COMUNE DI BUSALLA

Genova Città Metropolitana

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTISTI

Dott. Arch. GIANNI PERUGGI

Dott. Arch. ANGELA ZATTERA

COLLABORATORI

arch. Beatrice GUGLIELMINO

arch. Claudia MANTERO

RELAZIONE E DISCIPLINA GEOLOGICA

Dott. Geol. RUGGERO DAMERI

Dott. Geol. ROBERTO DEFRANCHI

ANALISI DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

STUDIUM s.a s.

Dott.ssa Frida Occelli

RAPPORTO AMBIENTALE

arch. Roberto BURLANDO

CAPO SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Dott.Arch. PATRIZIA TRAVERSO

IL SINDACO

Dott.Ing. LORIS MAIERON

allegato

RELAZIONE SULLA STRUTTURA DEL PIANO

PUC Comune di Busalla

DATA	AGGIORNAMENTI
dicembre 2018	

Relazione sulla struttura del piano

1.Il procedimento formativo

Il Comune di Busalla è tuttora provvisto di un Piano Regolatore Generale vigente a far data dal decreto approvativo del Presidente della Giunta Regionale n. 981 del 5 ottobre 1993 e pertanto obbligatoriamente soggetto a revisione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con conseguente obbligo di predisposizione del Piano Urbanistico Comunale a mente della Legge Regionale 36/1997 e s.m.
Un processo, quello della costruzione del Piano Urbanistico che ha attraversato nel suo corso, una molteplicità di condizionamenti e di necessità di compiute e successive rielaborazioni tecniche, sia per il necessario adeguamento degli atti tecnici all'evoluzione ricorrente dei quadri normativi di riferimento strutturale sia di fonte statale che regionale, che per la necessita di maturazione dei necessari elementi di indirizzo politico-amministrativo determinanti per la definizione di quadri propositivi che potessero trovare condivisione partecipata da parte dell'Amministrazione e della Comunità locale.

Già nello Schema del progetto, adottato dalla Giunta Municipale con deliberazione nel corso del mese di giugno 2016 unitamente al Rapporto Preliminare alla V.A.S., al fine dell'avvio della fase di consultazione/scoping prevista all'art. 8 della L.R. 32/2012 e della contestuale Conferenza d'Ambito ai sensi dell'art. 24 delle Norme di Attuazione del P.T.C. provinciale, venivano definiti, seppur ancora nei loro termini generali, in maniera comprensibile da tutti, le intenzioni che ci si proponeva di sviluppare nel corso della formazione del Piano, al fine di favorirne la partecipazione collettiva e la maggior condivisione della Comunità locale nei loro confronti.

Sul contenuto dello schema, sono in seguito pervenuti, durante la procedura di consultazione/scoping, i contributi degli Enti competenti che hanno consentito una rivalutazione complessiva della proposta di Piano oltre che favorirne il completamento, consentendo nelle fasi successive e nella prevista forma partecipata, la formazione vera e propria del definitivo progetto del Piano.

In particolare la consultazione intervenuta ha consentito di far emergere e di consolidare come oggi l'obbiettivo strategico da porre come riferimento fondamentale al Piano non possa che essere oggi quello di una evoluzione controllata del ruolo di capoluogo comprensoriale che Busalla ha assunto negli anni, correlato strettamente alla strategia complessiva di livello regionale volta ad una integrazione del complesso sistema infrastrutturale, logistico e produttivo che caratterizza il corridoio appenninico centrale ligure con il

sistema ambientale che lo contiene e che presenta una qualità paesistica, naturalistica ed urbanistica di particolare valore.

Ruolo che per essere svolto compiutamente necessita di una complessiva e graduale riqualificazione dell'intero sistema urbano, dalle parti più antiche e ancora testimoni dell'originaria matrice insediata sulle due opposte sponde dello Scrivia, a quelle dell'espansione avviata con lo sviluppo infrastrutturale a proto industriale dalla seconda metà del secolo XIX e consolidata in termini urbani sino alla fine del sec. XX ha sostanzialmente caratterizzato in forma urbana l'intera piana dello Scrivia tra l'innesto in sponda sinistra del Migliarese sino ad oltre quello sempre dallo stesso lato del Busalletta, ampliato lungo la sponda opposta a due lati del Seminella a formare le piane di Sarissola e quella minore di Stabio.
Un sistema che per dimensione e compiutezza delle dotazioni sia residenziali ed economico-produttive con la presenza consolidata di articolate dotazioni di servizi collettivi di interesse generale anche sovracomunale non ha bisogno di espansioni tali da indurre nuovi consumi di suolo, ma che invece necessita di riacquistare una qualità urbana adeguata al proprio ruolo, una efficienza del livello di vita che ne riaffermi la identità e che complessivamente rivaluti e valorizzi il quadro ambientale che lo caratterizza, dal lago della Busalletta al complesso appenninico del Reopasso.

In nome di questo obiettivo assumono particolare rilevanza il tema della riorganizzazione dell'asse infrastrutturale principale della S.S. 35 dei Giovi, con la previsione della variante esterna al centro urbano, fondamentale per consentire il superamento di una criticità dell'intero sistema urbano dovuta alla sovrapposizione del traffico locale con quello di attraversamento e di accesso alle due polarità opposte del casello autostradale a levante e della stazione ferroviaria a ponente del centro.

E contemporaneamente una nuova attenzione verso il sistema delle valli minori ortogonali e referenti dello Scrivia, in cui si riscontrano ancora, nelle parti insediate, l'originaria organizzazione del sistema agricolo articolato nei nuclei maggiori che dal Seminella risalgono verso Bastia e in quelli minori disposti lungo le percorrenze a livello della medio alta collina come Senarega.

In questo richiamo ad una più compiuta sensibilità verso la qualità dell'ambiente insediato a costituire componente essenziale della stessa positiva qualità di vita locale sta certamente il recupero del valore di quegli elementi positivi dell'immagine urbana che sono dati dalla presenza delle importanti ville "di villeggiatura" di inizio del novecento e che sia ove ormai a costituire dotazione pubblica che tuttora in disponibilità privata contribuiscono alla conservazione di una pregevolezza che è testimone del valore e del richiamo di Busalla nel tempo.

Il tema dei servizi collettivi, ed in particolare dei grandi servizi di livello territoriale che sono presenti nel Comune, costituisce l'altra grande

componente del ruolo primario di Busalla nel sistema della valle Scrivia ligure che ne rappresenta l'immediato e diretto bacino di utenza.
La valorizzazione di tali dotazioni ed il loro incremento anche attraverso componenti di servizio che valorizzano il rapporto con il sistema fluviale e delle sue aree golenali a favore di elementi di fruizione attiva per la viabilità lenta costituisce l'altro braccio del sistema volto a cogliere l'obiettivo centrale della pianificazione non solo di livello comunale, ma certamente metropolitana e regionale, che vede l'affermazione di Busalla insieme con il territorio che ad essa fa riferimento.

Busalla quindi, che centrale all'intero sistema della valle Scrivia ligure, pone la propria intenzionalità pianificatoria fondativa non già una generica aspirazione all'espansione, indifferente rispetto ai valori ed alla storia del territorio, ma bensì la rivolge verso il consolidamento e la ristrutturazione del territorio attraverso da un lato, all'interno del sistema urbano, il corretto impiego delle risorse sia edificate che libere per dismissione sottraendole al sottoutilizzo ed al degrado, e dall'altro si indirizza verso la valorizzazione e la tutela di quelle parti non ancora compromesse e sulle quali può essere ricostruito un modello di qualità, tale da costituire riferimento essenziale dell'identità del Comune.

Nel concreto quindi, come si dirà in termini riassuntivi nel seguito della presente relazione, una impostazione dello strumento di pianificazione volto sostanzialmente all'esclusione di nuovo consumo di suolo, sia per sviluppi urbani che produttivi, favorendo invece la risposta alle modeste nuove esigenze residenziali in termini limitati, prevalentemente affidate ai processi di rifunzionalizzazione del patrimonio esistente, limitando la nuova limitata produzione ad ambiti esterni al centro ma già urbanizzati a corrispondere ad una ridotta e qualificata domanda locale che dalle indagini dirette svolte, anche attraverso le proposte pervenute nelle successive fasi di consultazione della Comunità locali, risulta seppur in termini limitati ancora presente.

E relativamente al sistema economico e produttivo l'indirizzo del Piano si rivolge sostanzialmente alla conferma delle attività in atto, in assenza di significativi ampliamenti ma favorendo, nei limiti del possibile, i miglioramenti tecnologici e funzionali volti a dare alle aziende una migliore efficienza e competitività sul mercato e se possibile un riscontro positivo in termini occupazionali, ma sempre avendo diretta attenzione alla compatibilità con il sistema urbano.
Ciò in particolare, come in maggior dettaglio viene espresso nello stesso documenti ERIR predisposto ai sensi del D. Lgs 105/2015 che il Piano compiutamente recepisce e richiama, in relazione alla presenza dello stabilimento a rischio di incidente rilevante (IPLOM spa).

L'espressione nel Piano di tali intenzionalità che sono tradotte nella identificazione dei diversi Ambiti e dell'intero comparto normativo, induce la necessità di seguire la gestione del PUC nel suo corso di validità attraverso una attenta ed oculata azione di monitoraggio, volta ad individuare l'evoluzione dei processi di obsolescenza del sistema residenziale in coincidenza delle zone

maggiormente afflitte dalle problematiche di eccessiva densità e di carenze del sistema degli spazi collettivi, e capace di individuare di volta in volta le situazioni in cui si rende possibile una sostanziale azione di rinnovo, attraverso processi di recupero edilizio ed urbanistico. da controllarsi attraverso la definizione di progetti complessi sia dal punto di vista della composizione della qualità urbana che dalla possibilità di introduzione di meccanismi volti al controllo dell'utenza finale, con particolare attenzione alla risposta alle esigenze già interne alla comunità locale.

All'interno di questi momenti si pone indubbiamente il problema della presenza della condizione di compromissione ambientale e di possibile rischio di incidente rilevante derivante dalla presenza degli impianti della Iplom e nello stesso tempo della considerazione della sostanziale rilevanza dell'occupazione nell'azienda che indubbiamente costituisce un elemento fondativo dell'intero sistema economico locale, ed in parte dell'intero comprensorio della Valle ligure.
E' evidente come una strategia compiuta di riqualificazione del sistema insediato della valle non possa che intravedere in un futuro l'obbiettivo della sostituzione, anche attraverso un processo articolato nel tempo, dell'attuale insediamento produttivo ad alto impatto ambientale con altre attività economiche, che presentino compatibilità con il contesto urbano circostante, insieme con una generale riorganizzazione del sistema infrastrutturale e dei servizi.
All'interno di questa strategia, che deve essere condotta nella garanzia della permanenza e della riproposizione durevole dei livelli occupazionali, obbiettivo del Piano nel breve periodo è quello di perseguire comunque politiche di crescita dei livelli di compatibilità dell'azienda con il contesto urbano e di attenuazione dei rischi per la sicurezza collettiva, anche attraverso i provvedimenti volti alla introduzione di aree di cautela, esterne ed ulteriori rispetto a quelle identificate come a rischio, ed i cui perimetri vengono dettagliatamente specificati all'interno del documento ERIR.

Obbiettivo fondamentale già nell'immediato, quale necessaria premessa a tutte le ipotesi di riqualificazione del sistema urbano, è la realizzazione del nuovo asse di attraversamento esterno in aggiramento del centro, dal casello autostradale sino a Borgo Fornari, lungo la riva sinistra dello Scrivia, con la conseguente conversione a funzioni urbane dell'area dell'ex scalo merci ferroviario .
La formazione del nuovo asse esterno in grado di sgravare il vecchio tracciato della statale dei Giovi dai traffici di attraversamento riconducendolo al ruolo più proprio di strada di esclusivo impianto urbano, consentirà l'innesco di una politica compiuta di riqualificazione dell'immagine delle linee edificate frontistanti la via, da condursi (ove occorra) anche attraverso interventi di sostituzione edilizia delle parti non recuperabili o degli elementi costruiti incongrui, in guisa di favorire la rivitalizzazione dello stesso tessuto commerciale e costituire avvio di una progressiva espansione del recupero edilizio e funzionale nel sistema edificato di seconda linea e in quello, particolarmente interessante da ogni punto di vista, del centro storico.

E’ peraltro evidente come tale realizzazione trovi le proprie maggiori difficoltà nell’individuazione di un corretto reinnesto nella statale nel tratto tra il centro di Busalla e Borgo Fornari, superando la cesura costituita dal tracciato ferroviario.
Al riguardo, seppur in termini più limitati, la realizzazione della variante sino all’altezza della Stazione Ferroviaria di Busalla potrebbe contribuire già, in termini positivi, ad alleggerire la pressione del traffico locale verso la Stazione lungo la via Veneto, con la possibile creazione di sottopassaggio rispetto alla linea ferroviarie che consenta la diretta connessione pedonale tra la Stazione stessa e l’area di parcheggio tra la linea ferroviaria ed il corso dello Scrivia.

2. La forma tecnica adottata

Avviata nell’immediato alla conclusione della fase di consultazione sullo Schema di progetto e sulla Relazione preliminare alla Vas ai sensi dell’art. 8 della L.R. 32/2012 e dopo il ricevimento di tutti i contributi da parte dei diversi soggetti competenti, la formazione degli atti costitutivi del Piano ha necessariamente dovuto tenere conto degli aggiornamenti normativi e di indirizzo compositivo che la Regione Liguria ha via via prodotto in sostanziale contemporaneità, in adempimento di previsioni già contenute esplicitamente nella Legge Urbanistica Regionale.
In particolare successivamente alle importanti modifiche al quadro della LUR intervenute nel corso degli ultimi anni in particolare con l’approvazione della Legge Regionale 1 aprile 2016 n° 11, 18 novembre 2016 n° 11 e 6 aprile 2017 n° 7, cui è seguita la fase applicativa con l’approvazione del regolamento n° 2 del 25 luglio 2017 e la Delib della G.R. 321 del 11/5/2018 “Emanazione Linee guida contenenti criteri e modalità per la redazione del PUC (Piano urbanistico comunale) e del PUC semplificato, di cui agli articoli 38 e 38 bis della legge regionale 4.9.1997, n. 36 e s.m.” ed in ultimo la L.R. 15 dell’agosto del 2018.

Tali provvedimenti hanno richiesto inevitabilmente successive riedizioni formali degli atti tecnici che hanno condotto a ulteriori prolungamenti della fase compositiva, peraltro giustamente motivati dalla volontà dell’Amministrazione di pervenire ad un Piano coerente con i più recenti indirizzi disposti dalla Regione.

3. Descrizione sintetica della STRUTTURA DEL PIANO

3.1. Premessa

Lo Schema di Piano definiva così le singole componenti in cui poteva considerarsi distinta la realtà locale:

a) Il sistema naturalistico ed ambientale
b) Il sistema dei territori aperti insediati
c) La città antica ed i nuclei da recuperare.
d) Il sistema dei valori del paesaggio urbano.
e) Il sistema della città compiuta da riqualificare
f) Il versante insediato qualificato da concludere
g) Il sistema delle risorse economiche
h) Il sistema delle relazioni sociali
i) Il sistema delle relazioni funzionali

Per ciascuna di dette componenti lo Schema definiva i principali obiettivi che il Piano avrebbe dovuto perseguire attraverso le proprie disposizioni.
Relativamente a ciascuna di tali componenti lo sviluppo del progetto di Piano ha condotto alla definizione della Struttura che di seguito viene esposta e che, in relazione ai caratteri del Comune ed alle conclusioni della Descrizione Fondativa non prevede la individuazione di alcun Distretto di Trasformazione.

3.2. Il sistema naturalistico ed ambientale

Il progetto di P.U.C. articola il sistema attraverso l'individuazione di due ambiti di conservazione sviluppandone gli obiettivi che si riconducono essenzialmente alla salvaguarda integrale del sistema naturale quale componente paesistica e ambientale di rilievo sovracomunale, con conseguente assenza di incremento del carico insediativo peraltro già particolarmente ridotto, e con esclusiva ammissibilità di miglioramento della fruizione forestale e scientifica e di adeguamenti alla fruizione turistica itinerante leggera, con esclusione di interventi aventi effetti potenzialmente trasformativi del quadro naturale ed ambientale presente e con ammissibilità limitata a interventi compatibili volti al miglioramento delle dotazioni di servizio, di rete, di monitoraggio, di supporto alle attività naturalistiche e scientifiche e della fruizione leggera.
Ambiti individuati dal PUC:

<u>AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (BOSCHIVI, PRATIVI E NATURALI) CE-TNI</u>
corrisponde alle parti non insediate o scarsamente insediate del territorio a preminente carattere di naturalità (aree boscate, prative) da conservarsi come tali, aventi le caratteristiche indicate all'art. 37 della Legge Urbanistica Regionale.
Sono escluse le porzioni che sono ricomprese entro il perimetro del Parco Regionale del M. Antola
All'interno dell'Ambito in loc. Birra, immediatamente a monte della colmata derivata dall'attività di discarica, in corrispondenza di una iniziativa privata di

carattere sportivo già direttamente presentata alla Regione, è stato individuato uno specifico settore entro il quale è ammessa la formazione di un impianto per l'esercizio del motocross a gestione diretta da parte di una società sportiva, regolarmente affiliata alle organizzazioni riconosciute dal CONI.
Il settore è già accessibile veicolarmente dal fondovalle(SP 226) mediante l'utilizzo dell'attuale strada di servizio dell'ex discarica della Birra, senza necessità di potenziamenti del tracciato esistente, che prevede già a contatto con l'area del previsto impianto una piazzola per manovra e sosta degli autoveicoli.
La disciplina attribuita al settore prevede la predisposizione di un progetto unitario previo l'espletamento positivo di tutte le procedure autorizzative alla realizzazione di tale tipo di impianto sportivo con particolare riferimento a tutte le disposizioni vigenti in materia paesistica ed ambientale, geologiche, acustiche e di sicurezza.

AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI COMPRESI NEL PARCO REGIONALE DEL M. ANTOLA "CE-TNI-PARCO"
corrisponde alle parti settentrionali del territorio comunale, non insediate, comprese entro il perimetro del Parco regionale del M. Antola, distinte nella classificazione operata dal Piano del Parco due parti B1 e B3 in cui le Norme del Piano del Parco, che vengono integralmente riprese nella scheda di disciplina urbanistica dell'Ambito, dispongono una disciplina articolata in ragione delle caratteristiche geomorfologiche e vegetazionali che connotano le aree interessate.

3.3. Il sistema dei territori aperti insediati

E' costituito dal complesso delle aree insediate dell'originario sistema agricolo esterno ai centri urbani ed ai nuclei di cui costituisce la cornice paesaggistica e che il progetto di PUC distingue in due ambiti in relazione alle diverse condizioni sia di modalità d'uso del patrimonio edilizio esistente sia della maggior o minore caratterizzazione in forma di conduzione agricola delle superfici aperte.

Al sistema nel suo complesso il PUC attribuisce l'obiettivo della salvaguardia dei caratteri che distinguono le singole parti del territorio considerato, al fine di valorizzarne la componente paesistica quale sfondo dei sistemi urbani di fondovalle, con particolare favore nei confronti degli interventi volti al recupero di conduzione rurale, soprattutto ove gli stessi, oltre alle ricadute positive sulle microeconomie interessate, rappresentano fattore di salvaguardia del suolo e del reticolo idrografico minore nei confronti dei dissesti.
Conseguentemente con tale obiettivo viene previsto che il ridotto incremento del carico insediativo ancora compatibili venga condizionato nella porzione con maggiori caratteri agricoli alla effettività della conduzione e del presidio, e negli altri casi il margine di incremento del sistema edificato già presente, osservi i

limiti del mantenimento dei caratteri d'impianto dominanti, e si giustifichi esclusivamente laddove lo stesso viene a favorire il raggiungimento di una definitiva stabilità e maturità del sistema, sia nel proprio rapporto con l'areale agricolo che nelle dotazioni di servizio collettivo
Inoltre la disciplina assegnata nel favorire il recupero di attività tradizionali rurali vuole incentivare l'ospitalità turistica minore con possibilità di convenzioni che coinvolgano il Comune per migliorare l'efficienza delle aziende esistenti e la formazione di nuove attività agricole oltre a favorire il miglioramento delle dotazioni di accessibilità minore, sia alle abitazioni che ai fondi agricoli,
Al fine di corrispondere agli obiettivi assegnati al sistema il Piano distingue in due ambiti diversi le aree rurali in cui la presenza della conduzione agricola risulta tuttora caratterizzante l'insediamento sparso presente, da quelle in cui la presenza di insediamenti ancora a carattere sparso ma già organizzati secondo modelli post agricoli attribuisce maggior rilevanza alla funzione abitativa non strettamente legata alla conduzione dei fondi.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI RURALI RQ-TR
Comprende diversi distinte porzioni dei versanti insediati in termini sparsi ed, in qualche caso, diffusi in genere contigue alle aree urbano o dei nuclei insediati in cui a seguito delle trasformazioni intervenute negli ultimi decenni, è ormai prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, rispetto a quella rurale originaria.
Tali porzioni corrispondono nell'area di Busalla ad un sistema insediato sparso che si è costituito nel tempo attorno a via Levrero, ad interessare la porzione pedocollinare della vallecola del Busalletta e tratti del rilievo verso la Madonna del Buon Consiglio oltre a limitate parti della vallecola interna del Migliarese. Nella zona di Sarissola l'ambito interesse parte del margine più elevato a corona dell'insediamento urbano e occupa due porzioni di media costa interna del Seminella oltre ad una limitata porzione valliva oltre Stabio.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E DI PRESIDIO E MANTENIMENTO DEL SISTEMA AGRICOLO RQ-AG
Le aree classificate a comporre tale ambito corrispondono agli insediamenti di netta formazione rurale presenti in termini sparsi della fascia alta o medio collinare entro cui sono ancora connotanti i caratteri propri dell'attività agricola matrice, sia per la presenza tuttora di attività di conduzione agricola, sia ove la stessa è attualmente dismessa, ma ove ne permangono, sostanzialmente inalterate le condizioni fo utilizzabilità a tali fini.
L'edificazione esistente ha carattere sparso o a aggregata, generalmente riconducibile agli originari impianti rurali, con rara presenza di episodi di edificazione recente realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale. All'interno dell'ambito sono presenti rilevanti porzioni in cui l'assenza di presidio ha indotto condizioni di degrado vegetazionale e, in termini in qualche caso evidenti, situazioni di instabilità dei terrazzamenti a fasce, dovuti anche a all'azione, ormai priva delle antiche pratiche di buona manutenzione, del reticolo idrografico minore.

3.4. La città antica ed i nuclei da recuperare

La città antica, disposta linearmente lungo l'originario asse d'impianto della attuale via Grottin, dal ponte sul Busalletta sino alla Chiesa, insieme con le due porzioni oltre lo Scrivia matrici ancora leggibili e in buon stato di conservazione dell'insediamento della piana di Sarissola rappresenta risorsa identitaria fondamentale dell'immagine di Busalla e della sua storia insediata di snodo oltre giogo del Genovesato con le aree padane, a partire dalle sue origini lungo la via Postumia, sino ai ruoli militari e commerciali che ne hanno caratterizzato la storia sino ad oggi.

La conservazione e la valorizzazione in termini attuali di tali patrimoni costituisce obiettivo del PUC, insieme alla particolare considerazione da attribuire alla identità dei nuclei della vallata di destra del Seminella (Camarza, Semino e Bastia) che presentano ancora valori di immagine meritevoli di conservazione della loro individualità all'interno del contesto collinare in cui sono collocati. .

A tal riguardo lo sviluppo operativo del progetto del PUC, attraverso l'individuazione di separati ambiti e della loro ulteriore suddivisione in sub-ambiti in ragione della rispettiva collocazione, ha sviluppato elementi di disciplina volti, in assenza di significative variazione del carico abitativo esistente, a favorire nel rispetto degli elementi di valore presenti, interventi di recupero e rifunzionalizzazione a fini compatibili dell'articolato sistema edificato presente, volti anche a garantire la qualità dello spazio pubblico concorrente alla tenuta del tessuto commerciale e dell'attrattività residenziale del centro cittadino.

Relativamente ai nuclei minori della valle del Seminella il PUC mira al consolidamento dell'insediamento esistente anche derivante dal recupero a nuova funzionalità di edifici sottoutilizzati, con eventuale potenziamento dei servizi per l'ospitalità turistica leggera, disponendo adeguata salvaguardia dei margini dei nuclei stessi a garanzia della permanenza della loro percezione panoramica.

Il Piano individua:

<u>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI INSEDIATI RQ-NS</u>

articolato in tre distinti sub-ambiti:

RQ-NS_1 corrispondente al nucleo di Bastia;
RQ-NS_2 corrispondente al nucleo di Semino;
RQ-NS_3 corrispondente al nucleo di Camarza ;

La disciplina assegnata all'intero ambito, indifferenziata per i tre sub-ambiti è volta a favorire gli interventi di miglior qualificazione del sistema edificato nella logica della conservazione ed ove occorra del ripristino dei caratteri tipologici ormai consolidatisi come propri dell'ambito, in particolare disponendo particolari discipline di tutela del rapporto tra l'edificato e gli spazi scoperti che ne costituiscono l'immediato riferimento,

In termini puntuali il Piano definisce isolati e limitati interventi di completamento del sistemi edificati presenti da realizzarsi in assoluta analogia compositiva con i caratteri dominanti nell'ambito, individuati attraverso la

definizione dei parametri edilizi da osservare, comprensivi della definizione del lotto minimo da destinarsi alla nuova edificazione e delle indicazioni sulla qualità architettonica che vengono definite.
Complessivamente, secondo una logica che in genere viene applicata in tutte le diverse zone del Piano, l'entità stimata dell'incremento del carico urbanistico residenziale che viene definita come risultato del concorso della nuova edificazione per il 2/3 e per il restante terzo dalla conversione a funzioni abitative di volumi edificati già esistenti.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI RQ-CS
L'ambito, in relazione all'ubicazione ed alla diversificata disciplina assegnata a porzioni dell'area di Busalla dalla VBP del PAI. viene articolato come segue in quattro distinti sub-ambiti:
RQ-CS_1 corrispondente alla porzione del centro di Busalla posta in posizione più elevata, nell'area dove era l'antico Castello e dove è presente il complesso della Chiesa Parrocchiale e del sistema dei servizi che la contorna, in cui non sussistono condizioni di rischio di esondazione di grado elevato o superiore
RQ-CS_2 interessante la porzione più bassa del centro antico di Busalla a occupare la fascia del fondovalle ai due lati del Seminella prima del suo innesto sullo Scrivia in cui sono presenti condizioni di rischio di esondazione molto elevato che solo nella parte più a nord di via Malerba si riduce mantenendosi peraltro di livello elevato-
RQ-CS_3 a segnalare il piccolo insediamento con asse via Pinan, nella piana di Sarisssola, in cui è ancora presente il sistema edificato antico articolato in edifici minori disposti a schiera lungo gli assi viari di ridotto calibro:
RQ-CS_4 corrispondente al nucleo minore della piana di Prele in Sarissola, che conserva ancora i caratteri dell'insediamento antico di matrice ottocentesca e che presenta al momento rilevanti condizionamenti rispetto agli interventi di adeguamento dell'edificato esistente in ragione delle condizioni di elevata soggezione al pericolo di esondazioni che il PAI classifica di grado molto elevato.
In ragione delle caratteristiche dell'Ambito che in via generale presenta un avvenuta conclusione del rapporto tra superfici edificate e superfici libere il Piano non prevede l'attribuzione di alcun indice di fabbricabilità tale da indurre a nuove edificazioni o consumo del ridotto suolo scoperto ancora libero attribuendo il minimo carico urbanistico potenzialmente aggiuntivo a quello esistente (ovviamente escludendone la possibilità nelle aree soggette al rischio idraulico) alle sole operazioni di recupero e miglioramento funzionale dell'edificato esistente.

3.5. Il sistema dei valori del paesaggio urbano

La qualità di un sistema urbano trova larga parte delle proprie ragioni nella presenza al proprio interno di specifici valori, naturali o costruiti, che per loro natura rappresentano patrimonio condiviso della comunità insediata e specifici land-mark identificativi di un territorio insediato.

Ferme restando con la loro sottoposizione alla disciplina speciale prevista dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" gli aspetti costruiti e naturali di particolare e puntuale valore, che il Piano riconosce ed elenca puntualmente, sono da considerarsi a comporre il sistema ulteriori elementi che hanno costituito oggetto delle analisi preventive alla formazione del Piano e che si è ritenuto di dover adeguatamente disciplinare.

In Busalla le rilevanti trasformazioni intervenute nel corso degli anni hanno indubbiamente inciso sulla qualità dei valori presenti, soprattutto ove gli stessi, per il loro carattere naturalistico erano strutturalmente "deboli" nei confronti degli interventi modificativi delle condizioni originarie.
E' il caso questo delle rive fluviali del sistema di fondovalle che rappresentando in genere stretti lembi delle limitate aree piane del sistema stesso sono state maggiormente oggetto di interventi volti al potenziamento della viabilità o all'insediamento di funzioni produttive che ne hanno trasformato, in larga parte anche in termini non più reversibili, il loro ruolo naturale di golena di rispetto del corso idrico e di elemento di rilievo nell'immagine complessiva della valle, in semplici margini degradati residuali, privi di valore e perciò spesso sede di incongruità di utilizzo.
Esiste quindi oggi l'opportunità di un avvio al recupero di tali condizioni di negatività all'interno di un processo complesso, pur evidentemente non di breve periodo, in cui di possa invertire la tendenza all'indifferenza nei confronti dei potenziali valori ancora recuperabili, e creare opportunità di un recupero, anche in forme rinnovate, del sistema delle immediate rive fluviali, in termini, già positivamente descritti e definiti nelle loro caratteristiche positive di "corridoi verdi-azzurri" all'interno delle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento dell'attuale Città Metropolitana Genovese.
Positivamente invece, pur nelle trasformazioni intervenute nel sistema urbano, è da richiamare in Busalla la permanente presenza di elevati valori compositivi nelle "ville padronali o di villeggiatura" in cui si può leggere insieme con la positività dell'architettura tipica del periodo di fine ottocento e inizio novecento la particolare cura del rapporto tra l'edificazione e le sistemazioni a verde dell'immediata pertinenza, secondo modelli di grande cura che testimoniano dell'apprezzamento delle qualità di quel territorio nei confronti di una domanda insediativa particolarmente esigente propria della alta borghesia che lo frequentava quale sede di "villeggiatura".
Sinteticamente alle esigenze di queste due categorie di valori (nel primo caso potenziali e da recuperare e nel secondo caso presenti a e da tutelare) il Piano dà risposta attraverso la definizione di due ambiti, individuati come segue:

<u>AMBITO DI CONSERVAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DEI MARGINI FLUVIALI CE-FL</u>
In cui concorrono a tale definizione diverse porzioni perifluviali di potenziale valore ambientale, in prevalenza collocate lungo la riva destra del Seminella e all'altezza della sua immissione nello Scrivia, in buona parte coincidenti con il demanio fluviale, all'interno delle quali sono presenti episodi edilizi

scarsamente congrui con i caratteri propri della sponda fluviale, contrastanti con l'obbiettivo di una corretta salvaguardia.
La disciplina attribuita, proprio anche in relazione alla prevalente appartenenza delle aree al demanio fluviale ne dispone un regime di totale salvaguardia volto ad interdire ulteriori elementi trasformativi o comunque volti a consolidare situazioni negative già in atto.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLE VILLE DI PREGIO CE-VP

L'ambito risulta articolato in tre distinti sub-ambiti a comprendere gli impianti delle ville entrostanti parchi o giardini aventi particolare qualità di immagine nel contesto urbano. :

- CE-VP_1 corrispondente al vasto areale dell'ex villa Bruzzo, nella valle di sinistra del Migliarese, coincidente con la classificazione di Manufatto Emergente nel livello insediativo del P.T.C.P.;
- CE-VP_2 corrispondente alla villa Bozano nella media collina sopra Sarissola;
- CE-VP_3 corrispondente alla villa Nattini all'interno del sistema urbano di Sarissola

Relativamente all'ambito, la scheda di disciplina predisposta, opera a favore della salvaguarda complessiva del valore costituito dal sistema e dalle sue singole componenti a costituire riferimento positivo del paesaggio urbano e della sua qualità nel tempo.
Assenza di incremento del carico insediativo con esclusiva ammissibilità di miglioramento delle singole componenti edificate in assenza di compromissioni dei valori costruiti e vegetali presenti.

3.6. Il sistema della città compiuta da riqualificare

Il sistema corrisponde oltre agli impianti urbani saturi del centro di Busalla da ambo i lati del tracciato ordinatore della vecchia statale dei Giovi (via Roma, via Vittorio Veneto) e quelli della porzione satura di Sarissola-Prele compresa tra il tracciato dell'A7, e la Chiesa Parrocchiale, porzioni del sistema urbano di Busalla (tra via V. Veneto e la via Levrero) e di Sarissola (a monte di via Milite Ignoto) e in Pratogrande, ove sono presenti limitate risorse di spazio idonee al completamento ed alla integrazione del tessuto urbano.
Nel rispetto dell'obiettivo generale che il Piano assegna al sistema e che è riconducibile alla valorizzazione in via generale della qualità urbana, delle sue percorrenze e della sua struttura a dominante residenziale arricchita dalla presenza della piccola distribuzione commerciale e dei pubblici esercizi e con una buona e qualificata dotazione di servizi a utenza collettiva comprensiva delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi il Piano suddivide il sistema in due Ambiti in relazione dell'equilibrio raggiunto tra il carico urbanistico presente e i caratteri del sistema dei servizi generali rispetto a situazioni, di minore entità, nelle quali il raggiungimento di tale equilibrio può avvenire anche attraverso limitati segmenti di completamente del sistema residenziale presente.

In tale suddivisione ovviamente, viene necessariamente tenuto conto dei limiti alle trasformazioni ammissibili, in relazione alle sovraordinate disposizioni del Piano di Bacino come declinate all'intero della VPB compresa nel P.T.C. Provinciale vigente, con la conseguente esigenza di ripartire gli ambiti in sub-ambiti perimetrati in relazione ai maggiori o minori condizionamenti indotti da tale strumento sovraordinato.
Nel primo caso l'indirizzo assegnato alla disciplina dell'ambito si rivolge in termini esclusivi attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in via generale mirando al Sostanziale mantenimento del carico insediativo già presente, che non esclude peraltro la previsione della formazione di migliori dotazioni puntuali di servizi per l'istruzione, di interesse generale e volte a migliorare la viabilità ed il parcheggio pubblico.
Nel secondo caso, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente viene accompagnata da limitate possibilità di integrazioni del sistema abitativo ove le stesse possono contestualmente comportare una miglior qualificazione dell'innervatura infrastrutturale (viabilità interna, dotazioni puntuali di parcheggio e di verde pubblico), tali da consentire un modesto incremento del carico insediativo compatibile con un miglioramento delle dotazioni collettive e delle qualità dell'abitare ed in generale delle funzioni dichiaratamente urbane, riqualificazione dei sistemi caratterizzanti riferibili al connettivo urbano, ai servizi, alla mobilità.
I due ambiti che concorrono al sistema sono i seguenti:

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI SATURI RQ-TU
L'Ambito, che per le sue caratteristiche è da considerarsi saturo, resta distinto nelle due aree in cui il corso dello Scrivia divide il centro urbano, e per la struttura urbana di Busalla corrisponde alle porzioni dell'impianto edificato che ha il proprio elemento ordinatore nell'asse di via Veneto- via Roma per estendersi alle porzioni della piana d'intorno immediato e alle costruzioni sorte attorno al primo tratto in risalita di via Martiri di Voltaggio , mentre quella di Sarissola comprende una rilevante porzione del sistema urbano in declivio tra l'edificio della Chiesa Parrocchiale e il tracciato dell'autostrada. Ambedue le aree corrispondono a sistemi urbani sostanzialmente saturi in cui non sono da prevedersi incrementi del carico urbanistico presenti-
La disciplina assegnata alle diverse articolazioni dell'ambito, ripartito in 6 distinti sub-ambiti in relazione all'ubicazione ed alle condizioni di pericolosità nei confronti delle inondazioni definite nel PA, mira essenzialmente alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente esprimendo un favore esplicito, nel rispetto degli elementi di valore eventualmente presenti, nei confronti degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione compatibili con i positivi caratteri compositivi generali che connotano il sistema edificato, superandone gli elementi di negatività aggi presenti.
In questa logica le Norme di Piano PUC dispongono meccanismi premiali volti a favorire il miglioramento qualitativo e l'ammodernamento del sistema abitativo (miglioramento resa termica degli edifici, maggior utilizzo energie alternative, realizzazione di miglioramenti nei servizi pubblici), definendone, nei limiti di legge, l'entità e le caratteristiche.

La disciplina d'ambito in relazione alla presenza di puntuali situazioni meritevoli di riqualificazione individua due settori speciali con attribuzione di norme di dettaglio volta al superamento di elementi di degrado puntuali come nel caso del recupero paesistico dell'area poco a monte di via Roma interessata da strutture di fondazione esito di un avvio di una costruzione originariamente assentita ma successivamente interrotta per disposto giudiziale, e nel caso di una piccola area in Sarissola, ove un intervento di ricostruzione di un edificio comporta un miglioramento dell'infrastrutturazione puntuale presente, a confermare una iniziativa che ha già conseguito in tempi molto recenti e in applicazione della L.R. 49/2009 e s.m. l'approvazione da parte del Consiglio Comunale

AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO - CO-TU

Corrisponde ad aree di carattere urbano o semiurbano, già parzialmente edificate, in cui risultano ammissibili interventi di completamento del sistema nel rispetto delle singole caratteristiche determinate dalle preesistenze d'intorno immediato e con applicazione di indici di edificabilità inferiori alla densità media dell'edificazione presente..

L'ambito comprende nel centro di Busalla un'area posta a valle della via Levrero sino al tracciato della via V. Veneto suddivisa in due sub-ambiti in ragione dei vincoli posti dalla VBP alla fronte edificata verso via V. Veneto, e le aree oltre lo Scrivia di Sarissola e di Stabio e più all'interno della valle del Seminella l'area di Inagea, a costituire tre sub-ambiti distinti.

In questo caso la disciplina d'ambito oltre alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente esprime, ove non in contrasto con il rischio di inondazione individuato nella VBP, limitate possibilità di integrazioni del sistema residenziale, ove le stesse possono contestualmente comportare una miglior qualificazione dell'innervatura infrastrutturale (viabilità interna, dotazioni puntuali di parcheggio e di verde pubblico)

In particolare all'interno dell'ambito potranno essere individuate le condizioni dell'idoneità a recepire "l'atterraggio" delle disponibilità volumetriche principali derivanti dall'applicazione nel Comune delle disposizioni di riqualificazione edilizia ed urbanistica che erano state introdotte già con la L.R. 49/2009 e s.m.

In relazione a specifiche esigenze di miglior equilibrio dell'immagine del sistema, anche nei confronti della salvaguardia dei valori d'immagine, ed al fine di garantire una maggiore compatibilità tra il sistema residenziale e le contigue aree occupate da attività produttive di carattere industriale il Piano individua specifici settori di cui quelli contrassegnati con i numeri 9, 10 ed 11 rispondono a specifiche esigenze di tutela dell'antico parco di pertinenza della villa Nattini e quello con il numero 8 destinato a costituire barriera verde tra le residenze in sponda destra del Seminella e uno stabilimento industriale esistente oltre via Pratogrande Filanda.

3.7. Il versante insediato qualificato da concludere

Il sistema corrisponde a due coacervi di aree insediate a carattere diffuso con dominante tipologia a villino mono o plurifamiliare, poste l'una nell'immediato ridosso collinare del centro di Busalla (zona Cascine con asse ordinatore di risalita via Martiri di Voltaggio) e l'altra a monte dell'area urbana di Sarissola con cui è connesso dalle vie Salvarezza-Bastia e via Bonningher.
Il coacervo di Busalla, a seguito dell'individuazione da parte della VBP di condizioni di pericolosità di inondazione di grado molto elevato nella porzione posta lungo via V. Veneto viene suddiviso dal Piano in due sub-ambiti distinti, al fine di disporre per il sub-ambito più in basso il recepimento delle norme di tutela previste dalla VBP stessa.
Ai due coacervi sopra descritti viene inoltre aggiunto, a far parte dell'ambito il complesso di tre limitate aree edificate in forma diffusa, poste nell'immediata riva destra del torrente Seminella a monte della S.P. n° 9

AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI VERSANTI CO-VE
L'indirizzo che il Piano sviluppa per tutte le parti che compongono l'ambito è costituito dalla salvaguardia delle positive qualità complessive del sistema insediato attuale che presenta modesti margini di completamento nella conservazione dei caratteri compositivi presenti, da utilizzare tendenzialmente al fine di favorire in contestualità miglioramenti del sistema funzionale pubblico (accessibilità veicolare, dotazione di parcheggi ecc.).
Complessivamente, restando la primaria esigenza della conservazione delle positive qualità insediate e della loro funzione abitativa qualificata che le caratterizza, il margine di incremento ammissibile del carico insediativo che il Piano complessivamente ritiene compatibile viene valutato in misura limitata e comunque contenuto entro il 10 % della preesistenza attuale.
Le disposizioni volte al controllo della qualità degli interventi limitano l'ammissibilità per la nuova edificazione esclusivamente a tipologie edilizie congrue con la preesistenza (mono o bifamiliari o comunque di modesta dimensione unitaria) mentre viene introdotta una disciplina premiale nei confronti delle prestazioni di tipo pubblico da convenirsi, ivi comprese quelle relative alla salvaguardia idrogeologica e la difesa dai dissesti.
In particolare le disposizioni del Piano si fanno carico di prevedere l'avvio a soluzione puntuale delle problematiche di stenosi della carreggiata stradale lungo la risalita nell'area delle Cascine con miglioramenti puntuali sul calibro utile della viabilità pubblica e sulla dotazione di parcheggi pubblici.
In particolare a tali esigenze viene offerta una risposta attraverso da un lato l'identificazione di un settore in loc. Dovese con una previsione di dettaglio atta a consentire il superamento di una strettoia stradale la cui presenza induce problematiche sensibili per la risalita verso le parti insediate poste più a monte, e dall'altro con la definizione di un secondo settore, in corrispondenza dell'innesto di via Martiri di Voltaggio sulla via V. Veneto in cui sono presenti maggiori problematicità che possono essere risolte solo attraverso la parziale demolizione di uno degli edifici posti a lato della strettoia, da favorirsi ai fini della concreta fattibilità con sistemi compensativi adeguati.

AMBITO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' CO-BD

L'ambito, che come si è detto assomma tre distinte limitate porzioni edificate in sponda destra del Seminella (Serra Groso, via Salvarezza sud, via Salvarezza Nord) presenta un modello insediato definibile quale "campagna abitata" dotato di caratteri di discreta intensità pur nel mantenimento del suo carattere non urbano che ammette ancora modesti margini di consolidamento.

All'interno di tale ambito il raggiungimento di un rapporto equilibrato e maturo tra la dominante funzione abitativa e l'areale scoperto ancora utilizzato in termini agricolo ortivo a carattere familiare, costituisce obiettivo essenziale della pianificazione di dettaglio che favorendo del recupero a migliori livelli di efficienza del sistema di accessibilità veicolare e dei parcheggi non esclude limitate forme di integrazioni del tessuto strettamente correlate al miglioramento dei servizi collettivi e delle infrastrutture.

L'applicazione di indici di fabbricabilità molto modesti e nettamente inferiori alla densità fondiaria già esistente garantisce la piena compatibilità della previsione con l'obiettivo di mantenimento dei caratteri compositivi che caratterizzano l'insediamento nella logica corretta del completamento come definito dalla stessa LUR.

3.8. Il sistema delle risorse economiche

Il sistema corrisponde al complesso delle risorse territoriali utilizzate per fini economici di produzione con caratteri industriali ed artigianali e in misura limitata per attività commerciali esterne al tessuto urbano.

Il sistema deve essere distinto, per evidenti ragioni di opportunità di trattazione separata tra le aree di lavorazione e deposito dei derivati dal petrolio della Società IPLOM costituenti impianto a rischio di incidente rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 e il complesso delle aree produttive della piana di Sarissola e dell'intero fondovalle di sinistra del Seminella.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ECONOMICHE PRODUTTIVE RQ-D e RQ-D*

L'ambito, articolato in sub ambiti in relazione alle diverse condizioni di utilizzo e di vincoli gravanti sule trasformazioni ancora ammissibili, ed escludendo il complesso aziendale dell'IPLOM corrisponde alle aree interessate da attività produttive in atto, che vengono confermate presenti nella piana di Sarissola da ambo i lati della confluenza del Seminella nello Scrivia e lungo la sponda sinistra del Seminella.(via Fontanelle) , oltre a due limitate aree poste in riva destra. L'ambito, per ragioni sistematiche, si estende a comprendere l'area della Ex Ferriera Berck lungo la SP 35 al confine con il Comune di Ronco Scrivia.

In relazione a quanto sopra i dub-ambiti individuati sono così rappresentati:

- **RQ-D-1** costituito dall'insieme delle aree produttive esistenti non esposte a rischio di esondabilità e comprendenti oltre alla fascia insediata

in forma industriale, esito in gran parte nel lato di sinistra del Seminella di pregressa realizzazione di strumento attuativo e che interessa limitate porzioni della piana in riva destra del Seminella a prevalente carattere artigianale, l'area della piana centrale di Sarissola e la zona in cui era allocata l'antica fonderia Berck a confine del Comune con Ronco Scrivia lungo la SP 35.

- **RQ-D-2** la quota di aree insediati a carattere produttivo nella piana di Sarissola esposte a rischio di esondabilità definito dalla VPB di grado elevato Ee o molto elevato Eb;
- **RQ-D-3**. corrispondente alle marginali porzioni dell'insediamento produttivo ai due lati del medio corso del Seminella interessati da condizioni di rischio di esondabilità del Seminella di grado molto elevato Ee, ed elevato Eb
- **RQ-D*** corrispondente a porzione del sistema produttivo/commerciale di media distribuzione, posto su ambedue le sponde del Seminella immediatamente prima del suo innesto nello Scrivia; interessato solo in termini marginali da condizioni di rischio di esondabilità di grado molto elevato Ee, elevato Eb e medio Em nella estremità della sponda sinistra del Seminella prima dell'innesto nello Scrivia.

Relativamente all'intero Ambito, e considerate le sue differenti condizioni di utilizzo, l'obiettivo assegnato al Piano in relazione alla strategicità della sua vitalità nei confronti dell'occupazione e dell'intera economia locale viene sviluppato attraverso la salvaguardia e favore alla conservazione, riqualificazione ed ove possibile al recupero di migliori livelli di attività di tutte le attività produttive presenti nell'area di Sarissola e della valle del Seminella.
Ciò, ferma restando la constatazione dell'assenza nel territorio comunale di nuove aree compatibili con un utilizzo produttivo, e della conseguente necessità di salvaguardare la buona conservazione e ove possibile la migliore efficienza delle attività esistenti.
Pertanto la disciplina attribuita dal Piano all'Ambito è indirizzata verso la sostanziale esclusione di conversione delle aree utilizzate per funzioni produttive a destinazioni d'uso non compatibili con adeguato contenimento e controllo di domande di insediamento potenzialmente competitive quali quelle della grande o media distribuzione commerciale.
A tal fine un unico sub-ambito, disposto ai due lati della confluenza del Seminella nello Scrivia, e in cui sono già presenti attività di media distribuzione commerciale, viene individuato quale possibile sede di attività commerciali alternative a quelle produttive, in conformità a quanto già introdotto nel vigente P.R.G. da una apposita variante introdotta nei primi anni successivi al 2000.
Sostanzialmente quindi, per gli altri sub-ambiti le disposizioni tendono a favorire la riqualificazione, ed ove compatibile con le condizioni imposte dalle disposizioni sovraordinate del Piano di Bacino e dalla frequente contiguità con il sistema residenziale, il potenziamento delle attività produttive in atto, in particolare lungo il Seminella, con introduzione di idonee discipline atte a garantire, nei limiti del possibile, il mantenimento o l'incremento della base

occupazionale, la creazione di migliori condizioni di compatibilità con l'ambiente urbano ed in particolare con i sistemi di accessibilità veicolare.
All'interno dell'ambito, in relazione alle specifiche caratteristiche puntuali legate alla tutela dell'immagine degli esiti della prima industrializzazione dell'area, oggetto di vincolo culturale, sono individuati con una disciplina particolare due settori, il primo corrispondente all'originario impianto delle ferriere Berck, già in epoca recente oggetto di un intervento di rifunzionalizzazione regolarmente assentito dalla Soprintendenza, ed il secondo relativo ad un antico edificio produttivo con tipologia a corte chiusa, posto lungo via Milite Ignoto, oggi non più in utilizzo e in parte degradato, per il quale gli interventi di recupero dovranno essere volti alla salvaguardia del modello compositivo che vede nella sequenza delle originarie finestrature ad arco successivamente tamponate che lo perimetrano il proprio elemento caratteristico.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' INDUSTRIALE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE RQ-D-RIR

L'ambito coincide con il perimetro dell'azienda industriale, nata verso la fine dell'ultimo conflitto mondiale, di raffinazione del petrolio greggio, oggi destinata alla produzione di gasolio per autotrazione e riscaldamento domestico, olio combustibile per vari impieghi, bitume e virgin nafta con relativi depositi, attività classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015.
Il Piano, anche in relazione alla rilevanza che l'azienda riveste dal punto di vista occupazionale ed economico dell'intera valle Scrivia ligure nel prevede il mantenimento pur facendosi carico della complessa compatibilità dell'attività esercitata con il sistema urbano circostante e le qualità dell'ambiente locale.
A tal riguardo, il Piano, identificata una ripartizione delle strutture dell'azienda in relazione alle attività svolte (depositi, produzione, servizi), e avuto riguardo all'obbligatoria preventiva predisposizione del documento ERIR nei termini previsti dalla legge e dal P.T.C. Prov.le dispone norme volte favorire il maggior contenimento compatibile degli impatti negativi sul sistema urbano circostante, sia attraverso l'adozione di specifici provvedimenti di cautela nei confronti dell'area urbana compresa entro limiti di distanza dalle attività valutabili come a rischio, ben oltre i limiti ristretti delle aree valutate a rischio dai documenti forniti dall'Azienda agli enti competenti in materia, sia provvedendo a favorire diretti interventi di attenuazione degli stessi impatti visuali dello stabilimento nei confronti dell'immagine urbana, da realizzarsi insieme con le previste sistemazioni della sponda destra dello Scrivia.
La disciplina del Piano esclude in ogni caso possibili estensioni dell'attività in atto o comunque l'introduzione di lavorazioni tali da indurre modifiche nel quadro dei rischi nei confronti del sistema urbano valutati antecedentemente alla formazione del Piano attraverso il documento ERIR predisposto..

3.9. I sistemi dei servizi collettivi e della rete infrastrutturale

I sistemi delle dotazioni di servizio ad utenza generale e delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi trovano disciplina nel Piano Urbanistico Comunale sia attraverso la individuazione di due categorie di ambiti specifici portanti tale destinazione come dominante e aventi per dimensione ed entità del servizio offerto livello urbano e per certi aspetti territoriale in assonanza con quanto previsto nel P.T.C. Prov.le con la Variante 2014 (sistemi territoriali strategici), che attraverso la individuazione di tutte le superfici destinate a servizi sia attraverso la loro individuazione cartografica nelle apposite tavole del Piano (STR. 01 e STR 02) e la loro disciplina all'interno della scheda normativa, con la loro catalogazione secondo il modello indicato nel Regolamento regionale n° 2 del luglio 2017.
In particolare per quanto riguarda l'indicazione della variante alla SP 35 dei Giovi all'esterno del centro urbano, opzione di rilevanza strategica di valore sovracomunale, il tracciato che viene indicato nelle tavole del Piano ripropone quello oggetto della più recente progettazione di massima da parte in allora dell'Amministrazione Provinciale oggi Città Metropolitana Genovese, ed è ovviamente da considerarsi di carattere indicativo trattandosi di intervento la cui progettazione definitiva e gestione operativa, anche ai fini del prescritto conseguimento della prescritta valutazione di impatto ambientale sarà di competenza dell'Ente competente, sovraordinato al Comune.
Gli ambiti a dominante funzione di servizio pubblico generale previsti nel Piano sono i seguenti:

AMBITO SPONDALE IN RIVA SINISTRA DELLO SCRIVIA RQ-SCRIVIA
Corrisponde alla vasta area spondale in riva sinistra dello Scrivia, limitata dal tracciato ferroviario, e che si estende a partire dall'antico ponte (Mons. Zuccarino) sino al confine comunale con Ronco , comprendendo dal lato opposto l'estensione alla zona attualmente in uso all'Ente Ferrovie a comprendere il dismesso edificio dello scalo merci, ma con esclusione della parte centrale che viene conservata alle necessità dell'esercizio ferroviario.
All'interno dell'ambito che si estende per poco meno di 5 ettari e per il quale è dominante la funzione di servizio collettivo e di sede di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi sono presenti puntuali strutture di carattere privato destinate a residenza, sanitaria specialistica e a impianti tecnologici, che vengono sottoposte a regime di mera conservazione dello stato di fatto esistente, che non risulta presentare incompatibilità con la funzione d'uso principale attribuita.
Al fine di determinare un quadro indicativo delle sistemazioni previste, che necessariamente dovranno essere coordinate con il progetto definitivo della variante alla s.p. 35 da condursi d'intesa tra tutte le Amministrazioni e le Aziende pubbliche interessate, la scheda normativa dell'Ambito contiene una definizione grafica nella forma del progetto norma indicativo, destinato a riprodurre, quanto meno sul piano tipologico e di indirizzo, le indicazioni che in forma descrittiva la scheda normativa propone.
In relazione alla necessità che lo studio della viabilità di circonvallazione individui su base sovracomunale il reinnesto sulla SS 35 a levante del centro

urbano nel breve periodo si individua la possibilità di un tracciato che termini nell'area di parcheggio all'altezza della Stazione Ferroviaria, con collegamento pedonale con la stessa, da realizzarsi al di sotto della linea ferroviaria.

AMBITO DEI SERVIZI DI AREA VASTA RQ-S

L'ambito identifica 4 plessi distinti di aree pubbliche, che per livello e qualità di servizio e per dimensione eccedono il livello di quartiere e hanno rilevanza territoriale

- Il plesso costituito dalla Villa Borzino e dal suo parco, esteso a comprendere l'edificio scolastico lungo via 25 aprile.
- Il plesso in loc. Franzante in riva sinistra dello Scrivia tra lo svincolo autostradale e l'innesto sulla rotatoria della SP 9 in cui sono localizzate strutture sportivo-ricreative e edifici destinati a attività sociali ed assistenziali
- Il plesso di Pratogrande in riva destra dello Scrivia in cui è presente lo stadio comunale, l'impianto con pista per l'atletica leggera, il maneggio e tutti i relativi servizi accessori e che comprende altresì l'area degli impianti della stazione di trasformazione dell'ENEL
- Il Plesso di Inagea , contenente impianti sportivi e ricreativi scoperti.

Relativamente al plesso di Villa Borzino considerato il ruolo di parco urbano proprio del complesso in cui la presenza dell'edificio a villa consente la sistemazione di attività qualificate di servizio generale di carattere culturale, sono previsti esclusivamente gli interventi volti alla miglior conservazione dello stato di fatto esistente, con particolare riguardo alla Villa per la quale gli interventi aventi il carattere del restauro dovranno condursi ovviamente nel rispetto dei valori presenti d'intesa con la competente Soprintendenza, con attribuzione di destinazioni d'uso sempre all'interno dei sistema dei servizi collettivi.
Relativamente alle superfici del parco sono vietati interventi trasformativi che comportino percepibili modifiche nell'articolazione del terrazzamenti ai diversi livelli, riduzione delle superfici a verde, compromissioni degli elementi vegetali di pregio, formazione di nuove pavimentazioni tali da non garantire la equivalenza della permeabilità del terreno.
Nella linea di un miglior utilizzo a fini pubblici sono ammessi limitati interventi di sistemazione e di miglioramento delle percorrenze veicolari e pedonali esistenti, e di sistemazione di arredi pubblici connessi alla funzione ricoperta dal parco, con possibilità di realizzazione di integrazione delle reti impiantistiche privilegiando le soluzioni che non inducono percepibili modifiche alle sistemazioni superficiali delle aree.
Gli edifici lungo via 25 aprile, destinati a funzioni dell'istruzione ed a servizi di interesse generale vengono conservati nella loro funzione con possibilità di limitati interventi di adeguamento funzionale nella conservazione della destinazione d'uso a servizi attribuita.

Relativamente al plesso in loc. Franzante lo stesso presenta una articolazione di funzioni comprese nei servizi pubblici di particolare rilevanza.

In esso sono presenti campi scoperti polivalenti, il bocciodromo, il complesso dei campi da tennis oltre ai relativi servizi ed aree di parcheggio, nel lato verso via G. Suardi sono presentp il fabbricato di recente edificazione della P.A. Croce Verde che svolge attività di assistenza di interesse generale, la Casa di Riposo comunale ed la sede del servizio dei Vigili del Fuoco.
Nella conferma delle destinazioni d'uso in atto le disposizioni del Piano sono volte a favorire gli interventi volti al miglioramento dell'efficienza dei servizi collettivi offerti nei limiti di un possibile incremento delle volumetrie esistenti tale da non comportare occupazione di sedime edificato maggiore di oltre il 15% rispetto a quello esistente a livello d'ambito, nell'osservanza dei parametri edilizi propri dell'ambito RQ-TU contiguo.

Il Plesso di Pratogrande in riva destra dello Scrivia poco prima della confluenza del rio Seminella comprende al proprio interno lo stadio comunale, il circolo ippico, il campo di atletica e altre strutture di carattere ricreativo sportivo, oltre che la centrale ENEL.
Anche in questo caso il Piano considera ammissibili tutti gli interventi, volti al miglioramento delle strutture esistenti o alla loro integrazione con altre attività di carattere ricreativo e sportivo, che non comportino la formazione di nuove edificazioni tali da eccedere un Indice di copertura complessivo risultante per l'intero ambito eccedente il valore di 1/50.
E' ammessa, alle condizioni stabilite nella scheda di disciplina, la formazione di strutture integrative della funzione sportiva principale che caratterizza l'ambito, quali club-house foresteria, pubblici esercizi di ristorazione e simili.

Più all'interno della valle del Seminella ed in sponda sinistra del corso d'acqua il Plesso di Inagea occupa una porzione pianeggiante in cui sono presenti due compi sportivi scoperti , di diverse dimensioni, ed i relativi servizi (spogliatoi ecc.), con spazi verdi circostanti di buona qualità.
In relazione alla buona collocazione all'estremità della parte pianeggiante delle valle del Seminella ed alla facile accessibilità all'interno del plesso d'ambito, che all'assetto insediativo del PTCP viene ricompreso nell'indirizzo della modificabilità verso l'insediamento diffuso, sono ammissibili tutti gli interventi, volti al miglioramento delle strutture esistenti o alla loro integrazione con altre attività di carattere ricreativo e sportivo, che non comportino la formazione di nuove edificazioni tali da eccedere un ridotto Indice di Copertura indicato nella scheda normativa.

SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE (art. 32 e 34 l.r. 36/1997 e s.m.)

Premesso che l'intero sistema delle dotazioni di servizio collettivo viene rappresentato dettagliatamente con riferimento alle categorie indicate nel regolamento regionale n° 2 del luglio 2017 la relativa scheda normativa compilata tenendo conto di quanto prescritto agli art. 32 e 34 della L.R. 36/1997 e s.m. dispone tutti gli elementi necessari al fine della gestione operativa delle diverse zone in un quadro di efficienza della dotazione di servizi collettivi catalogabili quali standard urbanistici tenendo conto della domanda

che in più casi (istruzione media o superiore, presidi socio-sanitari, impiantistica ricreativa e sportiva, ecc.) ha carattere territoriale e non solo comunale.

Il sistema non comporta direttamente incrementi del carico urbanistico presente se non per l'accesso temporaneo all'uso dei servizi di carattere sovracomunale.
La disciplina del Piano, esprime in conformità con le disposizioni in materia contenute nella Legge Urbanistica Regionale il sostegno verso il potenziamento dei servizi esistenti (parcheggi pubblici ed aree di servizio) con l'individuazione di specifiche discipline, attraverso l'utilizzo della compensazione con crediti edilizi a favore della cessione gratuita al Comune di aree che consentano la realizzazione di puntuali miglioramenti delle dotazioni in particolare nelle zone collinari.

4. Gli effetti della scelta sul sistema della pianificazione

La diretta conseguenza operativa del quadro delle scelte che sono state poste alla base dello strumento urbanistico è rappresentata da una impostazione della pianificazione che orienta le trasformazioni ancora ammissibili di tipo insediativo secondo una logica che pone in primo luogo il recupero dell'edificato esistente, in un quadro di complessiva riqualificazione del sistema, all'interno del quale si evidenziano le componenti che connotano Busalla come centro integrato dotato di una propria identità specifica all'interno della valle di riferimento, in cui trovano riconoscimento e valorizzazione le parti in cui si riconosce ancora l'originario impianto storico , sia nel Capoluogo che in Sarissola, la città della prima urbanizzazione lungo l'asse della statale dei Giovi e della seconda fase di espansione nella piana in riva destra (Sarissola) che si è accompagnata alla formazione del sistema industriale.
Schematicamente, riprendendo un modello già utilizzato nello schema direttore del Piano prodotto in precedenza si possono sintetizzare gli indirizzi che sono stati posti alla base dell'articolata disciplina normativa del Piano attraverso gli strumenti tipizzati in conformità agli allegati alla D.G.R. del 11 maggio 2018, ripartiti per componenti territoriali e modello di riferimento della componente stessa.

Componente territoriale	**Modello di riferimento o tematismo specifico**	**Indirizzo di disciplina**
Il sistema dei territori non insediati della cornice montana e valliva di riferimento del gruppo del Reopasso, appartenenti interamente al Parco regionale dell'Antola	Sistema di grande valore ecologico ed ambientale, da conservare inalterato nelle sue componenti singole e complessive, in completa concordanza a quanto prescritto nelle Norme di Attuazione del	Conservazione

	Piano del Parco Regionale.	
Il complesse delle aree scarsamente insediate in prevalenza boscate o prative delle porzioni collinari medio alte da ambo i versanti della valle, parzialmente interessate da residue attività di conduzione agricola .	Cornice naturale del fondovalle insediato, che conserva l'immagine naturale originaria, interessata dal reticolo idrografico di riferimento dello Scrivia, meritevole di adeguata tutela sia dal punto di vista paesistico che della salvaguardia dal dissesto idrogeologico.	Conservazione
Le ville di inizio secolo XX, con vasto parco, esito del richiamo di "villeggiatura di gran pregio" proprio di Busalla in quell'epoca.	Valore da mantenere integro nelle sue componenti edificate e nelle sistemazioni del parco	Conservazione
I versanti insediati in forma sparsa che conservano ancora, in termini dominanti, l'immagine rurale della valle, insieme con i i piccoli nuclei aggregati all'interno (Case Oliveri, Salvarezza).	Salvaguardia dell'immagine rurale con incentivo nei confronti della prosecuzione delle attività legate al mondo agricolo, anche nella forma del presidio.	Mantenimento
I nuclei di insediamento storico che limitano a nord il versante di destra del Seminella (bastia, Semino e Camarza)	Valorizzazione dell'immagine e del ruolo dei nuclei anche in funzione del richiamo stagionale turistico, con particolare riguardo sia alla conservazione dei caratteri che compongono il modello insediativo tradizionale che alla presenza di puntuali valori archeologici, storici e naturali.	Mantenimento con elementi di riqualificazione
Le porzioni del sistema urbano ancora riconducibili per modello insediato e presenza di singole componenti	Le residue porzioni della città storica costituiscono ancora risorsa identitaria fondamentale atta a	Mantenimento con elementi di riqualificazione

originarie alla città antica (in misura lineare a Busalla e in forma di piccole aggregazioni in Sarisssola)	consolidare ed arricchire l'immagine positiva della città. Sono quindi da sviluppare i tematismi che ne favoriscano un pieno recupero di vitalità urbana, nella accurata salvaguardia dei valori documentari e compositivi presenti.	
Il sistema urbano a dominante residenziale della piana, sia in riva sinistra dello Scrivia (Busalla) che in riva destra a ponente del Seminella (Sarissola) frutto dell'espansione novecentesca , tendenzialmente da considerarsi saturo.	Il modello di riferimento è costituto dal riordino del tessuto edilizio esistente mediante interventi volti al miglioramento della qualità urbana, con superamento delle puntuali situazioni di degrado o di sottoutilizzo, in sostanziale assenza di incrementi del carico urbanistico presente e con miglioramento delle condizioni delle dotazioni già presenti per il tempo libero.	Riqualificazione
Il sistema semiurbano ancora aperto, presente con diverse densità ai margini della piana e che investe con le sue espansioni le prime pendici collinari sia a monte di Busalla che di Sarisssola, con puntuali presenze sia in sponda destra del Seminella ed in loc. Inagea, che nell'area di Stabio..	Nella salvaguardia dei diversi modelli insediati, propri di ciascuna delle situazioni territoriali, il sistema offre limitate occasioni di consolidamento della sua capacità che siano accompagnate da un contestuale miglioramento delle connessioni con il tessuto urbano contiguo e le principali percorrenze viarie d'impianto.	Riqualificazione e completamento
Le aree a dominante produttiva concentrate in prevalenza in Sarissola e che si	Miglioramento e riqualificazione del sistema sia dal punto di vista dell'efficienza delle	Riqualificazione

estendono in forma organizzata lungo la sponda sinistra del Seminella	infrastrutture, che del recupero del sottoutilizzo, con particolare attenzione al miglioramento delle condizioni di compatibilità con il sistema residenziale.	

5. I rapporti con il P.T.C.P. – La proposta di varianti all'Assetto Insediativo

Il progetto di Piano complessivamente si riconosce, condividendola in via generale, nella definizione degli indirizzi propri del livello locale dell'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento dell'Assetto Paesistico, come approvato con D.C.R. N° 6 del 26 febbraio 1990.
Peraltro come esplicitamente previsto dalla Legge Urbanistica Regionale la redazione del PUC costituisce un momento di approfondimento di tali indirizzi sul piano strettamente locale, che ove occorra può portare ad alcune ridefinizioni dell'articolazione delle diverse zone del P.T.C.P. laddove l'analisi di dettaglio condotta in particolare nella propria sede della descrizione fondativa individui improprietà e opportunità di adeguamento di tale articolazione sia in ragione di constatazione di condizioni di fatto diverse da quelle individuate dal Piano ormai oltre cinque lustri or sono, o che sembrano opportune al fine di un allineamento delle perimetrazioni delle zone a elementi leggibili sulla corografia in termini omogenei alle definizioni di lettura e di indirizzo normativo indicati.
Tale approfondimento se ha confermato la condivisone complessiva sulla ,permanente attualità delle indicazioni del P.T.C.P. ha consentito di porre in luce l'opportunità di proposizione di alcune varianti, in via prevalente volte a accentuare il livello di tutela paesistica delle aree collinari con la riduzione delle superfici considerate quali Tessuto Urbano o Insediamenti Diffusi in regime di Modificabilità a favore in un caso dell'individuazione di un Parco Urbano in corrispondenza del complesso di villa Borzino, e in altri casi della modifica della lettura di un insediamento a carattere diffuso in luogo di quello effettivamente presente di un insediamento a carattere sparso.
Di segno diverso vengono proposte piccole modifiche in estensione della perimetrazione del tessuto urbano in aree immediatamente a ridosso del centro urbano di Busalla effettivamente già facenti parte di tale sistema, o una limitata estensione della zona ID-MO.A nella pendice sopra la località Inagea già interessata da edificazioni.
Rilevante, dal punto di vista della lettura dello stato di fatto, è inoltre la proposta di diversa lettura di tre aree insediate, nell'immediata riva destra del torrente Seminella, in cui la definizione operata dal P.T.C.P. quale insediamento di carattere sparso, omogeneo all'intero versante soprastante nettamente connotato in tal senso, appare contrastante con lo stato dei tre

piccoli sistemi insediati che per entità dell'edificazione e sua organizzazione appaiono classificabili con caratteri diffusi e non sparsi.
E' da segnalare come buona parte di tali proposte siano già state oggetto di definizione in sede di schema di Piano proposto al momento della valutazione ambientale di cui all'art. 8 della L.R.: 32/2012 riscontrandone una positiva considerazione da parte degli uffici regionali, che tale sede avevano peraltro escluso l'introduzione di variante in corrispondenza delle frazioni di Bastia, Camarza e Semino che in effetti non è più stata riproposta.
Insieme con tali varianti gli atti del Piano contengono altresì la proposta di mere riperimetrazioni di taluni confini delle zone del P.T.C.P. in coerenza con la opportunità di minimi allineamenti con limiti fisici individuati dalla stessa fonte cartografica regionale.
Al fine di consentire una compiuta valutazione delle proposte di modifica è stato redatto l'allegato nel quale sono raccolte in fascicolo 5 schede grafiche identificate nella corografia, ciascuna delle quali contiene nel dettaglio le seguenti proposte di variante:
Scheda A zona a monte del centro urbano di Busalla contenente le proposte di variante
N° 1 da IS-MO.B a IS-MA
N° 2 da IS-MA a IS-MO.B
N° 3 da IS-MA a TU
N° 4 da TU a IS-MA
N° 5 da TU a IS-MO.B
N° 6 da TU a PU
N° 12 da TU a ANI-MA
Scheda B – aree in riva destra dello Scrivia sopra loc. Boccarda contenente una proposta di variante
N° 14 da ANI-MA a IS-MA
N° 15 da ID-MO.A a IS-MA

Scheda C area collinare a monte di Sarissola contenente le proposte di variante
N° 1 da IS-MO.B a IS-MA (analoga per caratteristiche a quella già indicata nella scheda A)
N° 7 da ID-MO.A a ANI-MA (analoga per caratteristiche a quella già indicata nella scheda B)
N° 8 da IS-MO.B a ANI-MA
N° 10 da IS-MA a ID-MO.A

Scheda D area pedocollinare sopra Inagea contenente una proposta di variante
N° 11 da ANI-MA a ID-MO.A

Scheda E zone in riva destra del medio corso del Seminella contenente una proposta di variante
N° 13 da IS-MA a ID-MA

Nelle schede sono rappresentati gli stralci cartografici del PTCP vigente, le proposte di variante, l'assetto conseguente alle varianti proposte ed infine la

sovrapposizione dell'assetto conseguente con la definizione degli Ambiti propria del PUC.
Sinteticamente vengono altresì motivate le varianti proposte.
In elaborato grafico integrale vengono illustrate le varianti di allineamento cartografico che si rendono opportune per una migliore definizione dell'assetto del P.T.C.P.

Il fascicolo integrale viene prodotto in allegato alla presente relazione.

6. Calcolo analitico del dimensionamento insediativo e superfici di standard urbanistico e loro verifica ai sensi del regolamento n° 2 del 25/7/2017

Il dimensionamento generale del carico insediativo complessivo del Piano è stato redatto con osservanza delle linee guida regionali poste quale allegato 3 alla D.G.R. 321 dell'11 maggio 2018,
Relativamente alla stima del carico derivanti dalle funzioni residenziali al fine di una a valutazione
della possibile entità del carico aggiuntivo derivanti da interventi di nuova edificazione o da conversione a funzioni abitative da altre destinazioni comprensive delle eventuali premialità in crediti edilizi di cui si può stimare l'utilizzo si è redatta una tabella nella quale si è valutata per gli ambiti in cui è ammissibile la nuova edificazione con l'applicazione di un indice di fabbricabilità la possibile entità delle superfici di cui si stima ragionevolmente possibile la possibilità di asservimento, derivando da questa l'entità della S.U. potenzialmente realizzabile, mentre per tutti gli ambiti è stato definita una stima della quantità di superficie utile conseguibile in sede di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
Ovviamente nel calcolo sono indicate con precisione le entità di superficie residenziali ottenibili nei settori identificati dal Piano, mentre si è tenuto conto, relativamente ai sub-ambiti in cui sussistono condizioni di rischio idraulico delle disposizioni sovraordinate che sostanzialmente escludono possibilità di incremento dei carichi urbanistici.
Il risultato in Unità di Carico Urbanistico della tabella di cui si è detto in precedenza è stato inserito nel calcolo generale che tiene conto in effetti di un carico derivante dalla presenza degli esercizi di vicinato, aggiuntivo a quello residenziale calcolato sulla base dei dati catastali aggiornati al 2018, probabilmente eccedente quello attribuibile all'utenza senza sovrapposizioni con la parte già attribuita alla residenza.
Complessivamente il calcolo svolto evidenzia un valore massimo in U.C.U. di 9.000 unità, valore che probabilmente è sovrastimato rispetto alle effettive possibilità del comune di Busalla, quanto meno nell'arco di tempo di vita del presente Piano Urbanistico, fatto salvo l'insorgenza di non prevedibili in oggi modificazioni del quadro economico generale che motivino una nuova consistente domanda insediativa sia di residenza stabile che di attività economiche, per le quali peraltro non sono presenti disponibilità areali significative.

Avuto riguardo alle classificazioni disposte nel Regolamento Regionale n° 2 del 25 luglio 2017 è stata costruita una tabella rappresentativa dell'articolata dotazione di servizi collettivi riconosciuta dal Piano, in cui è largamente prevalente la quota di dotazioni esistenti, residuando le nuova previsioni a limitate porzioni areali di cui probabilmente la maggiore risulta da acquisire dall'Ente Ferrovie in corrispondenza dell'avvio della variante di circonvallazione extraurbana della S.P. 35.
Il risultato della verifica svolta è raccolto in apposita tabella dei rapporti con il carico urbanistico previsto, dalla quale si evince come l'entità delle dotazioni territoriali disponibili risulti largamente eccedente i minimi definiti in 18 mq per U.C.U. dal regolamento regionale n° 2 che definisce Busalla come appartenente ai Comuni di retrocosta e urbani interni.
La raccolta delle tabelle richiamate al presente punto è posta come allegato B alla presente relazione.

7. Illustrazione delle modalità di recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies; articolo 29bis della LUR

Si premette come in relazione all'assenza tra le previsioni del Piano di aree classificate come Distretti di Trasformazione o, quanto meno in via generale e con eccezione di singoli segnalati settori, di previsioni edificatorie fruenti di indice di utilizzazione insediativa (IF) in cui siano già dettagliatamente previste le modalità operative, il Piano non disciplina l'istituto della perequazione urbanistica art. 29 bis alla quale sono invece ricondotte le indicazioni di dettaglio previste per il settore 2 (Dovese) all'interno dell'ambito CO-VE e il settore 12 (via Macciò) dell'ambito RQ-TU.

Relativamente alle condizioni di favore nei confronti degli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che ne presenti suscettività secondo le condizioni individuate al primo comma dell'art. 29 ter della L.R. 36/1997 e s.m. e int., il Piano ne dispone la disciplina attraverso le specifiche disposizioni che sono contenute in ciascuna scheda normativa d'ambito uniformata secondo i modelli posti in allegato alla D.G.R. dell'11 maggio 2018.
In via generale si premette come più specificamente gli interventi di riqualificazione edilizia aventi specifica rilevanza anche ai fini del recepimento nel Piano di elementi derivabili dalla L.R. 49/2009 che con l'approvazione del PUC verrà a cessare la sua efficacia, possono ritrovarsi nelle schede laddove la riqualificazione trova sostegno in indicazioni che sia per l'incremento volumetrico di un edificio, che per la sua ricostruzione integrale ne ammettono aumenti della volumetria esistente maggiori del 20%.
Relativamente agli incrementi inferiori a tale percentuale la disciplina ordinaria di ciascun ambito ne prevede l'ammissibilità con entità diverse a corrispondere a comuni esigenze di adeguamento igienico o funzionale, che vengono giudicate pertinenti rispetto all'assetto proprio di ogni ambito.

E ciò vale in genere sia per gli edifici a destinazione abitativa che per quelli costituenti pertinenza, con un particolare riguardo per i fabbricati che hanno invece destinazione rurale all'interno degli ambiti dei territori aperti insediati (RQ-TR e RQ-AG) per i quali la disciplina presenta maggiori possibilità di incremento connesse, ove specificato in norma, all'effettiva conduzione dell'ambiente rurale da garantirsi con specifica convenzione con il comune.
Le schede d'ambito individuano le modalità con le quali in capo ai soggetti attuatori di interventi comportanti riqualificazione del sistema del patrimonio edilizio esistente intesa anche a comprendere la rimozione di fabbricati esistenti in condizioni di rischio idrogeologico, viene stabilita la possibilità di attribuzione di "crediti edilizi" come definiti al comma 3 dell'art. 29 ter della L.R. 36/1997 e s.m. e int.
Più nel dettaglio tornando alla disciplina di favore alla riqualificazione del patrimonio edilizio, in misura comportante incrementi volumetrici eccedenti il 20% della preesistenza e della eventualità che ai fini del conseguimento di tali incrementi l'intervento proposto possa avvalersi di crediti edilizi provenienti da altre parti del territorio comunale la disciplina prevista nelle schede d'ambito risulta articolata e meritevole di una sintetica esposizione in questa sede.
In particolare verranno indicati i casi limitati ove tale avvalimento possa utilizzarsi oer realizzare una nuova costruzione (nozione dell'atterraggio di volumetrie in ambiti giudicati idonei anche se diversi da quelli in cui si produce l'intervento che crea tale disponibilità espressa in crediti edilizi).
Passando in rassegna i singoli ambiti in cui il PUC ripartisce il territorio comunale non possono considerarsi suscettibili di interventi di riqualificazione eccedenti il 20% delle volumetrie esistenti, o di utilizzo di crediti provenienti dall'esterno gli ambiti in cui l'indirizzo normativo attribuito è quello della Conservazione, vale a dire i seguenti ambiti :(CE-TNI, CE-TNI PARCO, CE-FL e CE-VP.
Relativamente agli ambiti per i quali l'indirizzo assegnato è quello della riqualificazione, sia nella dimensione urbana che nei territori aperti insediati, in via generale l'incremento proprio ammesso (vale a dire quello direttamente legato ad uno specifico intervento di riqualificazione edilizia che viene premiato direttamente) arriva a superare in misura limitata il 20%, attestandosi prevalentemente sul 25%.
Peraltro, al fine di evitare alterazioni significative del modello edilizio prevalente nei singoli ambiti, l'ammissibilità agli incrementi volumetrici dell'edificato esistente viene limitata agli edifici aventi volumi inferiori a quelli medi prevalenti nell'ambito stesso (ad esempio 1000 mc nell'ambito di riqualificazione dei nuclei RQ-NS, con limite dell'incremento potenzialmente utilizzante anche le quote aggiuntive previste dalle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili stabilito nel 30% del volume originario). Sempre portando ad esempio le disposizioni relative all'ambito la ricostruzione di volumi aventi effetti di riqualificazione del sistema edificato viene prevista solo per edifici aventi volumetria sino a 800 mc. e che possono avere integrazione volumetrica solo del 20% rispetto alla preesistenza.
Relativamente all'atterraggio di crediti edilizi provenienti dall'esterno dell'Ambito, nel caso di nuove edificazioni gli stessi possono utilizzarsi

esclusivamente come aggiuntivi ed in una misura non maggiore del 30% rispetto a quanto già disponibile in ragione degli asservimenti di aree dotate dell' IF d'ambito.
Relativamente all'ambito che definisce i tre centri antichi dell'area urbana (RQ-CS) si sono utilizzate sostanzialmente disposizioni analoghe con l'ammissibilità peraltro del contributo, nel caso di ricostruzione per riqualificazione, di quote dei credito edilizio peraltro provenienti esclusivamente dal medesimo ambito anche nella sua articolazione in sub-ambiti distinti.
Relativamente ai centri storici urbani in cui non è previsto indice di fabbricabilità non si pone il problema della nuova edificazione non derivante da riedificazione in quanto non ammessa in via generale.
Pressoché analoghe disposizioni sono presenti relativamente agli interventi di riqualificazione edilizia all'interno dei sub ambiti non soggetti al rischio idrogeologico a costituire l'ambito di riqualificazione del tessuto urbano saturo (RQ-TU), comportanti la permanenza dell'originario fabbricato di cui viene previsto l'ampliamento volumetrico, la cui soglia viene comunque fissata nel 30% del volume originario e relativamente agli interventi in cui l'intervento previsto comporta la ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico peraltro limitato al 25%.
Sia all'interno dell'ambito RQ-CS che di quello RQ-TU nel caso l'intervento previsto preveda solo il parziale utilizzo dell'incremento volumetrico ammissibile, la quota non utilizzata costituisce credito edilizio da iscriversi nel registro comunale, per un utilizzo successivo in conformità alle norme del Piano.
Tale eventualità risulterà peraltro frequente in quanto, a presidio del rischio di consistenti trasformazioni nel rapporto tra le compagini costruite e le aree che le contengono, in ottemperanza di quanto già precisamente disposto nel Regolamento Regionale 2/2017 tutte le trasformazioni comportanti riqualificazione del sistema edificato, sia attraverso interventi di ampliamento dei volumi esistenti che di ricostruzione di volumi demoliti e comunque di nuove edificazioni non possono comportare il superamento della densità fondiaria media rilevata nell'ambito in cui avviene l'intervento e che è definita in ciascuna scheda del repertorio.
Relativamente invece alla riqualificazione del sistema insediato esterno ai centri, di originaria dominante rurale in parte ancora in atto, e fermi restando i disposti relativi alla densità fondiaria massima comunque non superabile, che in relazione alle condizioni di fatto per l'ambito RQ-TR resta determinata in 0,03 mq/mq mentre per la parte direttamente agricola costituente l'ambito RQ-AG è stabilità in conformità al Regolamento in 0,01 mq/mq, le disposizioni indicate in scheda prevedono la possibilità di incrementi volumetrici in misura contenuta entro il 25% della preesistenza, con la riduzione di tale ammissibilità ai soli edifici di ridotta volumetria (sino a mc. 400).
Anche in tali ambiti al ricostruzione di edifici avente valore di riqualificazione resta limitata all'incremento volumetrico del 20%, mentre maggiore disponibilità di incremento sino al 50% viene stabilito per le costruzioni non abitative destinate a supporto dell'attività agricola in conformità alla convenzione speciale da sottoscrivere con il Comune.

In tale coso peraltro il raggiungimento di tale incremento viene previsto con il concorso di crediti edilizi anche provenienti da altri Ambiti.
Analoga disposizione, ma contenuta per l'ambito RQ-TR dal rispetto di una densità fondiaria (0,02 mq/mq) minore di quella media dell'ambito viene prevista per la nuova edificazione abitativa che, peraltro, nell'ambito agricolo RQ-AG resta riservata alla specifica convenzione con il Comune formata ai sensi artt. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m, e int.
A conclusione della descrizione sommaria delle disposizioni in materia previste per gli ambiti a cui è attribuito l'indirizzo normativo della riqualificazione resta da ricordare come, anche per tali aspetti, le discipline di dettaglio attribuite ai singoli settori che sono individuati all'interno degli ambiti hanno carattere prevalente rispetto alle norme generali per l'ambito in cui si attua l'intervento, fatta salva in ogni caso l'osservanza della densità fondiaria come definita nelle singole schede.
Omettendo gli ambiti a dominante produttiva nei quali le disposizioni ordinarie connesse alla riqualificazione edilizia non trovano applicazione nel PUC, il tema della possibilità di atterraggio di volumetrie provenienti da crediti edilizi esterni all'ambito di intervento assume una, seppur ridotta rilevanza, in corrispondenza degli ambiti definiti di completamento del sistema edificato, e in particolare all'ambito di completamento del tessuto urbano (CO-TU).
Relativamente agli ambiti di riqualificazione, ed in termini diversi in relazione alle condizioni di fatto degli insediamenti compresi nell'indirizzo del completamento, mentre l'intervento di riqualificazione con ampliamento dell'edificio esistente viene disciplinato in analogia con gli ambiti di riqualificazione aventi simili caratteristiche del sistema edificato, l'intervento di ricostruzione con ampliamento del volume all'interno dell'Ambito CO-TU viene previsto sino ad un incremento del 30% di cui peraltro i due terzi sono da considerarsi propri mentre il restante terzo deve provenire da crediti edilizi disponibili e provenienti oltre che dallo stesso Ambito e dalle sue suddivisioni in sub-ambiti anche dagli ambiti RQ-CS e RQ-TU.
Relativamente alla nuova edificazione all'interno dell'ambito CO-TU è' ammesso che la nuova edificazione autonoma avvenga con utilizzo parziale (ad integrazione di quanto già disponibile in ragione di asservimento) o totale di credito edilizio proveniente dal medesimo Sub-Ambito e dagli altri Ambiti CO-TU oltre che da tutti i sub-ambiti facenti parte degli Ambiti RQ-CS o RQ-TU .
Nel caso di nuova costruzione, con utilizzo esclusivo di credito edilizio, che sostanzialmente corrisponde alla nozione di "atterraggio" citata in precedenza, viene stabilito che il lotto di edificazione dovrà avere superficie minima di mq. 1500 e comunque non inferiore a tre volte la S.U. di cui è prevista la realizzazione, con osservanza comunque della DF massima di 0,40 mq/mq.
Il contributo di crediti "esterni" al sub ambito di intervento nel caso di ricostruzione viene limitato invece negli ambiti di versante (CO-VE) al contributo dal sub ambito 2 ne4i confronti di quello contrassegnato con il numero 1, mentre in quello a bassa densità (CO-BD) non viene previsto.
Relativamente alla nuova edificazione sia per l'Ambito CO-VE che per quello CO-BD viene previsto che la nuova costruzione autonoma, nei limiti della densità fondiaria massima indicata, possa trovare incremento sino al 30% della disponibilità già derivante da asservimenti, mediante l'utilizzo di crediti anche

provenienti da altri Ambiti, mentre viene esclusa la possibilità di realizzazione di "atterraggio" di nuova edificazione interamente fruente di crediti edilizi .

In ordine al principio della Compensazione Urbanistica ammessa a mente dell'art. 29 quater della L.R. 36/1997 e s.m. e int. le relative disposizioni aventi portata generale sull'intero territorio comunale sono contenute all'art. 38 delle Norme Generali del Piano che fissano sia l'entità della compensazione in crediti edilizi derivanti sia dalla cessione di volumi che di aree al Comune al fine della realizzazione di pubblici servizi già specificatamente individuati all'interno del Piano.

Analogamente sempre nelle Norme Generali del Piano all'art. 39 sono disposte nel dettaglio le misure prevista a favorire l' incentivazione della riqualificazione urbana, in assonanza con quanto indicato all'art. 29quinquies della Legge Urbanistica Regionale.

8. Modalità di recepimento nel piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale;

8.1. Recepimento piano casa (l.r. n° 49/2009 e s.m. ed integrazioni)

Al riguardo si opera integrale riferimento a quanto illustrato in precedenza in ordine alle disposizioni volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio in regime agevolato ed in misura consistente che costituiscono recepimento del cosiddetto "piano CASA" (L.R. N° 49/2009 e s.m. ed integrazioni)

8.2. Recepimento normativa sottotetti (l.r. n° 24/2001 come modificata con la l.r. 30/2014)

Le Norme generali del Piano contengono all'art. 48 una disciplina a carattere generale sul recupero dei sottotetti impostata in corrispondenza delle normativa regionale originaria modificata con la legge regionale 30 del 2014,
Le schede normative d'ambito, nell'apposito quadro, richiamano esplicitamente l'osservanza delle disposizioni generali dell'art.48 specificando eventuali limitazioni connesse a particolari esigenze dell'ambito direttamente interessato, che operano in termini sovraordinati su quelle a carattere generale.

9. Riferimenti alla normativa regionale di settore

9.1. l.r..38/2007 e s.m. e int. - Edilizia residenziale sociale (L.R.38/2007 e s.m. e int.)

In Comune di Busalla la presenza di unità abitative destinate all'edilizia sociale e conseguentemente considerate dal Piano come componenti delle dotazioni di

standard urbanistico è abbastanza rilevante e copre già circa l'otto per cento della capacità insediativa residenziale complessiva del Comune.
Infatti come rammostrato dalle tabelle delle dotazioni le unità abitative prevalentemente di proprietà e gestione di A.R.T.E. e in parte minore dal Comune di Genova assommano una superficie che con applicazione del consueto parametro di 25 mq/ab consentirebbe la copertura di oltre il 5% della capacità residenziale complessiva.
Ed in effetti tale presenza rende al momento sostanzialmente assente la domanda organizzata di residenza da parte di fasce deboli della popolazione, anche in ragione del complessivo sottoutilizzo del patrimonio edificato esistente che ne rende probabilmente più facile che in altri centri la disponibilità su livelli economici sostenibili.
Peraltro in relazione ai disposti contenuti nella legge regionale di riferimento all'art. 10 delle Norme Generali del Piano viene richiamato l'obbligo della corresponsione di contributo aggiuntivo a quello di costruzione finalizzato a finanziare interventi di edilizia residenziale sociale, ed inoltre all'interno del solo ambito di completamento del tessuto urbana viene prevista la possibilità volontaria per l'operatore privato di attribuire quota della nuova edificazione a edilizia sociale mediante una specifica convenzione da stipulare con il Comune abilitante ad un incremento sino al 25% della volumetria edificabile.
Ove in luogo dell'operatore privato la proposta pervenga da A.R.T.E. tale incremento viene elevato al 40%.

9.2. Turismo (l.r. n° 1/2008 e n° 2/2008 e s. m e int.)

Il Piano nel dare atto della dotazione particolarmente ridotta di posti letto alberghieri in esercizio, all'art. 9 delle Norme Generali individua le pertinenti disposizioni sulla materia della ricettività turistica e in applicazione del terzo comma dell'art. 4 della L.R. 7 febbraio 2008 n° 1 e succ. mod. non dispone il vincolo della destinazione d'uso di cui al comma 2 della legge richiamata sopra sull'unica struttura alberghiera presente, per oggettive ragioni circa la tipologia del servizio offerto e la ridotta domanda presente, che può oggettivamente comportarne la non sostenibilità della gestione.
Particolare attenzione il Piano invece dispone in ordine alla crescita dell'ospitalità diffusa nelle aree extraurbane ove le pertinenti schede d'ambito determinano specifiche premialità volumetriche da concedersi, nel caso di interventi sugli edifici esistenti volti alla creazione di strutture ricettive nelle categorie dei rifugi escursionistici, affittacamere e bed & breakfast.
Al fine del conseguimento della premialità è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune che garantisca la permanenza dell'attività ricettiva per almeno un decennio.
Il Piano nel definire l'ammissibilità della destinazione turistico ricettiva nelle sue diverse forme contenute nella L.R. 32/2014, prevede l'esclusione della formazione di strutture ricettive all'aria aperta nelle due forme dei villaggi turistici e dei campeggi.
Al fine di sostenere la presenza turistica il Piano dispone inoltre particolare attenzione alla migliore fruizione delle rete escursionistica sia pedonale che

ciclo montana e ippoturistica presente, disponendo al riguardo specifiche indicazioni normative e di indirizzo all'art. 45 delle Norme Generali.

10. Osservanza nel Piano dei pareri motivati dei Soggetti Competenti in materia di VAS, ricevuti nel corso della procedura di consultazione

L'analisi ed il confronto con i pareri dei diversi soggetti competenti nel corso della procedura di consultazione ai sensi dell'art. 8 della L.R. 32/2012 conclusa nel corso dell'anno 2016 ha costituito motivo di approfondita considerazione nel corso della stesura del Progetto del Piano, ed in particolare degli elementi propri della Relazione Ambientale.
La Relazione Ambientale e lo Studio di Incidenza che accompagnano il progetto del PUC contengono al loro interno l'illustrazione dell'adeguamento dei relativi documenti alle prescrizioni ed indicazioni pervenute.
Più specificatamente in ordine alle problematiche di diretta competenza degli aspetti urbanistici si da atto che il Piano, nella sua stesura finale, è stato conformato, anche in relazione alle più recenti indicazioni regionali alla compiutezza delle determinazioni normative già previste dalla l.r. 11/2015 oltre che alla definizione degli aspetti di osservanza di specifici aspetti legislativi speciali, ivi compresi quelli della distribuzione commerciale, come richiesto dal Servizio urbanistica regionale nel proprio contributo.
Egualmente, e con riferimento al medesimo contributo, sono stati predisposti tutti gli approfondimenti in ordine alle indicazioni dell'assetto insediativo del P.T.C.P. di cui viene dato conto in precedenza anche nella presente relazione-

A riscontro della nota del MIBACT in data 20/7/2016 ove in relazione all'importanza archeologica dell'area veniva richiesta la predisposizione di un adeguato studio archeologico da concludersi con una carta del rischio archeologico, tale documentazione è stata compiutamente realizzata a far parte degli atti del Piano a cura della Dott.ssa Occelli di Studium s.r.l., e le relative disposizioni normative sul comportamento da osservarsi nel corso dei diversi interventi che possano interessare aree a maggior o minor gradi rischio archeologico sono state raccolte nell'apposito art. 43 delle Norme Generali del Piano.

Parimenti con riferimento alla nota in data 9/08/16 del Servizio Regionale Assetto del Territorio nel quale viene espressa condivisione generale in ordine agli obiettivi di sostenibilità ambientale già previsti nello Schema di Piano, ma in cui vengono richiesti approfondimenti rispetto alla componente "assetto geologico geomorfologico" con la documentazione compiuta di cui alla DGR 1745/2013 si conferma in questa sede come lo studio geologico annesso al Piano, completo delle normative conseguenti, sia stato prodotto compiutamente, e su tale studio relazione alle previsioni del Piano sia già pervenuto il parere preventivo all'adozione del Piano previsto all'art. 89 del D.P.R. 380/2001.

Relativamente infine al contributo ricevuto dall'Ufficio Pianificazione Territoriale della Citta Metropolitana con nota in data 8 settembre 2016 volto ad un approfondimento dei temi connessi alla individuazione dei sistemi territoriali strategici oggetto dell'adottata Variante 2014 al P.T.C. Provinciale, se ne condividono gli obiettivi che hanno contribuito alla definizione del Piano, rilevando come l'intero sistema territoriale individuato alla scala metropolitana non possa che confermare il ruolo di riferimento comprensoriale che Busalla riveste per dimensione e qualità dei servizi offerti alla scala sovracomunale, recependo altresì tra le previsioni del Piano sia la fondamentale previsione della variante esterna al centro urbano della Sp 35 che la previsione di continuità di fruizione viabilistica lenta ecologicamente sostenibile lungo le sponde dello Scrivia.

INDICE

1. Il procedimento formativo 1
2. La forma tecnica adottata 5
3. Descrizione sintetica della STRUTTURA DEL PIANO 6
3.1. Premessa 6
3.2. Il sistema naturalistico ed ambientale 6
3.3. Il sistema dei territori aperti insediati 7
3.4. La città antica ed i nuclei da recuperare 9
3.5. Il sistema dei valori del paesaggio urbano 10
3.6. Il sistema della città compiuta da riqualificare 12
3.7. Il versante insediato qualificato da concludere 15
3.8. Il sistema delle risorse economiche 16
3.9. I sistemi dei servizi collettivi e della rete infrastrutturale 19
4. Gli effetti della scelta sul sistema della pianificazione 22
5. I rapporti con il P.T.C.P. – La proposta di varianti all'Assetto Insediativo 25
6. Calcolo analitico del dimensionamento insediativo e superfici di standard urbanistico e loro verifica ai sensi del regolamento n° 2 del 25/7/2017 27
7. Illustrazione delle modalità di recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies; articolo 29bis della LUR 28
8. Modalità di recepimento nel piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale; 32
8.1. Recepimento piano casa (l.r. n° 49/2009 e s.m. ed integrazioni) 32
8.2. Recepimento normativa sottotetti (l.r. n° 24/2001 come modificata con la l.r. 30/2014) 32
9. Riferimenti alla normativa regionale di settore 32
9.1. l.r..38/2007 e s.m. e int. - Edilizia residenziale sociale (L.R.38/2007 e s.m. e int.) 32
9.2. Turismo (l.r. n° 1/2008 e n° 2/2008 e s. m e int.) 33
10. Osservanza nel Piano dei pareri motivati dei Soggetti Competenti in materia di VAS, ricevuti nel corso della procedura di consultazione 34

COMUNE DI BUSALLA

Genova Città Metropolitana

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTISTI

Dott. Arch. GIANNI PERUGGI

Dott. Arch. ANGELA ZATTERA

COLLABORATORI

arch. Beatrice GUGLIELMINO

arch. Claudia MANTERO

RELAZIONE E DISCIPLINA GEOLOGICA

Dott. Geol. RUGGERO DAMERI

Dott. Geol. ROBERTO DEFRANCHI

ANALISI DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

STUDIUM s.a s.

Dott.ssa Frida Occelli

RAPPORTO AMBIENTALE

ai sensi della L.R. 32 - 2012 e succ. mod.

arch. Roberto BURLANDO

CAPO SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Dott.Arch. PATRIZIA TRAVERSO

IL SINDACO

Dott.Ing. LORIS MAIERON

PROPOSTE DI VARIANTE AL LIVELLO LOCALE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO DEL P.T.C.P.

PUC Comune di Busalla

DATA	AGGIORNAMENTI
dicembre 2018	

750 0 750 1500 2250 3000 m

SCHEDA A

SCHEDA B

SCHEDA C

SCHEDA D

SCHEDA E

ANI MA

ID MA

ID MO-A

IS MA

IS MO-B

NI CO

AE

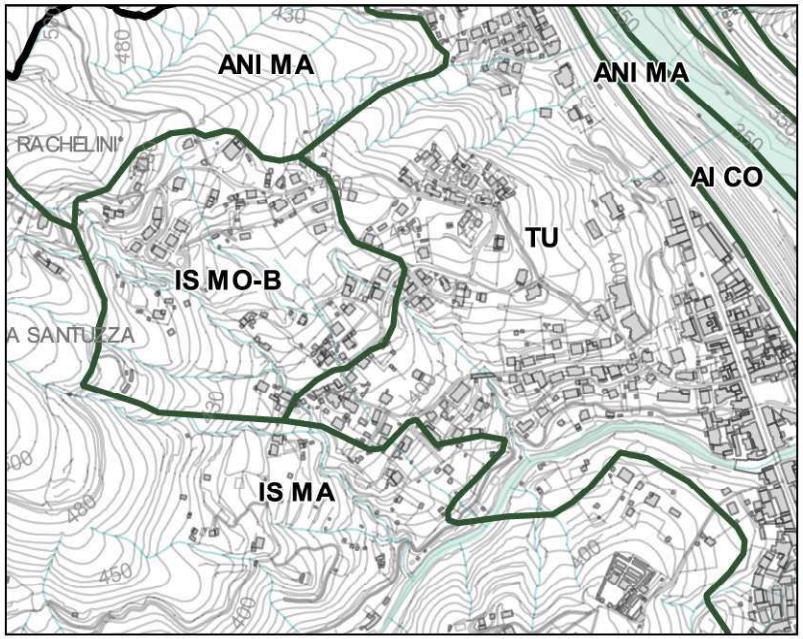
PU

TU

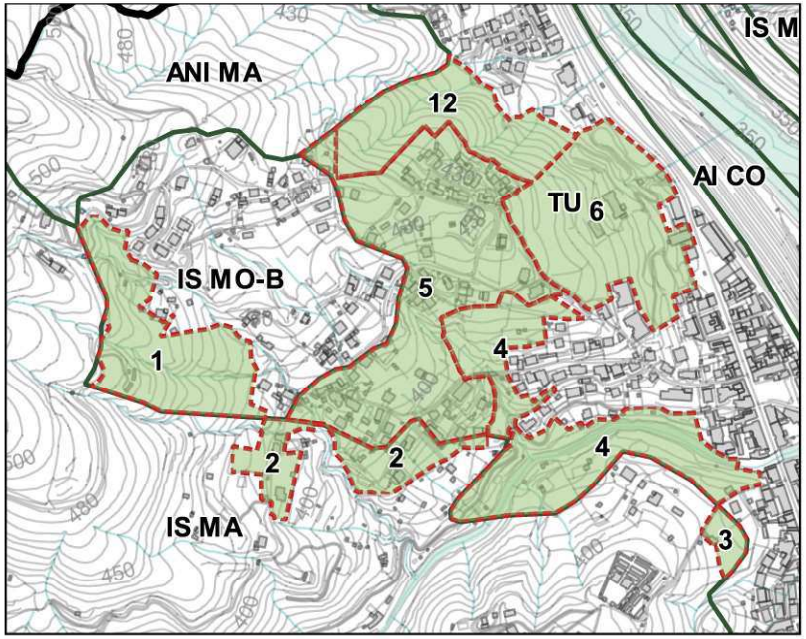
AI CO

INDIVIDUAZIONE SCHEDE VARIANTI
AL P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

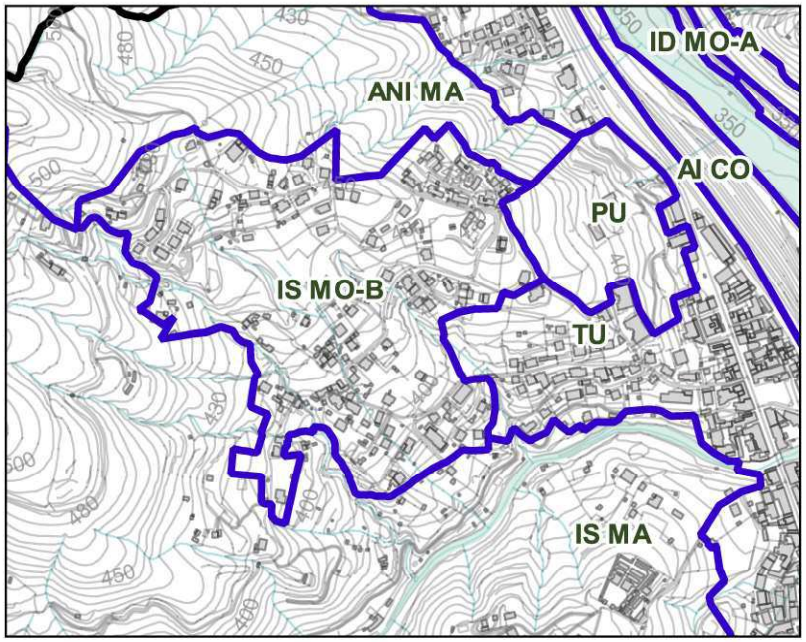
SCHEDA A



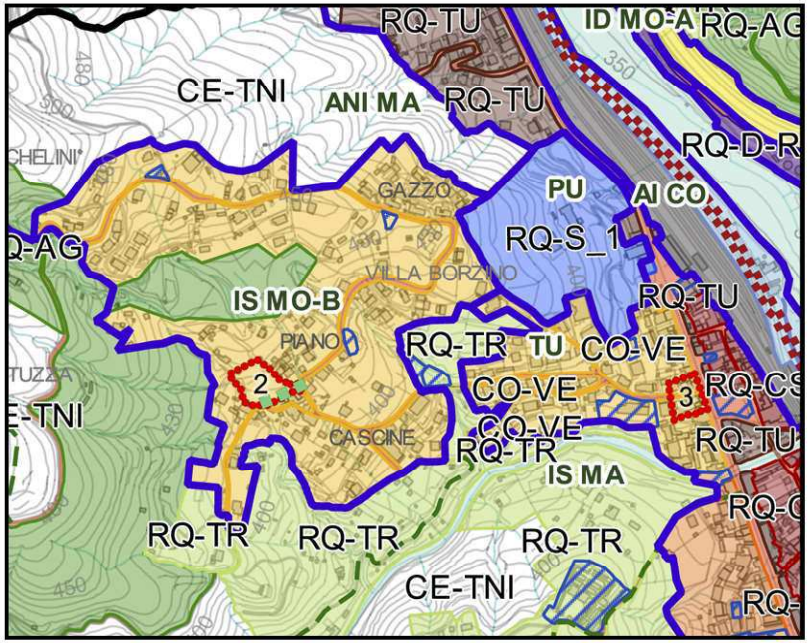
Stralcio P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio Varianti proposte al P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio P.T.C.P. Insediativo proposto



Stralcio Struttura PUC in sovrapposizione
con P.T.C.P. Insediativo proposto

P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

P.T.C.P. INSEDITIVO PROPOSTO

VARIANTE P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

1 **Da IS MO B a IS MA**
In quanto trattasi di aree edificate in termini sparsi e non integrabili

2 **Da IS MA a IS MO B**
Tali zone presentano un insediamento in evoluzione che si discosta dal carattere sparso

3 **Da IS MA a TU**
In quanto trattasi di area già urbanizzata in contiguità con il tessuto urbano esistente

4 **Da TU a IS MA**
Queste aree presentano carattere sparso non riconducibile a struttura urbana

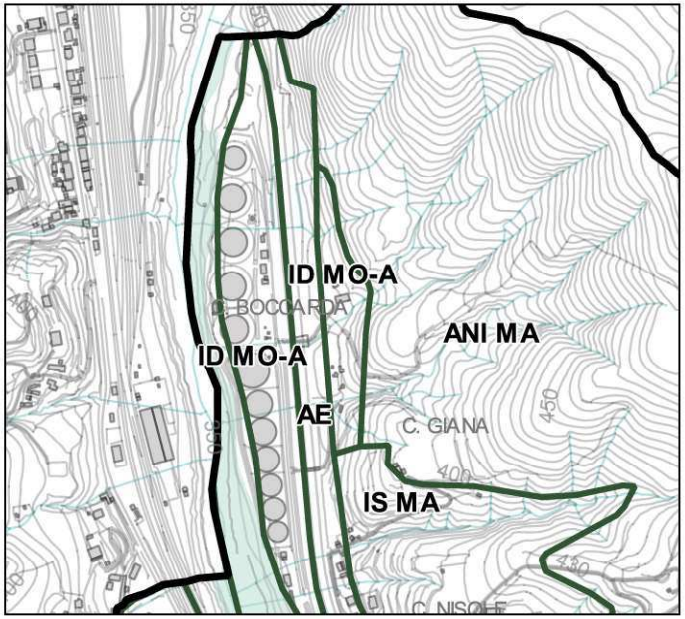
5 **Da TU a IS MO B**
Si tratta di zone edificate integrabili e non sature.

6 **Da TU a PU**
In quanto la superficie comprende il Parco Urbano di Villa Borzino

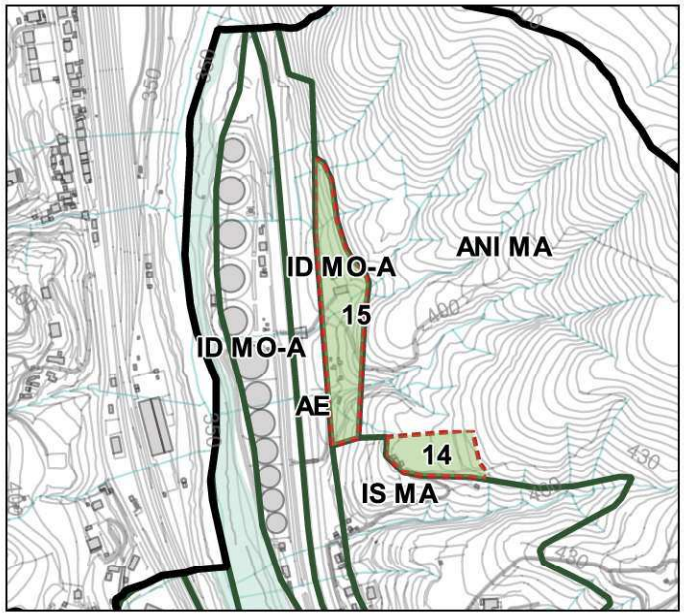
12 **Da TU a ANI MA**
In quanto area boschiva che merita di essere sottoposta a regime di non edificabilità

scala 1:10 000

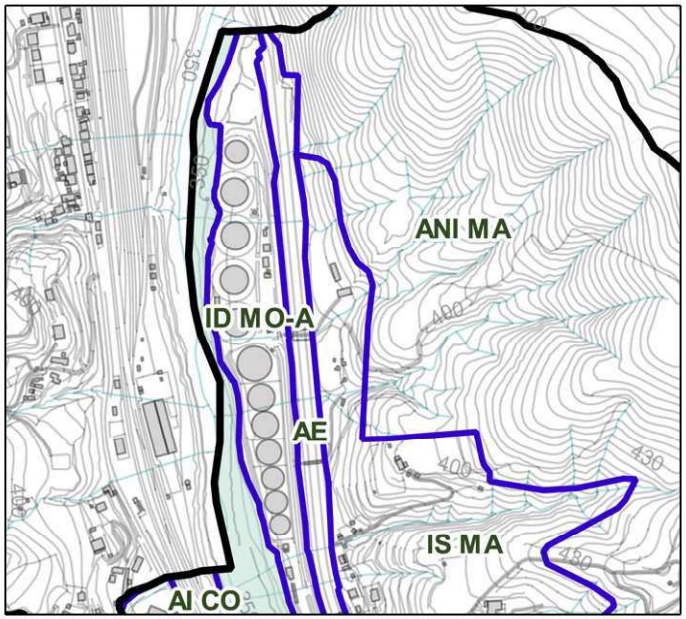
SCHEDA B



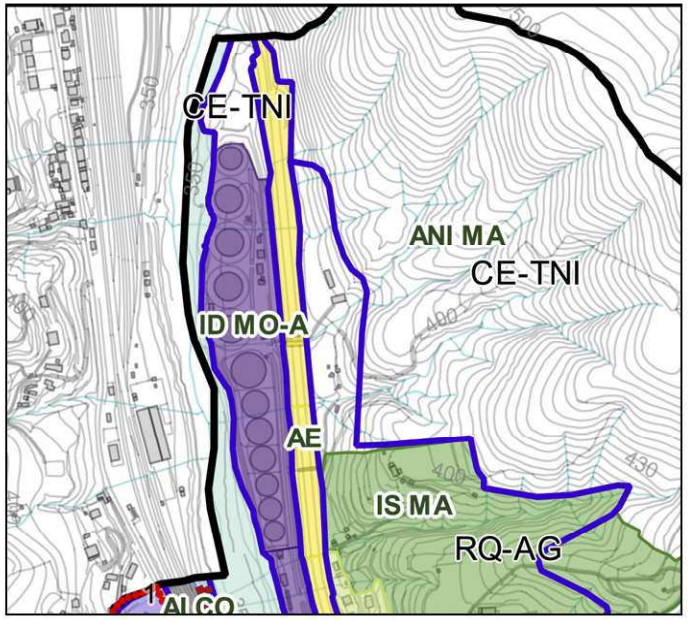
Stralcio P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio Varianti proposte al P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio P.T.C.P. Insediativo proposto



Stralcio Struttura PUC in sovrapposizione con P.T.C.P. Insediativo proposto

P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

P.T.C.P. INSEDITIVO PROPOSTO

VARIANTE P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

14 Da ANI MA a IS MA

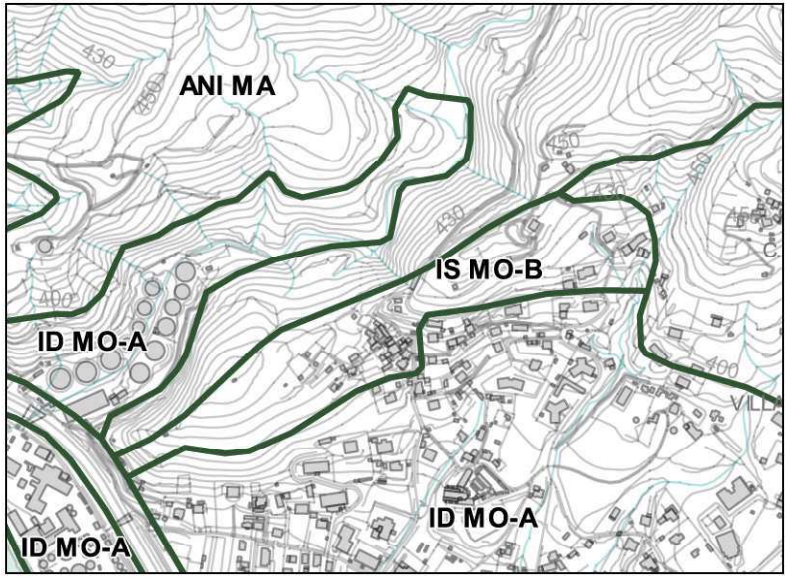
Porzione in cui è presente edificazione sparsa in analogia con la contigua area collinare classificata IS MA

15 Da ID MO-A a IS MA

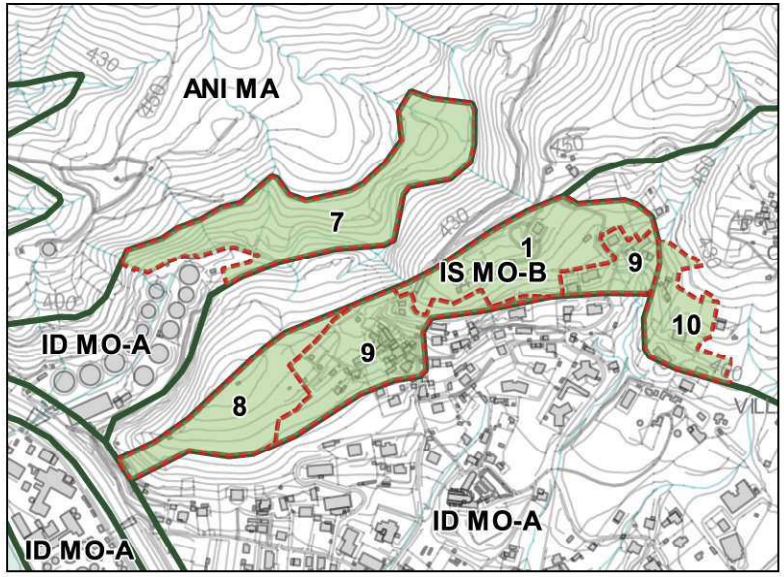
Porzione in cui è presente edificazione sparsa in analogia con la contigua area collinare classificata IS MA

scala 1:10 000

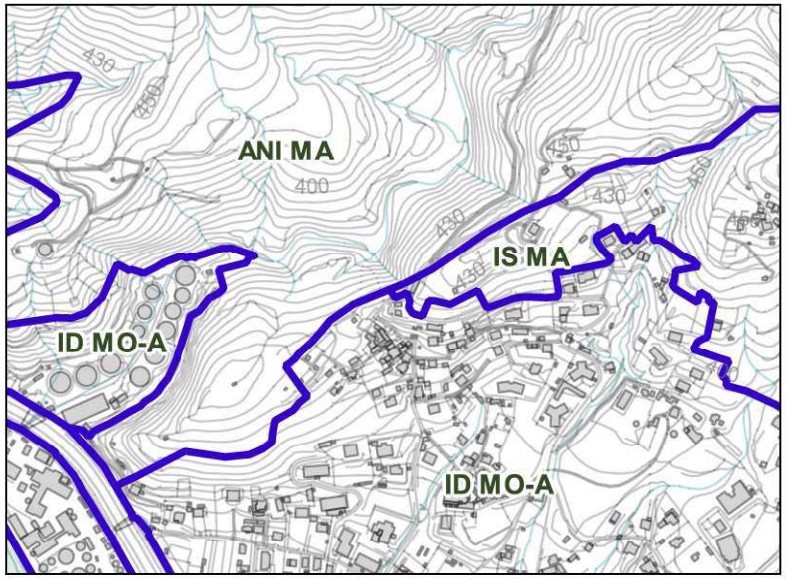
SCHEDA C



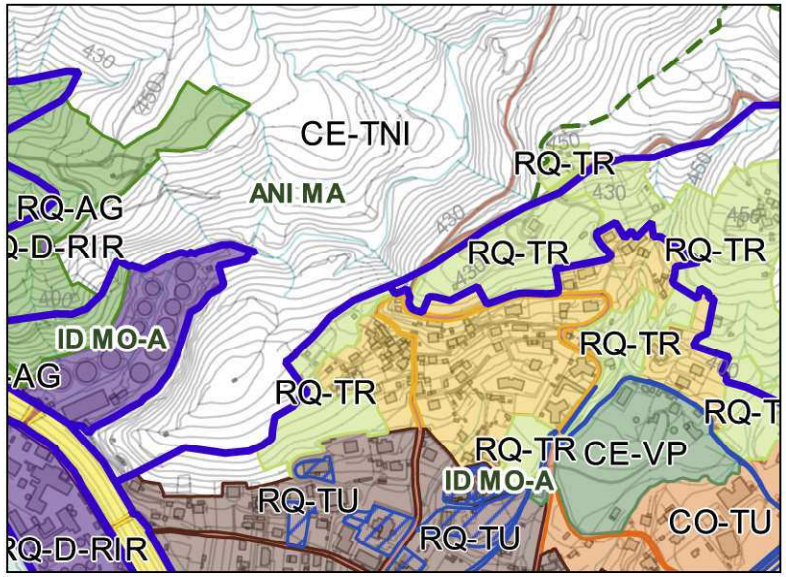
Stralcio P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio Varianti proposte al P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio P.T.C.P. Insediativo proposto



Stralcio Struttura PUC in sovrapposizione con P.T.C.P. Insediativo proposto

P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

P.T.C.P. INSEDITIVO PROPOSTO

VARIANTE P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

1 **Da IS MO B a IS MA**
In quanto trattasi di aree edificate in termini sparsi e non integrabili

7 **Da ID MO A a ANI MA**
In quanto area boschiva che merita di essere sottoposta a regime di non edificabilità

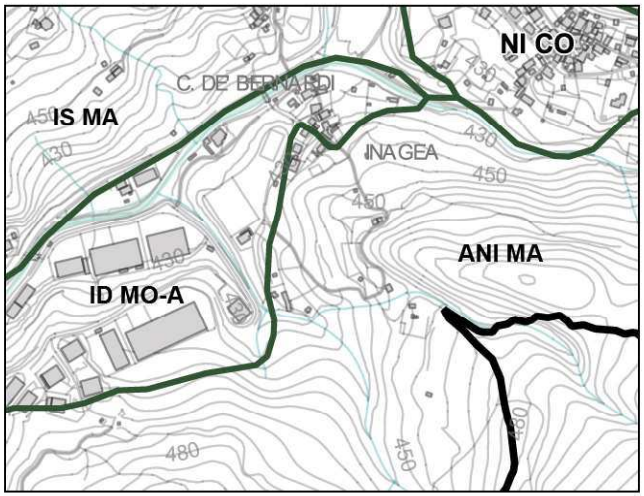
8 **Da IS MO B a ANI MA**
In quanto area boschiva che merita di essere sottoposta a regime di non edificabilità

9 **Da IS MO B a ID MO A**
In quanto trattasi di aree interessate da interventi trasformativi di tipo diffuso.

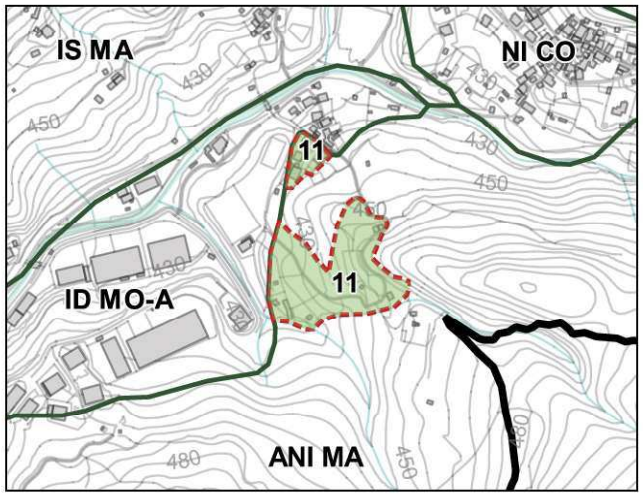
10 **Da IS MA a ID MO A**
Si tratta di zone che presentano urbanizzazione che tende al consolidamento.

scala 1:10 000

SCHEDA D



Stralcio P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio Varianti proposte al P.T.C.P. Insediativo Vigente

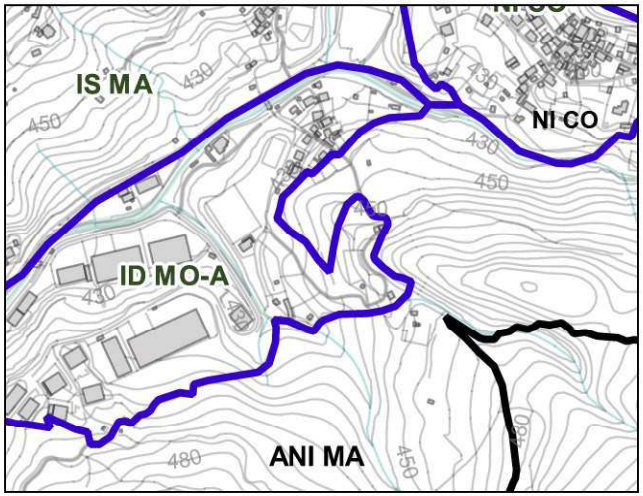
P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

P.T.C.P. INSEDITIVO PROPOSTO

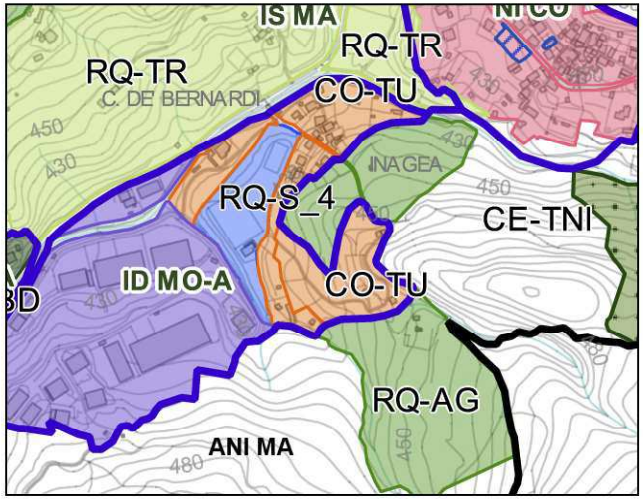
VARIANTE P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

11 Da ANI MA a ID MO A

Trattasi di area che si estende a comprendere zone già interessate da interventi trasformativi di tipo insediativo.



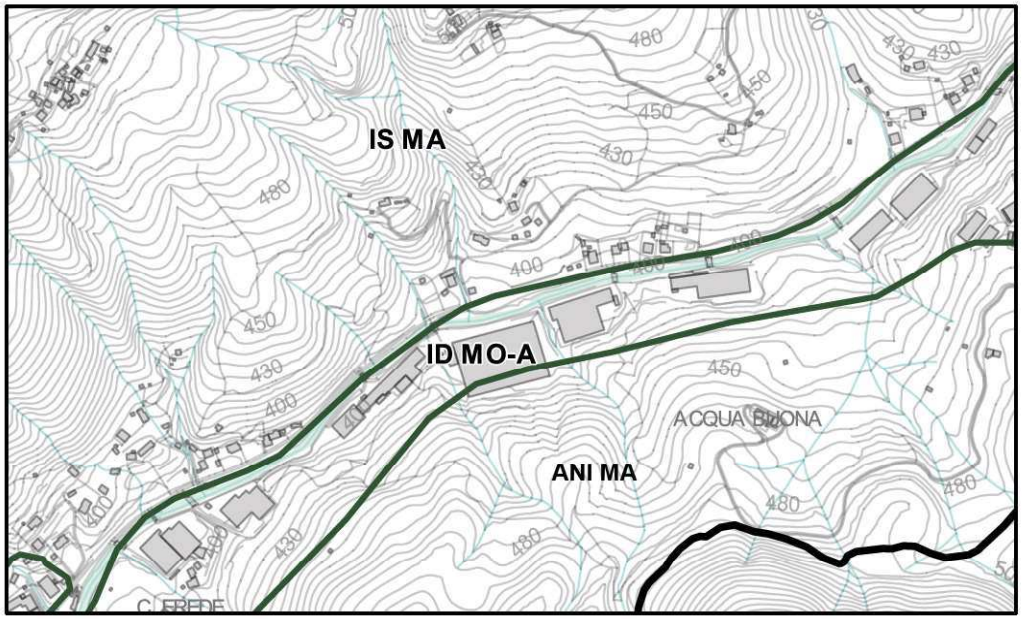
Stralcio P.T.C.P. Insediativo proposto



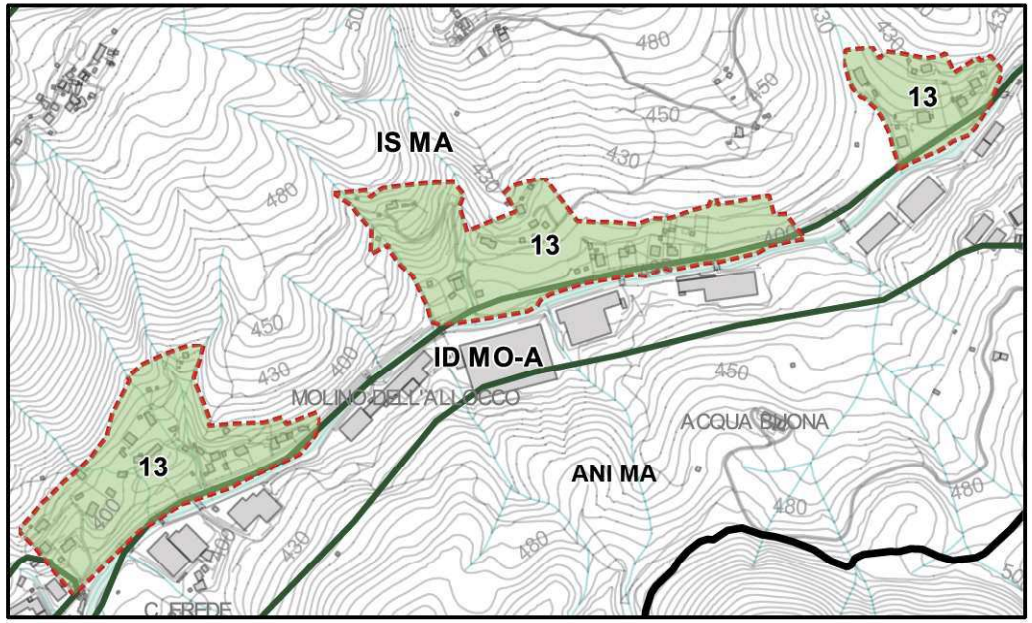
Stralcio Struttura PUC in sovrapposizione con P.T.C.P. Insediativo proposto

scala 1:10 000

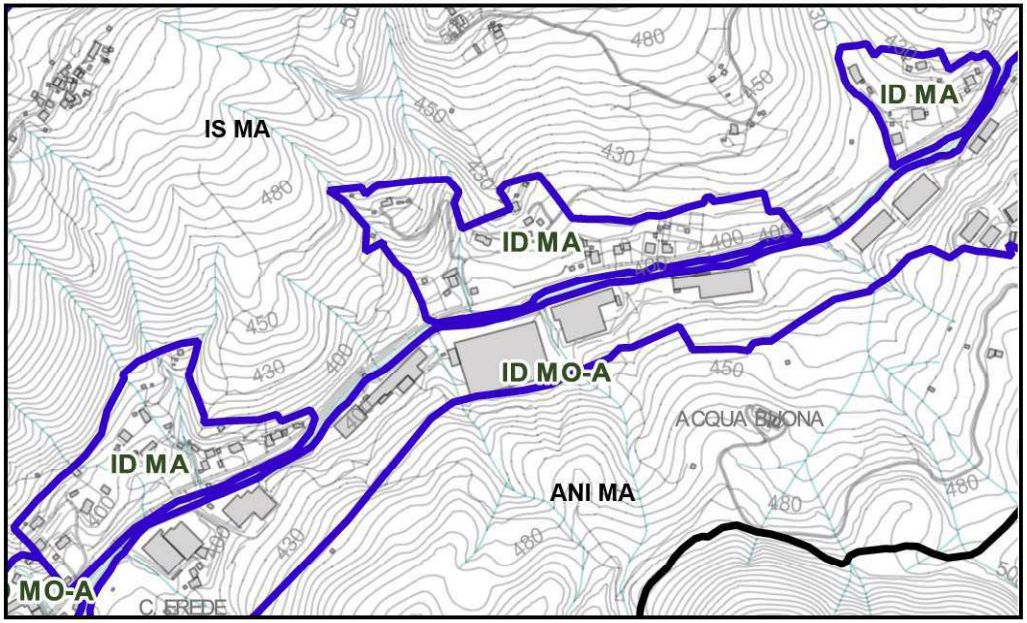
SCHEDA E



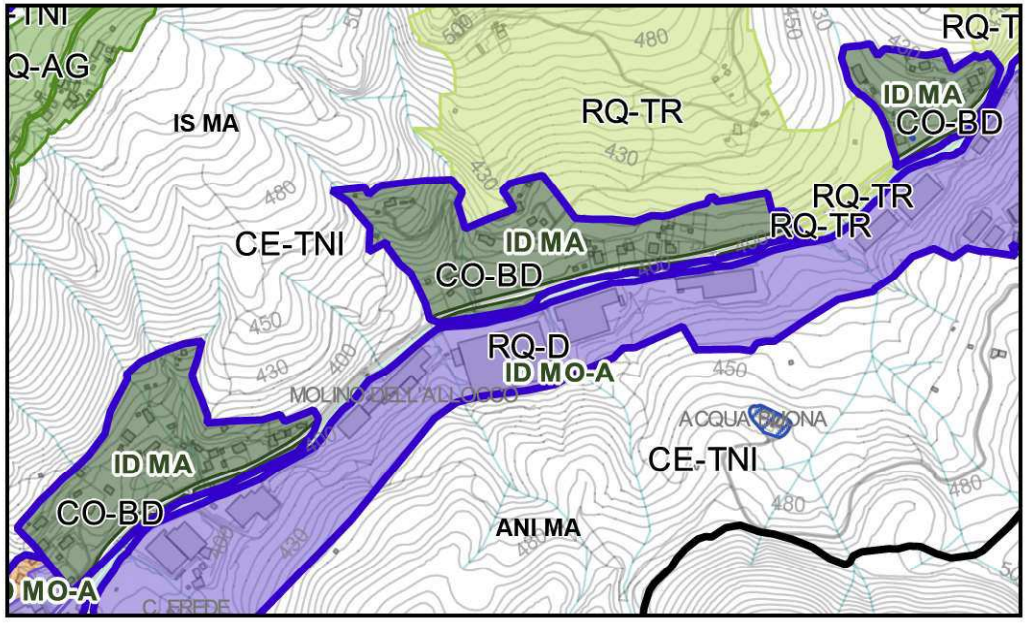
Stralcio P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio Varianti proposte al P.T.C.P. Insediativo Vigente



Stralcio P.T.C.P. Insediativo proposto



Stralcio Struttura PUC in sovrapposizione con P.T.C.P. Insediativo proposto

P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

P.T.C.P. INSEDITIVO PROPOSTO

VARIANTE P.T.C.P. INSEDIATIVO VIGENTE

13 **Da IS MA a ID MA**
In quanto trattasi di aree interessate da interventi trasformativi di tipo diffuso.

scala 1:10 000