COMUNE DI GENOVA

Variante al PUC, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997, delle aree site in località Vesima, censita catastalmente alla sezione B, varie particelle dei Fogli 26, 27, 34, 35 – Municipio VII - Ponente.

Relazione urbanistica

Premesse

Con nota Prot. 384906 del 15 dicembre 2020 e successiva integrazione, a parziale rettifica, Prot. 73881 del 1° marzo 2021, il titolare dell'Azienda Agricola Cattaneo Adorno, ha presentato istanza di variante al PUC, ex art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.i., per il compendio immobiliare di proprietà sito in località Vesima, relativamente alla porzione classificata dal PUC vigente come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola, AR-PU, con l'esclusione delle porzioni soggette a vincolo di mantenimento della destinazione, ai sensi dell'art. 10 c. 1 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*", in quanto interessate da incendi negli ultimi 15 anni.

Le suddette aree risultano censite al Nuovo Catasto Terreni di Genova, Sezione B, Foglio 26, particelle 6, 12, 13, 15, 18, 22, 23, 24, 25, 37, 38, 42, 244, 246, Foglio 27, particelle 133, 178, Foglio 34, particelle1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 46, 47, 48, 52, 53, 56, 57, 60, 65, 66, 67, 68, 74, 76, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 112, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 126, 133, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 185, 188, 214, 216, 229, 133, 134, 135, 444, 445, 446, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 463, 474, 475, 476, 484, 860, 868, 870, 871, Foglio 35, particelle 1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 73, 75, 76, 80, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 128, 129, 130, 131, 132, 136, 137, 146, 148, 197, 200, 201, 202, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 225, 229, 232, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 253, 290, 292, 293, 294, 295, 297, 300, 301, 312, 316, 318, 331, 336, 357, 368, 370, 371, 373, 374, 378, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 441, 453, 454, 461, 462, 472, 497, 715, 716, 718, 719, 720, 721, 724, 725, 727, 728, 730, 732, 733, 736, 737, 738, 751, 752, 774, 793, 798, 799, 972, 973, 974, 976, 978, 980, 982, 986, 988, 995, 996, 1002, 1041, 1065, 1251, 1252, 1253, 1255.

La superficie complessiva delle aree per le quale è richiesta la variante urbanistica, comprensiva delle porzioni di strade ed acque demaniali interposte tra i terreni, è pari a mq 647.185.

La variante richiesta è finalizzata all'assoggettamento di dette aree ad un'apposita disciplina urbanistica, che differisce dalla generica disciplina dell'ambito AR-PA, consistente nel mantenimento della funzione agricola caratterizzante, affiancata dalla presenza di insediamenti residenziali, non necessariamente soggetti ai requisiti di ruralità, il tutto funzionale a garantire un maggior presidio del territorio, attualmente caratterizzato da fenomeni di abbandono.

La suddetta istanza è costituita da (1) Studio di Fattibilità denominato *"I giardini della Vesima. Verso una green community"*, elaborato nel dicembre del 2017 dallo studio Land Italia S.r.l., (2) fascicolo denominato *Elaborati grafici della Variante, contenente lo Studio Organico d'Insieme (S.O.I.)*, (3) *Relazione illustrativa e Scheda normativa di Variante* (documento sostituito con Prot. 73881 del 1° marzo 2021), (4) *Rapporto Preliminare – VAS fase di Scoping*, (5) *Studio di incidenza – VAS fase di Scoping*, (6) *Relazione Geologica Idrogeologica e Sismica, (7) Aspetti idraulici.*

La documentazione inoltrata, in particolare la scheda normativa proposta, prevede una nuova articolazione della disciplina urbanistica relativa all'Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola AR-PA, da

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

applicarsi alle aree in oggetto, che contempla la possibilità di nuova costruzione di edifici residenziali, non soggetti alle condizioni di ruralità generalmente previste per le abitazioni in ambito agricolo. Per la definizione puntuale della suddetta disciplina l'istante ipotizza l'introduzione, nelle Norme di Conformità – Disciplina urbanistico edilizia del PUC, di un apposito articolo denominato AR-PA-6, da applicarsi alle aree, classificate come AR-PA, appositamente perimetrate nelle tavole dell'Assetto Urbanistico.

La norma proposta prevede la possibilità di nuova edificazione, con indice I.U.I. dello 0,03 mq/mq, da calcolarsi sulla superficie complessiva, confermando l'indice dell'ambito agricolo, ma destina un terzo di detto indice edificatorio, ovvero mq/mq 0,01, all'edilizia residenziale, senza i vincoli previsti per l'edificazione rurale, mentre la rimanente quota dello 0,02 mq/mq è riservato all'uso esclusivo dell'attività agricola, ivi compresa la residenza degli imprenditori fino a 0,01 mq/mq, ma senza i limiti già previsti dall'AR-PA nel numero di alloggi e nella superficie complessiva.

Si prevede che le superfici aziendali gravate da vincolo di inedificabilità in quanto percorse dal fuoco in anni recenti, siano escluse dalla variante.

La Pianificazione comunale

Le suddette aree, per le quali è richiesta la variante urbanistica, aventi estensione complessiva pari a mq. 647.185, ovvero circa 64,72 ettari, individuate nelle tavole n. 22, 23, 32 e 33 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente, risultano interamente classificate come *Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola*, AR-PA.

Nelle tavole 22, 23, 32 e 33 del Livello Paesaggistico Puntuale le aree sono interessate da Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica, che *ha la finalità di indicare gli ambienti effettivamente connotati da rilevante valore paesaggistico al fine di proporne la conservazione e la valorizzazione in quanto elementi della memoria storico-culturale*. Nella fattispecie trattasi dell'Unità Insediativa di Identità Paesaggistica di "Vesima".
Nelle suddette aree si rileva, inoltre, la presenza di numerosi edifici classificati come *elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante* nonché di alcuni *percorsi storici* sia *certi* che *presunti*. Inoltre parte delle aree, corrispondenti alle porzioni prossime alla via Aurelia, ricadono in *ambito di paesaggio costiero*.
Nell'uso del suolo, in corrispondenza alle aree in oggetto, si rileva l'alternanza di zone a *Bosco* e *Aree agricole*, con la prevalenza di queste ultime nelle porzioni più prossime alla costa, nonché la presenza, più limitata, di *Praterie e arbusteti*.

- Tra le Aree agricole prevale ovunque la *Coltivazione intensiva orto – orto urbano*, si rileva altresì la presenza, in prossimità della costa, di *Uliveto* e, in prossimità della fascia autostradale, alcune limitate zone a *Prato sfalciato*.
- Tra le aree a Bosco, nelle porzioni poste più a monte, oltre l'autostrada, prevale il *Bosco misto conifere – latifoglie* con piccole porzioni di *Bosco misto di latifoglie*, nelle aree poste tra l'autostrada e il Mare prevale la *Pineta a pino marittimo*.
- Tra le zone classificate come Praterie e arbusteti prevale la *Prateria – prato non sfalciato* nelle parti più a monte, mentre in prossimità della costa prevale l'*Arbusteto*.

La Zonizzazione Geologica classifica le aree prevalentemente in zona *B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata* ed in parte nelle zone *A - Aree con suscettività d'uso non condizionata*, *C - Aree con suscettività d'uso limitata*, e, limitatamente a piccole porzioni di territorio, in zone *D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche* ed *E - Aree con suscettività d'uso fortemente condizionata*.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree risultano soggette a *vincolo idrogeologico* ed interessate da numerosi *corsi d'acqua*. Inoltre si rileva che le aree sono interessate da vincoli derivante dal Piano di Bacino

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

quali *Frane Attive* e *Frane Quiescenti*, *aree inondabili con diversi tempi di ritorno*, *area speciale tipo b1: cave inattive* e *area speciale tipo b2: riporti e cave inattive.*

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

Le aree non sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della Rete Ecologica Urbana, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce le suddette zone, individuate nell'Ambito 52 – Arenzano Cogoleto, quasi interamente in Insediamenti Sparsi: con Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (**IS MA CPA**), disciplinate dall'art. 49ter delle relative norme, che individua parti del territorio, già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento, che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri. Obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi, preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti, consentendo tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina, escludendo ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione, se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva, purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. Si rilevano, inoltre, parti di territorio individuate come Manufatti Emergenti con regime normativo di Conservazione (**ME**), disciplinate dall'art. 57 delle relative norme, come Aree Non Insediate con regime normativo di Mantenimento (**ANI-MA**), disciplinate dall'art. 52, come aree con regime normativo di Trasformazione (**TRZ**), disciplinate dall'art. 61, come Nuclei Isolati con regime normativo di Conservazione (**NI-CE**) disciplinate dall'art. 39, ed infine come Autostrade (**AE**) disciplinate dall'art. 79.

Il **Piano di Bacino Ambiti 12 - 13**, approvato con DCP n. 65 del 12 dicembre 2002 e aggiornato con DDG n. 6057 dell'11 ottobre 2019 entrata in vigore il 30 ottobre 2019, individua le aree in argomento come segue:

- Carta del rischio idraulico (in parte nella Tavola 2 "Cantarena – Lupara"): nella parte sud, in prossimità dell'innesto di via Vesima sulla via Aurelia, alcune limitate porzioni risultano interessate da *Ri3 – rischio elevato* e *Ri1 – rischio moderato*;

- Carta delle fasce di inondabilità (in parte nella Tavola 2 "Cantarena – Lupara"): nella parte sud, in prossimità dell'innesto di via Vesima sulla via Aurelia, alcune limitate porzioni risultano interessate da fascia *B* - Aree storicamente inondate in tratti non indagati o con indagini insufficienti*, disciplinata dall'art. 15 comma 4bis delle Norme di Attuazione;

- Carta del rischio geologico (Tavola 213130): le aree sono prevalentemente interessate da rischio *R0 – Rischio lieve o trascurabile* o *R1 – Rischio moderato*, con limitate porzioni di rischio *R2 – Rischio medio*, *R3 – Rischio elevato* e *R – 4 Rischio molto elevato*;

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

- Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213130): le aree sono prevalentemente classificate come *Pg2 – Aree a suscettività al dissesto media* o *Pg1 – Aree a suscettività al dissesto bassa*, per minori porzioni come *Pg3 – Aree a suscettività al dissesto elevata*, suddivise in *Pg3a* e *Pg3b*, come *Pg1 – Aree a suscettività al dissesto bassa* e, in misura limitata, come *Pg4 – Aree con suscettività al dissesto molto elevata* e Classi Speciali *TIPO B1 – Cave inattive e miniere abbandonate* e *TIPO B2 – Discariche dismesse e riporti antropici*, disciplinate dagli artt. 16, 16bis e 16ter delle Norme di Attuazione.

Inoltre le aree sono soggette a Vincolo Idrogeologico e risultano interessate da alcuni corsi d'acqua del Reticolo Idrografico Regionale (DGR n. 507 del 21 giugno 2019).

Le aree in argomento **ricadono in parte nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e s.m.i.; in particolare le aree poste tra l'autostrada e il mare rientrano in "Territori di cornice costiera" (C), disciplinati dalla scheda 1.3_C_01 *Fascia costiera di ponente: dal confine del comune di Arenzano al torrente Cerusa*, mentre le porzioni poste più a monte, in prossimità della località Canova e del Bricco Grosso, rientrano in "Parchi urbani territoriali previsti dalla pianificazione comunale" (PUT).

Le aree sono interessate da tutela ai sensi del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** di cui al D.lgs. 42/2004, in particolare, nella parte marginale posta a sud, risultano vincolate dal Decreto Ministeriale del 19 giugno 1958 le aree che fiancheggiano la "sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m. 50 sia a monte che a valle", mentre le porzioni ricadenti in "fascia di 300 metri dalla linea di costa", "sponde e piede d'argine, fascia di 150 metri" e "territorio coperto da foreste e boschi" sono soggette a vincolo indiretto, ai sensi dell'art. 142 *Aree tutelate per legge* del D.Lgs. 42/2004.

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

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie orizzontale esterna' che limita a quota m. 147,72 s.l.m. l'elevazione delle costruzioni, mentre la quota al suolo delle aree varia da circa m. 20 slm a circa m. 450 slm. Si segnala che, con comunicazione da parte di ENAC del 13/07/2015 prot. 0075118-P, *"Nelle porzioni di territorio che forano orograficamente la superficie orizzontale esterna, ai soli fini aeronautici, in luogo di 0,00 metri fuori terra, è consentita la maggiore tra la quota della superficie orizzontale esterna e l'altezza massima (Hmax) per le nuove costruzioni riferita a ciascun ambito omogeneo come da strumento urbanistico in vigore, con un massimo di H=15,00 mt fuori terra. Sono fatti salvi limiti più restrittivi relativi ai rispettivi Piani Urbanistici Comunali. Ai fini della salvaguardia delle procedure di volo dell'Aeroporto di Genova, è necessario inviare comunque ad Enav SpA, con preavviso di almeno 30 giorni dall'inizio dei lavori, sintetiche informazioni mediante la modulistica resa disponibile negli allegati B e C da parte del tecnico abilitato incaricato di gestire il progetto."*

b) Limitazioni specifiche: le aree sono soggette alle seguenti restrizioni: 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica' (tav. PC_01_A): divieto di insediamento su tutte le aree; 'sorgenti laser e proiettori ad alta intensità' (tav. PC_01_B): in parte delle aree non è possibile installare tali impianti; 'impianti eolici' (tav. PC_01_C): in parte delle aree l'installazione di impianti è soggetta all'autorizzazione di ENAC, in parte vi è incompatibilità assoluta.

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

Le aree sono parzialmente interessate dalla **Rete Ecologica Regionale** da Zona di Protezione Speciale, ZPS IT 1331578 "Beigua – Turchino", e da Sito di Interesse Comunitario, SIC IT 1331402 "Beigua – Monte Dente – Gargassa – Pavaglione".

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

ANALISI

Finalità della Variante urbanistica e nuova disciplina proposta

La proposta di modifica della disciplina urbanistica, come anticipato in premessa, è volta a consentire il recupero dei caratteri connotanti del paesaggio e il mantenimento in essere degli stessi nel corso del tempo, individuando a tal fine, come strategia prioritaria, la presenza sul territorio di abitazioni private, attualmente consentite dalla disciplina dell'ambito agricolo per il solo imprenditore agricolo professionale, fatte salve quelle già esistenti destinate ad abitazione.

Si prevede infatti la possibilità di nuova costruzione, a finalità residenziale, attraverso un indice di edificabilità, da calcolarsi sui terreni liberi, secondo un indice I.U.I. di 0,01 mq/mq, compreso nel più generale indice dello 0,03 mq/mq relativo alle costruzioni agricole. Oltre a questo, la disciplina proposta prevede di eliminare le limitazioni attualmente vigenti in merito all'edificabilità con destinazione residenziale destinata all'imprenditore agricolo, relativi alla superficie complessiva (mq 200) e al numero massimo di unità abitative (massimo due alloggi).

Il richiedente rappresenta altresì che sulle aree oggetto della variante vi sono rustici esistenti, aventi una consistenza complessiva di circa mq. 4.800 corrispondenti a circa mc. 12.900, di cui è possibile l'ampliamento volumetrico nella misura del 20%, e individua inoltre rustici diruti ai quali riconosce una volumetria di circa mc. 6.700, parametricamente corrispondenti a circa mq. 2.235, che ricomprende tra quelli suscettibili di ricostruzione.

Attraverso l'adozione di un apposito Studio Organico d'Insieme, SOI, verranno definite le porzioni di territorio destinate alla costruzione dei nuovi edifici, nonché le tipologie, le caratteristiche e i limiti dimensionali per la nuova edificazione.

Nelle intenzioni del proponente, la residenza cosiddetta libera dovrebbe essere correlata al mantenimento in efficienza di una corrispondente porzione di territorio agricolo, attraverso forme di convenzionamento, tra il promotore dell'iniziativa/proprietario dell'area e il Comune di Genova, non vincolata a requisiti di ruralità, sia soggettivi, ovvero relativi ai destinatari delle residenze, sia oggettivi, ovvero riferiti agli edifici stessi.

La variante proposta si inserisce nell'alveo delle potenzialità edificatorie delle zone agricole, dove è consentita la nuova costruzione entro il limite massimo dell'ambito AR-PA, ovvero mq/mq 0,03.

La modifica della disciplina edificatoria rispetto all'ambito AR-PA si esplica, pertanto, attraverso il superamento, per la detta quota parte di 1/3 dell'indice complessivo di utilizzazione insediativa I.U.I., dei requisiti di ruralità sia di tipo soggettivo (qualifica di imprenditore agricolo dei destinatari degli alloggi), sia oggettivo (vincolo di destinazione d'uso gravante sulle abitazioni, da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari) e riducendo conseguentemente l'indice riservato all'edificabilità agricola a mq/mq 0,02.

Le motivazioni che hanno indotto a richiedere una variante urbanistica, pur nei limiti delle densità edilizie delle zone agricole, derivano dalla specifica conformazione del contesto, in termini di dimensione territoriale, che da una parte limita fortemente la possibilità di fruire dell'indice di edificazione residenziale, dall'altra richiede un maggiore presidio territoriale, attuabile, a giudizio del richiedente, attraverso una maggiore presenza di insediamenti residenziali.

In particolare si può considerare la notevole estensione della proprietà, ben superiore alle dimensioni medie delle aziende agricole locali, l'acclività dei terreni adatti per lo più a colture di tipo intensivo, la frammentarietà dei terreni agricoli alternati a vaste porzioni di zone boschive, per lo più di proprietà della stessa azienda, ma escluse dalla variante in oggetto.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

Per meglio comprendere la reale entità della potenzialità edificatoria residenziale prevista dalla variante, è utile analizzare i dati dimensionali a partire da quanto riportato nei documenti allegati all'istanza.

Poiché nella proposta le aree soggette a variante hanno una superficie complessiva pari a mq 647.185, applicando l'indice I.U.I. complessivo dell'ambito, ovvero mq/mq 0,03, è possibile prevedere una Superficie Agibile massima di circa mq 19.415,55, di cui un terzo, ovvero mq 6.471,85, destinato all'edilizia residenziale libera e un'ulteriore quota di 1/3, ovvero ulteriori mq 6.471,85, potrebbe essere utilizzata per la residenza destinata a soggetti aventi titolo di imprenditore agricolo.

Relativamente alla quota di residenza destinata agli imprenditori agricoli, l'attuale disciplina dell'AR-PA riserva il medesimo indice di utilizzazione insediativa proposto in variante ma, al contempo, prevede specifici limiti che la proposta di variante vorrebbe eliminare, nel numero di alloggi (massimo 2) e nella superficie complessiva (massimo mq 200).

Considerata la dimensione aziendale del richiedente, in vigenza dell'attuale regime urbanistico e, in particolare, con i limiti di cui sopra in merito a superficie e numero di alloggi, la possibilità edificatoria per la specifica area aziendale, dovrebbe essere destinata quasi esclusivamente agli edifici produttivi connessi alla conduzione agraria (su mq 19.415,55 di S.A. totale, mq 200 massimi possono essere destinati alla residenza per l'imprenditore agricolo a fronte di mq 19.215,55 di edifici tecnici per l'agricoltura e l'allevamento).

Valutazioni

La proposta formulata, nei limiti e alle condizioni di seguito indicati, può essere condivisibile per le finalità che intende conseguire, tuttavia si ritiene che la stessa - per le ragioni che di seguito si esplicitano - debba essere in parte modificata.

La proposta, come delineata, riguarda un contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e d'immagine, posto ai confini con il Comune di Arenzano, soggetto negli ultimi cinquant'anni ad un continuo lento, ma inesorabile, fenomeno di abbandono e degrado proprio e caratteristico della aree agricole liguri collinari, dove la morfologia del terreno rende particolarmente oneroso, o spesso non più remunerativo, lo svolgimento dell'attività agricola nell'impostazione e modalità classica, come anche risulta "tradotta" ed esplicitata a livello urbanistico nelle norme del PUC vigente.

Da qui il fenomeno di abbandono delle aree rurali che si sta verificando anche alla Vesima, dove le criticità dapprima indicate sono amplificate dal fatto che tutta l'area, di oltre 60 ettari, appartiene ad un'unica proprietà.

Sono quindi da valutare con favore proposte di modalità alternative di sviluppo dell'attività agricola che consentano di favorire l'effettivo recupero e utilizzo del suolo per fini agricoli, nella consapevolezza che a ciò conseguirebbe una cura complessiva del territorio, anche sotto l'aspetto idrogeologico, nel contempo consentendo lo sviluppo edilizio nei limiti stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968. Costituisce comprova di tutto quanto sopra il fatto che né in vigore del precedente PUC, né, nei cinque anni trascorsi dall'approvazione di quello attuale, si siano concretizzati sull'area fenomeni di rivitalizzazione agricola o comunque di riavvio delle attività agricole dismesse e la stessa in prevalenza continui a versare in stato di abbandono.

La proposta pervenuta si fonda proprio sul fatto che, essendo l'area di proprietà dell'istante molto estesa, è possibile organizzare su di essa un'attività agricola organizzata ed evoluta e, quindi, garantirne un ritorno economico attraverso modalità e metodi innovativi di coltivazione che prescindono, in tutto o in parte, dalla stanzialità dell'agricoltore, poiché il lavoro viene svolto su larga scala, avvalendosi in gran parte delle più innovative tecnologie e strumenti meccanici che svolgono, in modo unitario, contestuale e funzionale, le diverse attività agricole nei differenti cicli e fasi necessari a seconda della tipologia di coltivazione in essere.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

Tale modalità ha la propria ragione d'essere solo in presenza di estensioni di terreno molto ampie che, in quanto tali, giustificano l'investimento in nuova tecnologia e macchinari necessari per una simile impostazione di utilizzo e sfruttamento agricolo del territorio.

Questa condizione rende, quindi, in parte superflua e non necessaria tutta l'edificazione agricola tradizionale.

Da ciò consegue la possibilità di convertire a "residenza libera", almeno in parte, l'edificazione ammessa secondo le norme del PUC, nel rispetto dei parametri e limiti di edificabilità propri della zona agricola in base al coordinato disposto del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, art. 7 comma 4) e dell'art. 73, comma 2) della L.R. 16/2008.

Il collegamento funzionale tra la residenza e il presidio agricolo ambientale è creato e costituito dall'obbligo, formalizzato in una convenzione, con la quale il richiedente il permesso di costruire e i suoi aventi causa si obbligano, di volta in volta, per almeno venti anni, a garantire su una porzione del fondo agricolo di estensione pari a quella correlata, attraverso l'indice di edificabilità, alla nuova costruzione, la destinazione agricola del fondo asservito, l'esecuzione di opere di recupero e riassetto funzionale agricolo, di tutela idrogeologica e idraulica, di salvaguardia dei terrazzamenti esistenti e di ripristino di quelli degradati, nonché le prestazioni finalizzate al presidio dei terreni, la manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, il tutto supportato da oneri e garanzie a favore del Comune affinché per il tempo predeterminato l'attività agricola venga effettivamente svolta.

La nuova disciplina urbanistica rappresentata nell'istanza prevede la nuova costruzione di edifici residenziali senza requisiti di ruralità sino al limite massimo di utilizzazione insediativa di mq/mq 0,01. Così operando viene superata la citata regola dettata dall'articolo AR-PA-2 delle Norme di Conformità del PUC che, pur senza incidere sull'indice di edificabilità della zona agricola, dettando limitazioni nel numero e nell'estensione delle abitazioni rurali, ne riduce fortemente la possibilità edificatoria per tale destinazione, riservando la residua potenzialità edificatoria unicamente agli edifici e impianti funzionali all'attività agricola.

L'attuale disciplina consegue il duplice obiettivo di garantire il diritto all'edificazione di abitazioni per l'imprenditore agricolo a titolo principale e di contenere l'attività edificatoria a favore di un uso del suolo e degli edifici esistenti massimamente correlato alla conduzione dell'attività agricola.

La nuova disciplina che si vuole imprimere alle aree in oggetto, al contrario, vede la residenza "libera", ovvero non soggetta ai vincoli delle costruzioni residenziali in zona agricola, non semplicemente come una funzione ammessa o compatibile, bensì come funzione essenziale per il conseguimento delle finalità sottese alla disciplina di zona, ovvero il presidio territoriale e agricolo, consentendo la nuova costruzione per la funzione residenziale "libera" sino all'indice di mq/mq 0,01, senza alcun limite soggettivo.

In tal modo viene riconosciuto nella nuova disciplina urbanistica il ruolo essenziale della residenza e, al contempo, è garantito il diritto per l'imprenditore agricolo di costruire la propria abitazione, con le modalità e le agevolazioni riservate per legge alla categoria, nonché il rispetto dell'indice massimo di utilizzazione insediativa dell'ambito AR-PA.

Il Comune ritiene che la presente proposta di variante urbanistica - con le limitazioni che meglio di seguito saranno illustrate - costituisca occasione per individuare, con carattere di generalità e astrattezza, un'ipotesi di ripetibilità di tali varianti ogni qual volta riguardino contesti di vasta estensione territoriale, come quello in esame, che risultino da anni in stato di abbandono e che, proprio attraverso la variante, si prospetti un riavvio e una rifunzionalizzazione dell'attività agricola. Più in particolare, una volta prevista la disciplina generale da applicarsi all'ipotesi, che con il presente provvedimento si intende approvare, la variante urbanistica potrà concretizzarsi, di volta in volta, mediante la delimitazione delle aree e dei territori all'interno degli ambiti AR-

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

PA, ed eventuali aree di contorno e completamento con diversa disciplina urbanistica, per i quali sussistano le condizioni dapprima delineate per l'approvazione della variante medesima.

Ciò premesso, alla presente proposta di variante si ritiene opportuno apportare le seguenti modifiche.

- Per la ragione di cui sopra, si ritiene che debbano essere apportate al nuovo articolo AR-PA-6 delle Norme di Conformità Urbanistica del PUC, alcune modifiche, dirette ad eliminare ogni riferimento specifico all'ambito di Vesima in trattazione e, al contempo, ogni espresso meccanismo previsto per l'estensione della disciplina ad altri contesti classificati come AR-PA nel territorio comunale.
  Risulta infatti contraddittorio prevedere, all'interno di una norma di piano, la possibilità di applicazione della norma stessa attraverso una procedura di variante. Tali varianti, qualora richieste da altri soggetti, potranno essere valutate di volta in volta, in considerazione delle caratteristiche specifiche, dell'estensione e delle finalità prefigurate. Per lo stesso motivo, ovvero per l'utilità di estendere la disciplina ad altri eventuali contesti, si ritiene utile rendere scevra la norma in oggetto da ogni riferimento alla specifica area di applicazione, che rimane univocamente individuata tramite l'apposita delimitazione apposta nelle tavole dell'assetto urbanistico.
- la possibilità di devolvere a favore degli edifici residenziali parte dell'Indice di Utilizzazione Insediativa non deve, in ogni caso, pregiudicare il massimo utilizzo dello stesso per la costruzione di edifici e attrezzature strettamente legati all'agricoltura e all'allevamento. Risulta evidente che la richiesta di variante in oggetto è finalizzata a massimizzare la costruzione di residenze e che, pertanto, non si prefigura la nuova costruzione di edifici agricoli per quantità superiori a quanto consentito con l'indice di mq/mq 0,02, tuttavia non si ritiene corretto porre tale limitazione in un ambito per il quale viene confermata la primaria funzione agricola. Inoltre la proposta, per come formulata, non pare in coerenza con l'art. 7 comma 4 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Pertanto resta fermo il limite per l'edificazione degli edifici strettamente funzionali all'agricoltura e all'allevamento che è quello massimo dell'ambito, ovvero 0,03 mq/mq, derivante dalle indicazioni del PUC, che nella pratica, in via residuale, potrà essere ridotto sino a mq/mq 0,02 in funzione dell'effettiva edificazione residenziale.

- Si ritiene opportuno, a fronte dell'accolta possibilità di costruire edifici residenziali "liberi" e in conformità a quanto previsto per le restanti porzioni dell'ambito AR-PA, riproporre la limitazione superficiaria a mq 200, per l'edificazione residenziale con beneficio riservato all'imprenditore agricolo.

- si ritiene corretta la proposta del richiedente di eliminare il limite numerico delle unità immobiliari residenziali, in capo all'imprenditore agricolo (massimo n. 2 abitazioni), in considerazione della particolare estensione aziendale, purché tali abitazioni siano funzionali alla effettiva conduzione agricola e siano realizzate a favore dell'imprenditore agricolo stesso ovvero di altro personale addetto alla conduzione dell'azienda.

- La possibilità di edificazione residenziale, sia a favore dell'imprenditore agricolo professionale, così come definito dalle Norme Generali all'articolo 8 comma 3.1, sia a favore dei soggetti privi di tali requisiti, dovrà essere complessivamente contenuta entro l'I.U.I. massimo di mq/mq 0,01, corrispondente al limite disposto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, in riferimento alle abitazioni nelle zone omogenee "E" (mc/mq 0,03).

- Analogamente a quanto sopra riportato si ritiene opportuno generalizzare la limitazione a mq 200 di S.A. anche per gli edifici residenziali non destinati agli imprenditori agricoli.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

Limiti ed estensione dell'ambito di variante

L'istanza di variante urbanistica viene inoltrata in relazione alla porzione di superficie aziendale rientrante urbanisticamente nell'ambito AR-PA, con l'esclusione delle aree gravate da vincolo di utilizzo e modificabilità del regime dei suoli dettato dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353 "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*", art. 10 c. 1, in quanto aree percorse dal fuoco. Oltre ai terreni di proprietà è inclusa la viabilità locale e i corsi d'acqua interposti tra i terreni aziendali, individuati quali sedimi demaniali. La superficie così proposta ha un'estensione di mq 647.185.

Al fine di dare continuità territoriale all'ambito soggetto alla nuova disciplina urbanistica, oltre alle strade vicinali e ai corsi d'acqua interposti tra i fondi agricoli privati, si ritiene opportuno includere, entro il limite di applicazione della disciplina, tutti i terreni rientranti nell'AR-PA, di proprietà di terzi, posti a collegamento tra separate porzioni di territorio aziendale ed escludere una piccola porzione di terreni aziendali isolata, posta a nord-est del compendio.

Così operando, l'estensione dei terreni inclusi in AR-PA sottoposti alla nuova disciplina urbanistica risulta pari a circa mq. 660.158 di cui circa mq. 633.839 costituente la proprietà fondiaria del proponente.

Rimando a disposizioni normative e regolamentari vigenti

Le valutazioni della presente relazione vertono sui contenuti della variante alla disciplina urbanistica vigente, oggetto della procedura di cui all'art. 44 della L.R. 36/1997, ovvero sulle disposizioni di cui al nuovo articolo AR-PA-6 delle Norme di Conformità Urbanistica del PUC nonché sulla perimetrazione, nelle Tavole dell'Assetto Urbanistico, dell'ambito di applicazione della disciplina stessa.

Per quanto concerne la disciplina degli interventi sugli edifici esistenti, nulla viene innovato rispetto a quanto già previsto nelle norme dell'ambito AR-PA.

Parimenti, in merito alle aree soggette ad esproprio per costruzione della nuova infrastruttura autostradale, ovvero ad altre eventuali nuove opere pubbliche, rimangono valide le disposizioni contenute nelle Norme Generali del PUC, all'art. 13 comma 6 "Interventi di carattere straordinario", le quali stabiliscono che *qualora la realizzazione di opere pubbliche determini la necessità di trasferire funzioni insediate sul territorio, le stesse possono essere ricollocate indipendentemente dalle previsioni del PUC, previa stipula di apposita convenzione approvata dall'organo competente con il soggetto interessato che dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione di dette opere, consenta tale operazione.*

Aree percorse dal fuoco

La Legge 21 novembre 2000 n. 353 "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*", all'art. 10 c. 1 prescrive: "le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni […]".

Come anticipato in premessa, sono state stralciate dalle superfici per le quali è richiesta la variante urbanistica le aree percorse dal fuoco.

Dotazione di infrastrutture e standard urbanistici in relazione ai nuovi edifici residenziali

Il progetto d'insieme del SOI dovrà prevedere la dotazione infrastrutturale relativa alle forniture necessarie per l'insediamento delle funzioni residenziali (acqua, luce e gas), mentre per la viabilità dovrà essere privilegiato l'utilizzo della viabilità esistente. La convenzione relativa a ciascun permesso di costruire dovrà prevedere la quota parte di infrastrutture necessarie al rispettivo intervento edilizio, in coerenza con il progetto d'insieme.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

In riferimento agli edifici di nuova costruzione non destinati all'agricoltura, dovrà essere assicurata integralmente la quantità di standard prevista dal D.M. 1444/1968, ovvero il 60% della S.A. per gli edifici residenziali, pari a 18 mq/abitante insediabile, in considerazione della possibilità insediativa del PUC pari a 1 abitante/30 mq di S.A. residenziale. I titoli abilitativi daranno atto della suddetta dotazione che potrà essere assolta, anche interamente, tramite monetizzazione.

Disciplina della destinazione agricola, del presidio ambientale, corrispondenza tra edifici residenziali e porzione d'area agricola (vincolo non aedificandi e garanzie per lo svolgimento dell'attività agricola e di presidio ambientale)

La funzione residenziale è consentita per le finalità di presidio ambientale e agricolo. Nelle convenzioni dei permessi di costruire, da trascriversi nei registri immobiliari, si dovrà prevedere per la superficie agibile residenziale una corrispondenza rispetto alla superficie fondiaria, da gravare con vincolo permanente non aedificandi, correlata dimensionalmente attraverso l'indice edificatorio, e vincolo di destinazione agricola a favore del costruendo fabbricato residenziale; su tale fondo dovrà essere dimostrato, al momento dell'ottenimento dei titolo abilitativo, oltre che mantenuto nel tempo, l'esercizio dell'attività agricola, da parte dell'azienda e/o diversi aventi causa, cui tale obbligo dovrà essere trasferito. Inoltre il soggetto attuatore per sé e per i suoi aventi causa, tra cui il beneficiario/utilizzatore della costruzione, dovrà assumersi l'onere della riqualificazione, in analogia a quanto previsto dalla L.R. 36/1997, articolo 36 comma 3 punto 1, che preveda l'esecuzione di opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico dei terreni, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare e la cui regolare esecuzione è da verificare in sede di certificato di agibilità, nonché l'onere del presidio, per almeno 20 anni a far data dall'agibilità dell'edificio, in analogia a quanto previsto nella nuova disciplina dell'articolo AR-PA-6 delle Norme di Conformità Urbanistica del PUC, ovvero *la destinazione agricola del fondo asservito; le opere di recupero e riassetto funzionale, le opere di tutela idrogeologica e idraulica e le opere di salvaguardia dei terrazzamenti esistenti e il ripristino di quelli degradati, nonché le prestazioni finalizzate al presidio dei terreni; la manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, ecc.; le modalità di esecuzione delle opere e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.*

Rapporti tra la proposta in oggetto e le previsioni della L.R. 05/12/2018 n. 23 sul recupero del territorio agricolo

La Legge Regionale 29 novembre 2018, n. 23, "Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo", prevede appositamente *disposizioni per favorire il recupero del territorio agricolo in condizioni di abbandono determinato da fenomeni di depauperamento demografico ed economico, a partire dalle aree interne* (art. 1 - Finalità e ambito di applicazione, comma 2).

L'art. 8 della citata legge "Individuazione degli ambiti del territorio agricolo in condizioni di abbandono" definisce gli ambiti dei territori comunali per i quali si possono applicare le misure della legge, come quelli caratterizzati dalla presenza di:

a) terre agricole abbandonate, incolte o insufficientemente coltivate, come definite dall'articolo 2 della legge regionale 11 aprile 1996, n. 18 (Norme di attuazione della Legge 4 agosto 1978, n. 440 "Norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate") e successive modificazioni e integrazioni;
b) areali coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, nei quali siano presenti le seguenti condizioni:
   1) presenza di terrazzamenti o qualificazione catastale che confermi il precedente uso agricolo;

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

2) presenza di idonee condizioni di accessibilità o delle relative previsioni nei vigenti piani urbanistici;

c) edifici o complessi di edifici rurali, serre dismesse, agglomerati edilizi e borghi in contesti agricoli, abbandonati o degradati, che richiedono interventi di riqualificazione e di messa in sicurezza da rischi idraulici, idrogeologici e sismici.

La suddetta legge, all'articolo 9 prevede alcune tipologie di interventi per il recupero del territorio agricolo in condizioni di abbandono che potrebbero corrispondere alle misure previste dalla proposta di variante in oggetto. Tra gli altri, la legge prevede:

b) recupero di edifici esistenti connessi a fondi agricoli, anche mediante cambio di destinazione d'uso, per la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, per la residenza di soggetti che, in regime di convenzione con il Comune, assicurino gli obiettivi di recupero agricolo previsti per l'ambito, o per lo svolgimento di funzioni turistico-ricettive esercitate dall'azienda;

h) recupero di borghi in contesti agricoli, o porzioni di essi, in condizioni di degrado statico, igienico-sanitario o in stato di abbandono per l'insediamento di funzioni residenziali, per attività turistico-ricettive, agricolo-produttive, artigianali, servizi pubblici e privati, con contestuale recupero di terre agricole abbandonate.

La disciplina della proposta in oggetto si differenzia dalle possibilità d'intervento contemplate dalla legge suddetta, in quanto si pone l'obiettivo di disciplinare in maniera coerente e ordinata un'area agricola di grande dimensione, assoggettandola a specifico SOI, che garantisca una corretta trasformazione dei luoghi, in corrispondenza ai quali è prevista la nuova edificazione residenziale, secondo un apposito indice di utilizzazione insediativa, oltre che una più dettagliata disciplina del presidio del territorio agricolo.

Contributo commisurato al c.d. Maggior Valore

Per quanto concerne la corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché all'art. 38, comma 6-bis della l.r. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero del contributo commisurato al c.d. "maggior valore" per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici vigenti, nel caso di specie tale corresponsione è applicabile in quanto la variante al Piano comporta, per il richiedente, un vantaggio quantificabile anche in termini economici.

Il contributo straordinario dovrà essere quantificato nella misura pari al cinquanta per cento del maggior valore delle aree o immobili conseguito per effetto della variante in oggetto, come previsto dalla citata norma regionale, e corrisposto al rilascio del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i, per quanto rispettivamente dovuto.

Relazione sotto il profilo paesaggistico

Le aree per le quali è richiesta la Variante urbanistica sono ricomprese all'interno dell'Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica di "Vesima" della Disciplina paesaggistica puntuale del PUC, come già richiamato nella presente Relazione nel paragrafo dedicato a "La Pianificazione comunale"; fa eccezione una piccola porzione a Sud rientrante all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero immediatamente retrostante all'Arco costiero di Riqualificazione del Fronte mare di Vesima.

La Disciplina dell'Unità Insediativa di "Vesima" per quanto attiene al "grado di pianificazione" prescrive l'elaborazione di Studio Organico di Insieme da intendersi esteso all'intero ambito paesaggistico al fine di assicurare la conservazione e la valorizzazione degli aspetti caratterizzanti i territori sotto il profilo paesaggistico. Sempre la Disciplina dell'Unità Insediativa di Vesima detta normative paesaggistiche riguardanti la Tutela dell'edificato antico di origine rurale e contempla l'eventuale ricostruzione di edifici e la nuova costruzione di

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

edifici e strutture di servizio all'agricoltura. In particolare stabilisce che *la progettazione di architetture, con linguaggio che si discosta da quello di tipo tradizionale, sarà ammessa per l'introduzione di tecniche costruttive a basso impatto ambientale. Le nuove costruzioni devono essere collocate in prossimità dell'accessibilità esistente a completamento dei nuclei agricoli antichi secondo le modalità d'impianto prevalente che caratterizza il nucleo*".

Il livello paesaggistico puntuale del PUC individua, inoltre, all'interno dell'Unità Insediativa di Vesima diversi ambiti di paesaggio riferiti alle numerose località presenti identificate da toponimi; segnala gli edifici con valore storico testimoniale; i percorsi di matrice storica; l'uso del suolo caratterizzante; l'andamento dei crinali.

La proposta di Variante al PUC è accompagnata dal "Fascicolo degli elaborati grafici della variante contenente lo Studio Organico di Insieme", che descrive sinteticamente le analisi svolte e la proposta progettuale, i cui contenuti sono qui di seguito riassunti.

Sono individuate aree destinate alla nuova costruzione attraverso l'identificazione e la sovrapposizione dei diversi limiti, fasce di rispetto, normative della pianificazione sovralocale e locale, che insistono nell'ambito di intervento; in estrema sintesi sono state considerate: le aree ricadenti all'interno della proprietà dell'Azienda Agricola Cattaneo Adorno; la perimetrazione degli ambiti ISMA-CPA del PTCP della Regione Liguria – assetto insediativo e degli Ambiti di Riqualificazione delle Aree di Produzione agricola (AR-PA) del PUC; la cartografia del livello paesaggistico puntuale del PUC afferente sia alla Disciplina vigente sia all'uso del suolo prevalente; le aree di esproprio sottese alle previsioni di potenziamento infrastrutturale; la sintesi grafica del rapporto preliminare ambientale tra cui le aree percorse dal fuoco escluse dalla potenzialità edificatoria, le zone SIC/ZSC, le fasce di rispetto del reticolo idrografico e degli elettrodotti, le diverse classi di suscettività al dissesto del Piano di Bacino.

Gli interventi di nuova costruzione sono localizzati all'interno degli Insediamenti Sparsi – Regime di mantenimento del PTCP della Regione Liguria, finalizzati alla salvaguardia dei corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA) dove *l'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti. Sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio.* […] *Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica comunale a condizione che non alterino in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi e che non modifichino in modo significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno.*

Sono previsti otto "ambiti di concentrazione volumetrica" tra loro diversificati per estensione, localizzati tre al di sopra della fascia autostradale (ambiti indicati con le lettere C, D, E), cinque nella porzione di versante più bassa rispetto alla costa (ambiti indicati con le lettere A, B, F, G, H). Per i diversi ambiti di concentrazione è prevista la realizzazione di interventi di nuova costruzione così ripartiti: per l'ambito A, 200 mq; B, 1.600 mq; C, 600 mq; D, 2.000 mq; E, 800 mq; F, 900 mq; G, 500 mq; H, 200 mq; per un totale di 5.000 mq inferiore alla SA ammessa dalla variante per edilizia residenziale.

Sono proposte due ipotesi progettuali riguardanti la diversa collocazione delle volumetrie per gli ambiti di concentrazione B, C e D. Nell'ambito di concentrazione H è prevista la ricollocazione di volumetria esistente. Gli edifici sono previsti su due livelli di altezza.

Le diverse aree di concentrazione ricadono all'interno delle seguenti tutele secondo quanto indicato dalla Parte Terza, Titolo I, D.Lgs. 42/04 e più precisamente: art. 142, lett. a) area tutelata per legge di interesse paesaggistico

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

appartenente alla fattispecie dei "…territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare…"; art. 142, lett. c) area tutelata per legge di interesse paesaggistico appartenente alla fattispecie dei "… fiumi, … torrenti, … corsi e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna…"; art. 142, lett. g) area tutelata per legge di interesse paesaggistico appartenente alla fattispecie dei "…territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 …".

La fascia costiera su cui declina il versante oggetto della Variante ricade in zona sottoposta a tutela paesaggistica secondo quanto indicato dalla Parte Terza, Titolo I, D.Lgs. 42/04 e più precisamente: art. 136, lett. c) e d) Bellezza d'insieme n.23, individuata con D.M. 19/06/1958, e definita con "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della sede stradale della via Aurelia, nel territorio della provincia di Genova, sita nell'ambito dei comuni di Rapallo, Zoagli, Chiavari, Lavagna, Sestri Levante, Moneglia, Genova, Arenzano e Cogoleto" per il riconoscimento "…che la sede stradale predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare dei quadri naturali di singolare bellezza paesistica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama".

Coerentemente, il Livello paesaggistico puntuale del PUC attribuisce Valore del paesaggio come "Ambito di paesaggio costiero" a tutta la fascia di territorio al piede del versante in quanto porzione di territorio prossima all'Arco costiero del Fronte mare di Vesima.

Per quanto riguarda le infrastrutture della viabilità la proposta prevede la realizzazione di una nuova strada sterrata alternativa al tratto esistente franato in località Case Cian; l'integrazione della viabilità esistente e dell'accessibilità pedonale (percorsi, cremagliere, sentieri), la realizzazione di due aree a parcheggio rispettivamente presso l'ambito di concentrazione B e l'ambito di concentrazione F.

Sono inoltre individuati i manufatti esistenti all'interno del perimetro della proposta di variante e i manufatti "diruti", tra cui è ricompresa l'ex Filanda, dei quali è consentito il riutilizzo/ricostruzione nel rispetto della normativa in materia.

Alla proposta di Variante è conseguita la redazione di una Norma *ad hoc* AR-PA-6 "Ambito Speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola" da parte della Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata in cui gli interventi di nuova costruzione sono sottoposti alla redazione dello Studio Organico di Insieme.

L'Ambito speciale prevede la possibilità di intervenire attraverso la sostituzione e la realizzazione di nuovi edifici all'interno delle aree individuate come sopra descritto.

Sotto il profilo paesaggistico, l'elaborazione della norma speciale AR-PA-6 demanda ai contenuti dello SOI la *Descrizione dei caratteri del territorio*, dei *Valori del paesaggio* e le *Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche,* fa salve le previsioni del Livello paesaggistico puntuale del PUC ed implementa le "Norme progettuali di livello puntuale del PUC" al fine di definire lo sviluppo progettuale dello SOI.
In particolare, per quanto attiene gli aspetti paesaggistici è richiesto che negli interventi di sostituzione del costruito e di realizzazione di nuova costruzione si dimostri il corretto inserimento rispetto all'assetto morfologico esistente, la coerenza con gli schemi prevalenti del tessuto insediativo e con i caratteri ricorrenti del costruito. Sono ammesse opere d'architettura che interpretino, in forme espressive innovative, il linguaggio della tradizione locale del contesto d'appartenenza quando volte a introdurre tecniche costruttive e tecnologie a basso impatto ambientale. Per tutti gli interventi deve essere garantito il criterio di uniformità al fine di non alterare l'integrità della percezione del paesaggio. L'assetto viario esistente unitamente ai percorsi pedonali di antica strutturazione determinano la collocazione dei nuovi interventi, limitando la realizzazione di nuovi tratti stradali alla sola introduzione di adeguamenti, raccordi e rampe; sono ammessi nuovi tratti stradali alla

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

condizione che rispondano all'effettiva necessità di superamento di criticità sotto il profilo geologico, idrogeologico e di sicurezza. Le movimentazioni del terreno devono essere il più contenute possibile al fine di conservare percettivamente la morfologia dei luoghi che caratterizza il paesaggio esistente.

Per quanto riguarda l'applicazione della Norma speciale all'ambito paesaggistico denominato "La Vesima", si ritiene necessario allineare la Scheda afferente all'Unità Insediativa di Vesima della Disciplina paesaggistica puntuale del PUC con le previsioni di AR-PA-6, integrando in calce al paragrafo "Tutela dell'edificato antico di origine storica", la seguente disposizione: *Sono ammesse ulteriori nuove costruzioni se richieste in applicazione della norma del PUC AR-PA-6.*

Il SOI per l'ambito paesaggistico "La Vesima" si intende riferito all'intera Unità paesaggistica così come individuata nel livello paesaggistico puntuale del PUC in ragione dell'attuale grado di pianificazione attribuito dalla disciplina paesaggistica.

Si mette in evidenza, fin d'ora, che nell'ambito del procedimento istruttorio paesaggistico, in considerazione del poderoso recupero del versante della Vesima prospettato dalla Variante, dovranno essere considerati nello SOI le modifiche del paesaggio attese attraverso la riqualificazione del sistema agro-ambientale, l'analisi critica dei caratteri insediativi e tipologici del preesistente a supporto dei nuovi interventi proposti; l'attribuzione di diverse classi di sensibilità percettiva dell'ambito paesaggistico; la valutazione delle possibili interferenze dei nuovi interventi rispetto ai valori di visibilità e panoramicità riconosciuti dalla disciplina paesaggistica.
Il rispetto della normativa del PTCP della Regione Liguria - assetto insediativo - costituisce presupposto alla realizzazione dei nuovi interventi.

La proposta di modifica al PUC

Si propone la modifica delle Norme di Conformità – Disciplina urbanistico edilizia del PUC, tramite l'introduzione del seguente articolo:

AR-PA-6 Ambito speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola **Aree AR-PA individuate entro apposito perimetro nella cartografia dell'assetto urbanistico e soggette a SOI**
AR-PA-6 - 1 Disciplina delle destinazioni d'uso
Principali: Agricoltura e allevamento, residenza. **Complementari:** Agriturismo, servizi di uso pubblico, esercizi di vicinato, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali, pubblici esercizi escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. **Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali.
AR-PA-6 - 2 Disciplina degli interventi edilizi

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

Prescrizioni generali

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti ad uno Studio Organico d'Insieme, relativo all'intero perimetro, avente carattere prescrittivo che disciplina:

- l'individuazione degli ambiti di collocazione delle nuove volumetrie, nel rispetto del vigente regime di PTCP, dei criteri insediativi, delle caratteristiche morfologiche del territorio e delle esigenze di presidio ambientale;
- l'individuazione delle infrastrutture da recuperare o riqualificare essenziali al presidio con gli adeguamenti che rendano più funzionale l'accessibilità, come piccoli slarghi, brevi tratti di raccordo o piccole rampe nel rispetto della morfologia dei luoghi;
- la definizione di regole morfologiche e tipologiche riferite a ciascun ambito di collocazione delle nuove volumetrie;
- l'indicazione delle caratteristiche architettoniche e dei materiali da adottare per le diverse tipologie di intervento ammesse, nel rispetto delle caratteristiche rurali dell'edificato e dell'intorno;

Interventi consentiti: nuova costruzione

Al fine di promuovere il presidio territoriale e la produzione agricola, sono consentiti interventi di nuova costruzione, sia per le funzioni principali, sia per le funzioni complementari.
Nell'ambito della nuova edificazione come sopra definita è ammesso l'inserimento delle funzioni complementari fino alla concorrenza massima del 30% delle Superfici Agibili di progetto.
I nuovi edifici dovranno seguire le regole localizzative, compositive e tipologiche definite dal SOI, nel limite dell'U.I.U. massimo dello 0,03 mq/mq, tenuto conto della superficie già asservita in base ai parametri stabiliti dall'art. 73 commi 1 e 2 della L.R. 16/2008.
Deve rispettare i seguenti criteri e modalità:

a) per la realizzazione di **manufatti tecnici per l'agricoltura** e per l'allevamento, in presenza di un lotto da asservire costituito da porzioni di terreno compreso nello stesso Ambito AR-PA-6.
b) All'interno dell'edificabilità come sopra ammessa, la residenza non può eccedere un I.U.I. pari a 0,01 mq/mq, in conformità al limite prescritto dal D.M. 1444/1968 in merito alle zone omogenee "E" (mc/mq 0,03), in presenza di un lotto da asservire costituito da porzioni di terreno comprese nello stesso ambito AR-PA-6.
   La residenza può essere realizzata, alternativamente:
   (1) dall'Imprenditore Agricolo Professionale, così come definito e secondo le modalità di cui all'art. 8) punto 3 delle Norme generali, e destinata all'imprenditore stesso, ovvero ad altro personale addetto alla conduzione dell'azienda;
   (2) da soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo professionale, mediante permesso di costruire soggetto a convenzione, le cui finalità sono quelle di garantire la conservazione, valorizzazione e rivitalizzazione del territorio.
   La convenzione dovrà avere durata almeno ventennale e prevedere: la destinazione agricola del fondo asservito; le opere di recupero e riassetto funzionale, la tutela idrogeologica e idraulica, la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti e il ripristino di quelli degradati, nonché le prestazioni finalizzate al presidio dei terreni; la manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, ecc.; le modalità di esecuzione delle opere/mantenimento delle destinazioni d'uso e le conseguenze in caso di inadempimento degli obblighi assunti.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

Tutti i nuovi edifici residenziali non potranno avere una S.A. superiore a mq 200.
Nell'ambito della nuova edificazione come sopra definita è ammesso l'inserimento delle funzioni complementari fino alla concorrenza massima del 30% delle Superfici Agibili di progetto.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. all'interno dell'intero lotto, esclusivamente a raso o interrati nel sottosuolo dei nuovi edifici.

[Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard

Per gli interventi edilizi connessi all'attività agricola e all'allevamento, ivi compresa la residenza realizzata da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, per l'agriturismo e per i servizi:
- Nessuna cessione.

Per gli interventi di nuova costruzione residenziale convenzionata libera:
- Dotazione di standard minima prevista pari al 60% della S.A., che potrà essere assolta, anche interamente, tramite monetizzazione.

Per gli interventi di nuova costruzione di edifici destinati agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi:
- Dotazione di standard minima prevista pari al 40% della S.A., che potrà essere assolta, anche interamente, tramite monetizzazione.

Modalità di attuazione

A. Per gli interventi di nuova costruzione di edifici o impianti per la conduzione agricola o l'allevamento esclusa la residenza dell'imprenditore agricolo: titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente in materia.

B. Per gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali da parte di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale: Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 8) punto 3 delle Norme Generali.

C. Per gli interventi di nuova costruzione di edifici realizzati da soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale: permesso di costruire convenzionato ai sensi del presente articolo nel rispetto delle "Prescrizioni Generali".

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

AR-PA-6 - 3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti o come indicato nel SOI.

AR-PA-6 - 4 Norme progettuali di livello puntuale del PUC

La disciplina degli interventi edilizi, ad esclusione dei manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti del SOI.
Fatte salve le norme del PTCP della Regione Liguria e della disciplina paesaggistica di livello puntuale del PUC si stabilisce quanto segue.

- Per gli *interventi di nuova costruzione* dovrà essere rispettato il principio insediativo del contesto in cui si collocano con particolare riferimento alla bassa densità dell'ambito, al rapporto tra lotto di intervento e strada e tra edificio e spazio aperto; l'altezza dei nuovi edifici sarà limitata a due piani fuori terra e, in ogni caso, non dovrà risultare svettante rispetto al profilo del terreno inserendosi in maniera armoniosa all'interno dei versanti; gli interventi, nel loro complesso, dovranno essere caratterizzati da unitarietà delle scelte architettoniche in modo da restituire un quadro di insieme coerente; è ammesso l'uso di un linguaggio architettonico innovativo capace di rivisitare in chiave contemporanea gli elementi legati alla tradizione agricola tipica del contesto di appartenenza, purché sotteso all'introduzione di tecniche costruttive e tecnologie a basso impatto ambientale; sono vietati i rivestimenti in materiali che riflettano la luce solare;

- I *volumi tecnici* afferenti alle attività agricole dovranno essere preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti, allineati o sottomessi alla quota del terreno; potranno altresì essere collocati all'interno della fascia se di dimensioni limitate; non sono ammesse strutture metalliche in vista o in materie plastiche;

- Le *strade di antico impianto* dovranno conservare i caratteri storici ancora leggibili, mantenendo il più possibile l'andamento e la sezione stradale originaria; l'introduzione di piccoli slarghi, adeguamenti, raccordi e rampe dovranno rispettare la morfologia dei luoghi, assecondando le curve di livello ed evitando strutture a sbalzo; le movimentazioni di terreno dovranno essere di lieve entità in modo tale da incidere il meno possibile sulla percezione originaria dello stato dei luoghi nel rispetto dei caratteri paesaggistici e rurali dell'ambito di intervento;

- La *rete dei percorsi pedonali* a servizio dell'intera area dovrà essere recuperata nel rispetto delle tecniche e dei materiali tradizionali; gli interventi di nuova costruzione o di traslazione della volumetria esistente dovranno essere correlati al mantenimento della rete dei percorsi storici;

- I *nuovi tratti stradali* sono ammessi alla condizione che rispondano all'effettiva necessità di superamento di criticità sotto il profilo geologico, idrogeologico e di sicurezza; dovranno essere di limitato sviluppo,

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

avere sezione contenuta, seguire le curve di livello evitando movimentazioni di terreno che possano modificare percettivamente la morfologia del paesaggio esistente; - I *parcheggi a raso* dovranno essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adottando soluzioni progettuali volte a limitare l'impatto visivo dei veicoli in sosta, come l'inserimento di siepi oppure filari di piante formate a spalliera; - La *messa a dimora di alberi e di schermature vegetali* dovrà essere realizzata in modo organico, ricalcando le geometrie dell'antico sistema agricolo e dei percorsi esistenti, in armonia con il contesto paesaggistico evitando barriere verdi artificiose ed incongrue.
AR-PA-6 - 5 Disposizioni finali
Per tutti gli interventi consentiti con l'introduzione della disciplina AR-PA-6 trova applicazione il contributo connesso al c.d. maggior valore di cui all'art. 16 c. 4 d-ter del D.P.R. 380/2001. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo, valgono le norme, relative agli ambiti di riqualificazione delle aree di produzione agricola contenute nei precedenti articoli AR-PA.

Si propone altresì:

- La modifica delle tavole 22, 23, 32 e 33 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, proponendo, l'inserimento di un apposito perimetro, contraddistinto con la sigla "AR-PA-6", entro il quale, per le aree assoggettate all'Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola AR-PA è applicabile la disciplina di cui all'articolo AR-PA-6 delle Norme di Conformità del PUC;
- La modifica della pagina 46 delle Norme di Conformità del livello paesaggistico puntuale, relativamente alla scheda dell'Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica, con l'introduzione della frase: *"Sono ammesse ulteriori nuove costruzioni se richieste in applicazione della norma del PUC AR-PA-6."*.

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

Qualificazione della modifica urbanistica

La variante proposta comporta la modifica, in aumento, del peso insediativo della porzione del territorio comunale interessata.

In considerazione di quanto sopra riportato, la proposta di modifica delineata è soggetta alle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012.

Pertanto la modifica proposta non rientra nelle fattispecie dell'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*), bensì risulta inquadrabile come variante ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 36/1997.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con DPR n. 62/2013; consapevoli delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere e/o a falsità in atti, quali competenti ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, i sottoscritti dichiarano di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Genova, li 18 maggio 2021

Il Funzionario Tecnico
arch. Martino Zurra

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA

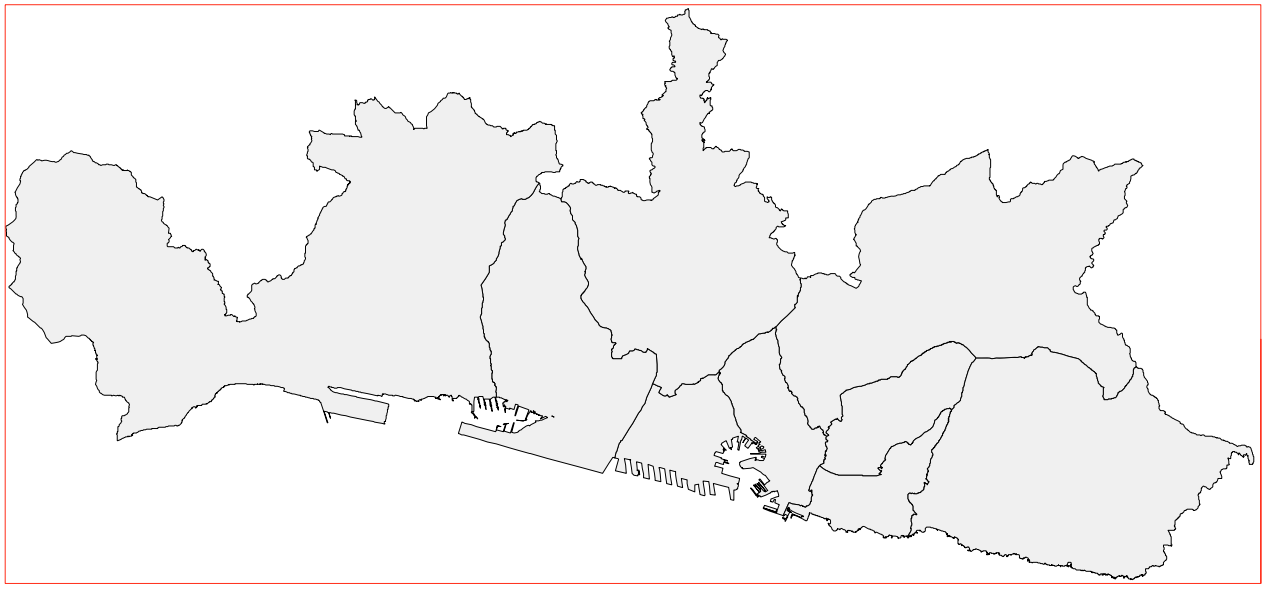
Il Direttore
dott. Paolo Berio

Comune di Genova | Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata |
Settore Pianificazione Strumenti Attuativi |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

LEGENDA MODIFICATA

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

- AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
- AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
- AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
- AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
- AR-PA-6 ambito speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola
- AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

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

SERVIZI PUBBLICI

- SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
- SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
- CM SIS-S servizi cimiteriali

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

AMBITI SPECIALI

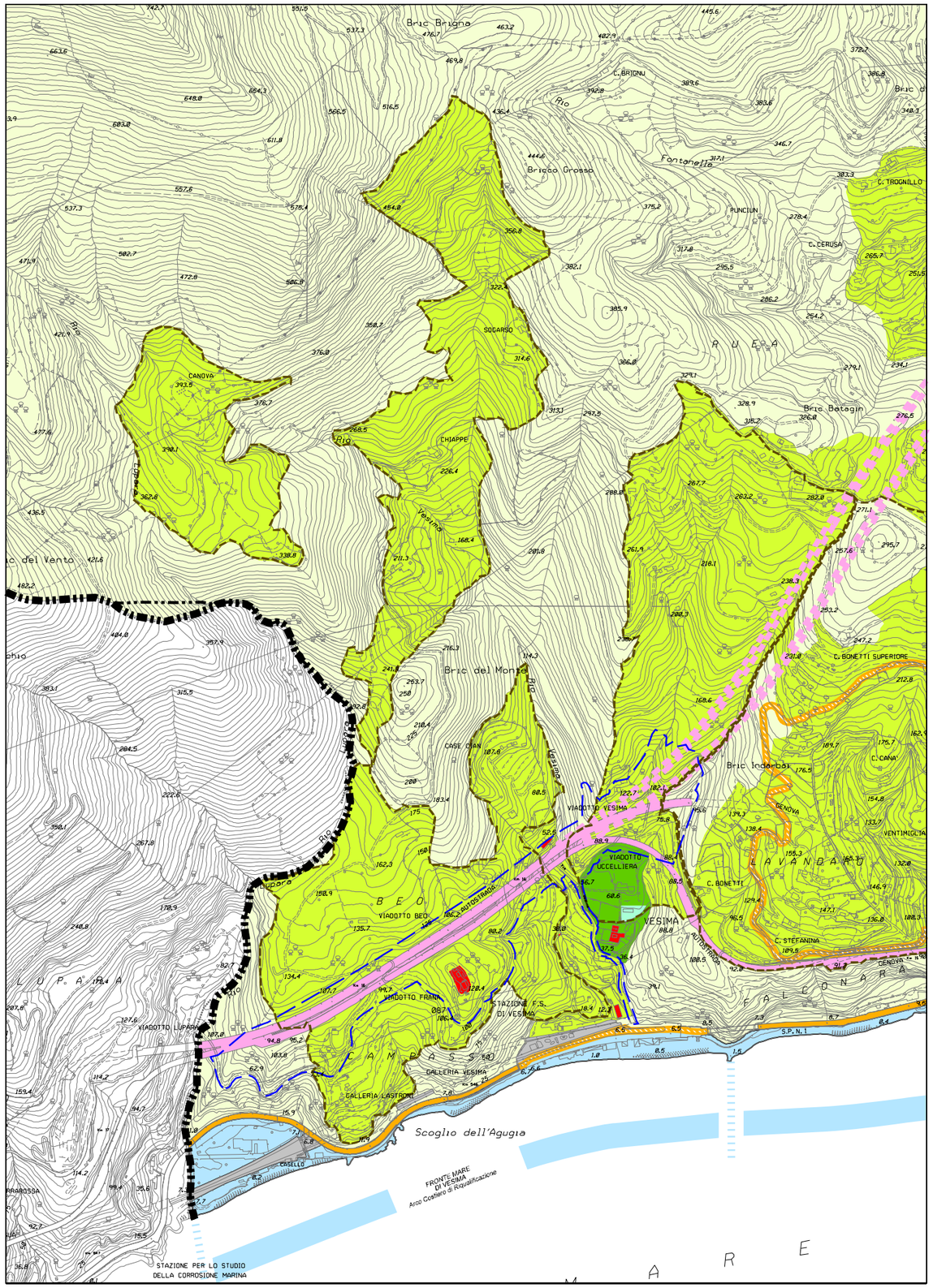
- parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
- unità insediativa di identità paesaggistica
- macro area paesaggistica
- n^ ambito con disciplina urbanistica speciale
- fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
- fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante
- aree di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

INFRASTRUTTURE

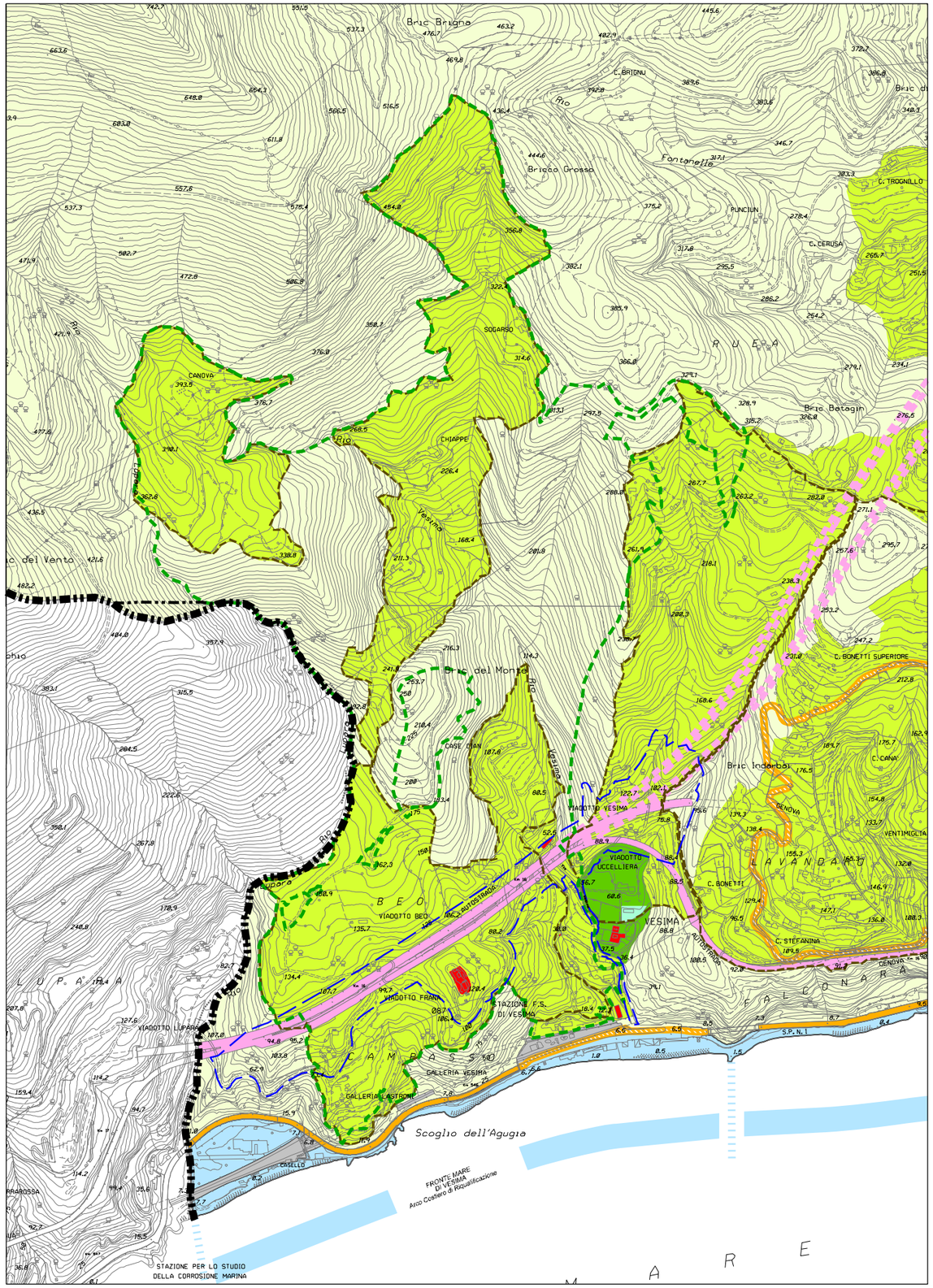
- autostrada esistente
- autostrada di previsione
- ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
- ferrovia di previsione
- trasporto pubblico in sede propria di previsione
- SIS-I viabilità principale esistente
- SIS-I viabilità principale di previsione
- SIS-I viabilità di previsione
- n^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

- H individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese

Municipio VII Ponente



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico

fogli 22-23-32-33 - scala 1 : 10.000