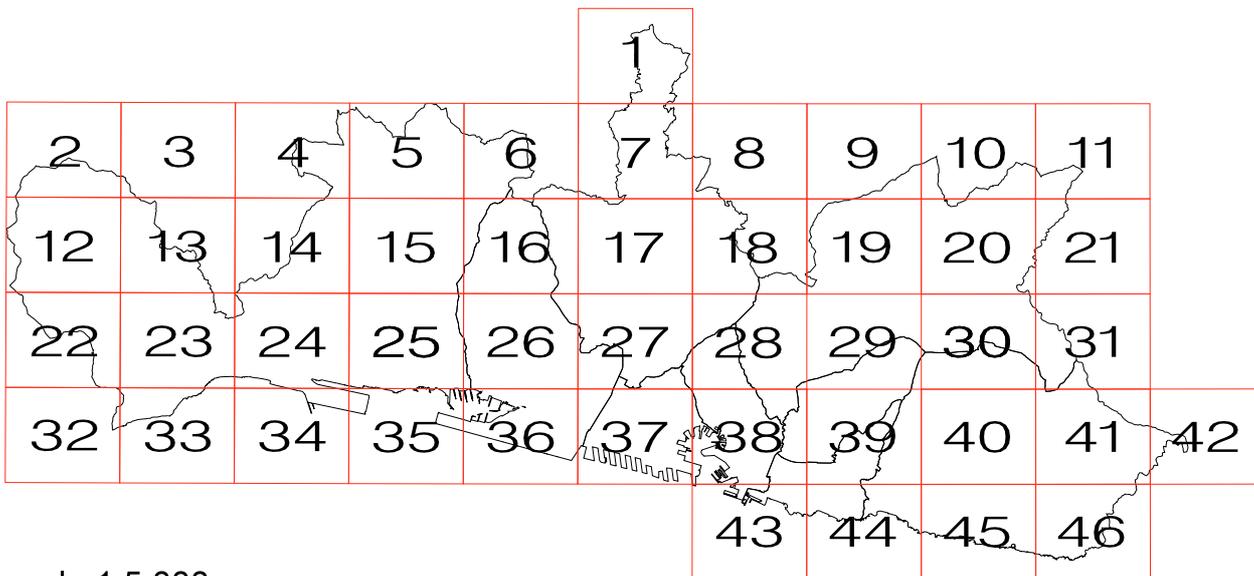
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



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

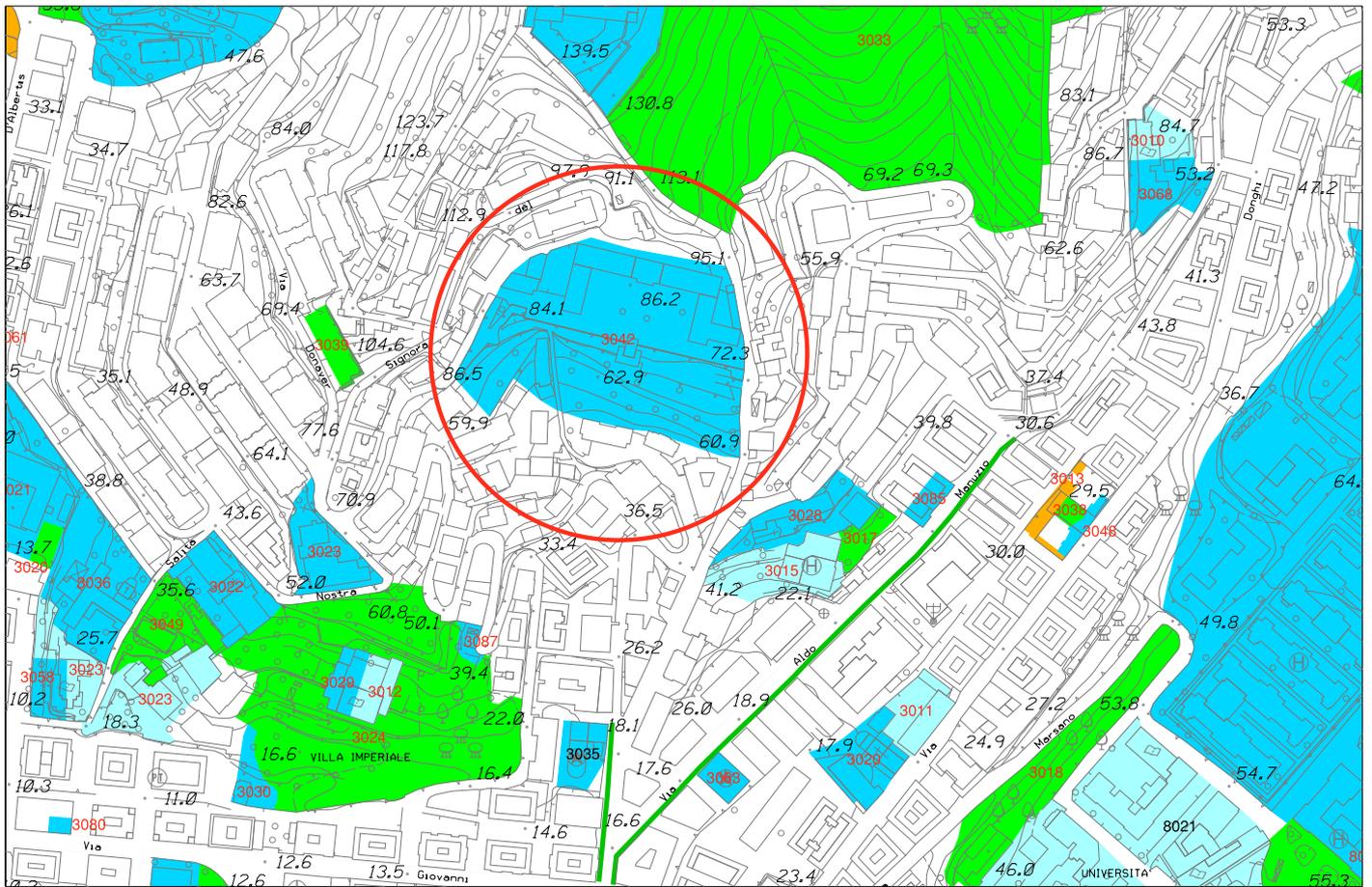
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

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

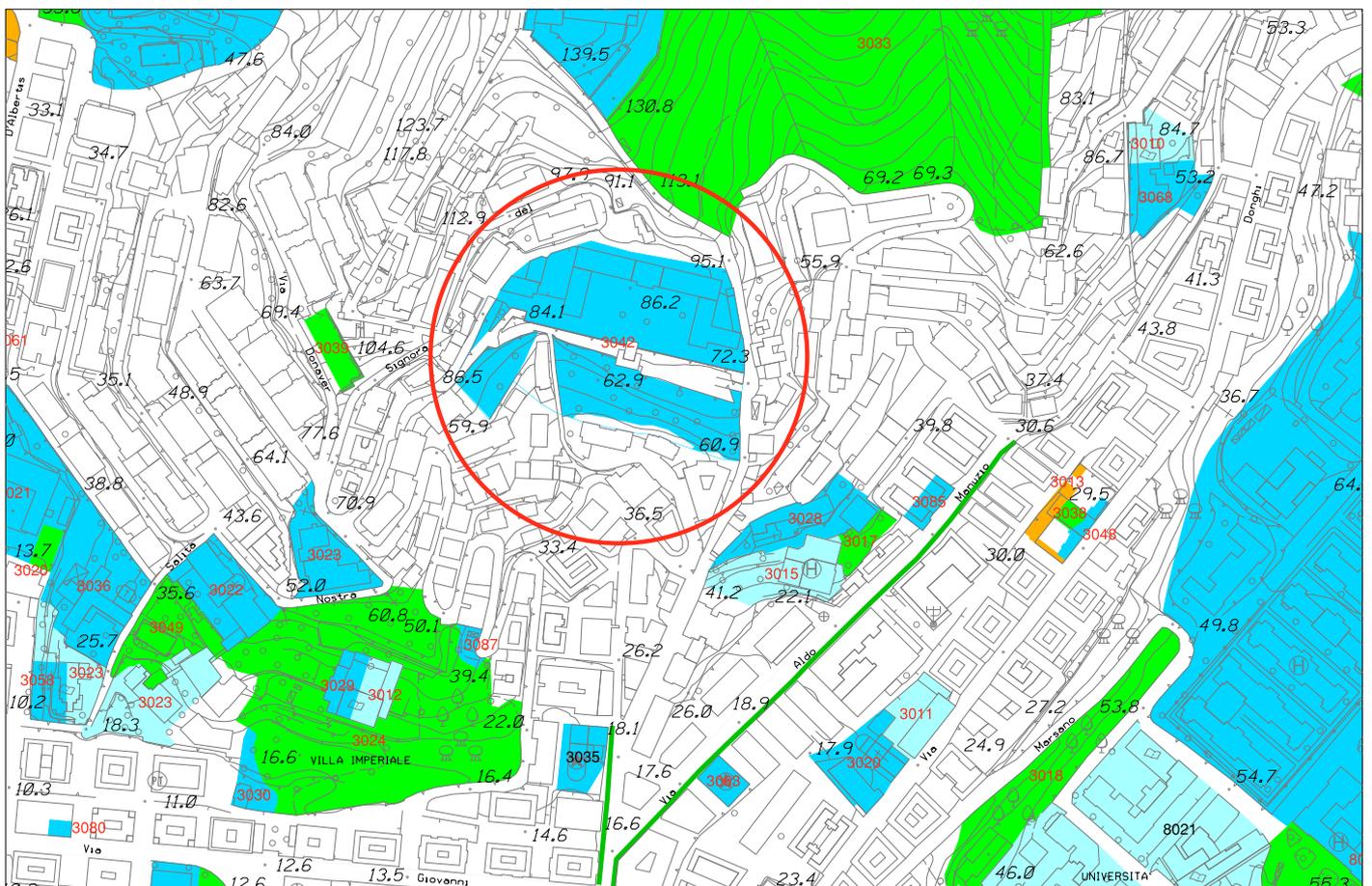
LEGENDA

	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		

Municipio III Bassa Valbisagno



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



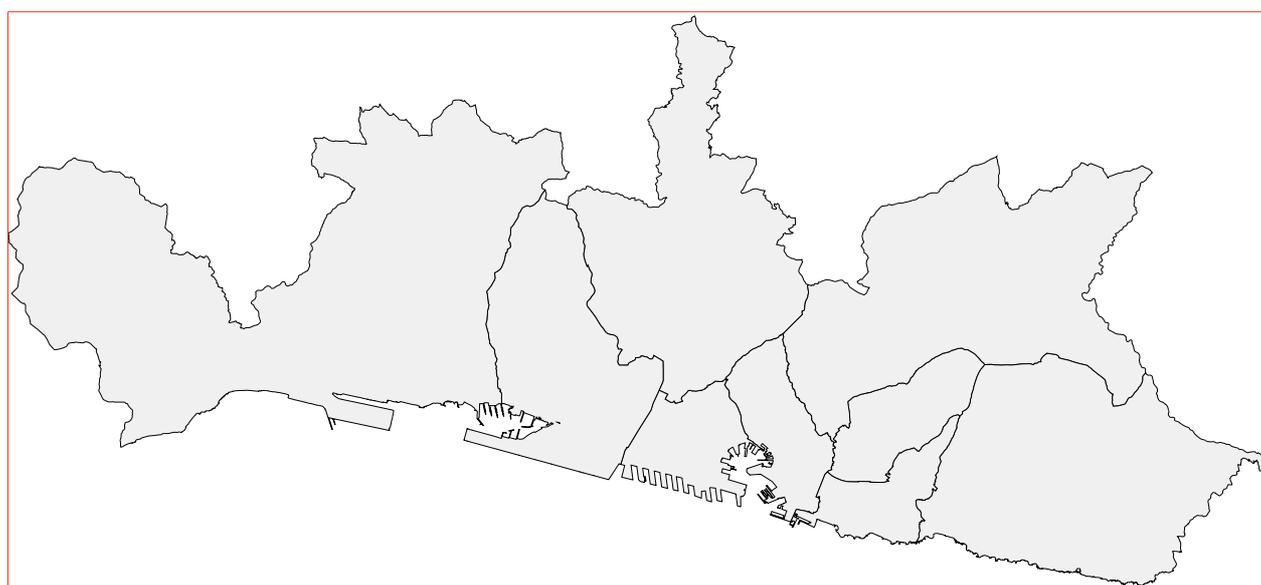
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



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

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

MUNICIPIO 3 BASSA VALBISAGNO

S.FRUTTUOSO
MARASSI

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

18 mq. x abitante X 77.511 abitanti mq. 1.395.198

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	507.602	499.071
Istruzione	mq	127.413	
Parcheggi	mq	64.984	
Verde pubblico	mq	396.160	
	mq	<u>1.096.159</u>	<u>1.087.628</u>

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	8.919	
Parcheggi	mq	16.627	
Verde pubblico	mq	552.871	
	mq	<u>578.317</u>	

TOTALE mq 1.674.476
1.665.945

SALDO: mq 279.278
270.747

SERVIZI RELIGIOSI – indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4 mq 152.284
30% dei servizi di interesse comune esistente 149.721

servizi religiosi esistenti mq 180.170

servizi religiosi di previsione mq 0

Totale mq 180.170

Saldo: mq 27.889
30.449

Descrizione: **interesse comune esistente - Q**

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
3002	+ T	PIAZZA MARTINEZ	CHIESA	ECCL	2.557	5.114
3003	+	VIA CANEVARI	CHIESA	ECCL	1.800	3.599
3005	+ T	PIAZZA ROSMINI	CHIESA	ECCL	2.511	5.023
3006	+ Q	VIA MARASSI	ISTITUTO RELIGIOSO-SEDE DI ASSOCIAZIONE	ECCL	1.472	2.945
3008	Q	CORSO DE STEFANIS	SEDE ASSOCIAZIONE	PUBB	1.973	3.945
3009	PC	VIA MORESCO	CASERMA CARABINIERI	PUBB	1.159	2.318
3011	+	PIAZZA S.MARIA	ORATORIO	ECCL	213	427
3012	+	PIAZZA S.MARIA	CHIESA	ECCL	687	1.375
3013	+	VIA EDERA	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	5.037	10.074
3014	+	VIA BIGA	CHIESA	ECCL	1.313	2.626
3016	+	VIA GIOVANNI XXIII	CHIESA	ECCL	1.506	3.012
3018	+	SALITA VECCHIA N.S.DEL MONTE	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	49.774	99.549
3019	A	VIA AMARENA	CENTRO PORTATORI HANDICAP	PRIV	18.938	37.875
3020	+ T	VIA DONGHI	CHIESA	ECCL	2.287	4.574
3021	A	VIA REPETTO	PENSIONATO	PRIV	6.058	12.117
3022	+	SALITA N.SDEL MONTE	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	2.881	5.763
3023	A	SALITA NUOVA N.S.DEL MONTE	IST.HANDICAPPATI-PENSIONATO	PUBB	2.421	4.842
3024	+	LARGO MERLO	CHIESA	ECCL	1.829	3.658
3025	Q	SALITA COSTA DEI RATTI	SEDE DI ASSOCIAZIONI	PUBB	1.762	3.524
3027	A	VIA BERGHINI	CASA DI RIPOSO	PRIV	6.854	13.708
3028	+	VIA MADRE ROSA BIANCHI	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	2.736	5.471
3029	B	VIA IMPERIALE	BIBLIOTECA	PUBB	902	1.803
3030	Q	VIA S.FRUTTUOSO	CENTRO RICREATIVO - SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	872	1.744
3032	A	VIA AMARENA	PENSIONATO	PRIV	1.315	2.631
3033	+	VIALE BRACELLI	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	15.214	30.428
3034	M	PIAZZA TERRALBA	MERCATO COMUNALE	PUBB	2.493	4.985
3036	A	SALITA NUOVA N.S.DEL MONTE	CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	4.910	9.820
3037	H	VIA ARCHIMEDE	SERVIZI SANITARI-ASL	PUBB	1.137	2.274
3038	Q	VIA MARASSI	SERVIZI COMUNALI-POLIZIA MUNICIPALE	PUBB	1.352	2.704
3039	+	VIA DON ORIONE	CHIESA	ECCL	3.012	6.024
3040	+	CORSO SARDEGNA	ISTITUTO RELIGIOSO-CENTRO SPORTIVO	ECCL	2.728	5.456
3042	A	VIA IMPERIALE	IST. INFANZIA-CENTRO ASSISTENZIALE-SEDE DI ASS.	PRIV	20.405 16.140	40.811 32.280
3044	+ A	VIA DEL CAMOSCIO	CHIESA - CENTRO ASSISTENZIALE	ECCL	467	934
3045	A	VIA DEL PALAZZO	CENTRO ASSISTENZIALE	PUBB	106.642	106.642
3047	Q	PIAZZA MANZONI	UFFICI PUBBLICI	PUBB	777	1.554
3048	Q	VIA DONGHI	CENTRO RICREATIVO	PRIV	374	748
3051	+	VIA FEA	CHIESA	ECCL	1.354	2.708
3052	M	VIA CANEVARI	MERCATO COMUNALE	PUBB	1.797	3.593
3053	Q	VIALE CENTURIONE BRACELLI	NIDO D'INFANZIA	PUBB	168	335
3054	Q	VIA FEA	NIDO D'INFANZIA	PRIV	276	553
3055	H	VIA AYROLI	SERVIZI SANITARI-ASL	PUBB	16.054	32.107

3056	H	VIALE CENTURIONE BRACELLI	SERVIZI SANITARI-ASL	PUBB	127	255
3057	H	VIALE CENTURIONE BRACELLI	SERVIZI SANITARI-ASL	PRIV	177	353
3058	A H	SALITA NUOVA N.S.DEL MONTE	SERVIZI SANITARI-ASL-CENTRO ASSISTENZIALE	PUBB	994	1.989
3059	A H	CORSO SARDEGNA	SERVIZI SANITARI-ASL-CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	182	364
3060	A H	CORSO MONTE GRAPPA	SERVIZI SANITARI-ASL-CENTRO ASSISTENZIALE	PUBB	330	659
3061	A H	VIA D'ALBERTIS	SERVIZI SANITARI-ASL-CENTRO ASSISTENZIALE	PUBB	468	936
3062	A H	VIA FEA	SERVIZI SANITARI-ASL-CENTRO ASSISTENZIALE	PUBB	85	171
3063	PC	VIA MANUZIO	CASERMA CARABINIERI	PUBB	616	1.232
3066	Q	VIA MARASSI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	385	770
3067	Q	CORSO SARDEGNA	CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	137	275
3068	Q	VIA DELLE ROVARE	CENTRO ASSISTENZIALE	PUBB	2.038	4.075
3072	Q	VIA ASIAGO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	203	406
3073	Q	PIAZZA FERRARIS	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	92	184
3074	Q	VIA SACHERI	BIBLIOTECA	PUBB	147	294
3076	Q	VIA FONTANAROSSA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	119	239
3077	Q A	VIA FEA	SEDE DI ASSOCIAZIONE-CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	273	547
3079	Q	VIA TORTI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	143	285
3080	Q	VIA TORTI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	162	324
3084	Q	VIA BERNO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	116	232
3085	A	VIA MANUZIO	ALLOGGIO PROETTO PER ANZIANI	PUBB	553	1.106
3086	A	VIA D'ALBERTIS	ALLOGGIO SOCIALE	PUBB	175	351
3087	Q	VIA IMPERIALE	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	347	694
3088	Q	VIA CANEVARI	SEDE DI ASSOCIAZIONI	PUBB	351	701
3089	Q	PIAZZETTA UBERTIS	SEDE DI ASSOCIAZIONE	ECCL	884	1.767

Totale superfici 307.123 507.602
302.858 499.071

Descrizione: interesse comune esistente - T

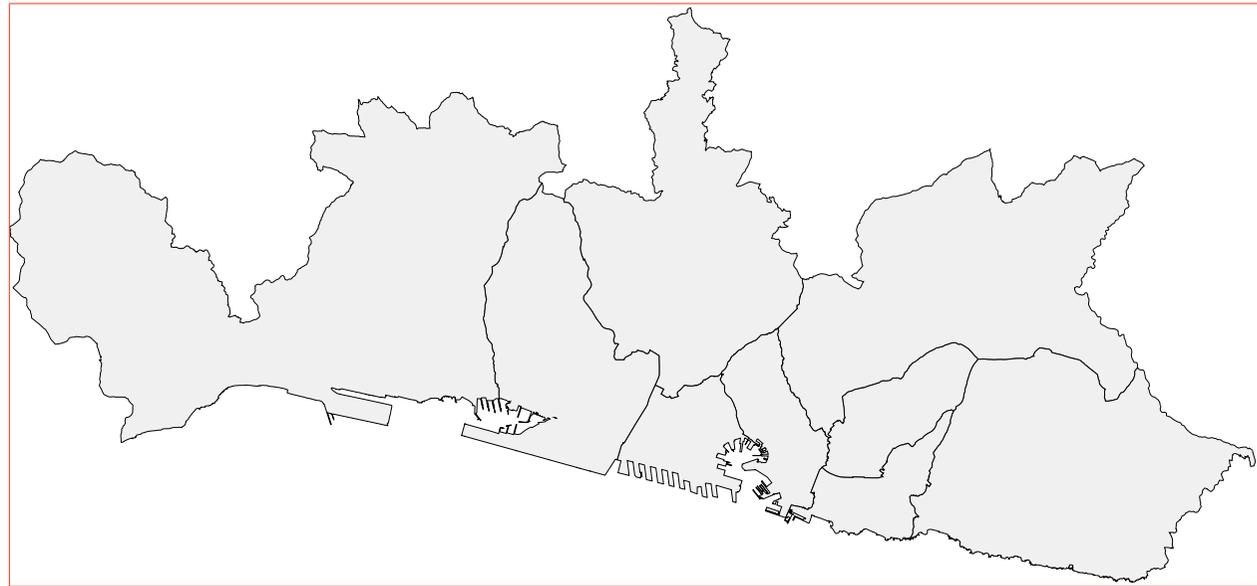
NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
3004	ACT	VIA ASIAGO	ALLOGGI STUDENTI UNIVERSITARI	PUBB	4.519	0
3007	CAT	PIAZZALE MARASSI	CARCERE	PUBB	20.320	0
3017	CM	VIA PIANDERLINO	CIMITERO	PUBB	2.291	0
3035	PCT	VIA MARINA DI ROBILANT	CASERMA	PUBB	1.290	0
3050	+	VIA BERGHINI	CHIESA	PRIV	4.154	0
3064	QZT	VIA ASIAGO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	168	0
3065	QZT	VIA MONTICELLI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	431	0
3069	QZT	CORSO SARDEGNA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	284	0
3070	QZT	VIA MONTELLO	CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	305	0
3071	QZT	VIA MONTICELLI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	125	0
3078	QZT	VIA FEA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	142	0
3082	QZT	VIA ORISTANO	UFFICI PUBBLICI	PUBB	465	0
Totale superfici					34.495	0

Descrizione: interesse comune previsione - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
3003	Q	CORSO SARDEGNA	CENTRO SOCIALE RICREATIVO	PUBB		800



PIANO URBANISTICO COMUNALE



AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(STRALCIO)

RELAZIONE DESCRITTIVA
DELL'APPARATO NORMATIVO

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

12. Confrontando il fabbisogno di servizi pubblici indotto dal peso insediativo esistente e di previsione del PUC (pari alla somma di 11.698.218 mq e di 3.677.325 mq e cioè 15.375.543 mq) con il bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione (pari a mq **15.932.056** **15.923.525**), il Bilancio urbanistico di PUC è verificato.

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

Articolazione del territorio e disciplina normativa

1. Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione.

Ciascun Ambito è dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori.

Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del PUC, che costituiscono espressamente disciplina paesistica.

Sono inoltre indicati nella cartografia di PUC perimetri che individuano aree, infrastrutture o immobili soggetti a discipline specifiche.

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

che possono anche avere disciplina paesistica specifica.

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

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

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

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



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 Imperiale civico 41 – Salita Vecchia N.S. Signora del Monte 14.

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

E' stata presentata 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, con nota del 24/09/2018, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in data 28/09/2018 con il n. 332540 e presa in carico dalla Direzione Urbanistica in data 09/10/18, dal procuratore generale dell'Opera SS. Vergine di Pompei Istituto Derelitti per l'immobile sito in Via Imperiale 41 – Salita Vecchia N.S. del Monte 14 noto come Istituto Fassicom.

Nella suddetta istanza, opportunamente integrata e corretta, viene richiesto che la porzione del compendio immobiliare identificato come corpo "B sottostrada, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (di seguito NCEU) sezione urbana GED foglio 44 mappale 15 subalterni 3 e 4, stante che la stessa a partire dal 1996 non è più utilizzata a servizio, venga ricompreso nel limitrofo ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR).

Inoltre, nella relazione illustrativa, viene evidenziato che la ricognizione effettuata a livello di strumento urbanistico vigente sul compendio immobiliare di proprietà dell'Opera SS. Vergine di Pompei ha riscontrato, nel perimetro della zona di Interesse Comune esistente (3042 A – Via Imperiale) l'inclusione di un fabbricato di civile abitazione sito in Salita Arzani, civici, 4/4A/6/6A/8 di altra proprietà.

La Pianificazione comunale e sovraordinata

L'area suddetta risulta individuata nella tavola n. 39 "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 39 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è inserita in un ambito destinato a "Interesse Comune esistente" n. 3042 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Bassa Valbisagno l'area in questione è classificata quale servizio "interesse comune esistente" n. 3042 – Via Imperiale 41 – Tipo: Istituto dell'Infanzia-Centro Assistenziale-Sede di Associazione di proprietà Privata con superficie reale mq. 20.405 e superficie virtuale mq. 40.811, 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.

La Zonizzazione Geologica classifica le aree prevalentemente in ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata ed in parte in Zona C Aree con suscettività d'uso limitata e ZONE D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree non risultano interessate da aree esondabili.

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

Le aree sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della **Rete Ecologica Urbana**, 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.

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



COMUNE DI GENOVA

del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico.

Il **Piano del Torrente Bisagno**, approvato con DCP n.62 del 04.12.2001 e aggiornato con DDG n. 141 del 12/06/2017 entrata in vigore il 28/06/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 1) le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) classifica le aree in Pg1 “aree a suscettività al dissesto bassa”; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 1) le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 213160) classifica le aree in R1 – Rischio moderato.

Le aree in argomento **non ricadono nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i.

Le aree sono in parte interessate dal **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** quale Bellezza d’Insieme ai sensi dell’art.135 del DLgs 42/2004.

Infine le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

La proposta di modifica al PUC

E’ possibile proporre la modifica richiesta in quanto, nella sostanza, la verifica degli standard urbanistici come delineata dal PUC continua a presentare, per quanto concerne il Municipio 3 Bassa Valbisagno (S. Fruttuoso - Marassi), un saldo attivo.

In considerazione di ciò è possibile proporre la modifica richiesta con una riduzione di 4.265 mq di superficie reale del servizio di “interesse comune esistente” n. 3042, in quanto restano verificati gli standard urbanistici come delineati dal PUC.

Viene altresì proposto per gli edifici residenziali e le loro aree di pertinenza, segnalate nella relazione illustrativa allegata all’istanza siti in Salita Arzani e distinti con i civici 4, 4A, 6, 6A e 8, nonché, a seguito di una puntuale verifica dell’assetto proprietario della Congregazione istante, quelli distinti con i civici 11, 15, 17, 19 e 21 di Via Marina di Robilant il corretto inserimento nell’Ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale – AR-UR.

Ne consegue la modifica della tavola 39 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 individuando correttamente la suddetta area adibita a servizio di interesse comune esistente n. 3042, stralciando unicamente la ‘torretta’ e le aree scoperte di pertinenza al ‘corpo B sottostrada’ ma mantenendo la copertura di quest’ultimo correttamente unito al servizio pubblico esistente.

Modifica della tavola 39 dell’Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo per gli immobili, e le aree esterne di pertinenza 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 alla Relazione Urbanistica.

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.

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.



COMUNE DI GENOVA

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, 14.01.2019



Il Funzionario Tecnico

arch. Anna Maria Colombo



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2019-DL-133 DEL 10/04/2019 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 IMPERIALE – SALITA
VECCHIA N.S. DEL MONTE – SALITA ARZANI – VIA MARINA DI
ROBILANT, A GENOVA S. FRUTTUOSO – MUNICIPIO III BASSA
VALBISAGNO.**

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

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

10/04/2019

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi