Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 143-2025 - Seduta N° 3912 - del 20/03/2025 - Numero d'Ordine 19

Prot/2025/169794

Oggetto	Comune di Genova: Parere vincolante e positivo sulla Variante al PUC per la riqualificazione di aree di produzione agricola della località Vesima.
Struttura Proponente	Servizio Pianificazione territoriale e Vas
Tipo Atto	Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente MARCO BUCCI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Marco BUCCI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Luca LOMBARDI	Assessore	X	
Massimo NICOLO'	Assessore	X	
Paolo RIPAMONTI	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		8	0

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Roberta Rossi

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A punto 10 sub h

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA

LA GIUNTA REGIONALE

- Vista la Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 “Legge Urbanistica Regionale”;
- Vista la legge regionale 10.8.2012, n. 32, recante “Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e modifiche alla legge regionale 30.12.1998, n. 38 (Disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale)”;
- Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6;
- Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 del 1.12.2023, recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari, da ultimo modificata dalla deliberazione della Giunta regionale n. 27 del 16.1.2025;
- Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6.12.2022 recante “Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali”;

PREMESSO

Che il Comune di Genova è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) in vigore dal 3.12.2015;

Che la Civica Amministrazione, con deliberazione del Consiglio comunale n. 100 del 23.11.2021, ha adottato la variante al PUC relativa al nuovo ambito speciale AR-PA-6, unitamente al Rapporto Ambientale per l’avvio della procedura di VAS ai sensi dell’art.9 della l.r.n.32/2012 e s.m.;

Che gli atti sono stati trasmessi alla Regione con nota prot. 2259 del 4.1.2021, pervenuta in pari data;

Che i Servizi regionale Pianificazione Territoriale e Vas e Urbanistica con note n.68980 del 3.1.2022 e n. 200670 del 9.3.2022 hanno richiesto integrazioni e chiarimenti in merito alla documentazione trasmessa;

Che il Comune di Genova con nota n.51335 del 8.2.2022 (assunta a protocollo generale n. 132082 del 15.2.2022) e nota n.447646 del 23.11.2022 (assunta a protocollo generale n 129218 del 24.11.2022) ha trasmesso la documentazione come sopra richiesta;

Che la Regione ai sensi dell’art.38, comma 3, lett. a) e b) della l.r.n.36/1997 e s.m. ha provveduto:

- Alla pubblicazione sul BURL dell’avviso di avvio del procedimento VAS ed all’inserimento nel sito informatico regionale della relativa documentazione ai sensi dell’art.9 della l.r.n.32/2012 e s.m.;
- Alla pubblicazione sul BURL e sul sito informatico regionale dell’avviso contenente l’indicazione della data di inserimento nel sito informatico comunale degli atti di variante al PUC e di deposito dello stesso presso la segreteria comunale;

che il Comune di Genova ha provveduto, ai sensi dell’art.38, comma4, lett.) della l.r. n.36/1997 e s.m. alla pubblicazione degli atti in variante al PUC per 60 giorni consecutivi a far data dal 21.11.2022;

che il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS con note 1532488 e 1532500 del 16.12.2022 ha comunicato l’avvio del procedimento di VAS ai sensi dell’art.9 della l.r.n.32/2012 e s.m. e richiesto i contributi ai soggetti competenti in materia ambientale;

che il Comune di Genova con nota prot. 0011060 del 10 gennaio 2025, assunta al prot. 2025-0013264 del 13 gennaio 2025 ha trasmesso precisazioni ed ulteriore documentazione descrittiva dell’intervento;

CONSIDERATO

Che le aree interessate dalla variante in argomento:

a) Sotto il profilo territoriale ricadono in ambito classificato dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico sub assetto insediativo di livello locale ISMA CPA (Insediamenti Sparsi – Regime normativo di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali) disciplinato dall'art.49ter delle relative Norme di attuazione;
b) Sotto il profilo urbanistico ricadono in "Ambito di Riqualificazione delle Aree di Riqualificazione della Produzione Agricola AR-PA" disciplinato dalle vigenti schede normative;
c) Sotto il profilo paesaggistico sono interessate dalla pianificazione del Sistema del Verde del PTC provinciale e ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.

Che la variante al PUC in argomento, come illustrato nella relazione istruttoria del servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 13 del 17/3/2025 e nella relazione Tecnica Urbanistica n. 14 del 17/3/2025, allegate alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali, consiste nell'individuazione, all'interno dell'Ambito di Riqualificazione delle Aree di Riqualificazione della Produzione Agricola AR-PA di un nuovo Ambito Speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola AR-PA -6, con la relativa disciplina;

che la Regione:

- è l'Autorità Competente per la pronuncia di VAS ai sensi dell'art.5 della l.r.n.32/2012 e s.m.;
- è competente all'approvazione della variante al vigente PUC ai sensi dell'art.44 della l.r.n.36/1997 e s.m.

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle strutture competenti, in dettaglio illustrati nella Relazione Istruttoria del servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 13 del 17/3/2025 e nella Relazione Tecnica Urbanistica n. 14 del 17/3/2025 è emerso che nei confronti della variante in oggetto:

- Sotto il profilo ambientale, è da esprimersi valutazione positiva – per le motivazioni e subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nella sopra citata Relazione Istruttoria n. 13/2025 – circa la sostenibilità ambientale della variante urbanistica in oggetto;
- Sotto il profilo urbanistico, siano da formularsi i rilievi vincolanti indicati nella ridetta Relazione Tecnica 14/2025.

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 13 del 17/3/2025 e nella relazione Tecnica Urbanistica n. 14 del 17/3/2025, allegate quali parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione;

Su proposta dell'Assessore ai Trasporti, Urbanistica, Rigenerazione urbana, Politiche abitative ed Edilizia, Tutela del paesaggio, Demanio marittimo e costiero, Rapporti con i lavoratori frontalieri, Rapporti con il Consiglio regionale Assemblea legislativa della Liguria, Pianificazione territoriale, Attività estrattive, Programmazione FSE

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate:

• di esprimere, ai sensi dell'art.10 della l.r.n.32/2012 valutazione positiva in merito alla sostenibilità ambientale della variante urbanistica al PUC di Genova consistente nell'individuazione all'interno delle Aree

di Riqualificazione della Produzione Agricola AR-PA di un nuovo Ambito Speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola AR-PA -6, con la relativa disciplina per le motivazioni e con le prescrizioni indicate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 13 del 17/3/2025 , allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

• di esprimere - ai sensi del combinato disposto degli articoli 44 e 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 - il previsto parere nei confronti delle medesime varianti urbanistiche e territoriali, nei termini e con i rilievi di carattere vincolante indicati nella Relazione Tecnica Urbanistica n. 14 del 17/3/2025, allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, al fine del successivo adeguamento da parte del Comune ai sensi del comma 7, lett. c), dell'art. 38 e degli ulteriori adempimenti comunali previsti nel medesimo comma 7;

• di disporre che il presente atto venga pubblicato, per estratto, sul BURL ed integralmente sul sito informatico dell'autorità procedente e della Regione.

Avverso il presente atto può essere inoltrato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria entro 60 giorni o alternativamente ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica comunicazione o pubblicazione.

Procedimento di VAS - art. 9 e 10 L.r 32/2012 e smi

VARIANTE AL PUC -COMUNE di GENOVA (GE) – loc. VESIMA

Relazione istruttoria n.13 del 17/3/2025

Sintesi del procedimento

La fase preliminare di confronto (scoping) sullo schema di variante al PUC, ai sensi dell'art.8 della l.r.32/2012, è stata avviata il 30 giugno 2021 con nota PG/2021/0225435 e si è conclusa il 05 ottobre 2021 con nota PG/2021/0320475

Con nota prot. n.7566 del 5/01/2022 assunta a protocollo regionale con Prot-2022-0007566, il Comune di Genova ha richiesto l'avvio della procedura di VAS ed ha trasmesso la deliberazione del consiglio comunale n°100 del 23/11/2021, di adozione della variante al PUC e del relativo Rapporto Ambientale.

Con nota Prot-2022-0068980 in data 31/01/2022 i Settori urbanistica e Pianificazione Territoriale e VAS hanno richiesto l'invio della "Sintesi non tecnica" e hanno chiesto chiarimenti in merito alla documentazione inviata, richiedendo che il Comune fornisse l'elenco riepilogativo degli allegati costituenti parte integrante della DCC 100/2021 e attestasse che tali elaborati contengono tutti gli emendamenti e le correzioni apportate in sede di adozione.

Con nota prot. 51335 del 08/02/2022 assunta a protocollo regionale con Prot-2022-0132082 in data 15/02/2022 il Comune di Genova ha trasmesso la "Sintesi non tecnica" ed ha attestato che il Rapporto Ambientale e relativi allegati non sono stati modificati successivamente alla discussione da parte del Consiglio Comunale.

Con nota Prot-2022-0200670 in data 09/03/2022 i Settori urbanistica e Pianificazione Territoriale e VAS hanno richiesto al Comune la trasmissione del rapporto Ambientale adeguato a seguito degli emendamenti apportati in sede di adozione della variante al PUC.

Con nota Prot. 0447649 del 23.nov.2022 assunta a protocollo regionale Prot-2022-1292218 in data: 24/11/2022, il Comune di Genova ha trasmesso il Rapporto Ambientale, completo dei relativi allegati, aggiornato agli emendamenti e correzioni apportate in sede di adozione di DCC 100/2021.

A seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURL, il procedimento di VAS è stato avviato in data 21 dicembre 2022. Con note Prot-2022-1532488 e Prot-2022-1532500 in data 16/12/2022 sono stati invitati ad esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 9, comma 4 della l.r. n. 32/2012 e s.m.i. i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati concordati con l'autorità procedente ed è stata messa a disposizione la documentazione sul sito www.regione.liguria.it..

Contributi pervenuti

Autostrade per l'Italia S.p.a.	Prot-2023-0061628 in data: 17/01/2023
ARPAL	Prot-2023-0132395 in data: 02/02/2023
Settore politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2023-0149311 in data: 07/02/2023
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Settore Assetto del Territorio	Prot-2023-0154365 in data: 08/02/2023
Dipartimento Ambiente e Protezione Civile	Prot-2023-0202061 in data: 22/02/2023
Città Metropolitana di Genova	Prot-2023-0371514 in data: 05/05/2023

Osservazioni e altri contributi pervenuti

Sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. INU, CIA e Coldiretti: Prot-2023-0182627 in data: 16/02/2023
2. Alcuni residenti nella frazione Vesima (Terranova e Carrossino): Prot-2023-0167009 del 13/02/2023
3. Comitato per la Salvaguardia del Territorio della Vesima (senza firma): Prot-2023-0182896 del 16/02/2023
4. Giovani cittadini genovesi (Camisasca, Clavarino, Conforti, Molinari): Prot-2023-0186952 del 17/02/2023
5. Contadini della Vesima (Azienda agricola Naighé di Dario Patrone; Azienda agricola Sugarsu di Mauro Sellaroli; Azienda agricola La fattoria e l'alveare di Gabriele De Giuseppe; Azienda agricola Saxu di Paolo De Guidi): Prot-2023-0192804 del 20/02/2023
6. WWF: Prot-2023-0126945 del 01/02/2023

Caratteristiche della variante al Piano

La porzione di territorio oggetto della variante al PUC è localizzata al margine occidentale del territorio del Comune di Genova, in località Vesima. Si estende dalla costa, subito a monte della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, verso l'entroterra fino alla quota di 490 m s.l.m.
L'ambito sottoposto alla nuova disciplina urbanistica risulta pari a circa mq 660.000 mq (escluse le aree censite come aree percorse dal fuoco). Ha quindi una dimensione tale da mettere in relazione la parte più alta del versante con il litorale a mare di Vesima lungo cui corrono l'Aurelia e la linea ferroviaria, una cui fermata è ubicata in corrispondenza dell'ambito oggetto della variante.
Nell'ambito è ancora riconoscibile la strutturazione agricola originaria e sono presenti diversi manufatti connessi all'attività di coltivazione pregressa, oggi in condizioni di abbandono o sottoutilizzo, favorendo l'avanzamento della vegetazione spontanea.
La proposta di Variante ricomprende tutte le aree del compendio interessato ricadenti in ambito AR-PA, con la previsione per le stesse di una disciplina Urbanistica Speciale (AR-PA 6) e con la specificazione per esse di finalità di presidio del territorio e di promozione dell'attività agricola.
Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti e sui ruderi la variante non modifica nulla rispetto a quanto prevede il PUC vigente.
Per quanto attiene gli interventi di nuova costruzione la variante, che attesta di applicare gli stessi indici del PUC vigente, prevede:

a) potenzialità edificatoria massima (0,03 mq/mq) apportata da tutte le aree all'interno dell'ambito AR-PA 6, da collocare in ambiti coerenti con l'assetto insediativo del PTCP, con potenzialità massima dello 0,01 mq/mq per residenza;
b) S.O.I. per la nuova costruzione finalizzato all'individuazione dei siti di "atterraggio" dei volumi, alla definizione delle tipologie e delle caratteristiche degli interventi relativi agli edifici e agli spazi aperti;
c) convenzione attuativa per garantire la effettiva destinazione agricola e di presidio ambientale.

La variante introduce la possibilità di realizzare residenza anche per i soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo professionale, mediante permesso di costruire soggetto a convenzione tra i cui impegni è compreso l'obbligo di avvalersi per la coltivazione dei fondi asserviti esclusivamente di "Imprenditori agricoli professionali" (IAP). Il Rapporto ambientale introduce a livello ricognitivo e schematico una individuazione delle aree di "atterraggio" dei volumi, che non è contenuto di variante e viene rinviata in sede di redazione dello SOI.

Analisi degli impatti

Valutazione di coerenza

Le dinamiche di progressiva urbanizzazione del territorio a cui si è assistito dal dopoguerra in avanti si sono svolte con una corrispondente perdita ed abbandono di consistenti porzioni di aree agricole, risultanti quindi non più in relazione produttiva, funzionale e fruitiva con la concentrazione insediativa dei contesti urbani più prossimi, a favore di un modello insediativo discontinuo e dispersivo (*sprawl*). Il fenomeno, particolarmente evidente in Europa - ma ancor più in Italia -, non risulta corrispondere ad una parallela crescita demografica (considerato come la popolazione sia in continua flessione).

La pressione insediativa sulle aree agricole, oltre all'alterazione delle matrici paesaggistiche, comporta inevitabilmente anche la perdita di biodiversità e di importanti servizi ecosistemici, nonché l'aumento della fragilità dei sistemi suolo-soprassuolo e della pericolosità ambientale per mancata manutenzione del territorio. Per questo è oltremodo necessario provvedere alla cura del territorio agricolo, da considerare come un ecosistema unitario e complesso che richiede non tanto interventi puntuali e circoscritti per la riparazione di situazioni locali compromesse ma un approccio unitario e una gestione integrata e multi-disciplinare delle dinamiche dei fenomeni naturali ed antropici che caratterizzano il contesto.

La porzione di territorio oggetto della variante al PUC appartiene proprio a questa fattispecie di aree periurbane caratterizzate da una pregressa vocazione agricola, oggi soggetta a fenomeni di abbandono e sottoutilizzo, che ha conseguentemente favorito i processi di degrado dei versanti, con evidenti e diffusi fenomeni di dissesto e di avanzamento incontrollato della vegetazione spontanea.

Per tale siffatta situazione il PUC 2015 aveva individuato nella classificazione di ambito ad effettiva produzione agricola (AR-PA), quella funzione capace di innescare i necessari processi di manutenzione, intesi come cura continuativa, capillare e diffusa del territorio, per ripristinare, migliorare e garantire la sua piena funzionalità, attribuendogli, per tale finalità una capacità edificatoria riservata alla realizzazione di manufatti a servizio

dell'attività produttiva ed anche, in subordine, per la residenza del conduttore, quindi con un valore accessorio e complementare alle altre funzioni produttive.

In particolare nel Voto n. 150/2015 allegato alla DGR 1201/2015 con la quale la Regione Liguria aveva posto le condizioni per l'approvazione del PUC, era stato stabilito che "*per quanto riguarda gli ambiti di riqualificazione agricoli ricompresi in zona ISMA CPA dovevano essere selezionate con uno SOI le situazioni suscettibili di un'edificabilità residua e le relative modalità, posto che in ragione della vigente classificazione paesistica, le stesse non potranno che avere carattere eccezionale e di episodicità e dovranno garantire il mantenimento dei segni connotativi del paesaggio agricolo quali terrazzamenti, percorsi, muri a secco. Come già indicato nel parere sul progetto preliminare è da precisare che, stante il carattere di marginalità rivestito da tali aree, l'eventuale quota di edificazione dovrà essere condizionata alla sussistenza d'idonee accessibilità carrabile (la cui eventuale integrazione dovrà essere limitata in termini di sviluppo massimo e d'interventi di sbancamento o riempimento) a una acclività che non comporti sensibili modificazioni dei suoli attraversati, al minimo incremento delle quote di terreno impermeabile, senza riduzione della vegetazione esistente, nonché l'assenza, sul lotto, di fabbricati già destinati a tale funzione*".

Inoltre nel Parere Motivato VAS n. 27/2012 reso con la DGR n. 1280/2012 nella fase di approvazione del PUC, con riferimento alle aree di effettiva produzione agricola (AR-PA) era stata rilevata la contraddittorietà della norma che avrebbe consentito di individuare porzioni di territorio agricolo, oggetto di specifica disciplina, in cui le possibilità edificatorie non sono riservate alle sole aziende agricole.

La disciplina attuale del PUC, è quindi il risultato della ricerca di un equilibrio sul tema del presidio antropico dei territori rurali abbandonati e discende dalle indicazioni prescrittive del parere VAS sul PUC (DGR n. 1280/2012) che recita: "*La normativa di piano deve essere adeguata affinché le previsioni di nuova costruzione siano vincolate all'impegno di un effettivo avviamento dell'attività agricola professionale/produttiva e concesse solamente nelle zone ove ciò risulti strettamente necessario, ovvero per i terreni sui quali non esistono già fabbricati recuperabili ad uso abitativo, non rendendo ammissibili, al di fuori di tale casistica, nuovi insediamenti residenziali per il presidio. In generale le norme devono essere ricondotte alla coerenza con gli attuali regimi paesistici (prevalentemente IS-MA) e idrogeologici, risolvendo anche la contraddittorietà insita nella possibilità di individuare porzioni di presidio agricolo, oggetto di specifica disciplina, in cui le possibilità edificatorie non sono riservate alle sole aziende agricole*."

Le condizioni prudentemente selettive poste dal PUC vigente per l'insediabilità di tali contesti costituiscono la cosiddetta "opzione zero" rispetto alla quale la variante, in estrema sintesi, intende attribuire ad un ambito di effettiva produzione agricola una disciplina urbanistica speciale (AR-PA 6) per la promozione dell'attività agricola e di presidio del territorio ritenendo, come indicato nel RA che "*la variante in oggetto, visti i suoi contenuti estremamente limitati, non ha alternative*". Tale opzione insediativa era stata quindi ritenuta l'unica praticabile sul presupposto di assenza di significativi effetti trasformativi in quanto la nuova costruzione prevista "*non comporta cambi di destinazione d'uso, non prevede aumento dell'indice edificatorio (I.U.I. 0,03 mq/mq) e non prevede aumento della quota di tale indice destinata alla residenza (I.U.I. 0,01 mq/mq) rispetto a quanto consente il PUC vigente, lasciando inalterato il carico insediativo previsto*".

A fronte di tali asserzioni sulla natura della variante, formulate su basi essenzialmente quantitative ed astratte, tuttavia non si può non considerare anche l'aspetto sostanziale ed oggettivo della proposta di modifica della disciplina dell'ambito in quanto l'estensione della funzione residenziale da "destinazione d'uso complementare" a "principale" e le relative modalità insediative risultano incidere sulla strutturazione paesistica ed ambientale del territorio interessato, come risulta anche dalla consultazione condotta con i soggetti competenti in materia ambientale dovendosi peraltro **sottolineare che tale modifica proposta non risulta in linea con l'obiettivo dichiarato dal Comune di mantenere l'appartenenza delle aree oggetto di variante alla categoria degli ambiti di produzione agricola** individuati in fase di redazione del Piano.

Va peraltro evidenziato come i dati contenuti nel Piano di Monitoraggio 2020-2021, adottato dal Comune di Genova con Determina Dirigenziale n. 118 del 03/01/2023, non rilevino la necessità di dover adottare misure correttive al proprio Piano Urbanistico vigente.

A tale riguardo è da sottolineare che, ai sensi del comma 5 dell'art. 14 della l.r. 32/2012 e smi, gli esiti del monitoraggio condizionano "*la procedibilità delle modifiche e degli aggiornamenti di piani o programmi sottoposti alle procedure di VAS o di verifica di assoggettabilità*".

In tal senso nel Report di Monitoraggio 2020-2021 del PUC, richiamato anche all. 2 del RA, gli indicatori dedicati alla tematica in argomento (7.1 Superficie di presidio ambientale, 7.2 Numeri di permessi a costruire in presidio ambientale, 7.3 Numeri di permessi di costruire per aziende agricole) risultano privi di un'analisi critica che faccia emergere un trend evolutivo inatteso o insoddisfacente tale da richiedere un'azione correttiva. Negli intervalli temporali analizzati (2016-2017, 2018-2019 e 2020-2021) l'andamento dei permessi di costruire risulta pressoché costante senza "picchi" che possano far presumere trend inattesi cui far fronte.

È del tutto evidente, quindi, che l'esito del monitoraggio sul PUC che non ha individuato la necessità un re-indirizzamento degli obiettivi per tali fattispecie di ambiti, **conferma politiche urbanistiche atte a consolidare ulteriormente la funzione agricola-produttiva** al fine dell'insediamento di nuove aziende o del rafforzamento di quelle esistenti.

Per contro il trend in aumento dell'indicatore 1.6 (Numero di permessi di costruire negli ambiti extra-urbani – dispersione dell'urbanizzato) negli stessi intervalli temporali è indice di un fenomeno di estensione del costruito nel territorio extra-urbano in contrasto con l'obiettivo comunitario, nazionale e regionale del contenimento del consumo di suolo che suggerirebbe quindi di prestare la massima attenzione alla pressione insediativa in tali contesti, come quello in esame.

In ultimo, un ulteriore indicatore da considerare per la variante proposta è l'1.1 ("Popolazione esposta a rischio idrogeologico) il cui trend, come risultante dal monitoraggio del PUC, risulta in aumento e quindi da contrastare, mentre, come evidenziato dal parere reso dal competente Settore Assetto del Territorio, la previsione in argomento potrebbe condurre ad un significativo aumento di potenziali fenomeni di dissesto geomorfologici per effetto degli scavi e degli sbancamenti necessari previsti per il complesso degli interventi, sia di carattere edilizio che infrastrutturale, compromettendo ulteriormente il grado già critico di suscettività al dissesto dei versanti e aumentando i livelli e l'estensione del rischio nei confronti della popolazione ivi gravitante.

Emergono quindi profili di incoerenza delle motivazioni della modifica proposta in relazione agli obiettivi stessi del PUC, che sono stati confermati dalla stessa variante in parola, alle determinazioni con le quali la Regione Liguria aveva posto le condizioni per l'approvazione del PUC e ai dati contenuti nel Report di Monitoraggio 2020-2021, adottato dal Comune di Genova con Determina Dirigenziale n. 118 del 03/01/2023. Ne consegue la necessità di una rimodulazione della norma dell'ambito che persegua effettivamente l'obiettivo del recupero dell'uso agricolo produttivo del territorio, riconducendo conseguentemente la residenza alla nozione di "destinazione d'uso complementare" – e non principale – privilegiando il riuso delle volumetrie esistenti.

Paesaggio e territorio

Dall'istruttoria svolta in merito agli effetti della variante proposta rispetto all'assetto paesistico-territoriale interessato dalla variante, si rileva che il nuovo ambito speciale AR-PA6 ricade nel regime ISMA CPA del vigente PTCP. L'obiettivo prioritario perseguito da detto regime paesistico, è la salvaguardia della funzione e dei caratteri dei Corridoi Paesistico-Ambientali *preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti*.

L'art 49 ter, comma 3, delle NA del PTCP peraltro non consente *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.*

La Variante propone la "Riqualificazione del sistema agro-ambientale" con un insieme organico di interventi di recupero delle terre abbandonate e dei manufatti esistenti, e contestualmente intende perseguire il "Recupero degli edifici rurali e creazione di nuove polarità insediative" concentrando le potenzialità edificatorie di nuova costruzione previste in determinate aree (denominati "atterraggi"), che configurano nuove polarità insediative.

Nel caso degli ambiti AR-PA del PUC corrispondenti, come quello in questione, a regimi ISMA CPA di PTCP, la possibilità di una quota di edificabilità residua per funzione abitativa è subordinata dal PUC alla "… predisposizione di uno SOI che, sulla base dei contenuti anche della disciplina paesaggistica *di livello puntuale del PUC, individui le situazioni suscettibili di un'edificabilità residua per la funzione residenziale e le relative modalità*" non risultando pertanto applicabile la sola norma generale degli ambiti AR PA del Piano.

Resta ferma la necessità di favorire prioritariamente il recupero della cospicua presenza, rilevata dal Comune, di insediamenti di matrice agricola produttiva recuperabile a tali fini ("*all'interno dell'ambito di proprietà sono presenti 22 piccoli nuclei agricoli di matrice preindustriale, tuttora esistenti, che fungevano da presidio dell'ampio territorio agricolo della Vesima. Questi nuclei sono solo in parte ancora attivi*").

In merito agli aspetti territoriali-paesaggistici si evidenzia infatti che diversi pareri ed osservazioni pervenuti è stata evidenziata "*la necessità che gli esiti della Variante proposta risultino conformi alla classificazione IS MA CPA dell'ambito e al dettato dell'art. 49 ter delle Norme di Attuazione (con particolare riferimento a quanto disposto ai commi 2 e 3 dello stesso).*"

INU, CIA e Coldiretti, alcuni residenti nella frazione Vesima, Comitato per la Salvaguardia del Territorio della Vesima, i contadini della Vesima e WWF hanno espresso osservazioni in merito agli aspetti relativi al paesaggio e al patrimonio culturale. In particolare INU, CIA e Coldiretti osservano che: "*è rilevante affermare il carattere di attenta conservazione delle caratteristiche insediative di tipo rurale ivi già storicamente esistenti e la preservazione dei caratteri di rarefazione dell'impianto insediativo che, nel caso specifico, connotano l'area in modo rilevante. La concentrazione in nuclei residenziali compatti potrebbe contraddire questa impostazione, trasformando di fatto l'area in questione da insediamento di tipo "sparso" ad insediamento di tipo "diffuso" (anche per la quantità ed il tipo di reti infrastrutturali a servizio dei nuovi presupposti nuclei insediativi) che sarebbe necessario costruire ad integrazione di quelle esistenti). Inoltre, si fa rilevare il fatto che, a livello generale di indirizzo normativo, è utile distinguere tra attività agricola strictu sensu, che incorpora già in sé stessa la funzione di presidio, nel senso di "presenza attiva" su un'area. Tuttavia, essere "presenti" e "vedere" non è la stessa cosa di "fare". In tal senso l'attività agricola può assolvere, oltre che funzioni imprenditoriali legate al reddito agricolo anche attività di manutenzione e gestione attiva del territorio (ad esempio con la cura dei pascoli, la ricostruzione di muri ed opere idrauliche, la gestione forestale). E in questo senso, rivestire anche un importante ruolo di "servizio di pubblico interesse". Di converso il termine "presidio" se scollegato dall'attività agricola o agrosilvopastorale può richiedere interventi ed opere che esulano dalle possibilità reali di un piccolo proprietario\residente\operatore a meno di non gravarlo di un onere considerevole (progettuale e finanziario)."*

Con riferimento al parere della Città Metropolitana di Genova, si rileva inoltre che, a conferma di quanto già segnalato in fase di scoping, viene segnalato che *permane la carenza della verifica di coerenza della variante rispetto agli indirizzi del Sistema del Verde del PTC così come prescritto al comma 9 dall'art. 11 delle relative Norme di Attuazione.*

Con riferimento invece alle indicazioni del PTR, rispetto al quale il RA della Variante ha dedicato un'apposita sezione, nel ricordare che il Piano è stato adottato con DCR n.2/2022 ed è attualmente in fase di approvazione, occorre considerare quanto segue.

Il RA ha ritenuto la variante proposta in linea con le indicazioni del PTR facendo riferimento alla strategia e alla disciplina dell'ambito "Entroterra" sebbene l'area del capoluogo genovese di che trattasi, costituita da un versante costiero a diretto affaccio sul mare sia riconducibile più propriamente alle fattispecie delle categorie territoriali delle "Città" e "Costa" per la porzione compresa entro la fascia di 300 metri dalla linea di battigia.

Occorre evidenziare che la strategia del PTR per tal ultima categoria territoriale sia "aver cura della costa nell'ambito di una politica integrata di gestione mirata ad accrescere la resilienza e la qualità e a conseguire uno sviluppo sostenibile attraverso le seguenti linee di azione.

In particolare il tratto costiero interessato dalla variante in questione è identificato dal PTR come "a molto alta sensibilità territoriale" (art. 17 delle Norme, tratto n. 28: da Punta del Pizzo alla foce del T. Cerusa) per la predominante componente naturalistica ed alta qualità paesaggistica.

Alla luce di quanto sopra complessivamente esposto, a fronte di un territorio peculiare caratterizzato da una evidente delicatezza paesaggistica e da una vocazione agricola ancora riconoscibile si rileva la necessità di una rimodulazione della norma proposta per l'ambito in modo da perseguire effettivamente l'obiettivo, che la stessa Variante ha confermato, del recupero dell'uso agricolo produttivo del territorio, riconducendo conseguentemente la residenza alla nozione di "destinazione d'uso complementare" - e non principale – privilegiando il riuso delle volumetrie esistenti al fine di contenere il consumo di suolo naturale.

Aria e fattori climatici, mobilità

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile rileva che.
"Il rapporto preliminare rileva che la variante proposta, non comporta incremento del carico insediativo rispetto a quello previsto nel PUC e conseguentemente non valuta gli effetti della variante sulla mobilità e sulla qualità dell'aria. In realtà come già rilevato nei paragrafi precedenti, rispetto al PUC la variante amplia la platea dei fruitori dell'indice di edificabilità destinato alla residenza ed aumenta la potenzialità edificatoria residenziale rispetto alla situazione attuale nonché cambiano le finalità dell'insediamento (non più abitazioni rurali ma individuazione di aree a concentrazione volumetrica residenziali) quindi si rileva che in presenza di aumento della potenzialità edificatoria non sono stati valutati gli effetti sulla mobilità e sulla qualità dell'aria.
Nel rapporto preliminare si indica che nessuna delle stazioni della rete regionale di rilevazione della qualità dell'aria si trova in prossimità dell'area di interesse e si prendono a riferimento i dati riferiti al 2010 riportati nello Studio di Impatto Ambientale relativo all'adeguamento del sistema A7, A10, A12 della rete stradale e autostradale di Genova, la cosiddetta "Gronda di ponente" che si innesta nell'autostrada esistente proprio in corrispondenza della Vesima. Nell'ambito di tale studio, furono eseguite campagne ad hoc lungo il tracciato

della prevista infrastruttura, in tre diversi periodi dell'anno, a Bolzaneto, in Val Varenna e a Voltri, in via Fabbriche. Il rapporto preliminare prende a riferimento i dati della postazione di Voltri, ritenendo che presenti caratteristiche che possono essere assimilate all'area di interesse.
È da rilevare che la variante incrementa la popolazione residente in area contigua all'infrastruttura autostradale esistente che rappresenta una fonte di emissione."

Autostrade per l'Italia S.p.a. segnala che "*I siti di intervento sono posti in prossimità dell'area di innesto con l'infrastruttura "Gronda – lato ponente", progetto promosso dallo Scrivente Aspi ed oramai in fase di avvio lavori che prevede tra l'altro la messa in opera di elementi di mitigazione acustica e protezione delle emissioni derivanti dalla nuova opera autostradale. Si ritiene comunque necessario rappresentare in questa sede, che ogni eventuale intervento posto in fascia di pertinenza acustica o comunque potenzialmente soggetto al rumore autostradale, dovrà tenere in considerazione i disposti dell'art. 8 del DPR 142/04 che, nel caso di infrastrutture esistenti e nel rispetto dei limiti di cui agli articoli 4,5 e 6 dello stesso DPR, prevede a carico del titolare della concessione edilizia o del permesso a costruire gli eventuali interventi di risanamento sonoro.*"

Si riporta inoltre quanto rappresentato da ASPI in merito alla fascia di rispetto autostradale:
"*Il vincolo della fascia di rispetto è stato istituito in base alla Legge n° 729 del 24/07/1961, successivamente integrata dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 30.04.92 n. 285), che ne dà definizione all'art. 3 punto 22, e dal relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16.12.92 n.495). La norma prescrive il vincolo di inedificabilità assoluta e ne fissa l'ampiezza a partire dal confine catastale o dal confine risultante dagli atti di esproprio relativi al progetto approvato, prendendo in considerazione tutte le pertinenze autostradali, non solo in riferimento all'asse autostradale corrente. Le succitate disposizioni di legge sono state altresì oggetto di ulteriori chiarimenti da parte dell'originario Concedente, con Circolare Anas prot. 109707/2010 e Nota dell'Ispettorato Vigilanza Concessioni Autostradali dell'Anas prot. 86754-P del 16.06.2011.*
Si richiama anche l'attenzione sull'assunto delle suddette norme che contemplano gli obblighi di rispetto delle distanze dai confini autostradali, nel passaggio in cui si evidenzia che ogni normativa Regionale, unitamente alle disposizioni Regolatorie Edilizie Comunali, in quanto fonti secondarie, non possono confliggere con la normativa statale ed in particolare con quanto regolamentato in ordine alla fascia di rispetto autostradale.
La inclusione nello strumento urbanistico di aree con diversa destinazione urbanistica a ridosso della infrastruttura autostradale non deve comportare alcuna riduzione della distanza della fascia di rispetto all'interno delle suddette aree.
Si rappresenta inoltre a codesto Comune che, qualora fossero previste trasformazioni urbanistiche con modifiche della destinazione d'uso di alcune aree, il vincolo della fascia di rispetto oltre che finalizzato ad evitare la costruzione di volumi edilizi - allo scopo di prevenire l'esistenza di ostacoli materiali emergenti dal suolo che, in prossimità alla sede stradale, creerebbero pregiudizio alla sicurezza del traffico e alla incolumità delle persone, oltre a quello di assicurare una fascia di rispetto utilizzabile per ampliamenti del nastro stradale, per l'impianto dei cantieri, per il deposito dei materiali e per la realizzazione di opere accessorie - deve intendersi correlato anche alla destinazione d'uso delle aree, per le quali qualsiasi ipotesi di variazione di destinazione non dovrà determinare pregiudizio e/o aggravio dei costi espropriativi riconducibili ad eventuali futuri interventi di ASPI sulle aree medesime.
In particolare per quanto attiene il recupero degli edifici esistenti, ribadendo che i citati Codice della Strada ed il Regolamento di Esecuzione ed Attuazione sanciscono il principio di inedificabilità assoluta in fascia di rispetto si rappresenta che le uniche edificazioni consentite sono quelle preesistenti all'esproprio autostradale le quali, in virtù del principio di conservazione, possono essere oggetto di manutenzione, restauro e conservazione limitatamente ai punti a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001.
Per quanto riguarda gli interventi previsti in prossimità della prog. km 15+984 della A10, comportanti la realizzazione di un breve tratto di strada sottopassante il Viadotto "Torrente Vesima", a servizio della vasca dell'acquedotto e della fraz. Case Cian, quale opera alternativa all'esistente tracciato che è franato, non si rilevano particolari elementi ostativi, ricordando tuttavia che non si riterranno autorizzabili all'interno dei 30 metri della fascia di rispetto correttamente calcolata, le opere costituenti edificazione, tra le quali rientrano manufatti in cemento armato, in cls, misto cementato o bitume.
Si evidenzia infine che gli interventi avviati dalla scrivente Aspi in somma urgenza per la mitigazione del rischio idrogeologico alla prog. km 16+350 dell'autostrada A10, ai piedi dei Viadotti autostradali Frana e Beo, adiacenti ai siti oggetto di variante al PUC, sono stati ultimati.
Si segnala in conclusione che la procedura avviata da codesto Ente, in fase di indizione di apposita/e Conferenze di Servizi, per qualunque eventuale opera posta all'interno della fascia di rispetto, anche ricadente tra le tipologie ammesse dalle succitate disposizioni, dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione di ASPI e dell'attuale concedente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti— Ufficio Territoriale di Genova, al quale il parere della scrivente è subordinato ai sensi di legge."

Alla luce di quanto sopra esposto e in ragione del raggiungimento degli obiettivi della SRSvS - Persone.III.1 (Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico) si rileva una criticità relativa alle previsioni di nuova edificazione più prossime alla tratta autostradale. Ne consegue la necessità di porre una attenzione particolare, in fase di individuazione delle aree di "atterraggio", al tema della qualità dell'aria e alle eventuali mitigazioni da porre in atto per la tutela della popolazione potenzialmente esposta.

Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile osserva che:
"*Esaminata la documentazione progettuale resa disponibile, e quanto emerso nella precedente fase di "Scoping", si conferma che il tema relativo al Servizio Idrico Integrato (SII) è stato trattato tenendo in considerazione le eventuali criticità.*
Per quanto concerne il segmento fognario depurativo è stata sinteticamente, ma puntualmente, considerata la criticità legata al depuratore di Arenzano, ancora in corso d'opera, precisando che in alternativa troverà applicazione l'art. 38 delle NdA del PTA.
Per il servizio di fognatura, in caso di assenza della totale copertura di rete, o di impossibilità di estendimento, l'eventuale ricorso alternativo a sistemi depurativi individuali sarà prospettato cercando di limitare il numero di punti di emissione.
Per quanto attiene l'approvvigionamento idrico potabile, si prende atto della disponibilità del titolare dell'acquedotto privato a cedere le strutture al Gestore Unico del SII."

ARPAL segnala che "*gli impianti di depurazione individuali dovranno essere progettati in rispondenza al numero e alla tipologia di utenze allacciate. Dove previste utenze di tipologia domestica, o ad essa assimilabile, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art 3 della L.29/2007, e inferiori a 500 a.e., le acque di scarico potranno essere trattate con impianti di tipo Imhoff, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art 22 c. 2 a) della l.r. 43/95. Laddove venissero previste altre attività, esempio di tipologia allevamento o casearia, valgono le disposizioni di assimilabilità a domestico di cui all'art 101 c. 7 del Dlgs 152/06.*
Al momento non sono stati individuati i punti di immissione in ambiente degli scarichi, Lo scarico derivante dagli impianti individuali potrà trovare recapito in uno dei corpi idrici superficiali in zona e visibili nella cartografia di progetto denominata "04_RETICOLO IDROGRAFICO.pdf" solo previa verifica conformità del recettore."

Per quanto riguarda i profili relativi al Servizio idrico integrato le osservazioni del Comitato per la Salvaguardia del Territorio della Vesima e di alcuni residenti di Vesima rilevano criticità sia relative all'acquedotto privato, sia alla depurazione.

Alla luce di quanto sopra esposto e in ragione degli obiettivi della SRSvS (PIANETA.II.3, PIANETA.II.4, PIANETA.II.5, PIANETA.I.5, PIANETA.II.1, PERSONE.III.1) si rilevano alcuni elementi di criticità per mitigare i quali sarà opportuno porre attenzioni particolari relativamente al comparto acque e ciclo idrico. Pertanto, in fase di individuazione degli ambiti di collocazione delle nuove volumetrie, è necessario che venga definita l'infrastrutturazione ottimale per la depurazione e l'approvvigionamento idrico, nel rispetto della normativa in materia e del Piano di Tutela delle Acque.

Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici

Il Settore Assetto del Territorio in avvalimento per l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale segnale che: *"è in fase di approvazione la variante al PdB "Ambiti 12 e13" (decreto di presa d'atto: DSG n. 124 del 29/11/2022), relativa all'aggiornamento della carta della suscettività al dissesto in corrispondenza di alcune zone interessate dalla variante al PUC in oggetto. La variante al Pdb comporta, in particolare, l'inserimento di alcuni areali classificati come Pg4 "frana attiva". Dall'esame di tale variante, emerge che il vasto movimento franoso attivo localizzato nei pressi dei Viadotti autostradali Beo e Frana interagisce con la viabilità esistente di accesso ad alcune delle aree in cui sono previste le nuove edificazioni." "In relazione alla disciplina di salvaguardia idrogeologica prevista dalle norme del PdB, occorre tener conto di quanto stabilito dall"art. 5 bis - Indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli" e dall'"art. 16ter-Misure di attenzione per la prevenzione del rischio idrogeologico" di tali norme.*
Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, nella fascia B si applica la normativa di fascia B di cui al comma 3 dell'art.15 delle norme di attuazione del PdB. A seguito di un adeguato studio idraulico delle aree in fascia B* che individui le fasce di inondabilità delle aree secondo i criteri di cui all'allegato 3 delle norme del PdB, sono*

consentiti gli interventi compatibili con la disciplina prevista nelle diverse fasce che saranno individuate. Si precisa che gli areali destinati alle nuove costruzioni non interagiscono con tale fascia."
"E' stata predisposta una relazione idraulica di inquadramento generale degli aspetti idraulici a firma dell'ing. P. Misurale per conto di ITEC engineering s.r.l..
In tale relazione vengono analizzate le possibili interferenze tra gli interventi previsti e le norme e cartografie del PdB. Nelle conclusioni si sottolinea l'ammissibilità degli stessi in quanto:

- *sono esterni rispetto alla fascia di inedificabilità assoluta;*
- *non pregiudicano la sistemazione idraulica definitiva di corsi d'acqua;*
- *non aumentano la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte che a valle;*
- *non costituiscono significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena;*
- *non riducono la capacità di invaso delle aree circostanti.*

Relativamente agli aspetti geomorfologici, si evidenzia che la relazione geologica è stata integrata con quanto richiesto in fase di scoping, ma non è aggiornata con i contenuti di cui al DSG n. 124/2022. É necessario provvedere a tale aggiornamento."

"Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si ribadisce quanto già segnalato in fase di scoping e che, per completezza, viene di seguito riportato: "Nelle aree in cui sono previste la collocazione delle nuove volumetrie, dei parcheggi, la ristrutturazione/ampliamento/sostituzione degli edifici esistenti e la realizzazione degli interventi sulla viabilità esistente/in previsione, è necessario approfondire gli aspetti geologici, geomorfologici e geotecnici basati su indagini dirette sul terreno ed analisi dello stesso al fine di evitare un incremento del grado di suscettività al dissesto in occasione di scavi e sbancamenti necessari per gli interventi previsti. Tali approfondimenti dovranno tener conto anche degli aspetti idrogeologici, prevedendo nelle fasi esecutive, la realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque superficiali e, qualora necessarie, opere di drenaggio."
Si ribadisce la criticità legata all'inevitabile necessità di adeguare i tratti stradali esistenti (la cui ubicazione non è stata allegata alla documentazione trasmessa) che, pur consentiti dalle norme attuali del PdB, andranno ad interessare aree classificate a molto alta, alta e media suscettività al dissesto e, pertanto, potrebbero condizionare a medio-lungo termine la stabilità dei versanti, causando possibili fenomeni di dissesto.
Pertanto, è necessario che per gli adeguamenti previsti ai tracciati già esistenti, per la posa in opera di tubazioni, condotte o similari, nonché per i nuovi percorsi carrabili e quelli pedonali (ivi comprese le cremagliere), laddove consentiti dalle Norme del PdB, vengano adottati tutti quegli accorgimenti tecnico-costruttivi atti a migliorare le condizioni di stabilità del versante, prevedendo specifiche opere di regimazione delle acque, il contenimento dei fronti di scavo e, soprattutto, una costante manutenzione degli stessi tracciati e percorsi.
A completamento di quanto sopra riportato, si ricorda che è in fase di approvazione la variante al PdB "Ambiti 12 e13" (decreto di presa d'atto: DSG n. 124 del 29/11/2022), relativa all'aggiornamento della carta della suscettività al dissesto in corrispondenza di alcune zone interessate dalla variante al PUC in oggetto. La variante al Pdb prevede, in particolare, l'inserimento di alcuni areali classificati come Pg4 "frana attiva". Dall'esame di tale variante, emerge che il vasto movimento franoso attivo localizzato nei pressi dei Viadotti autostradali Beo e Frana interagisce con la viabilità esistente di accesso ad alcune delle aree in cui sono previste le nuove edificazioni.
Inoltre, oltre a quanto già riportato in precedenza in merito agli adeguamenti ai tratti di viabilità esistente o al nuovo tratto che conduce a Case Cian, si evidenzia che più volte nel "Rapporto ambientale" si afferma che "Tutte le zone di atterraggio e quindi di nuova edificazione, previste nella variante in oggetto, sono servite dalla strada attuale carrabile ed asfaltata che collega il nucleo abitato di Vesima fino alla località Lupara". A questo proposito, è necessario chiarire se la variante in oggetto prevede l'utilizzo di tale tracciato fino a loc. Lupara. Infatti, lo scrivente Settore evidenzia che ad oggi tale strada risulta percorribile solo a piedi, in quanto interessata da cedimenti in alcuni tratti individuati tra la loc. Campasso e loc. Lupara (così come evidenziato dalla presenza di due frane attive-Pg4) e, soprattutto, nell'ultimo tratto, nei pressi del confine comunale con Arenzano, ricade in un esteso movimento franoso Pg4-frana attiva e comporta anche l'attraversamento del rio Lupara.
Pertanto, si ritiene necessario approfondire la tematica legata all'utilizzo di tale tracciato, o, in alternativa, individuare altre soluzioni.
Le considerazioni sopra riportate hanno consentito di giungere ad una valutazione complessiva, in relazione agli aspetti ambientali di competenza, dei possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante in oggetto.
Deve essere valutato soprattutto l'incremento del carico insediativo. È indubbio, infatti, che tale incremento non può che creare un significativo aumento del numero di popolazione a rischio su un'area che ad oggi risulta di fatto disabitata e soggetta a potenziali fenomeni di dissesto geomorfologici. Infatti, se è vero che la norma di attuazione del Piano di bacino non vieta la realizzazione di nuove costruzioni e nuova viabilità in Pg2 e Pg3b, è altrettanto vero che l'areale è comunque critico dal punto di vista geomorfologico, e che, in alcune

zone, viene riconosciuto un rischio idrogeologico medio-alto. Inoltre, occorre segnalare che nel "Rapporto ambientale" non sono state approfondite le criticità legate alla viabilità, in relazione agli aspetti di competenza dello scrivente Settore: gli effetti del maggior utilizzo della viabilità esistente, peraltro di limitata larghezza, dovranno essere attentamente presi in considerazione in vista dell'incremento della popolazione previsto nell'Ambito in oggetto, prevedendo adeguate misure di contenimento di tali effetti.
Tutto ciò premesso è possibile concludere che:

- *La variante non presenta incompatibilità con la sovraordinata Pianificazione di Bacino;*
- *Per quanto attiene in generale l'impatto ambientale della variante si deve sottolineare che le nuove previsioni urbanistiche interessano un areale che presenta diverse criticità di carattere generale e, pertanto, la sua attuazione potrebbe implicare degli impatti ambientali significativi;*

Il Settore Assetto del Territorio segnala che *"nella zona oggetto di intervento sono presenti alcuni corsi d'acqua, quali, ad esempio, il Rio Vesima ed il Rio Agugia. A questo proposito, è necessario verificare la fattibilità di ogni intervento previsto nella variante in relazione alle distanze dai corsi d'acqua, di cui agli artt. 6 e 8 delle norme del PdB e di cui al Regolamento Reg. n. 3/2011 e smi, soprattutto in relazione alla "fascia di inedificabilità assoluta". Inoltre, lo stesso Regolamento regionale n. 3/2011 e s.m.i. vieta, nella fascia di inedificabilità assoluta, oltre alla nuova edificazione anche gli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 5), mentre gli interventi di cui all'art. 5 comma 1, pur ammessi, sono comunque soggetti a nulla-osta idraulico. A questo proposito, si richiamano i chiarimenti riportati al punto 4) "Chiarimenti e indirizzi applicativi sulla disciplina ex R.R. 3/2011" degli "Indirizzi applicativi in materia di polizia idraulica" di cui alla DGR 1205/2019. In ogni caso, si ricorda che, a prescindere dal tracciato dei rivi riportati sulla cartografia di cui sopra o sulle mappe catastali, è comunque obbligatorio verificare il reale stato dei luoghi."*

Alcuni residenti nella frazione Vesima osservano che i rischi di dissesto, idraulico e incendio sono condizionati anche dall'abbandono dell'attività agricola e ritiene *"perlomeno bizzarro che la costruzione delle nuove residenze funzionali al recupero agricolo del territorio consumino il suolo una volta riservato all'agricoltura".*
Osservano inoltre le criticità relative alla viabilità, come già approfondito dal Settore Assetto del Territorio.
Analogamente il Comitato per la Salvaguardia del Territorio della Vesima osserva che *"la valle della Vesima è un'area estremamente fragile dal punto di vista idrogeologico: negli anni si sono susseguiti smottamenti, alluvioni ed eventi naturali che ne hanno minato, sempre più, la stabilità"* e ritiene "*quantomeno miope, nel 2023, prevedere nuovo consumo di suolo in una valle dove esistono diverse abitazioni abbandonate che potrebbero essere recuperate e riportate alla loro funzione originale di case contadine, diventando reale presidio al dissesto idrogeologico in quanto vicine ai rivi e circondate dagli antichi terrazzamenti e dai boschi che potranno, così, essere davvero manutenuti." Anche il Comitato inoltre esprime perplessità riguardo alle criticità relative alla viabilità e segnala che "la strada passa sopra un ponte di origine romana, che mostra da tempo segni di cedimento, già segnalati, peggiorati notevolmente negli ultimi anni, quando, decine di camion di Società Autostrade hanno percorso questa via per raggiungere i viadotti in manutenzione."*
Alcuni giovani cittadini genovesi osservano che la variante è in contraddizione con alcuni degli obiettivi della SRSvS, tra i quali PIANETA.III.1 (Prevenire i rischi naturali e antropici e rafforzare le capacità di resilienza di comunità e territorio) in quanto "*l'utilizzo delle nuove costruzioni ad uso residenziale non garantisce una manutenzione del territorio che prevenga i rischi antropici e naturali, bensì aumenta l'impatto antropico sul territorio.*"
Riguardo alle criticità relative ai profili idrogeologici anche i contadini della Vesima osservano: "*La Variante prevede che solo per i trenta anni successivi alla concessione di un titolo edilizio il richiedente sia vincolato a rendere produttivi i terreni asserviti. Non capiamo la ragione di questo limite temporale: se la nuova costruzione impatterà per secoli sul territorio, perché il relativo beneficio che porterà alla porzione di valle asservito dovrebbe durare solo trent'anni?*"
Anche il WWF, INU, CIA e Coldiretti rilevano fragilità e criticità del contesto geomorfologico e idraulico. In particolare INU, CIA e Coldiretti osservano che "*Va stabilita una specifica disciplina attinente la messa in sicurezza del territorio al fine di contrastare il dissesto idrogeologico, l'abbandono e limitare per quanto possibile il rischio incendio" e suggeriscono di individuare opportuni indicatori da inserire nel piano di monitoraggio.*"

Alla luce di quanto sopra esposto e in ragione del raggiungimento degli obiettivi della SRSvS:

- PIANETA.III.1 (Prevenire i rischi naturali e antropici e rafforzare le capacità di resilienza di comunità e territorio);
- PERSONE.III.1 (Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico),

si rilevano una generale fragilità del territorio e criticità relative:

- all'interferenza della viabilità di accesso con il vasto movimento franoso attivo localizzato nei pressi dei Viadotti autostradali Beo e Frana;

- ad un potenziale incremento del grado di suscettività al dissesto in occasione di scavi e sbancamenti necessari per gli interventi previsti.

A tale riguardo risulta necessario

- integrare la normativa di piano per gli adeguamenti previsti ai tracciati già esistenti, per la posa in opera di tubazioni, condotte o similari, nonché per i nuovi percorsi carrabili e quelli pedonali (ivi comprese le cremagliere), laddove consentiti dalle Norme del PdB, affinché vengano adottati tutti quegli accorgimenti tecnico-costruttivi atti a migliorare le condizioni di stabilità del versante, prevedendo specifiche opere di regimazione delle acque, il contenimento dei fronti di scavo e atti convenzionali volti ad una costante manutenzione degli stessi tracciati e percorsi.
- integrare la normativa di piano affinché vengano approfonditi gli aspetti geologici, geomorfologici e geotecnici *basati* su indagini dirette sul terreno ed analisi dello stesso al fine di evitare un incremento del grado di suscettività al dissesto in occasione di scavi e sbancamenti necessari per gli interventi previsti. Tali approfondimenti dovranno tener conto anche degli aspetti idrogeologici, prevedendo nelle fasi esecutive, la realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque superficiali e, qualora necessarie, opere di drenaggio.
- provvedere all'aggiornamento della la relazione geologica con i contenuti di cui al DSG n. 124/2022.

Consumo di Suolo

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile rileva che la variante, "*pur confermando l'indice edificatorio, elimina le limitazioni relative al numero massimo di unità abitative residenziali in capo all'imprenditore agricolo (massimo due alloggi nel PUC), elimina il lotto minimo ed elimina il requisito di essere agricoltore professionale per costruire nuove residenze, aumentando di fatto i potenziali insediamenti residenziali. L'edificazione per funzioni residenziali passa da essere episodica, residuale, strettamente legata alle esigenze dell'agricoltore professionale e subordinata all'assenza di altri edifici esistenti, a essere vera e propria edificazione residenziale. Ciò considerato si ritiene che la variante comporti consumo di suolo*".

Alcuni giovani cittadini genovesi osservano che la variante è in contraddizione con alcuni degli obiettivi della SRSvS, tra i quali PIANETA II. 1 (Arrestare il consumo del suolo e combattere la desertificazione) in quanto "*più di 6000 metri quadri di nuove abitazioni rappresentano un irreversibile e massiccio aumento del consumo di suolo*."

Il WWF osserva che la variante di fatto comporta un consumo di suolo eccessivo.

INU, CIA e Coldiretti osservano che la variante comporta "*una capacità insediativa veramente notevole*" e fanno rilevare che "*nell'ambito della formazione del PUC attualmente in vigore, elemento fondante per la sua strutturazione e concezione, vi era stato il tracciamento, realizzato con la consulenza dell'arch. Renzo Piano, della cosiddetta "linea verde", intesa come quella frontiera che avrebbe dovuto delineare in modo definitivo il perimetro dell'urbanizzato al fine di contenere entro tale linea le operazioni di urbanizzazione (che quindi da quel momento furono orientate tutte al "costruire sul costruito") e preservare, per converso, tutto l'ampio patrimonio verde esistente oltre tale linea, nei suoi caratteri prevalentemente rurali ed ambientali. La linea verde, assieme alle linee rossa e blu, costituiscono la base fondativa del PUC approvato e non sono state oggetto – ad oggi - di ripensamento. Da quanto risulta dalla cartografia allegata alla Descrizione Fondativa del PUC (pag. 224), la quasi totalità del comparto in esame ed oggetto della perimetrazione del nuovo ambito PUC AR-PA06 è oltre la linea verde.*"

Alla luce di quanto sopra esposto e in ragione dell'obiettivo della SRSvS PIANETA II. 1 (Arrestare il consumo del suolo e combattere la desertificazione) si rilevano alcuni potenziali profili di criticità per mitigare i quali sarà opportuno porre attenzioni particolari in merito al tema del consumo di suolo. Ne consegue la necessità di una rimodulazione della norma dell'ambito che persegua effettivamente l'obiettivo del recupero dell'uso agricolo produttivo del territorio, riconducendo conseguentemente la residenza alla nozione di "destinazione d'uso complementare" - e non principale – favorendo prioritariamente il riuso delle volumetrie esistenti.

Biodiversità

Il Settore politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità rileva che la variante non ricade in alcuna zona ricompresa dalla Rete Natura 2000, né risulta interessata da elementi della Rete Ecologica Regionale o da segnalazioni puntuali derivanti dall'Osservatorio Ligure per la Biodiversità. Ritiene comunque utile evidenziare l'opportunità di "*considerare il recupero delle aree verdi e la loro gestione, il recupero ed il mantenimento dei manufatti agricoli come muri a secco, terrazzamenti e raccolte d'acqua, ed in*

*generale le piccole opere di presidio del territorio approntate con tecniche di ingegneria naturalistica, quali elementi qualificanti da promuovere e disciplinare anche per la conservazione della biodiversità loc*ale".

ARPAL segnala alcune misure da applicare al fine di garantire le condizioni idonee al mantenimento della biodiversità:

- *"assumere, con valore prescrittivo, quanto indicato al capitolo 5.1 dello Studio di incidenza "Misure di mitigazione", in riferimento agli interventi sugli edifici esistenti, alla ricostruzione di ruderi ed alla salvaguardia delle specie di chirotteri eventualmente presenti. Qualora venissero rilevate specie d'interesse conservazionistico, dovranno essere inserite nell'apposito format, scaricabile on line al seguente indirizzo: https://www.arpal.gov.it/homepage/natura/osservatorio-della-biodiversità.html ed inviate all'Osservatorio della Biodiversità Ligure – Li.Bi.Oss., come previsto dalla DGR 681/2016;*
- *relativamente alla ricollocazione dei volumi demoliti a seguito della realizzazione dell'ampliamento del nodo autostradale a Vesima, procedere all'effettuazione di approfondimenti successivi ad hoc, volti a valutare gli eventuali impatti e le misure di mitigazione più idonee da mettere in atto;*
- *prevedere, per ogni tipo di intervento da realizzare, il mantenimento della connettività ecologica preesistente;*
- *limitare al massimo l'impermeabilizzazione dei suoli, anche con riferimento alle nuove edificazioni, dove si chiede, in particolare per le aree parcheggio, l'utilizzo di materiali idonei allo scopo, ad esempio tappeti erbosi rinforzati con ghiaia o grigliati;*
- *privilegiare, in ogni ambito di intervento, l'impiego di tecniche d'ingegneria naturalistica*
- *limitare al massimo l'apertura di nuovi tracciati, che in ogni caso sarebbe opportuno non prevedano asfaltatura o comunque impermeabilizzazione;*
- *in occasione di ripristino di fasce con presenza di muri a secco, mantenere tale tipologia di strutture evitando l'uso di cemento;*
- *in ambito progettuale, prevedere, per i vari insediamenti abitativi e per le zone adibite alle colture, la presenza di zone a verde naturale, privilegiando il mantenimento di quello preesistente;*
- *nelle operazioni di taglio e sfalcio, porre attenzione alla corretta gestione delle specie aliene invasive, provvedendo all'eradicazione ed allo smaltimento delle stesse;*
- *privilegiare, per i ripristini e per eventuali allestimenti del verde, piante autoctone, in coerenza con le condizioni meteoclimatiche locali;*
- *porre in essere le buone pratiche di cantiere volte ad evitare la dispersione di inquinanti nelle acque e nei suoli, la dispersione di polveri e la diffusione delle specie aliene;*
- *in occasione dei cantieri, limitare al massimo la sottrazione non strettamente necessaria di ambienti naturali e il taglio di essenze arboree autoctone;*
- *evitare la deviazione, il disseccamento, il tombinamento o l'intubazione del reticolo idrologico superficiale preesistente. "*

Anche le osservazioni di WWF e di alcuni giovani cittadini genovesi pongono l'attenzione sui i profili relativi alla biodiversità. In particolare i giovani cittadini genovesi osservano che "*nonostante le aree protette siano localizzate esternamente rispetto all'ambito oggetto di variante, è necessario considerare gli effetti sistemici dei nuovi insediamenti, su habitat ed ecosistemi. L'aumento del carico insediativo potrebbe avere effetti negativi sulla valle anche se il progetto si localizza ai margini delle aree protette.*"

Alla luce di quanto sopra esposto e in ragione degli obiettivi della SRSvS relativi alla Scelta strategica I. (Arrestare la perdita di biodiversità) si rilevano alcuni potenziali profili di criticità per mitigare i quali sarà opportuno porre attenzioni particolari relativamente al comparto biodiversità. In particolare si raccomanda che nello SOI venga posta particolare attenzione al recupero e al mantenimento dei manufatti agricoli come muri a secco, terrazzamenti e raccolte d'acqua, ed in generale le piccole opere di presidio del territorio approntate con tecniche di ingegneria naturalistica, quali elementi qualificanti da promuovere e disciplinare anche per la conservazione della biodiversità locale. Si raccomanda inoltre che in fase esecutiva degli interventi vengano tenute in considerazione tutte le opportune misure volte a garantire le condizioni idonee al mantenimento della biodiversità.

Agenti fisici: Rumore

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile rileva che:
"*Per quanto riguarda il comparto rumore, il Rapporto ambientale riporta, in Figura 8, l'ubicazione delle aree in cui sono previsti nuovi edifici residenziali rispetto all'infrastruttura autostradale nel suo previsto sviluppo*

(Gronda), da cui si evince che le nuove aree residenziali ricadono parzialmente all'interno delle fasce di pertinenza acustica del tratto autostradale esistente.
Il Rapporto ambientale non include una specifica valutazione previsionale del clima acustico ma si limita a riportare i risultati della valutazione d'impatto acustico predittiva realizzata da Autostrade per l'Italia (ASPI) per lo Studio d'impatto ambientale del Nodo stradale e autostradale di Genova (Gronda), opera approvata e avviata, da cui emerge che alcuni edifici esistenti saranno esposti a livelli di pressione sonora maggiori dei limiti, inoltre per alcuni di essi i limiti saranno superati anche in seguito alla realizzazione, da parte di ASPI, degli interventi di mitigazione acustica.
Da tale valutazione risulta evidente che i nuovi edifici previsti dalla variante saranno soggetti all'impatto dell'autostrada, mitigabile solo attraverso la realizzazione di opere di contenimento del rumore ad oggi non ancora realizzate.
Si sottolinea che ad oggi non sono note le tempistiche e le modalità con cui ASPI realizzerà gli interventi di mitigazione acustica, inoltre il Rapporto ambientale non indica se sono già presenti situazioni di superamento dei limiti; pertanto si segnala una potenziale criticità relativa all'aumento di popolazione esposta al rumore, in particolare per gli ambiti di sviluppo volumetrico che si trovano a monte dell'infrastruttura autostradale (C, D, E).
Si ribadisce che all'interno delle fasce di pertinenza i limiti che l'infrastruttura deve rispettare sono quelli delle fasce e non quelli della zonizzazione acustica e che nel caso in cui si prevedano superamenti l'onere di realizzazione di interventi di tipo passivo sulle nuove strutture edilizie per il conseguimento di valori di pressione acustica ai recettori entro i limiti normativi ricade sui titolari di concessione edilizia rilasciata all'interno delle fasce (art. 8 del DPR 142/2004).
Premesso quanto sopra, si prende atto della la scelta effettuata dal proponente di fare riferimento a futuri interventi di mitigazione acustica previsti dal gestore dell'infrastruttura per giustificare la localizzazione di nuove aree residenziali. Tuttavia, la normativa dei piani di contenimento e abbattimento del rumore acustico nasce con l'obiettivo di ridurre, in un'area già edificata, l'impatto acustico dovuto all'esercizio delle infrastrutture di trasporto, non per creare ulteriori elementi di incompatibilità ambientale. La criticità dell'area, ricadente all'interno della fascia di pertinenza acustica delle autostrade dovrebbe pertanto portare ad evitare la collocazione di nuove aree residenziali all'interno delle stesse.

ARPAL rileva che: "*In relazione alla pratica in oggetto, è stata visionata la Valutazione Ambientale Strategica agli atti prodotta dal Proponente ed è stato eseguito un sopralluogo nella zona interessata dal progetto.*
Per quanto riguarda la classificazione acustica attualmente vigente, è stato verificato che l'intera zona di interesse ricade in classe III, compatibile con gli insediamenti in progetto, pertanto non si ravvisano necessità di varianti alla classificazione acustica.
La zona di interesse è adiacente al tracciato autostradale della A10, che al momento non è ancora stata oggetto di interventi di risanamento acustico di tipo strutturale (barriere), pertanto l'immissione acustica risulta avvertibile come verificato durante il sopralluogo. La cartografia della mappatura acustica autostradale redatta ai sensi del D. Lgs 194/2005 ss. mm. ii., riporta valori di Lnight che a seconda della posizione dei futuri edifici sono compresi fra un massimo di 65 dBA e un minimo di 45 dBA. Pertanto, in considerazione anche della incertezza intrinseca ai dati, si ritiene che ragionevolmente potrebbero verificarsi superi nella zona di progetto.
Inoltre, come indicato anche nel documento, le aree in questione verranno interessate dalla nuova viabilità autostradale (Gronda di Ponente), opera già approvata. Questa considerazione porta alla necessità che interventi di mitigazione acustica considerano la situazione viabilistica complessiva futura in modo da risultare idonei ad assicurare un clima acustico coerente con i nuovi insediamenti residenziali."

Alla luce di quanto sopra esposto e in ragione del raggiungimento degli obiettivi della SRSvS - Persone.III.1 (Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico) si rileva una criticità relativa alle previsioni di nuova edificazione più prossime alla tratta autostradale. Ne consegue la necessità di porre una attenzione particolare, in fase di individuazione delle aree di "atterraggio", al tema del rumore e alle eventuali mitigazioni da porre in atto a tutela della prolazione potenzialmente esposta.

Agenti fisici: inquinamento elettromagnetico

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile rileva che "*in fase di scoping si era sottolineata la necessità del calcolo delle distanze di prima approssimazione qualora vi fossero state interferenze con le nuove costruzioni. Il proponente ha quindi presentato un elaborato in cui sono riportati i corridoi di attenzione degli elettrodotti e le aree in cui sono previsti edifici residenziali. Essendo tali aree alla distanza di circa 500 m dalle linee non si rilevano particolari criticità."*

ARPAL rileva che:

"Per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico si prende atto che la distanza degli elettrodotti dalle aree di atterraggio è di circa 500 metri pertanto non parrebbe esservi esposizione superiore a quanto consentito dalla normativa vigente in materia. Per quanto riguarda invece gli impianti a radiofrequenza, la sola valutazione della distanza e la posizione degli stessi al di fuori delle aree di atterraggio non garantiscono il rispetto del limite di legge/obiettivo di qualità (quest'ultimo previsto per la permanenza prolungata delle persone). Risulta necessaria una analisi di impatto elettromagnetico che prenda in considerazione le volumetrie degli edifici che verranno costruiti in prossimità degli impianti a radiofrequenza presenti nella zona con particolare attenzione all'area di atterraggio posta a nord-ovest in riferimento all'impianto più ad ovest."

Alla luce di quanto sopra esposto non si rilevano impatti rilevanti riferiti all'inquinamento elettromagnetico ma, per prevenire o mitigare potenziali effetti negativi, è opportuno porre una attenzione particolare, in fase di individuazione delle aree di "atterraggio" – con particolare attenzione alle aree più prossime agli impianti a radiofrequenza - al tema dell'inquinamento elettromagnetico e alle eventuali mitigazioni da porre in atto.

Conclusioni

In generale l'istruttoria condotta e i pareri raccolti hanno evidenziato alcune contraddittorietà ed incoerenze nell'impostazione della proposta di variante e alcuni profili di criticità ambientale, qui di seguito sintetizzati:

- gli obiettivi fondativi stessi del PUC, che la variante non avrebbe inteso modificare confermando l'attitudine ad effettiva produzione agricola dell'area, e le determinazioni rese nel Voto n. 150/2015 allegato alla DGR 1201/2015 e nel Parere Motivato VAS n. 27/2012 reso con la DGR n. 1280/2012 con le quali la Regione Liguria aveva posto le condizioni per la sostenibilità dello strumento urbanistico comunale;
- la disciplina particolarmente cautelativa del vigente PTCP che riconosce allo stato dei luoghi il regime ISMA CPA;
- gli esiti del Report di Monitoraggio 2020-2021, per i quali il Comune di Genova con Determina Dirigenziale n. 118 del 03/01/2023 non ha ravvisato la necessità di introdurre misure correttive al proprio Piano;
- alcuni degli obiettivi della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile con particolare riferimento alla considerazione del complesso delle fragilità del territorio, agli aspetti relativi al consumo di suolo ed ai temi agenti fisici, acque/ciclo idrico integrato e biodiversità;
- gli aspetti idrogeologici e geomorfologici, in quanto l'attuazione delle previsioni della Variante, può comportare un aggravamento della situazione di instabilità complessiva del versante, soggetto anche a grado di suscettività al dissesto elevato e molto elevato in evoluzione (tenuto conto che è in fase di approvazione la variante al PdB "Ambiti 12e13") e degli effetti sulla popolazione esposta a tali rischi;
- la salvaguardia della popolazione da insediare relativamente al rumore e alla qualità dell'aria per la vicinanza del tracciato autostradale;

Di conseguenza si ritiene che la norma d'ambito debba essere formulata in modo da perseguire efficacemente l'obiettivo del recupero e rafforzamento dell'effettiva produzione agricola, garantire il pieno rispetto della pianificazione sovraordinata e settoriale e mitigare e compensare il complesso delle fragilità del territorio avendo cura di proteggere la popolazione dall'esposizione a rischi di varia natura.

Pertanto, la sostenibilità della Variante in oggetto viene valutata positivamente a condizione che vengano rispettate le **prescrizioni** evidenziate nell'analisi istruttoria e di seguito sintetizzate:

1) **la funzione "residenza" sia ricondotta alla nozione di "destinazione d'uso complementare"** - e non principale – favorendo **prioritariamente il riuso delle volumetrie esistenti** al fine di corrispondere effettivamente all'obiettivo di rafforzamento e recupero della funziona agricolo-produttiva**;**
2) **lo SOI, finalizzato ad individuare gli ambiti di collocazione delle nuove volumetrie ammesse, tenga in opportuna considerazione anche l'obiettivo di diminuire la popolazione esposta all'inquinamento acustico e della qualità dell'aria -** con particolare attenzione alle aree più prossime al tracciato autostradale **- e all'inquinamento elettromagnetico -** con particolare attenzione alle aree più prossime agli impianti di radiofrequenza **- anche in modo da individuare le eventuali opere di mitigazione da porre in atto. Nella stessa fase di** individuazione degli ambiti di collocazione delle nuove volumetrie ammesse, **sia tenuta altresì in considerazione la necessità di**

assicurare l'infrastrutturazione ottimale per la depurazione e l'approvvigionamento idrico, nel rispetto della normativa in materia e del Piano di Tutela delle Acque vigente;

3) **la normativa di piano sia integrata** in modo che la realizzazione dei previsti adeguamenti ai tracciati già esistenti, per la posa in opera di tubazioni, condotte o similari, nonché per i nuovi percorsi carrabili e quelli pedonali (ivi comprese le cremagliere), laddove consentiti dalle Norme del PdB, **ricomprenda tutti i necessari accorgimenti tecnico-costruttivi atti a migliorare le condizioni di stabilità del versante,** prevedendo specifiche opere di regimazione delle acque, il contenimento dei fronti di scavo e atti convenzionali volti ad una costante manutenzione degli stessi tracciati e percorsi;

4) **la normativa di piano sia integrata affinché sia previsto, in fase progettuale, l'approfondimento degli aspetti geologici, geomorfologici e geotecnici** basato su indagini dirette sul terreno ed analisi dello stesso al fine di evitare un incremento del grado di suscettività al dissesto in occasione di scavi e sbancamenti necessari per gli interventi previsti. Tali approfondimenti dovranno tener conto anche degli aspetti idrogeologici, prevedendo nelle fasi esecutive, la realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque superficiali e, qualora necessarie, opere di drenaggio;

5) gli elaborati della Variante in oggetto siano corredati **dall'aggiornamento della relazione geologica** con i contenuti di cui al DSG n. 124/2022

Si raccomanda infine che:

- nello SOI venga posta particolare attenzione al recupero e al mantenimento dei manufatti agricoli come muri a secco, terrazzamenti e raccolte d'acqua, ed in generale le piccole opere di presidio del territorio approntate con tecniche di ingegneria naturalistica, quali elementi qualificanti da promuovere e disciplinare anche per la conservazione della biodiversità locale;
- in fase esecutiva degli interventi vengano tenute in considerazione tutte le opportune misure volte a garantire le condizioni idonee al mantenimento della biodiversità;
- per quanto riguarda i rapporti con il Sistema del Verde a livello provinciale, in sede di rilascio dei titoli abilitativi sia garantito il positivo bilancio sia in termini quantitativi che qualitativi dell'assetto vegetazionale delle aree interessate secondo quanto indicato al comma 9 dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del PTC Provinciale.

REGIONE LIGURIA

DIREZIONE GENERALE TERRITORIO
URBANISTICA

Variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m., concernente l'introduzione delle Norme di Conformità degli ambiti di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA della nuova disciplina "AR-PA6" da applicarsi in specifiche aree appositamente perimetrate nell'assetto urbanistico - Livello 3 - in loc. Vesima del Comune di Genova

Relazione Tecnica n.14 del 17/3/2025

Premesse

Il Comune di Genova, con Deliberazione della Giunta comunale (DGC) n. 163 del 17 giugno 2021, ha adottato, ai sensi dell'art. 38, comma 1, della Legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e s.m., il **Rapporto Preliminare correlato allo Schema di variante per l'introduzione nelle Norme di Conformità del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di una nuova disciplina da applicarsi in specifiche aree denominate AR-PA-6 comprese nell'ambito di riqualificazione della produzione agricola AR-PA**, appositamente perimetrate **nell'Assetto Urbanistico - Livello 3, in località Vesima**.

Relativamente a tale proposta di variante, il **Comune**, con nota prot. 226228 del 22 giugno 2021, ha inviato a **Regione, in quanto Autorità competente**, la seguente documentazione costituente parte integrante della suddetta deliberazione comunale. Ciò, ai fini dell'attivazione della fase preliminare di confronto di cui all'art 8, comma 2, della L.R. 32/2012:

- Cartografia tematica,
- Rapporto Preliminare di scoping,
- Studio di incidenza,
- Relazione geologica,
- Relazione idraulica,
- Relazione urbanistica.

La **fase preliminare di confronto (scoping)** sullo schema di variante al PUC è stata avviata il 30 giugno 2021 con nota PG/2021/10225435 e si è conclusa il 5 ottobre 2021 con nota PG/2021/320475.

In riscontro alla richiesta comunale prot. 224228 del 21 giugno 2021, il Dipartimento Ambiente, Settore Assetto del Territorio, ha inoltre rilasciato il **parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 s.m.**

A seguito della conclusione e degli esiti della **fase preliminare di verifica ambientale**, **l'Amministrazione Comunale ha adottato**, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m., con Deliberazione del Consiglio comunale (DCC) n. 100 del 23 novembre 2021 la **variante al PUC relativa al "nuovo ambito speciale di presidio territoriale e promozione dell'attività agricola" AR-PA-6 ed il correlato Rapporto Ambientale**.

Rispetto al PUC vigente**, la variante urbanistica adottata dal Comune comporta**:

- **la modifica normativa** sia per la componente urbanistica (con l'introduzione, nella scheda dell'Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA delle Norme di Conformità, della disciplina delle aree identificate come AR-PA-6), sia per la **componente paesaggistica**, con riferimento **all'Unità Insediativa di identità paesaggistica puntuale dì Vesima**, con l'introduzione in calce al paragrafo "Tutela dell'edificato antico di origine storica" della seguente disposizione: **"Sono ammesse ulteriori nuove costruzioni se richieste in applicazione della norma del PUC AR-PA-6"**;
- la **modifica cartografica** delle tavole 22, 23, 32 e 33 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del PUC, Livello 3, e del livello paesaggistico, con l'introduzione del **perimetro dell'area complessivamente oggetto di variante** e con l'**individuazione delle aree AR-PA-6.**

Con nota del 5 gennaio 2022, assunta al prot. regionale al n. 2022-0007566, il **Comune ha trasmesso a Regione** i relativi atti ed **elaborati di variante** costituiti da:

- Relazione Urbanistica,
- Stralcio delle Norme di Conformità,
- Disciplina Urbanistico Edilizia del PUC contenente la nuova disciplina AR-PA-6;
- Stralci cartografici relativi alle tavole 22, 23, 32, e 33 dell'Assetto Urbanistico del PUC, contenenti la proposta di perimetrazione delle aree AR-PA-6, nonché la modifica della Legenda con l'introduzione del grafismo identificativo;
- Elaborati tecnici trasmessi a corredo dell'istanza:
  - Valutazione Ambientale Strategica, Fase di scoping;
  - Rapporto Preliminare e Cartografia Tematica Ambientale;
  - Studio di incidenza VAS, fase di scoping;
  - Relazione geologica, idrogeologica e sismica;
  - Relazione aspetti Idraulici.

A seguito di richiesta regionale, di cui alla nota congiunta prot. 2022-0200670 del 9 marzo 2022 del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS e del Servizio Urbanistica, di **aggiornamento della documentazione alle intervenute modifiche apportate in sede di adozione**, con successiva nota prot. 2022-1292218 del 24 novembre 2022, il Comune ha inviato nuovamente il **Rapporto Ambientale, completo dei tre allegati aggiornati** (Relazione geologica, Relazione idraulica e Studio di incidenza).

Con nota prot. 1427035 del 7 novembre 2022, la Regione ha quindi reso noto **l'avvio della fase di pubblicazione comunale ai fini urbanistici**, ex art 38 della L.R. 36/1997 e s.m., e a far data dal 21 dicembre 2022 l'avvio del procedimento di VAS, ex art 9 della L.R. 32/2012 e s.m.

Successivamente – all'esito degli accertamenti istruttori e al fine di comprendere meglio alcuni aspetti tecnici afferenti alla variante urbanistica – con nota prot. 2025-0009256 del 9 gennaio 2025, la **Direzione generale Territorio chiedeva la seguente documentazione ulteriore**:

1) **Studio Organico d'Insieme (SOI)** integrato con le necessarie valutazioni di carattere urbanistico e funzionale dell'intervento, preordinato a garantire il rispetto e il reintegro delle qualità paesaggistiche, attraverso la valutazione progettuale dell'intervento sotto i seguenti aspetti:
   - **interferenze con le visuali panoramiche e alterazione dei valori paesaggistici**, con riferimento agli aspetti meritevoli di particolare tutela, quali manufatti emergenti,

monumenti, crinali, corsi d'acqua, essenze vegetali di pregio, superfici boscate e del paesaggio agrario storico;

- **analisi critica dei caratteri dimensionali, linguistici, tipologici, insediativi e funzionali delle preesistenze**.

L'anticipazione della richiesta del SOI di approvazione comunale (il Comune dovrà provvedere in merito) rispetto al naturale corso del procedimento è dovuta alle peculiarità della pianificazione, ai fini della compiuta comprensione della proposta. Il SOI è esteso a tutto il contesto territoriale di riferimento, con ampiezza determinata in funzione delle suddette valutazioni. Detto SOI è costituito da planimetrie e sezioni di rilievo dello stato di fatto relative all'insediamento, alla copertura vegetale, alla geomorfologia e agli elementi di degrado riscontrabili e da elaborati atti a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento progettato nel contesto analizzato.

2) **Analisi della volumetria esistente** corredata di planimetria localizzativa, schemi grafici di ogni singolo edificio e documentazione fotografica;

Come è noto, il SOI è un elaborato progettuale previsto dall'art. 32 bis delle Norme di attuazione del Piano territoriale di coordinamento paesistico regionale. La relativa approvazione è di competenza comunale e **verrà approvato dal Comune in fase successiva**: quello anticipatamente richiesto da Regione potrebbe essere quindi suscettibile di qualche modifica in fase di esame dell'Ente competente. Il Comune trasmetteva a Regione la documentazione richiesta con nota prot. 0011060 del 10 gennaio 2025, assunta al prot. regionale 2025-0013264 del 13 gennaio 2025.

La presente relazione riassume quindi i contenuti istruttori fin qui maturati e debitamente valutati ai fini dell'espressione del parere regionale di cui al comma 6 dell'art. 38 della Legge urbanistica regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i.

Rapporto con la pianificazione territoriale

L'ambito interessato dalla variante adottata con la sopra richiamata DCC 100/2021, si colloca all'**estremo ponente del Comune di Genova, in località Vesima**, e si estende dalla fascia litoranea fino alle pendici della soprastante collina. In tale contesto territoriale di **elevato valore paesaggistico** sono ancora oggi ben identificabili i **segni storici di un sistema insediativo rurale** costituito da percorsi pedonali, muretti a secco e da un insieme di residenze e di manufatti agricoli di matrice preindustriale (22 piccoli "agglomerati" riconosciuti nella fase di redazione del PUC vigente come "luoghi detti") strettamente correlati all'**utilizzo agricolo del territorio circostante.**

La variante adottata dal Comune di Genova è motivata dalla volontà di consentire una più articolata possibilità insediativa finalizzata a **contrastare l'abbandono dell'agricoltura e Io spopolamento della località Vesima** del Comune di Genova. Ciò, inserendo tra le funzioni principali per le aree riclassificate AR-PA-6 (in aggiunta alle attuali, corrispondenti per gli Ambiti di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA del PUC ad agricoltura e allevamento), anche la **destinazione a edilizia cosiddetta "libera"**, rendendola ammissibile quindi sia per **interventi di recupero degli edifici esistenti**, sia per **interventi convenzionati di nuova edificazione, a condizione che sia garantito il presidio territoriale e la destinazione agricola** con l'obbligo di avvalersi, per la coltivazione dei fondi asserviti, esclusivamente di "**Imprenditori Agricoli Professionali**" (I.A.P.).

Nella Relazione Tecnica e nel Rapporto Ambientale (pag. 179 allegato cartografico stralcio delle tavole 22, 23, 32 e 33 del PUC), viene precisato che **le aree assoggettate a nuova disciplina sono limitate alla porzione rinominata AR-PA-6** (nella Relazione Tecnica corrispondente a 647.185 mq, tenendo conto dell'esclusione delle aree gravate da vincolo ex Lege 353/2000, art. 10 c. 1, in quanto percorse dal fuoco), urbanisticamente in oggi ricompresa nell'ambito AR-PA (ISMA- CPA disciplinato dall'art.49ter delle NTA del PTCP), mentre il perimetro complessivo di variante (confine verde riportato nelle tavole di struttura del PUC allegate alla DCC 100/2021), corrisponde ad un più vasto ambito territoriale di circa 150 ettari che risulta quindi esteso anche a terreni classificati come Ambiti di Conservazione non edificati AC-NI (ANI-MA e IS-MA-CPA del PTCP, oltre a porzioni minime in altri regimi) per i quali viene invece confermata la disciplina di Piano oggi vigente.

Con riferimento quindi al nuovo "Ambito Speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola" AR-PA-6, interessato dalla modifica normativa, lo stesso risulta attualmente:

- Disciplinato dal PUC come **Ambito di Riqualificazione delle Aree di produzione Agricola AR-PA** in cui:
  - le "**funzioni principali**" (sezione AR-PA1 della scheda urbanistica ambito AR-PA) sono: agricoltura e allevamento, mentre quelle "**complementari**" sono: agriturismo, servizi di uso pubblico, residenza, 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 pertinenziali; la **nuova edificazione** (sezione AR-PA2 della scheda urbanistica ambito AR-PA) ammessa per la residenza solo se legata a esigenze di conduzione del fondo agricolo, non può eccedere un Indice di Utilizzazione Insediativa I.U.I. pari a 0,01 mq/mq, nel rispetto dell'indice massimo di edificabilità di mc/mq 0,03 consentito dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle zone omogenee "E", e, comunque, per ogni azienda agricola fino ad una SA complessiva di mq 200, articolata in non più di due edifici, realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (come definito all'art. 8, punto 3.1 delle Norme generali) solo se in assenza di preesistenti manufatti sul fondo già destinati a tale funzione;
  - la **disciplina degli interventi edilizi e di livello puntuale** (sezione AR-PA-2 e AR-PA-4 della scheda urbanistica ambito AR-PA) e la scheda della corrispondente Unità Insediativa d'Identità Paesaggistica di "Vesima" (tavole di riferimento 22, 23, 32 e 33 del Livello Paesaggistico Puntuale): prescrive l'elaborazione di uno **Studio Organico d'Insieme** e integra la voce Norme Progettuali di livello puntuale del PUC con specifiche disposizioni paesaggistiche, tra cui sono da richiamare in particolare quelle relative a "**Tutela dell' edificato antico di origine rurale**", "**Tutela dei percorsi**", mentre la fascia di territorio al piede del versante ricade nell'"**Ambito di paesaggio costiero**".
- Ricompreso per l'assetto insediativo di livello territoriale del **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico nell'Ambito Territoriale n. 52 - Arenzano Cogoleto, con regime di MANTENIMENTO e, a livello locale, principalmente nella categoria Insediamenti Sparsi di salvaguardia dei corridoi paesistico-ambientali IS-MA-CPA (parti in AR-PA).**
  In base all'art 49 ter delle NTA del PTCP, che disciplina gli ambiti IS-MA-CPA, tale regime si applica in quelle parti di territorio che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato e 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.

Per tali aree l'obiettivo della disciplina è quello di **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 pertanto **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 invece 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.

Gli interventi ammessi **non** possono comunque comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e le aree soprastanti i tunnel autostradali. **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**.

Le aree sono inoltre interessate dalla **Pianificazione del Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** approvato con DCP 1/2002 (in particolare le aree poste tra l'autostrada e il mare rientrano In "Territori di cornice costiera", disciplinati dalla scheda 1.3 C 01, Fascia costiera di ponente dal confine di Arenzano al Torrente Cerusa, mentre le porzioni più a monte, in località Canova e del Bricco Grosso rientrano In "Parchi Urbani territoriali") e dalla tutela prevista dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Dlgs 42/2004.

L'ambito di variante è inoltre attraversato dall'**autostrada A10** ed in parte interessato dalle **opere di adeguamento del sistema A7, A10-A12 relative al nodo di Genova** che prevedono nel tratto di Vesima la definizione di una più ampia fascia di rispetto nonché alcune aree di esproprio.

Contenuti della variante

La variante in esame, adottata dal Comune con DCC 100/2021 per il nuovo "Ambito speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola" AR-PA-6, risulta **parzialmente modificativa** della precedente proposta **oggetto della fase di scoping** in quanto:

- la proposta originaria di variante e il relativo Rapporto preliminare prevedevano l'**applicazione di una disciplina urbanistica speciale** che consentiva, all'interno della potenzialità complessiva pari a un I.U.I. = 0,03 mq/mq, la possibilità di interventi di nuova costruzione per residenza cosiddetta "libera" nella misura massima dello 0,01 mq/mq e la riserva della rimanente quota dello 0,02 mq/mq per finalità agricole e produttive, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo fino ad un massimo di 0,01 mq/mq;
- La variante normativa adottata (DCC 100/2021) modifica, nell'attuale stesura, la precedente oggetto di **scoping**, prevedendo che all'interno dello I.U.I. complessivo della zona, pari a 0,03 mq/mq, lo 0,02 mq/mq sia riservato a manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento e che la residenza possa essere realizzata nel rispetto della quota massima residua di una I.U.I pari a 0,01 mq/mq, alternativamente:

- dall'imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ovvero da altro personale addetto alla conduzione dell'Azienda,
- da soggetti privi dei requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, mediante Permesso di costruire soggetto a convenzione, le cui finalità siano quelle di garantire la conservazione, valorizzazione e rivitalizzazione del territorio. La convenzione dovrà avere durata di almeno 30 anni 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., l'obbligo di avvalersi per la coltivazione dei fondi asserviti esclusivamente di "Imprenditori Agricoli Professionali" (IAP) così come definiti dall'art. 8 comma 3.1 delle Norme Generali del PUC, le modalità di esecuzione delle opere, il mantenimento delle destinazioni d'uso e le conseguenze in caso di inadempimento degli obblighi assunti.

Valutazioni

Componente paesistica

In fase di scoping era stata rilevata una possibile incoerenza delle previsioni di nuova edificazione in relazione alla classificazione paesistica IS-MA-CPA dell'assetto insediativo di livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Occorre precisare che tale rilievo si riferiva a una ipotesi edificatoria maggiore rispetto a quella ipotizzata nella variante normativa adottata (DCC 100/2021), pertanto tale possibile incoerenza definita "a priori" risulta superata. Lo SOI, quando sarà approvato dal Comune, determinerà la congruità dell'assetto proposto con la classificazione IS-MA-CPA dettata dal PTCP.

L'Amministrazione Comunale, con la DCC 100/2021 di adozione della variante al PUC, proponeva alla Regione di "provvedere, nell'ambito dell'approvazione della variante in esame, alle valutazioni circa l'individuazione del regime di PTCP più idoneo con riguardo alla variante proposta" richiamando a supporto della compatibilità paesistica della proposta, i contenuti di uno SOI (peraltro non allegato alla variante stessa), nel presupposto della compatibilità della variante rispetto al regime ISMA-CPA di PTCP**.**

Rispetto al vigente regime IS-MA-CPA, si richiama come l'obiettivo prioritario perseguito da detto regime paesistico è il **mantenimento dell'insediamento di carattere sparso e la salvaguardia dei corridoi paesaggistici (CPA)** che connotano l'ambito di riferimento, preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso e valori identitari presenti.

Ciò si concreta in azioni il cui effetto atteso è la tutela della continuità della trama del verde e delle testimonianze storiche dell'assetto agricolo, salvaguardando i punti visivamente più esposti, quali le aree di crinale. In tal senso, in base all'art. 49ter, comma 3, delle NA del PTCP, **non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica**, per funzioni quali l'attività agricola e il presidio ambientale, privilegiando il recupero del patrimonio esistente.

Quest'ultimo obiettivo è indicato nell'elaborato "livello 3" della struttura del PUC "Livello paesaggistico puntuale" per l'unità territoriale di Vesima, che risulta caratterizzata da un particolare sistema insediativo storico: si tratta di edifici e manufatti legati all'uso abitativo e alla produzione agricola collocati in modalità sparsa sul territorio, in forma isolata o organizzati in piccoli agglomerati, che hanno storicamente rappresentato un elemento attivo di utilizzo agricolo del territorio.

Con riferimento alla possibilità di realizzare nuove volumetrie a fini residenziali, si evidenzia che, a fronte di una disciplina generale del PUC che trova applicazione per tutti gli ambiti di riqualificazione della produzione agricola AR-PA presenti nel territorio comunale, al campo AR-PA2 "Disciplina degli interventi - Prescrizioni generali" della relativa scheda normativa, **sono già oggi definite precise restrizioni in relazione alla classificazione paesistica** che, a seconda dei luoghi (IS-CE o IS-MA-CPA), corrisponde all'ambito agricolo oggetto d'intervento.

Nel caso degli ambiti AR-PA del PUC corrispondenti, come quello in questione, a regimi IS-MA-CPA di PTCP, la possibilità di una quota di edificabilità residua per funzione abitativa, in oggi ammessa solo per l'Imprenditore Agricolo a titolo Professionale, è subordinata dal PUC alla "predisposizione di uno SOI (di approvazione comunale, n.d.r.) che, sulla base dei contenuti anche della disciplina paesaggistica di livello puntuale del PUC, individui le situazioni suscettibili di un'edificabilità residua per la funzione residenziale e le relative modalità". **Nella variante in esame il metodo assunto per l'individuazione delle aree su cui localizzare la nuova edificazione residenziale, come indicato nel Rapporto Preliminare e nel Rapporto Ambientale, è basato principalmente sulla sovrapposizione dei diversi tematismi ambientali** al fine di identificare quelle che, prive di particolari criticità o vincoli, risultano maggiormente idonee all'edificazione (Cartografia tematica: aree percorse dal fuoco, aree in dissesto, presenza di ZSC, rete ecologica regionale ed aree protette, elettromagnetismo, rumore, ...), oltreché su tutela e continuità dei corridoi paesaggistici.

Nell'ambito della procedura ambientale, con riferimento alla **componente rumore**, è stato evidenziato inoltre, come alcune aree ricadano all'interno delle fasce di pertinenza acustica del tratto autostradale esistente, con conseguente necessità di mitigarne gli effetti attraverso opere di contenimento del rumore non ancora realizzate. Già oggi, all'interno della fascia di pertinenza autostradale, sono presenti diverse costruzioni con funzione residenziale, per cui gli interventi derivanti dalla variante in oggetto non costituiranno aggravio degli obblighi assunti da Autostrade (cfr. il "Verbale di amichevole accordo" del 6 marzo 2024, relativo ad esproprio, tra Società Autostrade per l'Italia" ed il soggetto proponente, che, in base a rilievi puntuali effettuati dalla stessa Società Autostrade, prevede la **realizzazione di barriere anti-rumore** a carico della stessa, per ricondurre i livelli di rumore alla norma).

Va inoltre precisato che il Comune di Genova ha inserito la Vesima, in Zona 3 "**Aree di tipo misto**" della classificazione acustica, in cui si applicano le norme relative alle aree urbane insediate, con obbligo da parte di Autostrade di adeguare le protezioni acustiche alla normativa vigente.

Con riferimento alla definizione della necessaria dotazione infrastrutturale a rete e viaria, la variante proposta **rispetta il limite posto dal regime di mantenimento del PTCP**, che prescrive che l'adeguamento della dotazione infrastrutturale derivante dall'incremento insediativo, non debba richiedere la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa, nonché quanto specificato per l'unità territoriale di Vesima dalla disciplina paesaggistica di livello puntuale, con riferimento alla voce "Tutela dei percorsi".

I percorsi carrabili esistenti devono essere mantenuti nella loro attuale struttura, sia per quanto riguarda il tracciato, sia in relazione alle murature che ne determinano l'assetto. Saranno ammessi adeguamenti funzionali all'insediamento di attività agricole su tutti i percorsi. I sentieri pedonali e i percorsi non asfaltati potranno essere oggetto di interventi di adeguamento riutilizzando l'eventuale materiale antico integrato con quello nuovo, che deve essere in terra battuta o stabilizzato, in ogni caso drenante. I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete secondaria e locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione in quanto appartenenti al sistema del paesaggio agricolo.

Lo **Studio Organico d'insieme**, la cui elaborazione è richiesta sia dalla normativa urbanistica in oggi vigente che da quella proposta in variante, **una volta approvato dal Comune**, dovrà tenere conto dei caratteri propri del regime IS-MA-CPA sopra evidenziati, nonché delle ulteriori considerazioni emerse in fase di verifica ambientale, compresa la tutela della rete dei percorsi storici.

Sulla base di un'analisi del costruito esistente, **dovranno pertanto essere definite le regole per le quote di nuova costruzione** che, per quanto sopra detto, dovrà risultare integrazione funzionale degli insediamenti agricoli antichi.

Si richiama in tal senso quanto indicato dalla disciplina paesaggistica di livello puntuale per l'unità insediativa di Vesima, che per le nuove costruzioni pone la condizione che siano collocate in rapporto con la struttura agricola storica in prossimità dell'accessibilità esistente. **Ciò, allo scopo di evitare ulteriore consumo di suolo**, con particolare attenzione laddove, per i terreni interessati, sia riconoscibile un'attività agricola in essere o maggiore suscettività al loro recupero all'uso agricolo.

Dovrà altresì essere consentita una realizzazione per fasi esecutive, considerata l'estensione dell'area e gli impatti prevedibili del cantiere.

Componente urbanistica

Va in premessa evidenziato che la variante in esame individua porzioni dell'attuale ambito di riqualificazione della produzione agricola in cui può trovare applicazione una disciplina diversa da quella dei restanti ambiti del territorio comunale classificati AR-PA dal PUC. Tali porzioni ridenominate "**Ambito speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola**" AR-PA- 6, mantengono nella proposta comunale la loro appartenenza alla categoria degli ambiti di produzione agricola individuati in fase di redazione del Piano.

Per quanto concerne la necessità di osservare il limite di densità massima per funzione residenziale di 0,01 mq/mq, imposto dal DM 1444/68 per le zone omogenee E, la modifica apportata dal Comune, nel passaggio tra la proposta di scoping e l'adozione della variante, **ricalibra l'entità della nuova edificazione ai fini residenziali**, rendendola conforme alla norma citata (nella proposta di modifica esaminata in fase di scoping per l'edificabilità residenziale veniva invece indicato: 0,01 mq/mq per imprenditore agricolo ed un ulteriore 0,01 mq/mq per residenza libera per un totale di 0,02 mq/mq per residenza). A riguardo della potenzialità edificatoria si precisa che la stessa deve essere calcolata riferendola a **terreni privi di asservimento** ricompresi nel solo ambito AR-PA-6.

Lo SOI integrato con le necessarie valutazioni di carattere urbanistico, una volta approvato dal Comune, individuerà ambiti di atterraggio per la localizzazione delle nuove volumetrie che siano coerenti con il regime paesistico vigente, come specificato in precedenza.

La variante adottata non comporta un aumento dell'indice edificatorio complessivo (I.U.I. = 0,03 mq/mq) e non comporta un aumento dell'indice destinato alla residenza (I.U.I. = 0,01 mq/mq) rispetto agli indici previsti dal PUC attuale e quindi il carico insediativo teorico della variante rimane inalterato rispetto al PUC vigente.

La variante in esame indica l'**obbligo di una convenzione** per assicurare l'assolvimento degli impegni tesi a garantire la effettiva destinazione agricola e di presidio ambientale. Spetta al Comune – in applicazione delle norme vigenti – la valutazione di **coerenza dei singoli interventi con la normativa regionale di riferimento.**

Valutazioni conclusive

Sulla base delle considerazioni sopra complessivamente svolte e delle valutazioni ambientali di cui alla Relazione Istruttoria VAS, tenuto conto che – non avendo adottato proposte di modifica al PTCP – il Comune ha prospettato la compatibilità con l'attuale classificazione nel regime IS-MA-CPA del PTCP (in quanto corrispondente allo stato dei luoghi e idoneo a garantire la salvaguardia dei caratteri insediativi e delle peculiarità dell'ambito di Vesima) ed ha manifestato la volontà di confermare l'appartenenza alla categoria di Ambito di riqualificazione delle Aree di produzione agricola AR- PA del PUC, al fine di garantire la compatibilità della proposta comunale rispetto al vigente regime paesistico IS-MA-CPA e la coerenza degli interventi con il confermato carattere agricolo produttivo dell'"Ambito speciale" AR PA6, **si ritiene che**:

- la puntuale individuazione delle **situazioni suscettibili di un'edificabilità residua per funzione residenziale sia definita nella successiva fase di approvazione comunale dello SOI integrato con le necessarie valutazioni di carattere urbanistico** (la cui necessità è ribadita anche nella modifica normativa in oggi proposta dal Comune al campo AR-PA-6.2 "prescrizioni generali" della scheda urbanistica) che, nel rispetto dei principi ed obiettivi del regime IS-MA-CPA e dei contenuti della disciplina paesaggistica di livello puntuale del PUC, **dovrà tenere conto delle valutazioni emerse in fase di verifica ambientale nonché sviluppare anche un' analisi del costruito esistente del quale la nuova edificazione dovrà costituire completamento**;

- tale quota di **funzione residenziale**, subordinata a stipula di convenzione (con i contenuti di cui all'art. "AR-PA-6.2 – Disciplina degli interventi edilizi", paragrafo "Nuova costruzione" della variante di cui trattasi), disciplina degli interventi edilizi, lett. b), punto 2), **possa risultare coerente** per l'ambito speciale AR-PA-6 in quanto:

  a) la normativa individuata dal PUC vigente per la Vesima, piano adottato nel 2011 ed entrato in vigore nel 2015, **non è stata in grado ad oggi di innescare processi di recupero del patrimonio edilizio storico e dell'uso agricolo del territorio**. Le motivazioni sono asseritamente da ricercare nella **onerosità del recupero non solo degli edifici ma anche del territorio**, compreso il miglioramento idraulico, geologico, naturalistico; operazioni, queste, che difficilmente possono essere messe unicamente a carico degli edifici presenti spesso in stato di rudere;

b) la variante si pone l'obiettivo di innescare un modello territoriale dove sperimentare politiche innovative di nuove forme residenziali connesse alla tutela attiva del territorio che si prendano carico della **gestione del territorio** coinvolgendo residenti fissi e temporanei nella **cura e nella tutela dell'ambiente e del paesaggio** con un **approccio integrato** in cui la compartecipazione di diverse componenti sinergiche (agricoltura, turismo, residenza e servizi culturali) può risultare innovativa e sostenibile.

Premesso quanto sopra sono da formulare i seguenti rilievi ai fini del successivo adeguamento da parte del Comune a norme del comma 7 dell'art.39 della l.r n.36/1997 e s.m.:

- alla scheda normativa elaborata per il nuovo "ambito speciale" AR-PA-6 sono da apportare **le modifiche conseguenti all'adeguamento alle prescrizioni riportate nella Relazione Istruttoria VAS**;

- alla cartografia di variante delle tavole di struttura n. 22, 23, 32, 33 del livello 3 (nelle quali la variante introduce l'ambito speciale di presidio territoriale e di promozione dell'attività agricola AR-PA-6 all'interno di un più ampio ambito di variante delimitato dal Comune con **perimetro verde**, che include non solo l'ambito AR-PA del PUC, ma anche l'ambito AC-NI e aree dell'autostrada esistente) è - per quanto possibile – è **necessario perimetrare come aree interessate, solo le parti dell'ambito AR-PA oggetto di riclassificazione in AR-PA-6**;

- lo schema di **SOI trasmesso nel gennaio scorso è da integrare con le necessarie valutazioni di carattere urbanistico,** alla luce delle valutazioni istruttorie esposte. **Occorrerà in fase esecutiva consolidare gli elementi che sottendono gli aspetti emersi in fase di valutazione ambientale strategica, specie in ordine alla gestione del dissesto ed alla riqualificazione dei siti e degli edifici, anche ai fini della coerenza con la disciplina con il Piano territoriale di coordinamento** paesistico di cui si è detto.

Sono inoltre da formulare i seguenti ulteriori rilievi:

SINTESI DEI COSTI DI INTERVENTO **RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA AGRO-AMBIENTALE** (Tratto dal fascicolo "I Giardini della Vesima, verso una green Community" integrato il 13/1/2025)	
INTERVENTO PREVISTO	**COSTO STIMATO IN Euro**
Gestione del dissesto e del reticolo idrografico	2.060.000
Pulizia delle aree boscate non insediate da preservare	750.000
Interventi sul sistema dell'accessibilità	1.283.000
TOTALE	**4.093.000**

La stima di cui alla presente tabella è **fondamentale per la compiuta valutazione dell'intervento prospettato anche per coerenza con alcuni aspetti emersi in fase di valutazione ambientale strategica**, né si possono considerare sufficienti le schede del fascicolo "I Giardini della Vesima, verso una green Community", eccessivamente generiche nel merito di alcuni aspetti importanti.

Parimenti, i principi ivi contenuti – per quanto rilevanti – restano su un piano eccessivamente teorico senza essere tecnicamente calati sull'intervento specifico.

Anche in connessione con le tematiche emerse in fase di valutazione ambientale strategica, **è necessario che tale valutazione afferente agli interventi da effettuare, venga debitamente descritta e precisata con maggiore compiutezza, anche tenuto conto di eventuali interventi già effettuati, affinché possa formare elemento vincolante nell'ambito della variante in esame e che – in relazione alla sua datazione – venga aggiornata e debitamente valutata dal Comune in fase di progetto e in fase di esecuzione**.

Inoltre, la **tabella degli edifici rurali esistenti** è corredata di una planimetria di localizzazione dei singoli immobili, al pari della **tabella degli immobili diruti** che però è priva dell'indicazione dell'incidenza volumetrica di ciascun edificio esistente.

Ai fini di valutare compiutamente la variante di cui trattasi è necessario che la documentazione recentemente acquisita venga integrata con un'analisi puntuale, necessaria al fine di confermare in sede di SOI, la conformità territoriale al Piano territoriale di coordinamento paesistico.

A tal scopo ed al fine di verificare il programma di recupero degli edifici aventi valore storico, documentale e testimoniale, sarà necessario dettagliare nello SOI, il programma di intervento sull'esistente e, soprattutto, l'analisi della coerenza degli edifici storici con le finalità agricole produttive che sottendono la variante. Tale valutazione andrà corredata di un piano afferente alle attività di coltivazione e conduzione del fondo.

GLI EDIFICI RURALI ESISTENTI - PATRIMONIO DA RIQUALIFICARE (Tratto dal fascicolo "I Giardini della Vesima, verso una green Community, integrato il 13/1/2025)	
LOCALITÀ	**VOLUME mc**
1. Canova	725
2. Sogarso Alto	869
3. Sogarso Basso	595
4. Fontanin	1323
5. Ronco	2039
6. Neighè	410
7. Coiciu	969
8. Zanchi	608
9. Ciappe	733
10. Castagnallo Alto	569
11. Castagnallo Basso	368
12. In Sciu Cian	1197
13. Beo	422
14. Case Cian	1282
15. Oxelea	494
16. Campasso	795
17. Ospitale	2395
18. Villa Grande	2772
19. Boschetti	0
20. Campetti	1700
TOTALE	**circa mc 20.260**

GLI IMMOBILI DIRUTI - VOLUMETRIE POTENZIALMENTE TRASFERIBILI (Tratto dal fascicolo "I Giardini della Vesima, verso una green Community, integrato il 13/1/2025)	
Edifici diruti: Edifici mappati nel catasto di cui oggi non rimane traccia da considerarsi come volumetria potenzialmente trasferibile	
TOTALE	**mc 5874**

La documentazione utile al prosieguo del procedimento, da integrare da parte del Comune, dovrà inoltre contenere tutti gli adempimenti volti a superare le prescrizioni e le condizioni dell'Autorità e dei soggetti competenti, anche emersi in fase di Valutazione ambientale strategica.

Sulla base di quanto sopra complessivamente considerato e valutato si ritiene che la variante in oggetto al PUC del Comune di Genova, ad avvenuto adeguamento ai temi della presente relazione istruttoria ed ai rilievi sopra indicati, nonché alle prescrizioni contenute nella Relazione Istruttoria VAS, potrà essere approvata ai sensi dell'art. 38, comma 10 della L.R. 36/1997 e s.m.

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2025-AC-171

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		20/03/2025 09:26
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		19/03/2025 14:35
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		19/03/2025 14:08
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		19/03/2025 12:46
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Alessandro CROCE		19/03/2025 12:46

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:
Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente da:
PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI
Regione Liguria
Firmato il: 26-03-2025 15:36:45
Certificato valido dal 06-10-2023 al 06-10-2026