COMUNE DI GENOVA

Direzione Urbanistica

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

ATTO N. DD 296

ADOTTATO IL 21/01/2025

ESECUTIVO DAL 21/01/2025

OGGETTO: Rettifica del PUC per eliminazione del vincolo a servizi gravante sul compendio SITO in CORSO NICCOLO' PAGANINI 9 e 15, ai sensi dell'art. SIS-S-2 delle Norme di conformità del PUC

Visti:

- l'art. 107 - *Funzioni e responsabilità della dirigenza* del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267;
- La Legge n. 35 del 4 aprile 2012;
- gli artt. 77 - *La funzione dirigenziale* e 80 - *Competenze dei dirigenti* dello Statuto del Comune di Genova;
- gli artt. 4 - *Indirizzo politico-amministrativo. Funzioni e responsabilità*, 16 - *Funzioni dei dirigenti di uffici dirigenziali generali* e 17 - *Funzioni dei dirigenti* del D.lgs 165/2001;
- la Legge n. 241/1990 *Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1121 del 16 luglio 1998;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 15 aprile 2024, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2024-2026 contenente anche la Sezione relativa ai "Rischi Corruttivi e Trasparenza" (già PTPCT);
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 19 dicembre 2024 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici 2025/2027;
- l'art. 43 - Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e *del PUC semplificato* della L.R. 36/1997;
- il PUC in vigore dal 3 dicembre 2015, in particolare l'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi", paragrafo *"Flessibilità"*, così come variato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 e n. 39 del 18 luglio 2023;

IL DIRIGENTE

Premesso che, con istanza pervenuta allo Sportello Unico dell'Edilizia in data 1° maggio 2024 con prot. n. 217738, progetto rubricato al n. 5624/2024, i proprietari del compendio immobiliare sito in corso Niccolò Paganini, 9 e 15, identificato al Nuovo Catasto Terreni di Genova, Sezione A, Foglio 35, particella 538, hanno presentato istanza volta a conseguire il Permesso di Costruire per modifica della destinazione d'uso dell'immobile, da residenza specialistica per religiose a residenza generica, nonché per la contestuale rettifica del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2, al fine di rimuovere il vincolo a servizi pubblici gravante sul compendio e ridefinire la relativa disciplina urbanistica;

Dato atto che il vigente Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 18/2015, entrato in vigore il 3 dicembre 2015, individua l'area come segue:

- Assetto Urbanistico, Tav. 38, come *Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici SIS-S* (sull'area è individuata una "ferrovia di previsione", relativa al potenziamento della linea interrata di collegamento tra le stazioni di Genova Piazza Principe di Genova Brignole);
- Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, Tav. 38, come servizio, a livello di quartiere, di *interesse comune esistente,* n. 1021;
- Volume *Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S Bilanci – Elenchi*, come servizio di interesse comune esistente di quartiere, relativo al Municipio I, Centro-Est, n. *1021* sigla: + *(servizi religiosi)* – Indirizzo: *Corso Paganini* – Tipo: *Istituto religioso* di proprietà *privata*, con superficie reale pari a *mq 881* e superficie virtuale pari a *mq 1.762*, conteggiato negli standard urbanistici;

Dato atto che, in ossequio alla norma dettata al punto 1 dell'art. 43 (Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato) della LUR 36/1997, che demanda alle norme dei Piani Urbanistici Comunali la definizione dei 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, il PUC vigente, all'art. SIS-S-2 *"Disciplina degli interventi edilizi"*, così come variato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 e n. 39 del 18 luglio 2023, al paragrafo *"Flessibilità"*, prevede:

"[…] ***nel caso di già avvenuta dismissione, cessazione o ricollocazione, di un servizio pubblico che riguardi*** *aree esterne o* ***interi edifici sui quali nel contempo non sia stata prevista alcuna nuova diversa funzione pubblica, e l'immobile*** *sia stato nel frattempo ceduto dalla Pubblica Amministrazione al privato o comunque* ***non sia di proprietà pubblica, al fine di evitare fenomeni di sottoutilizzo o abbandono e nell'ottica della rigenerazione urbana, nonché di contenimento del consumo di suolo, sono consentite le riconversioni di seguito elencate, nella misura del 70% della superficie reale del servizio rilevata dal PUC, ovvero della S.A. di progetto qualora superiore alla suddetta superficie reale:***

- insediamento di servizi privati o d'uso pubblico;

- ***trasformazione in residenza degli immobili che - sebbene individuati in zona a Servizi Pubblici e come tali computati - hanno una destinazione d'uso ricompresa tra quelle previste all'art. 12. 3 delle Norme Generali di PUC e all'art. 13 comma 1 lett. a) della L.R.***

16/2008, accertata ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001*;*

[…] *Dovrà inoltre essere garantita mediante apposito atto convenzionale l'attivazione di Servizi Pubblici per la quota residua di superficie,* ***fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, previa dimostrazione dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi, per effetto della sussistenza di almeno una delle condizioni stabilite all'art. 9 delle Norme Generali di PUC****.* […]*"*;

Dato atto, altresì, che l'art. 9 delle Norme Generali del PUC prevede:

Il ricorso alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti può avvenire previa dimostrazione, nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, per effetto della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- limitata accessibilità alle aree;

- intervento in posizione marginale;

- verde o parcheggi previsti di dimensione esigua/poco significativa;

- verde o parcheggi previsti con caratteristiche tali da generare problemi di gestione e di sicurezza degli spazi urbani;

- verde o parcheggi di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva. […];

Richiamato il parere favorevole reso dalla Direzione Urbanistica, Protocollo n. 0467922.I del 13 settembre 2024, in merito alla possibilità di applicazione delle norme sopra richiamate, ivi compresa la possibilità di completa eliminazione di servizi pubblici, attraverso la monetizzazione della quota minima di servizio da riattivare, pari al 30% della S.A. di progetto;

Vista la comunicazione, Protocollo n. 0010156.I del 10 gennaio 2025, della Direzione Edilizia Privata, in merito all'avvenuto rilascio, in data 31 dicembre 2024, del Permesso di Costruire n. 251/2024;

Considerato:

- che lo stesso articolo SIS-S-2 sopra richiamato, al paragrafo *"Adeguamento degli elaborati del PUC"*, prevede che *con l'approvazione dei progetti per la riconversione di aree esterne o interi edifici a seguito della dismissione cessazione o ricollocazione di servizi pubblici come disciplinati dalle norme di flessibilità sopra riportate, si provvederà, mediante apposito atto dirigenziale a rettificare gli elaborati del PUC*, secondo i *"Criteri per l'individuazione degli ambiti da assegnare agli immobili e aree interessate dalla trasformazione"*;
- che l'intervento edilizio in oggetto comporta l'eliminazione dal PUC del servizio di Interesse Comune esistente, di Quartiere, n. 1021, per effetto della rimozione, dal Sistema dei Servizi pubblici SIS-S, del compendio in oggetto, che conseguentemente, nell'Assetto Urbanistico, sarà incluso nell'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico, AC-US, in quanto ambito con

funzioni urbane avente il maggior sviluppo di confine e quindi prevalente al contorno delle aree in esame, come peraltro già indicato nel citato parere della Direzione Urbanistica;

-
- che l'effettiva realizzazione degli interventi edilizi e l'attivazione della nuova destinazione d'uso, nell'immobile in oggetto, costituiscono presupposto necessario per la modifica della disciplina urbanistica;

Verificato, altresì:
- che alla data di approvazione del PUC, ovvero 3 dicembre 2015, la previsione complessiva di servizi pubblici del PUC era di mq 15.932.568 per l'intero territorio comunale e di mq 1.938.613 per il Municipio I Centro Est;
- che a quella data il saldo positivo rispetto alla dotazione minima richiesta dal D.M. 1444/1968 era di mq 5.004.714 per l'intero territorio comunale e di mq 315.265 per il Municipio I Centro Est;
- che, alla data odierna, il bilancio del Sistema dei Servizi pubblici di quartiere del PUC, registra un saldo positivo mq 5.229.902 per l'intero territorio comunale e di mq 355.825 per il Municipio I Centro Est;
- che la riduzione della dotazione di servizi di quartiere, conseguente al rilascio del titolo edilizio in oggetto, è di mq 1.762, pari alla superficie virtuale del servizio di interesse comune esistente, di Quartiere, n. 1021;

Rilevato che la riduzione di servizi correlata all'intervento in oggetto non pregiudica la dotazione complessiva di servizi pubblici del PUC, così come risultante dai bilanci del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), sia alla data di approvazione del piano (3 dicembre 2015), sia alla data odierna, e rispetta le quantità minime di spazi pubblici previste dalle vigenti disposizioni legislative, così come previsto dall'art. SIS-S-2, Flessibilità, delle Norme di Conformità del PUC;

Ritenuto, pertanto, di correggere gli elaborati del PUC come di seguito specificato:
- tavola 38 dell'Assetto Urbanistico del PUC, al fine di eliminare il vincolo a servizio attualmente gravante sull'area in oggetto, che verrà inclusa nell'*Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico, AC-US*, come rappresentato nell'allegato stralcio cartografico;
- tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) del PUC, al fine di eliminare il *servizio di interesse comune esistente, di Quartiere, n. 1021*, come rappresentato nell'allegato stralcio cartografico;
- volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi", per dar conto della riduzione di mq 881 di superficie reale e mq 1.762 di superficie virtuale del servizio di *interesse comune esistente, di Quartiere, n. 1021*;
- "Relazione Descrittiva dell'apparato normativo" – capitolo *Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard*, per aggiornare il dato in merito alla dotazione complessiva di servizi pubblici;

Ritenuto, altresì:
- opportuno subordinare la piena efficacia delle suddette modifiche al PUC, all'avvenuta realizzazione degli interventi edilizi e all'attivazione della nuova destinazione d'uso nell'immobile in oggetto, così come emergerà dalla comunicazione di ultimazione dei lavori;
- di segnalare sul Geoportale del Comune di Genova, sino alla definitiva efficacia delle suddette

modifiche, la nuova disciplina urbanistica quale vigente in regime di salvaguardia;

- di tenere conto, nel periodo di salvaguardia, della presente diminuzione di servizi pubblici nell'ambito della valutazione di eventuali procedimenti che comportino ulteriori riduzioni;
- di disporre che il presente atto sia inserito nel sito informatico del Comune, depositato presso la segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico e trasmesso alla Regione e alla Città Metropolitana;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'Arch. Giuseppe Cardona, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs 267/2000 e che provvederà a tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti;

Considerato che il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, per cui non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs 267/2000;

DETERMINA

1. di modificare gli elaborati del PUC come di seguito specificato:

- tavola 38 dell'Assetto Urbanistico del PUC, al fine di eliminare il vincolo a servizio attualmente gravante sull'area in oggetto, che verrà inclusa nell'*Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico, AC-US*, come rappresentato nell'allegato stralcio cartografico;
- tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) del PUC, al fine di eliminare il *servizio di interesse comune esistente, di Quartiere, n. 1021*, come rappresentato nell'allegato stralcio cartografico;
- volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi", per dar conto della riduzione di mq 881 di superficie reale e mq 1.762 di superficie virtuale del servizio di *interesse comune esistente, di Quartiere, n. 1021*;
- "Relazione Descrittiva dell'apparato normativo" – capitolo *Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard*, per aggiornare il dato in merito alla dotazione complessiva di servizi pubblici;

2. di subordinare l'efficacia delle suddette modifiche al PUC, all'avvenuta realizzazione degli interventi edilizi e all'attivazione della nuova destinazione d'uso nell'immobile in oggetto, così come emergerà dalla comunicazione di ultimazione dei lavori;
3. di segnalare sul Geoportale del Comune di Genova, sino alla definitiva efficacia delle suddette modifiche, la vigenza di un regime di salvaguardia;
4. di tenere conto, nel periodo di salvaguardia, della presente diminuzione di servizi pubblici in eventuali procedimenti che comportino ulteriori riduzioni;
5. di disporre che il presente atto sia inserito nel sito informatico del Comune, depositato presso la segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico e trasmesso alla Regione e alla Città Metropolitana;
6. di ottemperare agli obblighi di trasparenza e pubblicità del presente provvedimento ai sensi della vigente normativa.

Avverso il presente atto può essere esperito ricorso avanti al Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria (TAR Liguria) nel termine di 60 giorni decorrenti dalla comunicazione del presente atto ai sensi dell'art. 90 D.lgs. 36/2023, ovvero dal momento della pubblicazione ai sensi dell'art. 27 D.lgs. 36/2023.

DIREZIONE DI AREA PROGETTAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

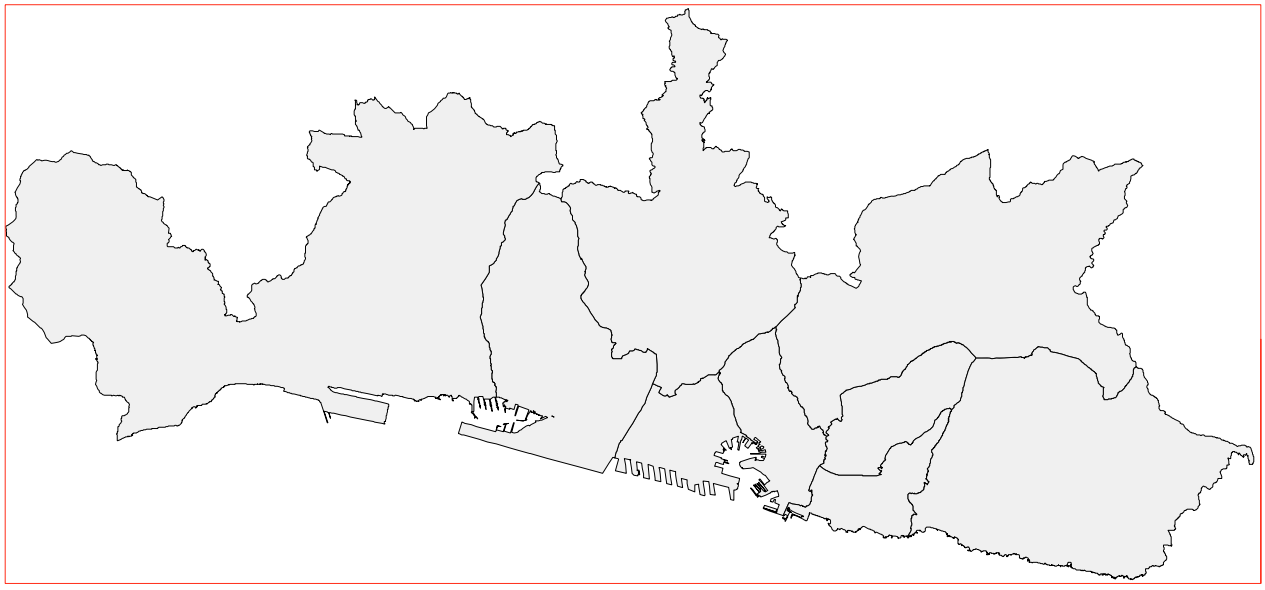
IL DIRETTORE

ARCH. GIUSEPPE CADORNA

COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

LEGENDA

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

- AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
- AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
- AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
- AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale
- AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

- AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
- AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
- AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
- AC-AR ambito di conservazione Antica Romana
- AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
- AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
- AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
- AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale
- ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale

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
- CM SIS-S servizi cimiteriali

- n° distretto di trasformazione
- rete idrografica
- limiti amministrativi: Municipi
- limiti amministrativi: Comune

AMBITI SPECIALI

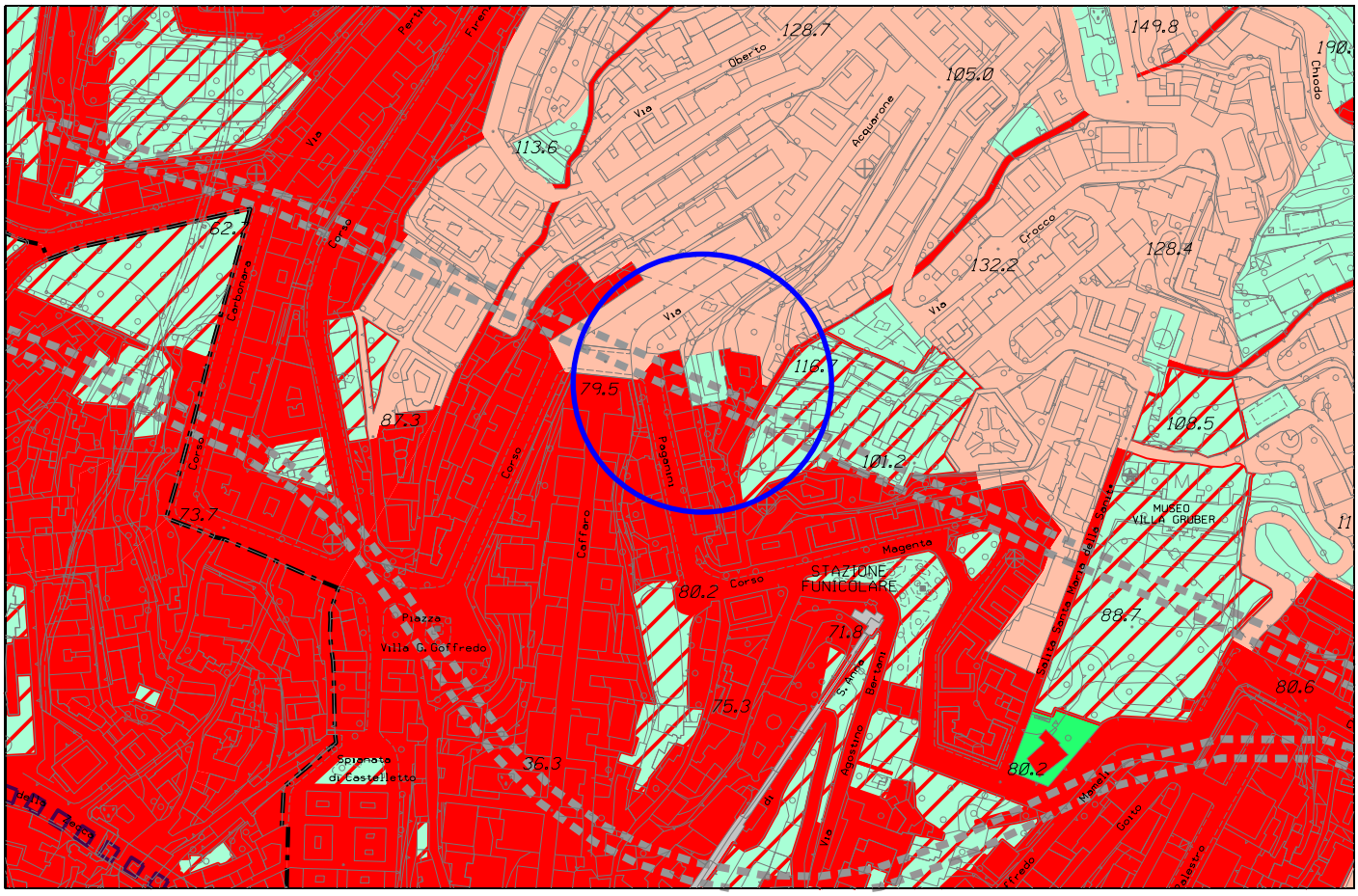
- parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
- unità insediativa di identità paesaggistica
- macro area paesaggistica
- n° ambito con disciplina urbanistica speciale
- fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
- fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante
- aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)
- ambito portuale
- aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali

INFRASTRUTTURE

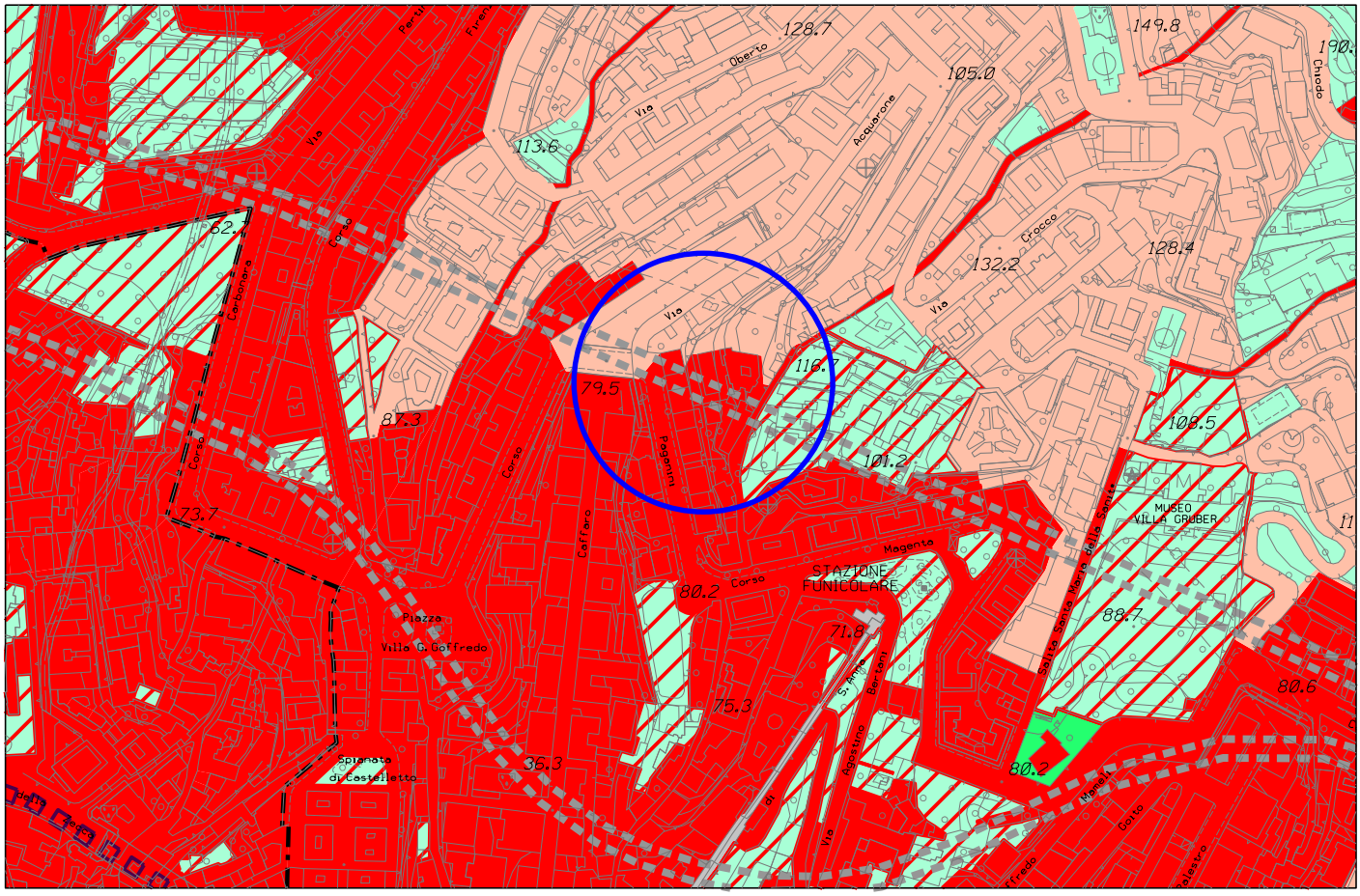
- autostrada esistente
- autostrada di previsione
- ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
- ferrovia di previsione
- trasporto pubblico in sede propria di previsione
- SIS-I viabilità principale esistente
- SIS-I viabilità principale di previsione
- SIS-I viabilità di previsione
- n° nodi infrastrutturali
- assi di relazione città-porto di previsione
- assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94

H individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese

Municipio I Centro Est



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



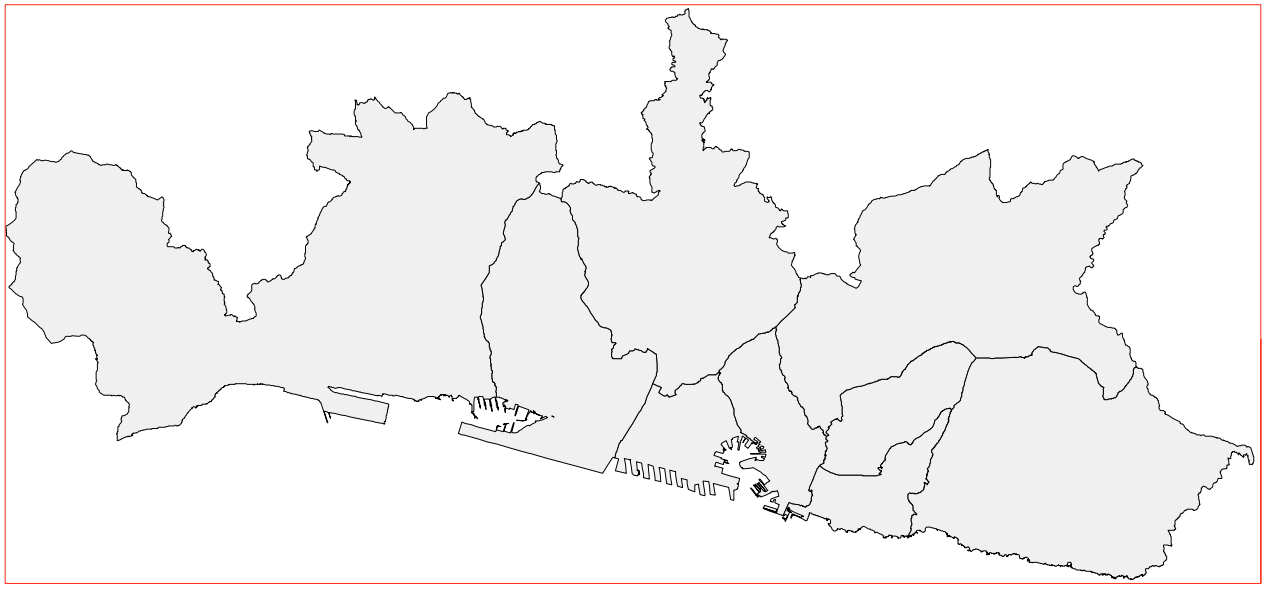
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico

foglio 38 - scala 1 : 5.000

COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

LEGENDA

SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI

SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI

SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI

SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI

CM CIMITERI

SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI

SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI

PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA

PARCHEGGI ESISTENTI

PARCHEGGI PREVISTI

SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE

2013 / 2006 PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA
il numero superiore indica il servizio posto in copertura
il parcheggio e' indicato dal numero inferiore

1023 SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE

1045 SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE

* SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI

RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI

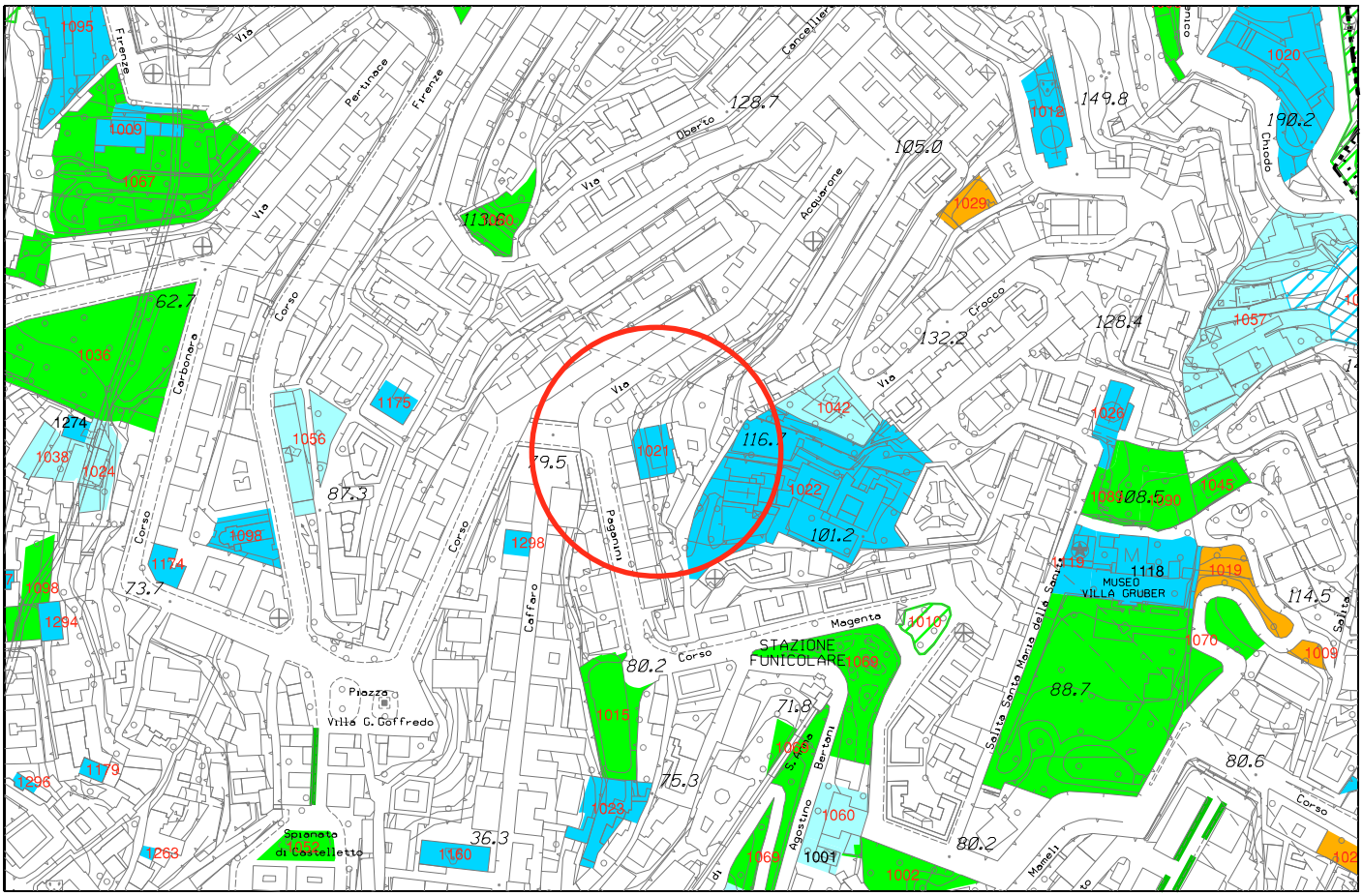
RETE DEI PICCOLI PROGETTI

CONFINE MUNICIPIO

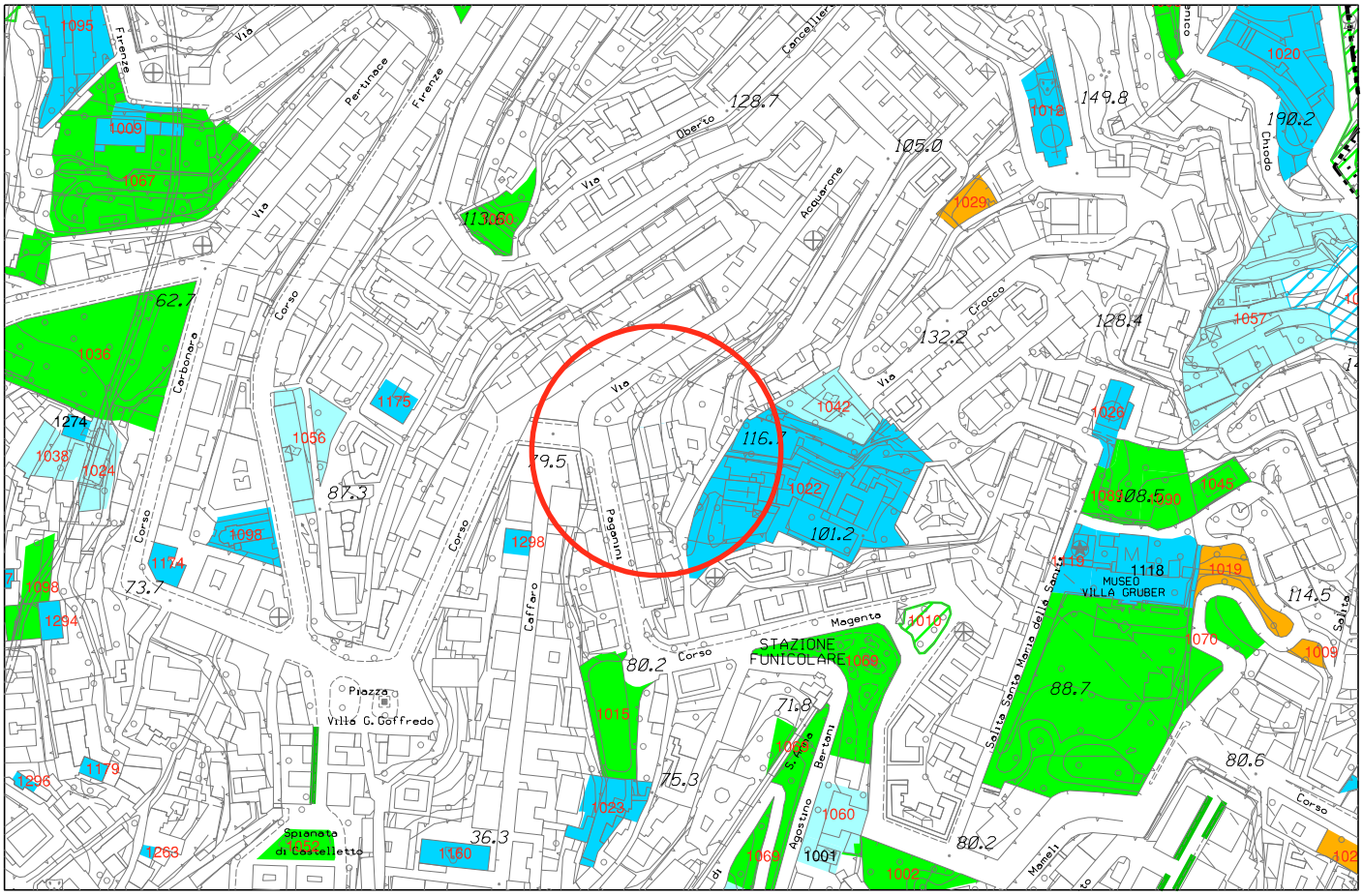
LIMITE DI CENTRO ABITATO

CONFINE DI COMUNE

Municipio I Centro Est



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



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

foglio 38 - scala 1 : 5.000