



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-137 del 30/04/2018

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA SPINOLA PALLAVICINO" E DEL GIARDINO DI PERTINENZA, SITI IN VIA SANT'ALBERTO CIVV. 3 E 5 A SESTRI PONENTE – MUNICIPIO VI MEDIO PONENTE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 32 in data 3 maggio 2018.

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 classifica il fabbricato denominato "Villa Spinola Pallavicino" e il giardino circostante, sito a Sestri Ponente, Via Via Sant'Alberto civv. 3 e 5, di proprietà dell'Istituto Religioso Abbazia dei Padri Benedettini – Santa Maria di Finalpia, come Servizi Pubblici (SIS-S) "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici con valore storico paesaggistico", specificatamente come "servizio di istruzione esistente - Q" (n. 6010);

- con nota del 16 ottobre 2017, ricevuta dal Comune tramite PEC 355252 del 16.10.2017 e presa in carico dalla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti il 18.10.2017, il Legale Rappresentante della Società Villa Spinola Pallavicino S.r.l. con sede in Genova, quale promissaria acquirente in forza di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 14 febbraio 2017, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile sito in Genova Via Sant'Alberto civ. 3-5;

- con la medesima nota viene precisato che l'immobile di cui sopra (dichiarato di interesse culturale con provvedimento della Soprintendenza prot. 13926 del 1° dicembre 2003), fu edificato nei primi anni del 1700 quale residenza della Famiglia Spinola ed ha mantenuto la destinazione residenziale (nonostante i diversi passaggi di proprietà) fino agli anni '50, quando venne adibito dapprima ad orfanotrofio/collegio femminile (anni '50-'60) e successivamente ad asilo (anni '70-'90) e alla fine

degli anni '90 ogni attività di istruzione esercitata nell'immobile in questione, che non ha mai rivestito carattere di servizio religioso ex L.R. 4/1985, venne a cessare definitivamente e, nel 2003, Villa Spinola pervenne per lascito alla "Abbazia dei Padri Benedettini – Santa Maria di Finalpia";

- in sintesi, 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 ai foglio 51 NCT mappali 491, 495, 783, 784, 837, 838, 839, 840, 2254, 2255 e parte dei mappali 496 e 498 nonché al NCEU Foglio 51 mappali 493 e 494 nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU, con conseguente assoggettamento dei suddetti immobili alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per tale Ambito;

Considerato ancora che:

- la proposta di modifica da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 23.04 2018;

- 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 l'eliminazione del "servizio Istruzione Esistente n. 6010 Q" in quanto dalla documentazione esibita e dalle dichiarazioni rese, emerge che *"alla fine degli anni '90 ogni attività di istruzione esercitata nell'immobile in questione venne a cessare definitivamente"*, situazione peraltro riconosciuta dalla stessa Soprintendenza che, già nel 2003, dava atto del fatto che l'immobile, un tempo *"destinato a residenza nobiliare, successivamente a collegio femminile"*, fosse *"per la maggior parte in disuso"*;

- nel contempo nella richiamata "Relazione Urbanistica" viene proposto l'assoggettamento, diversamente all'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU richiesto, l'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico - AC-US per il fabbricato denominato "Villa Spinola Pallavicino", mentre per le aree di pertinenza l'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato - AC-VU, analogamente alle scelte effettuate dal Piano per l'attigua Villa Maria di cui la villa in argomento è *"sorta come dependance della Villa Maria"* [dalla dichiarazione di vincolo];

- 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 222.581 e di mq 5.004.847;

- relativamente al 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 parti-

colare valutato nell'ambito del documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS", 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" attualmente individuato dal PUC per il fabbricato "Villa Spinola Pallavicino" ed il giardino immediatamente circostante, ancor prima della data di adozione del PUC non era operativo;

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 medesimo PUC, per la ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile denominato "Villa Spinola Pallavicino" e del giardino ad essa circostante, in Via Sant'Alberto civv. 3 e 5 a Sestri Ponente – Municipio VI Medio Ponente, assoggettando il fabbricato denominato "Villa Spinola Pallavicino" all'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico - AC-US e le aree esterne di pertinenza all'Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU, come in particolare rappresentato negli allegati elaborati:

- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Assetto Urbanistico – tavola 26 – scala 1:5000;
- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – tavola 26 – scala 1:5000;
- stralcio del Volume "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S– Bilanci Elenchi" del PUC con indicazione delle modifiche;

Considerato infine:

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

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

Visti:

- la L.R. 36/1997 e s.m.i.;
- la L.R. 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 s.m.i.;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di adottare, per le motivazioni esplicitate nelle premesse e nella Relazione urbanistica datata 23.04.2018, nonché nel documento “Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS”, entrambi allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l’aggiornamento al PUC, ai sensi dell’art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., ed in applicazione delle disposizioni di cui all’art. SIS-S-2 del PUC vigente, per la ridefinizione della disciplina urbanistica dell’immobile denominato “Villa Spinola Pallavicino” e del giardino di pertinenza, in Via Sant’Alberto civv. 3 e 5 a Sestri Ponente – Municipio VI Medio Ponente; assoggettando il fabbricato denominato “Villa Spinola Pallavicino” all’Ambito di conservazione dell’impianto urbano storico AC-US e le aree esterne di pertinenza all’Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU;
- 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 L.R. 36/1997 e s.m.i.;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-137 DEL 30/04/2018

OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA SPINOLA PALLAVICINO" E DEL GIARDINO DI PERTINENZA, SITI IN VIA SANT'ALBERTO CIVV. 3 E 5 A SESTRI PONENTE – MUNICIPIO VI MEDIO PONENTE.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Relazione Urbanistica datata 23.04.2018 comprensiva degli allegati;
- 2) Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS datata 23.04.2018.

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 e la relativa ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile denominato "Villa Spinola Pallavicino" sito in Via Sant'Alberto civv. 3 e 5 a Sestri Ponente.

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 16 ottobre 2017, ricevuta dal Comune tramite PEC 355252 del 16.10.2017 e presa in carico dalla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti il 18.10.2017, il Sig. ██████████ in qualità di Legale Rappresentante della Società Villa Spinola Pallavicino S.r.l. con sede in Genova, quale promissaria acquirente in forza di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 14 febbraio 2017, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile sito in Genova Via Sant'Alberto civ. 3-5.

Con la medesima nota viene precisato che l'immobile di cui sopra (dichiarato di interesse culturale con provvedimento della Soprintendenza prot. 13926 del 1° dicembre 2003), fu edificato nei primi anni del 1700 quale residenza della Famiglia Spinola ed ha mantenuto la destinazione residenziale (nonostante i diversi passaggi di proprietà) fino agli anni '50, quando venne adibito dapprima ad orfanotrofio/collegio femminile (anni '50-'60) e successivamente ad asilo (anni '70-'90) e alla fine degli anni '90 ogni attività di istruzione esercitata nell'immobile in questione, che non ha mai rivestito carattere di servizio religioso ex L.R. 4/1985, venne a cessare definitivamente e, nel 2003, Villa Spinola pervenne per lascito alla "Abbazia dei Padri Benedettini – Santa Maria di Finalpia".

Inoltre viene rilevato che il vincolo a "servizi di istruzione" attualmente gravante sul compendio immobiliare in questione era già contemplato dal previgente Strumento Urbanistico comunale (PUC 2000), di talché la conferma dello stesso (vincolo) da parte del PUC vigente configura una evidente "reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati".

Nella fattispecie, secondo il richiedente, sussistono addirittura entrambi i presupposti alternativamente richiesti dalla "Disciplina degli interventi edilizi" relativa al "Sistema dei Servizi pubblici" del PUC vigente per poter conseguire la liberazione dal vincolo gravante sul compendio immobiliare e l'inserimento di tale compendio "nell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno" (che, nel caso che occupa, corrisponde all'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU)

Ancora, con la stessa richiesta, viene precisato che la modifica allo Strumento Urbanistico di cui si richiede la correzione non è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 38 comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n.



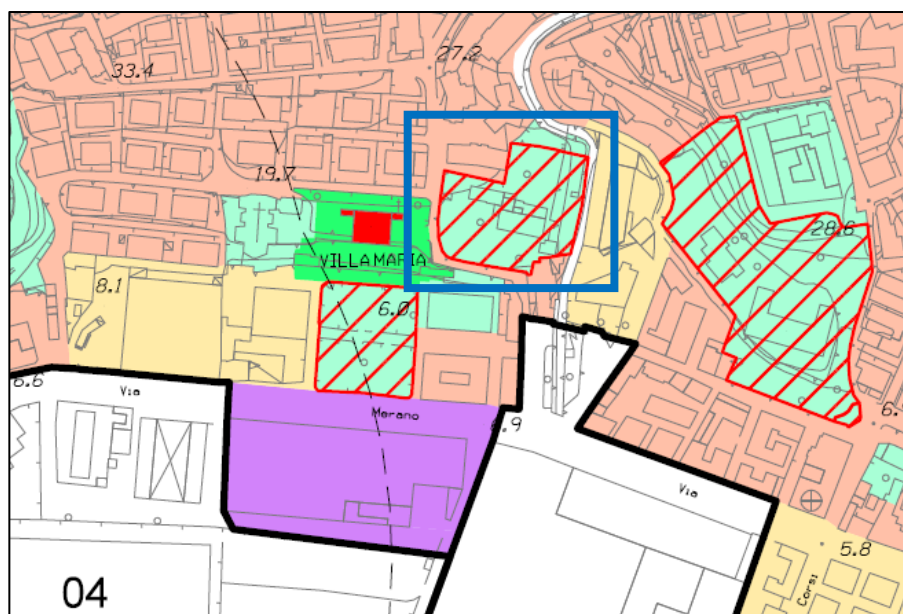
COMUNE DI GENOVA

16, in quanto tale modifica costituisce -per espressa previsione di Piano- un mero “aggiornamento” del PUC ex art. 43 L.R. 36/1997 (e non una “variante” ex art. 44 della medesima L.R.), mentre il predetto contributo straordinario, ai sensi della L.R. 16/2008, è dovuto unicamente nel caso “di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l’approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia” Ad ogni modo, al di là del suddetto dato formale -comunque già di per sé dirimente- la modifica di cui sopra non può considerarsi una vera e propria “variante” (come tale soggetta al contributo straordinario di cui all’art. 38, comma 6 bis, L.R. 16/2008) neanche sotto il profilo sostanziale, in quanto non apporterà innovazioni di rilievo alla disciplina del vigente strumento urbanistico generale, ma si concreterà nel semplice riconoscimento di una situazione giuridico-fattuale (l’avvenuta dismissione di un servizio pubblico e/o la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati) già esistente alla data di adozione del progetto definitivo di PUC, sebbene all’epoca -evidentemente- non conosciuta (o, per una mera svista, non tenuta in considerazione) dalla P.A. (che, in caso contrario, non avrebbe confermato il vincolo a servizio pubblico su “Villa Spinola Pallavicino”).

In altre parole, come affermato dal richiedente, il procedimento di “aggiornamento” consentirà di “rettificare” (*rectius*, “eliminare”) una previsione vincolistica di Piano che lo stesso Pianificatore (se avesse avuto contezza di determinate circostanze in sede di formazione del nuovo Strumento Urbanistico) non avrebbe neppure adottato/reiterato. Ne deriva che la modifica in oggetto, stante la finalità di “correggere” una scelta urbanistica fondata su presupposti giuridico-fattuali erronei e/o, comunque, da lungo tempo non più sussistenti, nonché la palese insuscettibilità di incidere (se non in misura del tutto marginale) sul contenuto prescrittivo dello Strumento Urbanistico, non è (non può essere ritenuta) una “variante” in senso proprio e, per l’effetto, non rientra nel campo di applicazione dell’art. 38, comma 6 bis, L.R. n. 16/2008.

In sintesi viene richiesto al Comune, ai sensi e per gli effetti della disciplina dettata dal PUC per i “Servizi pubblici” (SIS-S), nonché nel rispetto dei principi e delle procedure di cui all’art. 43 della LUR n. 36/1997, di procedere all’aggiornamento del vigente Strumento Urbanistico inserendo il fabbricato e relativa area di pertinenza, catastalmente censiti ai foglio 51 NCT mappali 491, 495, 783, 784, 837, 838, 839, 840, 2254, 2255 e parte dei mapp. 496 e 498 nonché al NCEU Foglio 51 mapp. 493 e 494 nell’Ambito di conservazione dell’impianto urbanistico AC-IU, con conseguente assoggettamento dei suddetti immobili alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per tale Ambito.

La Pianificazione comunale



Il Piano Urbanistico Comunale vigente, individua puntualmente le aree nella tavola 26 dell’Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 come Servizi Pubblici (SIS-S) “servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici con valore storico paesaggistico”.

Nella tavola 26 Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Livello 3 le aree in questione sono classificate come Istruzione Esistente n. 6010 e nell’apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Medio Ponente quale istruzione



COMUNE DI GENOVA

esistente – Q n. 6010 - via Sant'Alberto civ. 5 - Tipo: Scuola d'infanzia con superficie reale di mq. 5.815 e superficie virtuale mq. 11.631.

Nel Livello Paesaggistico Puntuale le aree esterne sono classificate come “Parco Giardino Verde Strutturato” ed il fabbricato inserito nel “Sistema delle Ville del Ponente” con il toponimo Villa Spinola Pallavicino, Piccola Casa del Sacro Cuore.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area prevalentemente in ZONE B - Aree con suscettività uso parzialmente condizionata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici una parte marginale a sud è lambita da “Aree Inondabili del Piano di Bacino”.

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 53C – Genova “Sestri Ponente”, in Aree Urbane – **tessuti urbani** (TU) disciplinate dall'art. 38, trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica”.

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

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

Il **Piano di Bacino Ambiti 12 e 13**, approvato con DCP n. 65 del 12/12/2002 e aggiornato con DDG n. 98 del 13/04/2017 entrata in vigore il 10/05/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 7 Molinassi) l'area è lambita dalla Fascia A (art. 15 c. 2); nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213150) l'area ricade parte in Pg0 “aree a suscettività al dissesto molto bassa”; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 7 Molinassi) l'area è lambita da R4, Rischio molto elevato; la Carta del rischio geologico (213150) classifica l'area prevalentemente in R0 – Rischio lieve o trascurabile.

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 in oggetto sono individuate nella tavola 4 come “**Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani** (S)” e meglio descritte con la scheda 1.3_S_05 .

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

- Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella ‘superficie orizzontale interna che limita a quota 47,72 m.slm l'elevazione delle costruzioni.
- Aree soggette a restrizioni (tav. PC_01_A): ‘discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica’, ‘impianti eolici - area di incompatibilità assoluta’, ‘ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne’ e ‘sorgenti laser e proiettori ad alta intensità’.

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

Le aree ed il fabbricato sono interessate dal **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, con Vincolo Architettonico Puntuale, ai sensi dell'art. 10 del DLgs 42/2004.



COMUNE DI GENOVA

Analisi

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

Nel caso di specie il compendio è recensito nel volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi” del PUC come “istruzione esistente - Q” n. 6010, contrassegnato con la Sigla S, corrispondente a: scuole dell’infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado – Via Sant’Alberto – Tipo: Scuola dell’infanzia di proprietà Privata con superficie reale mq. 5.815 e superficie virtuale mq. 11.631, conteggiato negli standard urbanistici.

In questo senso il Piano ha inserito tutto il compendio nei “servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici con valore storico paesaggistico” considerandolo ancora attivo e quindi, indicazione peraltro già inserita nella precedente pianificazione del PUC 2000, confermando che la destinazione attribuita non aveva scopo ablativo, ma conformativo, dal momento che rilevava, alla luce delle dichiarazioni e documentazioni fornite, una situazione non corrispondente allo stato dei luoghi in quanto a funzioni svolte.

Dalla documentazione esibita e dalle dichiarazioni rese, emerge che *“alla fine degli anni ‘90 ogni attività di istruzione esercitata nell’immobile in questione ... venne a cessare definitivamente”*, situazione peraltro riconosciuta dalla stessa Soprintendenza che, già nel 2003, dava atto del fatto che l’immobile, un tempo *“destinato a residenza nobiliare, successivamente a collegio femminile”*, fosse *“per la maggior parte in disuso”*.

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

La norma, dimostrata la dismissione del “servizio”, nel caso di specie la non esistenza dal 2003, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l’area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l’assoggettamento all’ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene. Nel contempo la flessibilità del Piano, senza dar luogo ad un’attività di interpretazione della volontà dell’Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell’art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di “rettificare”, in questo caso una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

Per quanto concerne l’applicazione dell’art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché l’art. 38, comma 6 della 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



COMUNE DI GENOVA

dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non manifestata per il compendio in argomento.

La proposta di modifica al PUC

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

Dall'ultima revisione degli standard urbanistici del Piano ed eventualmente di altre procedure analoghe in istruttoria o assunte dall'Amministrazione, emerge che tali aree per l'intero territorio comunale ammontano a 15.944.332 mq [rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi] con un saldo attivo di mq. 5.016.478. Per quanto concerne il Municipio 6 Medio Ponente (Sestri – Cornigliano) i servizi di quartiere ammontano a mq. 1.350.086 con un saldo attivo di mq. 234.212.

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

A tal fine si propone la cancellazione, per mancanza di presupposti, del servizio "istruzione esistente - Q" n. 6010, aggiornando di conseguenza il totale delle superfici sia a livello di Municipio che per l'intero territorio comunale [Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi e Relazione descrittiva dell'apparato normativo]. Per quanto concerne il Municipio 6 Medio Ponente (Sestri – Cornigliano) tale modifica porta la dotazione di servizi di quartiere a mq. 1.338.445, con un saldo attivo di mq. 222.581, mentre per l'intero territorio comunale la dotazione di servizi passa a mq. 15.932.701, con un saldo attivo di mq. 5.004.847.

Modifica della tavola 26 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 eliminando il servizio Istruzione Esistente n. 6010.

Per quanto concerne la modifica della tavola 26 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, in considerazione dell'analisi dei piani sovraordinati e dei vincoli ricadenti sull'area, nello specifico il "Sistema del Verde" del PTC della Provincia che individua le aree in oggetto come "Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani (S)" con la scheda 1.3_S_05 "Villa Maria e Villa del Sacro Cuore" dove si esplicita che "... il giardino del Sacro Cuore caratterizzato da un esemplare monumentale di pino domestico (*Pinus pinea*), sparsi eucalipti (*Eucalyptus globosus*), tassi (*Taxus baccata*), palme, magnolie ...", ed in particolare il Vincolo Architettonico Puntuale ai sensi dell'art.12 del DLgs. 42/2004 in quanto trattasi "... di interessante esempio di villa di origine settecentesca sorta come dependance della Villa Maria che conserva ancora il giardino e l'orto con il relativo sistema irriguo nella parte posteriore ...", nonché dell'articolazione del Piano Urbanistico Comunale che riconosce queste peculiarità oggettive, quali aree appartenenti alla struttura urbana a forte connotazione del verde che contribuiscono a costituire l'immagine della città e assicurano il permanere delle risorse ambientali e del verde urbano e riconosce altresì le ville ed edifici antichi di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico, **si propone, in alternativa** all'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU richiesto, l'**Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico** - AC-US per il fabbricato denominato "Villa Spinola Pallavicino", mentre per le aree di pertinenza l'**Ambito di conservazione del verde urbano strutturato** - AC-VU, **analogamente** alle scelte effettuate dal Piano **per l'attigua Villa Maria** di cui la villa in argomento è "*sorta come dependance della Villa Maria*" [dalla dichiarazione di vincolo].

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



COMUNE DI GENOVA

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. n. 32/2012, peraltro detta fattispecie è prevista dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della L.R. n. 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. n. 32/2012, ma tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di "servizio pubblico" non esistente.

Genova 23.04.2018

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico

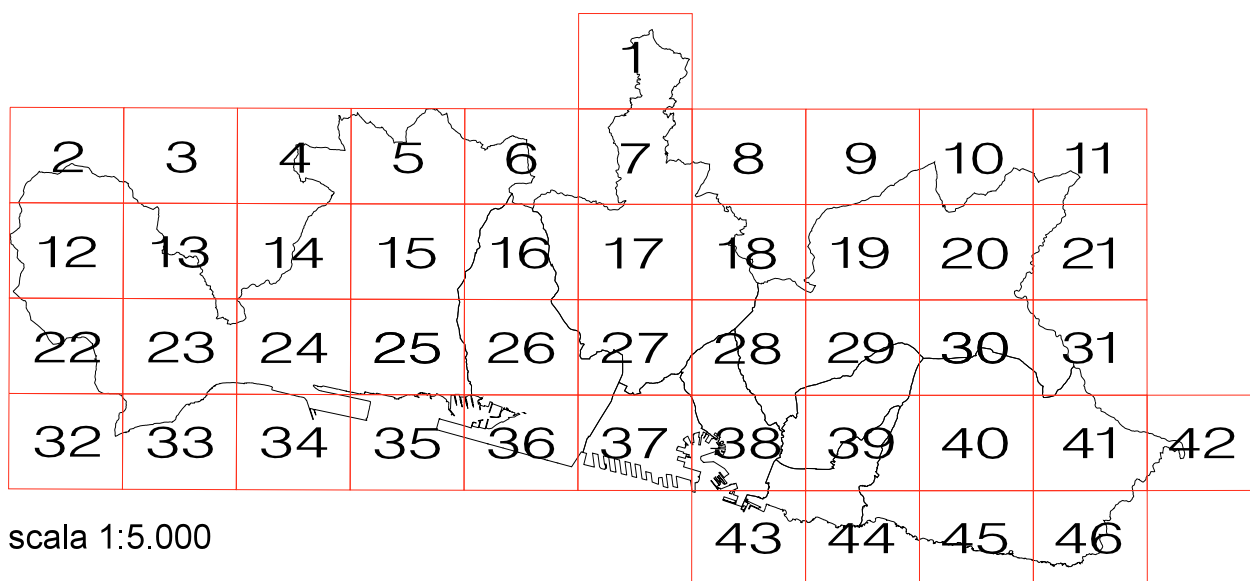
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS










































PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

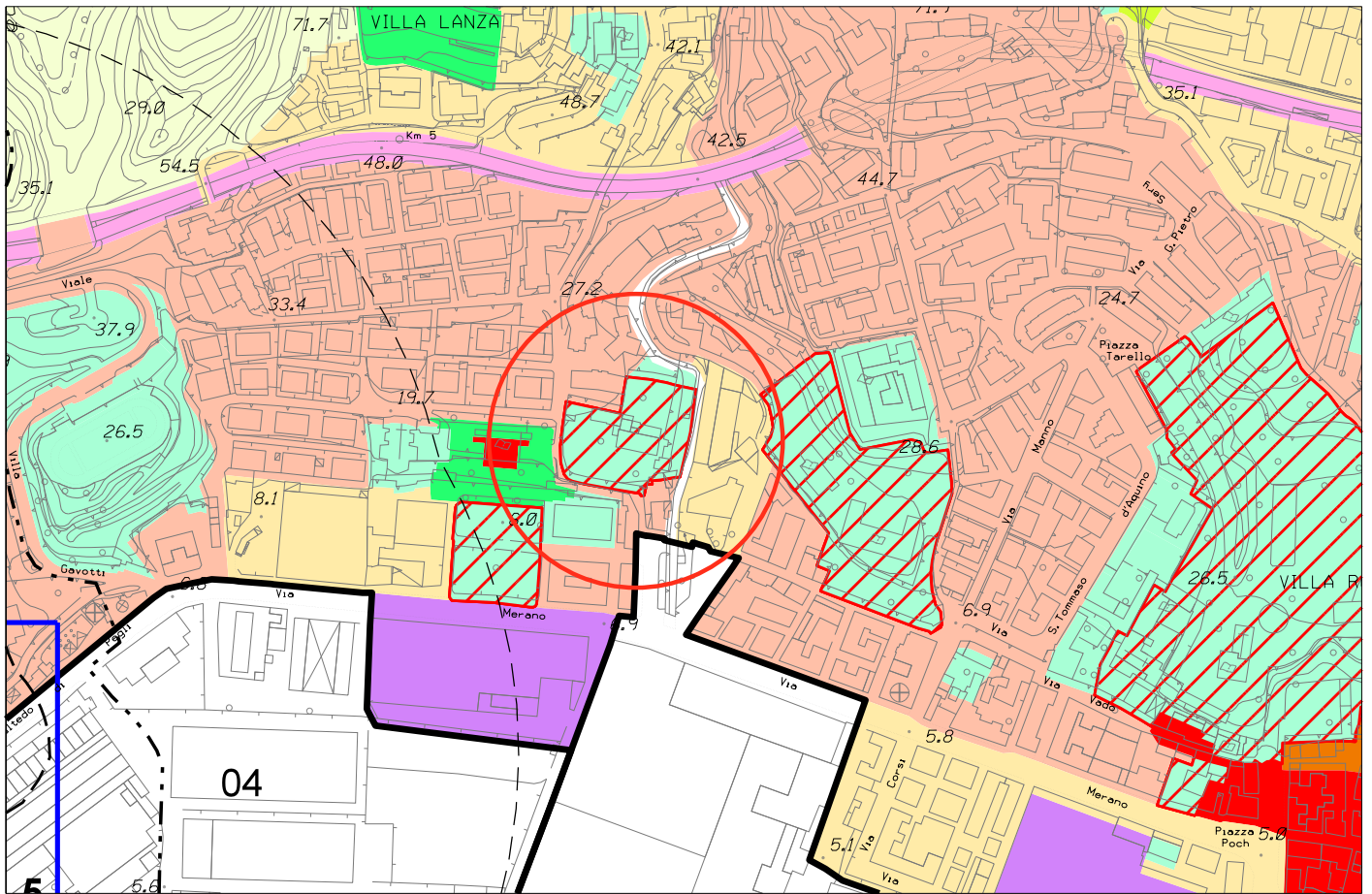
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

LEGENDA

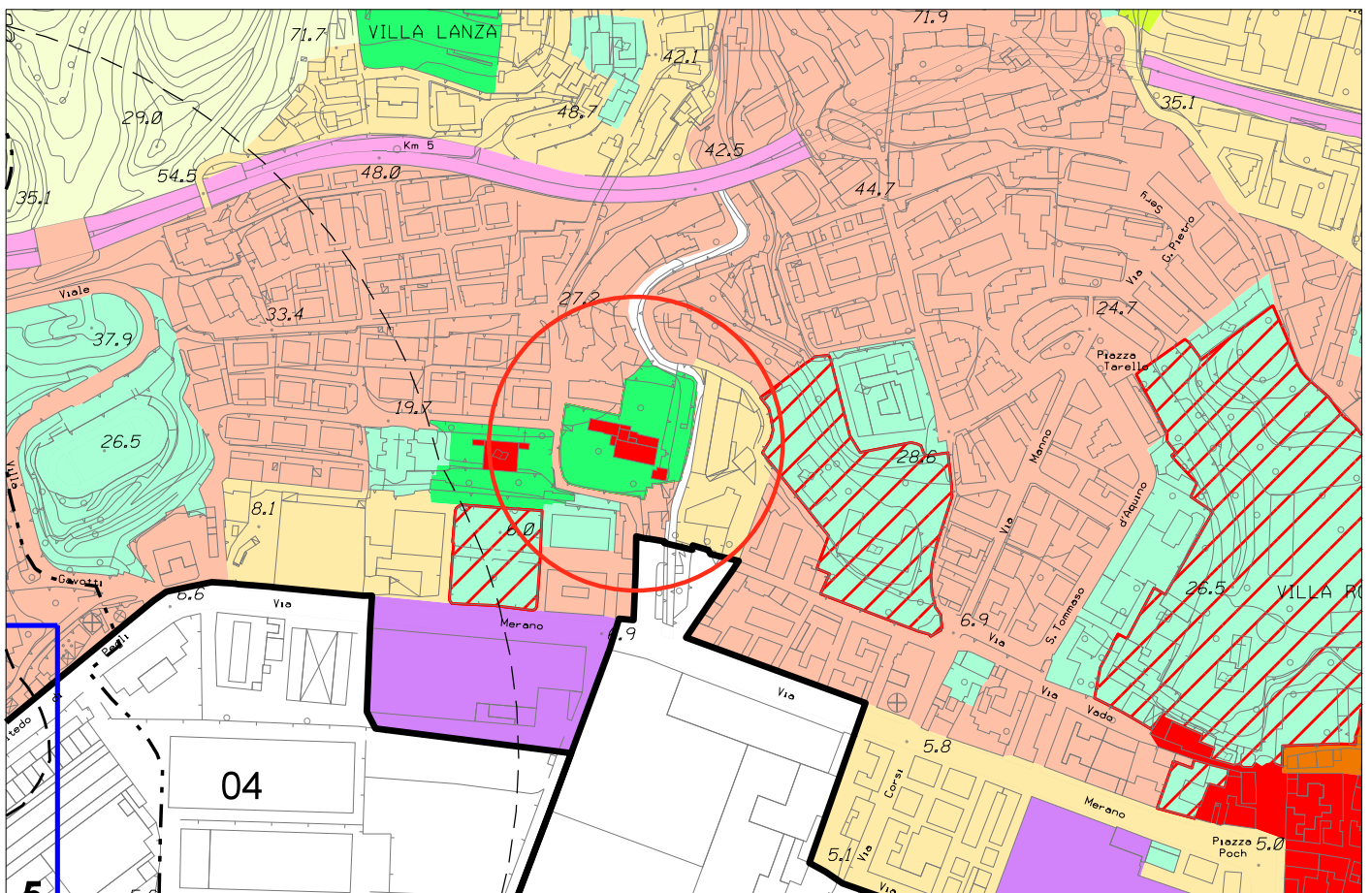
AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito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



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



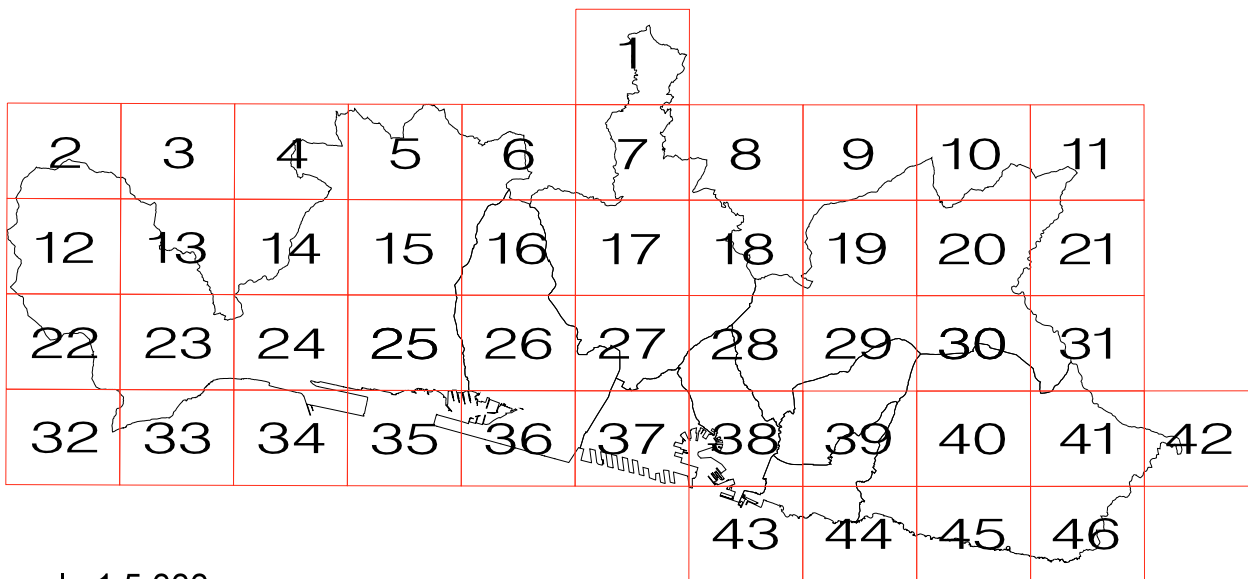
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



scala 1:5.000



SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

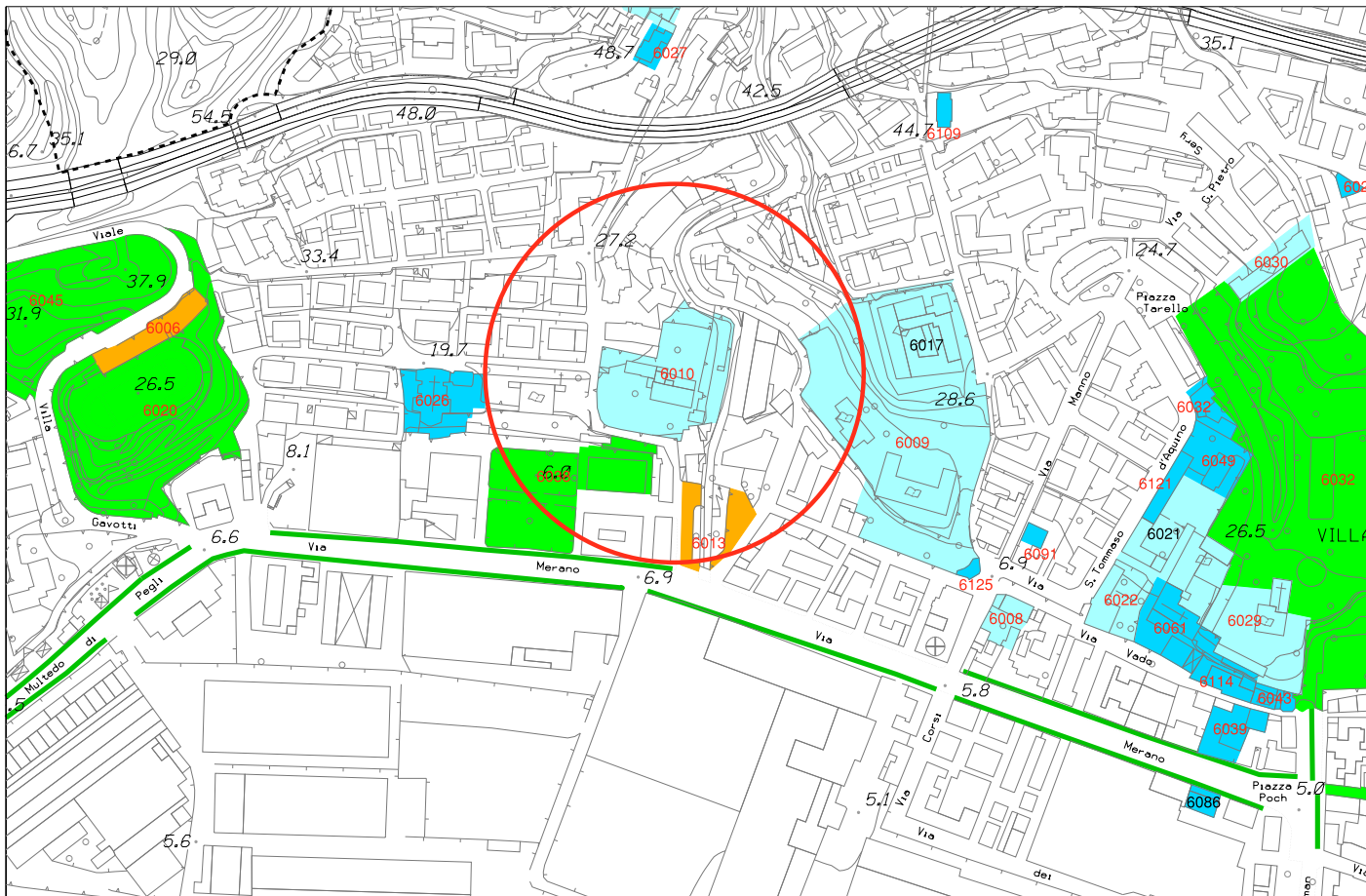
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

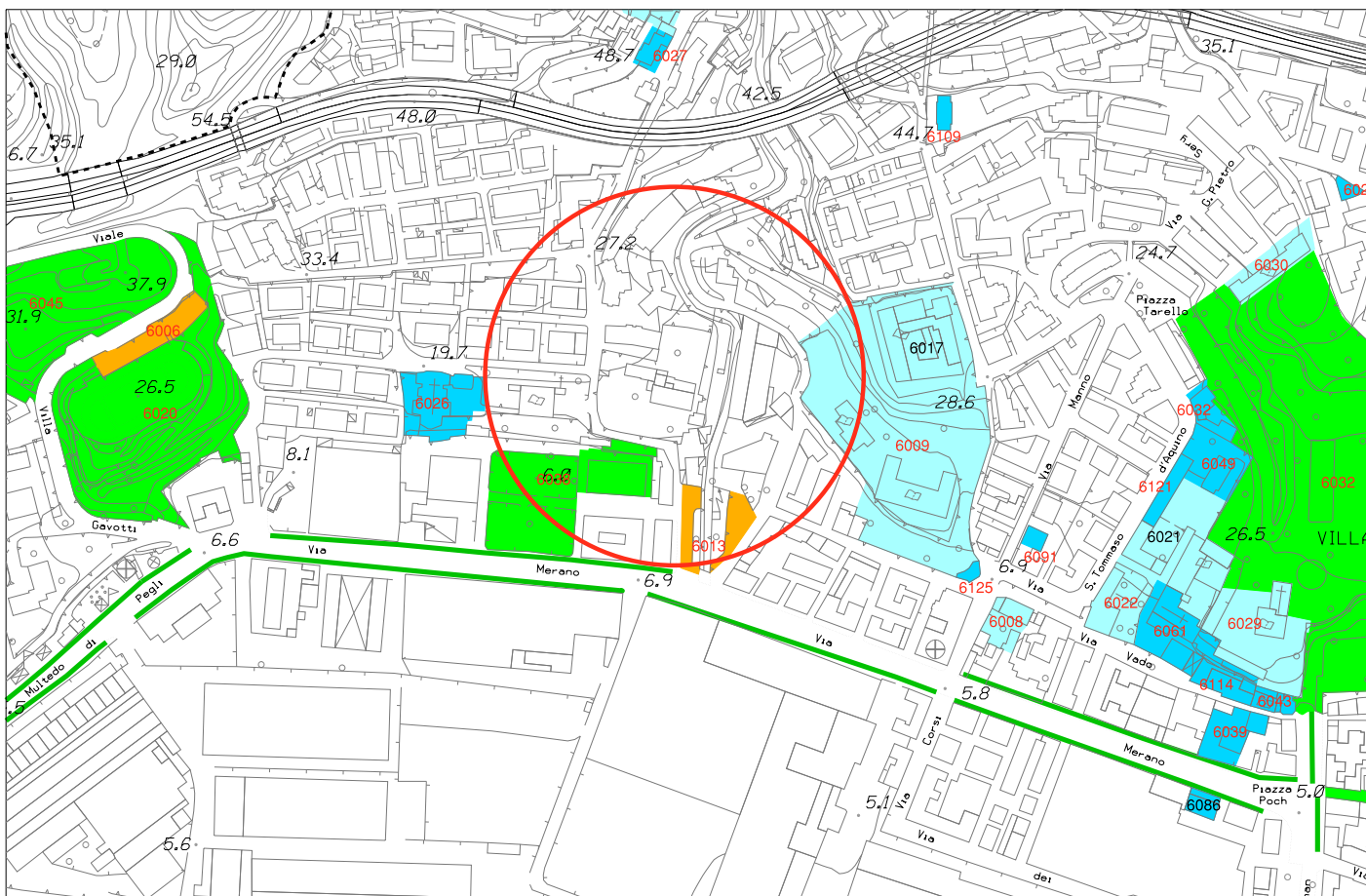
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

LEGENDA

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



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



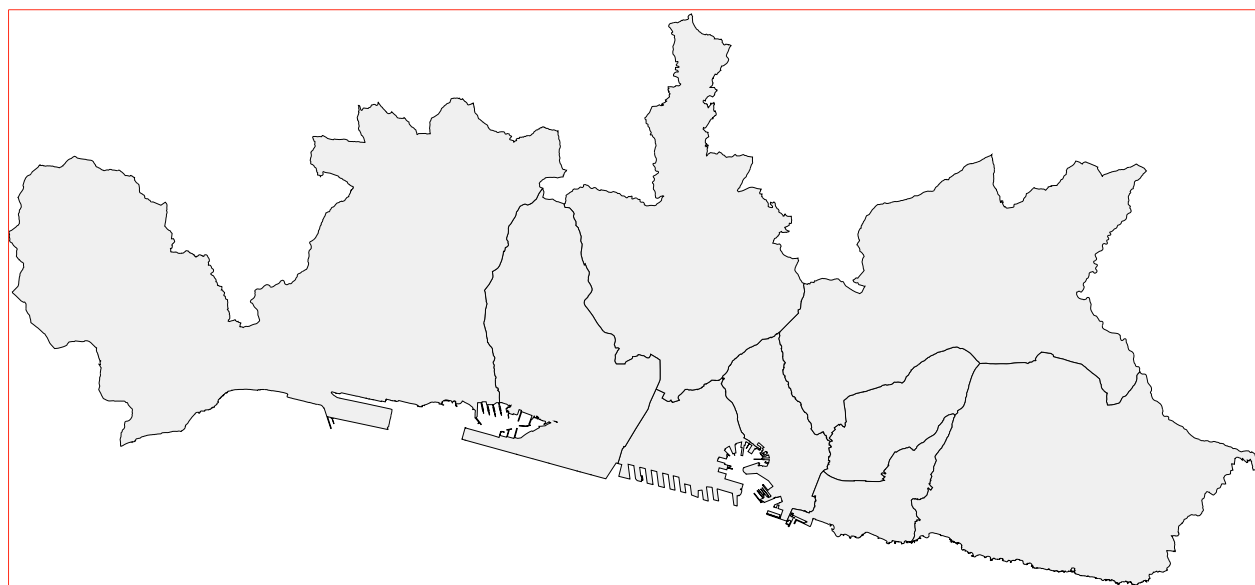
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



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

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

MUNICIPIO 6 MEDIO PONENTE

SESTRI
CORNIGLIANO

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

18 mq. x abitante X 61.993 abitanti mq. 1.115.874

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	291.172	
Istruzione	mq	160.743	149.112
Parcheggi	mq	87.456	
Verde pubblico	mq	519.199	
	mq	<u>1.058.570</u>	1.046.939

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	954	
Istruzione	mq	15.820	
Parcheggi	mq	9.591	
Verde pubblico	mq	265.151	
	mq	<u>291.516</u>	

TOTALE	mq	1.350.086	
		<u>1.338.445</u>	
SALDO:	mq	234.212	
		<u>222.581</u>	

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

30% dei servizi di interesse comune esistente

	mq	87.352	
servizi religiosi esistenti	mq	64.448	
servizi religiosi di previsione	mq	0	

Totale:	mq	<u>64.448</u>	
Saldo:	mq	-22.904	

6006	S	VIA MUSCOLA	SCUOLA DELL'INFANZIA-SC. PRIM. - SC.SEC. 1°GRADO	PUBB	6.545	13.091
6007	S	VIA OLIVA	SCUOLA DELL'INFANZIA	PRIV	902	1.805
6008	S	VIA VADO	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA 1°GRADO	PRIV	812	1.623
6009	S	VIA VADO	NIDO INTERAZIENDALE-SC.INFANZIA- SC. SEC. 1°GRADO	PUBB	13.018	26.036
6010	S	VIA SANT'ALBERTO	SCUOLA DELL'INFANZIA	PRIV	5.815	11.631
6012	S	VIA S.MARIA DELLA COSTA	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	1.352	2.704
6013	S	PIAZZA DI VITTORIO	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	3.621	7.243
6014	S	VIA BORDONE	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	2.004	4.008
6015	S	VIA URSONE DA SESTRI	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	1.098	2.196
6016	S	VIA S.GIOVANNI BATTISTA	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	1.326	2.653
6018	S	VIA DEL SARTO	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	1.804	3.608
6020	S	VIA SANT'ALBERTO	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	2.036	4.072
6022	S	VIA VADO	SCUOLA DELL'INFANZIA-SCUOLA PRIMARIA	PRIV	1.506	3.011
6024	S	VIA CORONATA	SCUOLA DELL'INFANZIA - SC.PRIM. - SC.SEC. 1°GRADO	PUBB	2.590	5.180
6026	S	VIA CORNIGLIANO	SCUOLA SECONDARIA 1°GRADO	PUBB	2.345	4.689
6028	S	VIA CERVETTO	SCUOLA SECONDARIA 1°GRADO	PRIV	10.444	20.888
6029	S	VIALE RIGON	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	5.208	10.416
6030	S	SALITA CATALDI	SCUOLA SECONDARIA 1°GRADO	PUBB	1.243	2.485
6031	S	VIA NEGRO	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	2.131	4.262
6032	S	VIA BOEDDU	SCUOLA PRIMARIA - SCUOLA SECONDARIA 1°GRADO	PUBB	8.489	16.977
6033	S	VIA FERRO	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	990	1.980
6034	S	VIA SANT'ELIA	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	885	1.771

Totale superfici	80.371	160.743
	74.556	149.112

Descrizione: istruzione previsione - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
6001	S	VIA S.MARIA DELLA COSTA		PUBB	7.910	15.820
Totale superfici					7.910	15.820

Descrizione: istruzione previsione - T

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
6002	TUN	ERZELLI	UNIVERSITA'	PRIV	40.031	0
Totale superfici					40.031	0

Descrizione: parcheggi esistenti

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
6001	PE	SANTUARIO CORONATA	PARCHEGGIO	PUBB	682	1.364
6002	PE	PIAZZA METASTASIO	PARCHEGGIO	PUBB	1.437	2.874
6003	PE	PIAZZA RIZZOLIO	PARCHEGGIO	PUBB	1.280	2.560
6004	PE	VIA DEI SESSANTA	PARCHEGGIO	PUBB	953	1.906
6006	PE	VIALE VILLA GAVOTTI	PARCHEGGIO	PUBB	1.257	2.514
6007	PE	PIAZZA S.MARIA DELLA COSTA	PARCHEGGIO	PUBB	446	892
6008	PE	VIA S.MARIA DELLA COSTA	PARCHEGGIO	PUBB	1.081	2.163



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 e la relativa ridefinizione della disciplina urbanistica dell'immobile denominato "Villa Spinola Pallavicino" sito in Via Sant'Alberto civv. 3 e 5 a Sestri Ponente.

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

E' stata presentata istanza di correzione dell'indicazione a Servizi Pubblici gravante sull'attuale edificio di sito in Via Sant'Alberto 3 e 5 come meglio illustrato nella Relazione Urbanistica.

L'immobile di cui sopra (dichiarato di interesse culturale con provvedimento della Soprintendenza prot. 13926 del 1° dicembre 2003), fu edificato nei primi anni del 1700 quale residenza della Famiglia Spinola ed ha mantenuto la destinazione residenziale (nonostante i diversi passaggi di proprietà) fino agli anni '50, quando venne adibito dapprima ad orfanotrofio/collegio femminile (anni '50-'60) e successivamente ad asilo (anni '70-'90) e alla fine degli anni '90 ogni attività di istruzione esercitata nell'immobile in questione, che non ha mai rivestito carattere di servizio religioso ex L.R. 4/1985, venne a cessare definitivamente e, nel 2003, Villa Spinola pervenne per lascito alla "Abbazia dei Padri Benedettini – Santa Maria di Finalpia".

Inoltre viene rilevato che il vincolo a "servizi di istruzione" attualmente gravante sul compendio immobiliare in questione era già contemplato dal previgente Strumento Urbanistico comunale (PUC 2000), di talché la conferma dello stesso (vincolo) da parte del PUC vigente configura una evidente "reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati".

In sintesi viene richiesto al Comune, ai sensi e per gli effetti della disciplina dettata dal PUC per i "Servizi pubblici" (SIS-S), nonché nel rispetto dei principi e delle procedure di cui all'art. 43 della LUR n. 36/1997, di procedere all'aggiornamento del vigente Strumento Urbanistico inserendo il fabbricato e relativa area di pertinenza, catastalmente censiti ai foglio 51 NCT mappali 491, 495, 783, 784, 837, 838, 839, 840, 2254, 2255 e parte dei mapp. 496 e 498 nonché al NCEU Foglio 51 mapp. 493 e 494 nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU, con conseguente assoggettamento dei suddetti immobili alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per tale Ambito.

La Pianificazione comunale

Il Piano Urbanistico Comunale vigente, individua puntualmente le aree nella tavola 26 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 come Servizi Pubblici (SIS-S) "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici con valore storico paesaggistico".

Nella tavola 26 Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Livello 3 le aree in questione sono classificate come Istruzione Esistente n. 6010 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Medio Ponente quale istruzione esistente – Q n. 6010 - via Sant'Alberto civ. 5 - Tipo: Scuola d'infanzia con superficie reale di mq. 5.815 e superficie virtuale mq. 11.631.

Nel Livello Paesaggistico Puntuale le aree esterne sono classificate come "Parco Giardino Verde Strutturato" ed il fabbricato inserito nel "Sistema delle Ville del Ponente" con il toponimo Villa Spinola Pallavicino, Piccola Casa del Sacro Cuore.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area prevalentemente in ZONE B - Aree con suscettività uso parzialmente condizionata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici una parte marginale a sud è lambita da "Aree Inondabili del Piano di Bacino".

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

Il **Piano di Bacino Ambiti 12 e 13**, approvato con DCP n. 65 del 12/12/2002 e aggiornato con DDG n. 98 del 13/04/2017 entrata in vigore il 10/05/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 7 Molinassi)



COMUNE DI GENOVA

L'area è lambita dalla Fascia A (art. 15 c. 2); nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213150) l'area ricade parte in Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa"; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 7 Molinassi) l'area è lambita da R4, Rischio molto elevato; la Carta del rischio geologico (213150) classifica l'area prevalentemente in R0 – Rischio lieve o trascurabile.

In merito alle fasce di inondabilità ed al rischio idraulico si evidenzia che a seguito di un attento esame dello stato dei luoghi si è riscontrato che l'intero compendio si colloca ad una quota rialzata di circa 4 mt rispetto al limitare delle aree inondabili.

La proposta di modifica al PUC

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

A tal fine si propone la cancellazione, per mancanza di presupposti, del servizio "istruzione esistente - Q" n. 6010, aggiornando di conseguenza il totale delle superfici sia a livello di Municipio che per l'intero territorio comunale [Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi e Relazione descrittiva dell'apparato normativo].

Modifica della tavola 26 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 eliminando il servizio Istruzione Esistente n. 6010.

Per quanto concerne la modifica della tavola 26 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, in considerazione dell'analisi dei piani sovraordinati e dei vincoli ricadenti sull'area, nello specifico il "Sistema del Verde" del PTC della Provincia che individua le aree in oggetto come "Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani (S)" con la scheda 1.3_S_05 "Villa Maria e Villa del Sacro Cuore" dove si esplicita che "... il giardino del Sacro Cuore caratterizzato da un esemplare monumentale di pino domestico (*Pinus pinea*), sparsi eucalipti (*Eucalyptus globosus*), tassi (*Taxus baccata*), palme, magnolie ..." ed in particolare il Vincolo Architettonico Puntuale ai sensi dell'art.12 del DLgs. 42/2004 in quanto trattasi "... di interessante esempio di villa di origine settecentesca sorta come dependance della Villa Maria che conserva ancora il giardino e l'orto con il relativo sistema irriguo nella parte posteriore ...", nonché dell'articolazione del Piano Urbanistico Comunale che riconosce queste peculiarità oggettive, quali aree appartenenti alla struttura urbana a forte connotazione del verde che contribuiscono a costituire l'immagine della città e assicurano il permanere delle risorse ambientali e del verde urbano e riconosce altresì le ville ed edifici antichi di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico, **si propone, in alternativa** all'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU richiesto, l'**Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico** - AC-US per il fabbricato denominato "Villa Spinola Pallavicino", mentre per le aree di pertinenza l'**Ambito di conservazione del verde urbano strutturato** - AC-VU, **analogamente** alle scelte effettuate dal Piano **per l'attigua Villa Maria** di cui la villa in argomento è "sorta come dependance della Villa Maria" [dalla dichiarazione di vincolo].

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

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

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



COMUNE DI GENOVA

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, 23.04.2018



Il Funzionario Tecnico

arch. Anna Maria Colombo



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2018-DL-137 DEL 30/04/2018 AD OGGETTO:
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA
DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI
(SIS-S), ART. SIS-S2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA
URBANISTICA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA SPINOLA
PALLAVICINO" E DEL GIARDINO DI PERTINENZA, SITI IN VIA
SANT'ALBERTO CIVV. 3 E 5 A SESTRI PONENTE – MUNICIPIO VI
MEDIO PONENTE.**

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

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

30/04/2018

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi