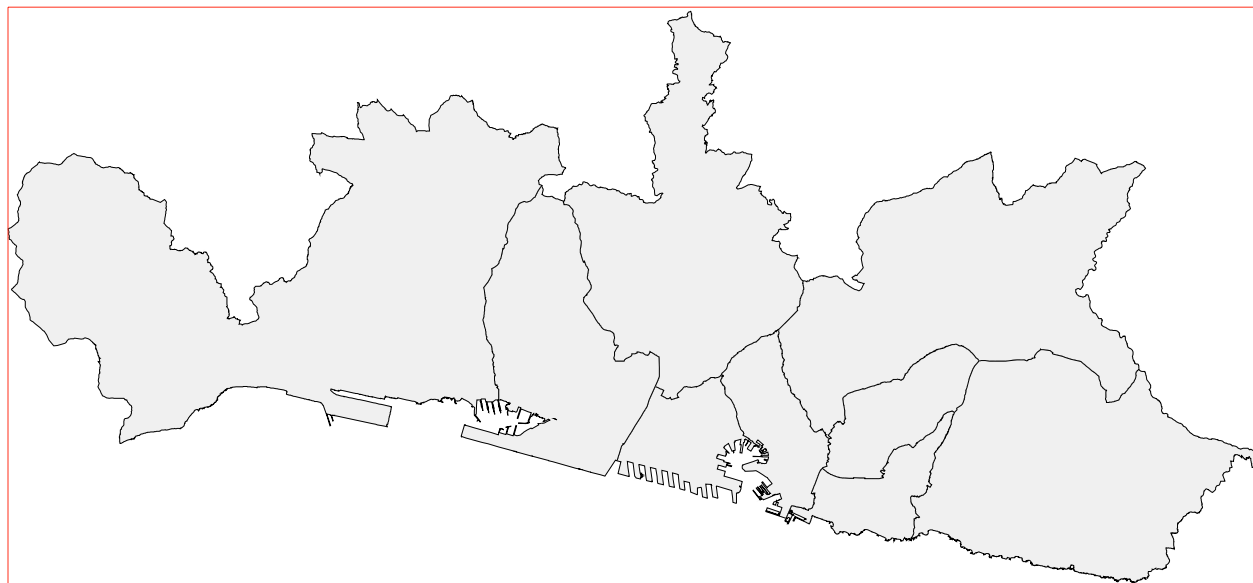




COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



RELAZIONE DI OTTEMPERANZA

MBAC

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

NOTA 18950 / 2012

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio. Titolo II e III
Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 92/2011
Espressione del parere ai sensi dell'art. 38 comma 2 L.R. n. 36/97
Espressione del parere nell'ambito della fase di consultazione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs.
152/2006 - procedura VAS.

PREMESSA

Si segnala che la struttura del piano, con i rimandi ai diversi livelli di norma, risulta articolata e complessa. Ciò determina una certa difficoltà di valutazione dell'effettivo impatto paesaggistico, derivante da incrementi e/o trasferimenti di edificazione, delle previsioni di piano. Si rileva inoltre che alcune previsioni sono caratterizzate da una forte flessibilità - comprese le indicazioni relative alla perequazione urbanistica - che contribuisce alla difficoltà di valutazione sopra citata.

Si segnala inoltre che si ritiene opportuno, visto il ricco apparato di analisi e di indagini paesaggistiche che accompagnano il piano, che le schede di ciascun ambito e di ciascun distretto, facciano esplicitamente riferimento alle considerazioni riportate nelle indagini citate e agli obiettivi enunciati nella *Descrizione Fondativa*.

A seguito delle prescrizioni del parere regionale sulla VAS del progetto preliminare del PUC e della conseguente DCC 6/2014 che ha definito le linee di indirizzo in ottemperanza al parere stesso si segnala che le disposizioni relative alla perequazione urbanistica, in sede di progetto definitivo di PUC, sono state revisionate in coerenza con l'obiettivo del "Piano a bilancio 0" per quanto riguarda la funzione residenziale. In tal senso le Norme Generali sono state integrate all'art. 13.2 prescrivendo in generale il recupero di Superficie Agibile per gli incrementi relativi alla funzione residenziale.

*Le norme di conformità dei singoli ambiti stabiliscono gli interventi ammessi sia per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, cioè fino alla ristrutturazione edilizia e quindi comunque senza incremento volumetrico, sia gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione prevedendo espressamente i parametri edificatori in ragione della tipologia dell'ambito stesso e sempre soggetti al rispetto delle norme progettuali di livello paesaggistico puntuale. **Il trasferimento della Superficie Agibile è pertanto una modalità di attuazione degli interventi ammessi e non una capacità edificatoria aggiuntiva.***

Si segnala inoltre che le modalità perequative relative alla realizzazione di opere pubbliche, di cui ai punti 3.1 e 3.2 dell'art.10 delle Norme Generali del PUC, traggono origine dai disposti di cui al comma 7 dell'art. 32 della Lr.36/1997: "Il PUC può stabilire che l'attuazione delle sue previsioni relative ad infrastrutture e servizi pubblici che richiedano la demolizione di fabbricati esistenti avvenga anche previa stipula di apposita convenzione con il soggetto interessato che, dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera, assicuri il riconoscimento di una potenzialità edificatoria su aree di proprietà del soggetto stesso indipendentemente dalle pertinenti indicazioni del PUC stesso". Pertanto "la realizzazione di dotazioni comunali di interesse pubblico" sull'area liberata conseguentemente al trasferimento della SA è uno degli obiettivi dell'istituto della "perequazione".

In sede di elaborazione del progetto definitivo di PUC è stato ritenuto maggiormente efficace consegnare alle mappature di "criticità" ed "opportunità" il compito di rappresentare la sintesi della descrizione fondativa in modo trasversale a tutti i capitoli trattati. Oggi le carte di criticità opportunità sono consultabili in modo statico ma l'obiettivo è di renderle disponibili via web nella loro interoperabilità GIS (vedi anche nuovo articolo della Relazione descrittiva dell'apparato normativo dedicato al Sistema Informativo Territoriale Comunale).

Nella presente fase di elaborazione di proposta di progetto definitivo di PUC si è proceduto ad estrapolare dalla Descrizione fondativa gli "Elementi fondativi" e ad associarli a ciascuno degli Obiettivi attraverso un'interpolazione che realizza la sintesi tra la programmazione strategica attivata dalla CA all'atto della formazione del PUC e l'analisi dei fenomeni territoriali effettuata dalla Descrizione fondativa.

La verifica della compatibilità con la Descrizione fondativa di un'ipotesi di variante al PUC, deve quindi riferirsi agli elementi fondativi associati a ciascun Obiettivo pertinente rispetto all'ipotesi di variante stessa, valutati e/o compensati nel loro complesso.

2_DISTRETTI SPECIALI DI CONCERTAZIONE

Distretto 1.01 Voltri litorale di levante

In considerazione dei vincoli paesaggistici presenti nella zona fronte mare si ritiene che la previsione di maggiorazione della superficie agibile del 35% sia eccessiva e pertanto da ridimensionare.

Va in primo luogo rilevato che il Piano Territoriale della Costa, approvato dalla Regione con DCR n°64/2000 e oggetto di variante di aggiornamento DGR n° 936/2011, riguardo alla spiaggia di Voltri stabilisce che "il Piano recepisce le indicazioni del Comune per una valorizzazione delle sue caratteristiche ai fini della balneazione, il tempo libero e lo sport; ciò comporta una precisa delimitazione dell'espansione a ponente del porto commerciale, non oltre il rio San Giuliano, e il trasferimento delle attività produttive oggi localizzate sul litorale". Il Piano regionale censisce altresì "in forma del tutto schematica" alcuni "temi progetto" e per l'area in questione si sottolineano i seguenti:

AR15 Genova Voltri: "il Piano individua ... le aree costiere per lo più situate in contesto urbano, soggette a fenomeni di dismissione e trasformazione d'uso ovvero sottoutilizzate, ed evidenzia la necessità di avviare una progettazione unitaria volta alla rifunzionalizzazione e alla riqualificazione delle aree stesse ..."

PM45 Genova Voltri: "per la fruizione pubblica del suo mare e del suo paesaggio le passeggiate a mare rivestono un ruolo importantissimo ... Per tali motivi si è voluto censirle e catalogarle segnalando gli interventi che andrebbero compiute su di esse al fine di conservarle, migliorarle o svilupparle".

S52 Genova Voltri – Prà – Pegli Fronte Urbano : censimento dei tratti di arenile su cui incentrare il piano di utilizzo della ree demaniali;

Pertanto considerati gli obiettivi del PTC della Costa, considerato altresì che il settore 1 di cui trattasi ricade in area demaniale marittima, come peraltro rilevato dalla Regione Liguria (Direzione Urbanistica), si elimina pertanto la funzione residenziale e la previsione di maggiorazione della superficie agibile del 35%, confermando quale funzione principale i servizi pubblici integrata, per coerenza con la finalità di fruizione della costa, dalle strutture balneari. Riguardo all'assetto progettuale, oltre al rinvio alle numerose prestazioni del livello paesistico puntuale della scheda di Distretto, in coerenza con il progetto urbano definito del Piano regionale e sviluppato dal PUC le "dotazioni di servizi e infrastrutture" della scheda di Distretto vengono integrate prevedendo la continuità degli spazi pubblici ponente-levante (passeggiata a mare) e sua connessione con la nuova stazione ferroviaria ed il percorso ciclopedonale previsti lungo via Voltri-via Prà.

Distretto 1.02 Carmagnani Fondegga Sud

La zona è prossima all'ambito di villa Rostan e del relativo sedime del parco storico. Risulterebbe incongruo l'incremento di superficie di S.A. della Carmagnani, soprattutto per destinazioni residenziali, in quanto la villa, nonostante le trasformazioni avvenute nel passato, ha conservato il rapporto col mare, caso unico per il ponente cittadino. Occorre, inoltre, precisare i limiti delle altezze del costruito e recuperare il giardino retrostante con le due aree antistanti la villa e il relativo viale storico di accesso. Si richiede inoltre che sia preservata la crezza identificabile con la via antica Romana.

La nuova configurazione, in linea con quanto rilevato dalla Direzione Generale dei Beni Ambientali, ricomprende l'edificio della villa Rostan in Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano- storico (AC- US) e "l'area retrostante, un tempo adibita a parco e oggi occupata da un campo sportivo" nell'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU) . Lo spazio antistante la villa occupato dal deposito della società A. Carmagnani, a sua volta, fa parte, come tutto lo stabilimento, del Settore 2 del Distretto1.02, dove al fine di perseguire l'obiettivo primario del PUC di eliminazione delle incompatibilità ambientali e urbanistiche, si prevede di sostituire lo stabilimento con un insediamento da concentrare nella porzione di levante il cui progetto deve conseguire effetti di valenza urbana, mantenendo libero lo spazio antistante la villa da recuperare a giardino.

Si accoglie quanto richiesto in merito alla necessità di identificare il tracciato della "crezza", identificabile con la via Antica Romana, individuandola, nella tavola di PUC, a livello 3, con linea rossa corrispondente all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico (AC-US).

Distretto 1.03 Superba

Allo scopo di riqualificare paesisticamente la zona in esame le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate da un'elevata qualità architettonica, con adeguate limitazioni delle altezze conseguenti incrementi volumetrici.

In merito a quanto richiesto si rileva che la prevista trasformazione dell'area è soggetta a Progetto Urbanistico Operativo, i cui approfondimenti progettuali potranno consentire di valutare gli aspetti di carattere edilizio/architettonico. Infatti i PUO ricadenti in zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientale sono soggetti alle specifiche disposizioni di cui all'art. 52 della legge 36/97.

Distretto 1.04 Fincantieri Sestri Ponente

Pur condividendo la destinazione residenziale, occorrerebbe specificare le percentuali previste per le diverse destinazioni d'uso.

Il PUC ha stabilito all'art. 12 punto 11 delle Norme Generali che, nei Distretti di trasformazione, le funzioni ammesse si distinguono in principali e complementari, queste ultime insediabili secondo una percentuale massima del 30% della S.A. complessiva. Si ritiene che nell'attuale fase di pianificazione generale non sia opportuno specificare il peso di ogni singola funzione da definirsi, invece, in sede di elaborazione del PUO, coerentemente, per altro, all'art.29 della LUR n.36/1997.

Distretto 1.05 Nuova Sestri Ponente

In tale ambito si ritiene indispensabile il recupero del rapporto visivo col mare, limitando l'IUI proposta per garantire adeguati coni visuali dalla collina retrostante.

In merito alla richiesta di limitazione dell'IUI per garantire adeguati coni visuali dalla collina retrostante si ricorda che: la quantità in termini di edificabilità, prevista nel Settore 3, è stata definita in occasione della variante al PUC vigente, approvata con procedura di Accordo di Pianificazione (D.C.C.41/2011); che il settore 2 è stato oggetto di una trasformazione urbanistica recentemente completata, che per i settori 1 e 5 l'IUI risulta sostanzialmente pari al valore della densità edilizia attuale, che per il settore 4 la possibilità edificatoria è limitata a ingombri volumetrici contenuti e paragonabili a quelli già presenti nel settore, e che per il settore 6 la Superficie realizzabile è pari a quella esistente. Si condivide la proposta diretta a garantire adeguati coni visuali dalla collina retrostante per recuperare il rapporto visivo col mare introducendo tale indicazione al punto 10 - Disciplina paesistica di livello puntuale- della scheda del Distretto.

Distretto speciale di concertazione" dell'area dei Depositi di Fegino S.Quirico (1.11) e "Distretto di trasformazione urbana" dell'ex Deposito petrolifero di Via Ferri (2.05).

Considerato che gli interventi sopra citati interesseranno da vicino il complesso di S. Ambrogio di Fegino, di rilevante interesse storico-artistico, costituito dalla chiesa omonima, l'adiacente canonica, l'oratorio, la "scuoletta" ed il giardino cintato, si ritiene necessario riportare nella scheda specifica la perimetrazione del complesso stesso.

Si ritiene di dover inoltre operare una più precisa perimetrazione del giardino e parco storicamente di pertinenza della villa Spinola - Parodi di Rivarolo, anche con riferimento alle porzioni espressamente tutelate con Not. Min. del 1949, e di dover evitare in esso previsioni di nuove costruzioni al posto dei depositi petroliferi promuovendo invece la rimozione degli inserimenti industriali nel tempo operati nell'area, al fine di ricostruire il parco/giardino pertinenziali, e comunque di un'area di rispetto di cui la Villa è per troppo tempo rimasta priva, graduando inoltre gli interventi edificatori nelle aree residue, dal perimetro del giardino-parco alla ferrovia ed al resto del tessuto urbano circostante.

In tale ambito si ritiene inoltre doversi valutare con particolare attenzione l'introduzione di grandi strutture di vendita" ed attività artigianali il cui dimensionamento andrebbe a collidere col tessuto tradizionale e di qualità da riproporre in tale contesto, qualificato dalla presenza della bellissima villa.

Per quanto riguarda il primo punto si rileva che la consistente area verde, prevista come dotazione obbligatoria, nella porzione superiore dell'area, in rapporto diretto con il nucleo storico di Fegino, garantisce il rispetto del nucleo stesso e comunque la disciplina paesistica di livello puntuale della scheda del Distretto riporta: " Deve essere salvaguardata l'integrazione dell'edificio storico con il verde pertinenziale di contesto e garantita la continuità prospettica del relativo complesso anche col vicino complesso di S. Ambrogio di Fegino, di rilevante interesse storico-artistico, costituito dalla chiesa omonima, l'adiacente canonica, l'oratorio, la "scuoletta" ed il giardino cintato."

Nei confronti del secondo punto, si conviene con quanto segnalato in merito alla valorizzazione della Villa Spinola-Parodi, con l'incremento della superficie "dell'area di rispetto di cui la Villa è per troppo tempo rimasta priva, graduando inoltre gli interventi edificatori nelle aree residue, dal perimetro del giardino-parco alla ferrovia ed al resto del tessuto urbano". A tal fine si arretra il perimetro dell'area edificabile rendendo possibile la ricostruzione di parte del giardino e del viale di accesso all'edificio della villa. L'area inedificabile assume maggior consistenza anche in virtù della necessità di ottemperare alla distanza imposta dalla "fascia di rispetto" nei confronti della costruenda linea ferroviaria.

In merito al terzo punto, tenuto conto delle misure assunte e sopra indicate, si condivide la richiesta di contenere la dimensione del futuro insediamento e si procede a ridurre la fabbricabilità dell'area in ragione di un minore valore dell'indice di utilizzazione insediativo; si ritiene, comunque, che in sede di elaborazione del Progetto Urbanistico Operativo sarà possibile verificare la sostenibilità delle proposte che saranno oggetto di valutazione da parte di codesta Soprintendenza.

Per ciò che attiene alla c.d. "Gronda"

Come già anticipato con il parere di competenza per la V.I.A. si ribadisce la necessità di evitare la prospettata demolizione di "Palazzo Pareto (poi Bruzzo)" sito in Bolzaneto, poiché trattasi di bene la cui importanza storico artistica particolarmente importante risulta asserita con atto formale, limitando altresì le modifiche peggiorative dell'ambito retrostante la villa, che costituisce tuttora la cornice naturalistica della stessa e che si è preservato finora dagli stravolgimenti che l'inserimento del tessuto industriale e commerciale a Bolzaneto hanno prodotto.

Per ciò che attiene agli aspetti paesaggistici dell'inserimento di tale infrastruttura, nell'evidenziare che i punti più delicati riguardano le opere emergenti, quali i nuovi viadotti (es. viadotto sulla Val Polcevera, sul Secca, previsti nella delegazione di Rivarolo, etc.) e gli ampliamenti dei viadotti esistenti, preme segnalare come dovranno essere anche adeguatamente approfonditi tutti gli aspetti inerenti la cantierizzazione dell'imponente opera infrastrutturale.

Si ritiene inoltre doversi inserire, relativamente alla "**macroarea edificata**" del "**Sistema territoriale - Genova V Valpocevera**", una prescrizione relativa alla necessità di promuovere il recupero dell'edilizia tradizionale locale esistente in chiave di rispetto dell'attuale connotazione tecnologico costruttiva (muratura portante in pietra e/o laterizio) e tipologica locale, sia per l'edilizia residenziale che per quella produttiva (fienili, magazzini agricoli, antiche manifatture quali cartiere ecc.).

Per quanto riguarda la "Gronda" cioè il "Nodo stradale ed autostradale di Genova - adeguamento del sistema A7/A10/A12" la cartografia del P.U.C. recepisce la previsione di tracciato della nuova infrastruttura autostradale che sviluppa le indicazioni del Protocollo di intesa fra Comune di Genova, Provincia di Genova, Regione Liguria, Autorità Portuale di Genova, ANAS spa, Autostrade per l'Italia spa ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la realizzazione del Nodo stradale e autostradale di Genova preventivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 78 del 20.10.2009, sottoscritto in data 08.02.2010 e firmato dalla Regione Liguria in data 13.4.2011. Si precisa che nell'ambito del successivo procedimento di VIA, conclusosi con Decreto del Ministero dell'Ambiente, di concerto col Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, n.28 del 23/01/2014 cui si rinvia, è stato affrontato il tema inerente il "Palazzo Pareto" citato dal parere in esame.

Per quanto riguarda gli ambiti del territorio extraurbano, si rinvia al perfezionamento degli elaborati di PUC riguardanti tale componente territoriale, che promuovono il recupero e la valorizzazione del patrimonio di valore storico testimoniale, in particolare limitando per tali testimonianze gli interventi edilizi al restauro filologico. Inoltre le norme progettuali di livello puntuale contengono tutte le specificazioni rispetto alle tipologie ed ai materiali da utilizzare nei vari tipi di interventi ammessi, sia sugli edifici e manufatti sia sulle aree libere.

*Si precisa a tal proposito che le Norme Generali sono state integrate inserendo all'art. 11) il punto 21 bis **Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale: sono elementi che testimoniano la cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o attività proto-industriali (comprensivi delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, ecc) di cui deve essere tutelata sia la loro integrità materiale che il loro valore paesaggistico, testimonianze della storia e della cultura del territorio e delle sue comunità, il cui valore intrinseco permane anche qualora la funzione per la quale siano stati originariamente costruiti non sia più attuale, quali ad esempio essiccatoi, mulini, ovili, fienili, cartiere, ferriere, legnaie, buncher, fortificazioni, ecc.***

*Inoltre al fine di incentivare il recupero e la valorizzazione di tali manufatti l'art. 10 è stato integrato con il punto 10 bis **Perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale:***

Il PUC tutela il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale diffuso nel territorio extraurbano promuovendone il recupero. A tal fine, ove espressamente previsto dalle norme degli ambiti appartenenti al territorio extraurbano, gli interventi di Restauro filologico, come definito all'art. 13) punto 1.7, possono generare una quantità di S.A., corrispondente al sedime lordo della costruzione, utilizzabile all'interno della medesima macroarea. Le macroaree

comprendono ambiti che risultano legati da relazioni strutturate territoriali e di comunicazione; sono individuate nella cartografia del Livello paesaggistico puntuale e nella cartografia dell'assetto urbanistico del PUC. Nel caso la S.A. utilizzata dal contestuale intervento edilizio risulti inferiore alla superficie di sedime del volume restaurato non è prevista la conservazione della capacità edificatoria residua. L'atto di asservimento del lotto di intervento deve dare atto della S.A. utilizzata, derivante dall'intervento di restauro filologico, e prevedere la costituzione del vincolo di destinazione d'uso a tempo indeterminato del volume restaurato per funzioni agricole o connesse alla fruizione del territorio per attività escursionistica, naturalistica e per il tempo libero.

Distretto Fiera - Kennedy DST 1.13

Si fa presente la delicatezza della zona. Si concorda con l'opportunità di rendere fruibile al pubblico le opere a mare mediante percorsi pedonali. Non si ritiene opportuno, in linea di massima, prevedere la realizzazione di nuove volumetrie, né il riempimento di specchi d'acqua.

Si concorda con la riqualificazione dell'edificio ex Nira e dell'arco litoraneo, qualora sia previsto l'utilizzo di volumetrie esistenti senza incremento.

La Giunta Comunale con decisione n. 37 del 20 marzo 2014, nel prendere atto di quanto richiesto da Fiera di Genova S.p.A., circa l'utilizzo del Padiglione B (Jean Nouvel), del Padiglione D e delle aree in concessione a mare, ritenendo liberabili gli altri padiglioni e strutture, e nel considerare quanto espresso dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 30 luglio 2013, in relazione alla destinazione d'uso delle aree rientranti nella disponibilità del Comune, ha dato mandato a questa Direzione di predisporre una specifica variante al Distretto 1.13 "Fiera Kennedy" da inserire nel progetto definitivo del Piano Urbanistico di prossima adozione.

La Giunta Comunale delineando la nuova proposta urbanistica, individua un settore da inserire nel Distretto, essenzialmente formato dai Padiglioni B (Jean Nouvel) e D, oltre ad altre Aree a terra e specchi acquei delle Marine in concessione demaniale, destinato al Quartiere Fieristico, che possa svolgere tutte le attività attinenti, anche con possibilità di incremento del 30% della S.A. per le sole funzioni fieristiche e un ulteriore settore, formato dalle aree comprendenti i Padiglioni S, C, CF, Fiat e l'ex Edificio NIRA, nonché la palazzina uffici, gli edifici di servizio e il portale di Levante, da destinarsi a funzioni urbane principali quali Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e contemplando nel contempo funzioni complementari quali: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di Vendita confermando la SA esistente.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 24/2014 avente ad oggetto "INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DI UN ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE FIERA KENNEDY, FUNZIONALE AL PERCORSO DI VALORIZZAZIONE DELLE AREE, NON PIÙ NECESSARIE ALLA FUNZIONE FIERISTICA E RIENTRANTI NELLA DISPONIBILITÀ DEL COMUNE" ha dato mandato al Sindaco per la promozione di Accordo di Pianificazione, ex art. 57, comma 2, Legge Regionale n. 36/1997 e s.m.i., con l'obiettivo di introdurre le opportune modifiche alla pianificazione urbanistica delle aree corrispondenti al Distretto "Fiera Kennedy" sulla base degli indirizzi innanzi indicati definendo una bozza di scheda di Distretto che oltre gli aspetti inerenti la rifunzionalizzazione degli edifici dismessi dalla Fiera ed i relativi parametri urbanistico-edilizi, definisce le prestazioni ambientali e di relazione col contesto del Distretto coerenti con quanto indicato dal parere in esame.

Distretto 1.14 Ospedale S.Martino

In tale ambito risulta difficile immaginare la possibilità di incrementare la S.A. esistente nel settore 2 del 30% con destinazione residenziale considerata la consistenza edilizia attuale, già prossima alla saturazione dell'area. Nel settore 4, dove è previsto un incremento della S.A. del 20%, è opportuno che gli incrementi volumetrici siano adeguatamente inseriti nel contesto verde che ne mitiga parzialmente l'impatto.

Le strutture ricettive alberghiere sono ammesse esclusivamente nel settore 2 (Viale Benedetto XV). Si consideri che la maggior parte degli edifici è soggetto a vincolo storico-monumentale (ex Legge 1089/19309 "Tutela delle cose d'interesse artistico e storico" ora confluita nel D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") quindi è soggetta al parere della competente Soprintendenza che valuterà i progetti ai fini del rispetto delle loro caratteristiche formali e architettoniche, limitando, se non compatibili, le potenzialità del PUC. Tuttavia in parziale accoglimento dell'osservazione del Municipio, si riduce I.U.I. massimo dal 30 al 20%, riportandola alla percentuale di incremento della SA ordinariamente prevista negli Ambiti al fine di favorire la rifunzionalizzazione di edifici esistenti.

3_DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Distretto 2.01 Fascia Prà

E' prevista a poca distanza una destinazione di grande struttura di vendita, come il distretto 2.02 di Multedo, con demolizione e ricostruzione ed incremento di indice di edificabilità: si riterrebbe opportuno verificare la fattibilità delle demolizioni e i profili di tale edificazione prossima al mare.

In sede di progetto definitivo il distretto è stato eliminato ed inserita una Norma Speciale che recepisce il contenuto del Progetto P.O.R. FERS Liguria (2007 - 2013) asse 3 Sviluppo Urbano che in particolare non prevede l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

Distretto 2.02 Multedo

Si evidenzia la stessa criticità nei settori 1 e 3 con incremento di I.U.I da 0,7 a 0,9 con struttura di vendita che prevedono volumi considerevoli in aree con vincolo paesaggistico di 300 metri dalla costa.

Si precisa che le norme di congruenza relative al Distretto prevedono una sensibile riduzione della Superficie Agibile nel Settore 1 rispetto alla situazione attuale e l'applicazione di indici di utilizzazione inferiori alla media di quelli applicati per le stesse destinazioni d'uso negli altri distretti. Occorre comunque segnalare che, in ragione di osservazioni presentate dai proprietari di immobili ricompresi nel Distretto, sono stati modificati i parametri urbanistici relativi ai settori per cui l'edificabilità equivale alla dimensione della superficie agibile esistente.

2.09 Ex Ospedale di Quarto

Si ricorda che l'intero complesso dell'Ex ospedale di Quarto è sottoposto al regime di tutela monumentale, pertanto sia per quanto riguarda le funzioni proposte, che le previsioni relative a interventi di nuova costruzione per la residenza e/o per i parcheggi, ancorché interrati, si ritiene che le destinazioni d'uso,debbano essere in linea con quelle consentite dai provvedimenti di tutela che riguardano l'intero complesso.

Con riferimento alle criticità segnalate, che potranno essere chiarite solo da un progetto urbanistico-edilizio che sarà predisposto successivamente all'approvazione del PUC; concordando comunque con quanto segnalato ed in considerazione del recente Accordo di Programma sottoscritto per l'attigua area relativa ai padiglioni ottocenteschi, si ritiene che le previsioni d'uso e le modalità di gestione dei due "comparti" debbano trovare una sintesi all'interno di due Progetti Urbanistici Operativi che garantiscano le caratteristiche di unitarietà del complesso. In considerazione di ciò si ritiene necessario precisare nella scheda normativa del distretto che il P.U.O. previsto dovrà essere unitario e dovrà obbligatoriamente relazionarsi con quanto previsto nell'attigua area soggetta a norma speciale n.58.

Inoltre al fine di consentire un intervento unitario e organico è necessario ampliare il perimetro del Distretto comprendendo anche la "Casa del direttore" e la "Casa dell'economista", collegate all'ingresso principale del "Vecchio Istituto" tramite due rampe simmetriche, che attualmente sono escluse, ma che in considerazione di quanto esposto è necessario siano ricomprese nel perimetro come da stralcio allegato.

4_DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE LOCALE

"Distretto del "Certosa Park Locomotive" (3.02) - Area ex Bruzzo (3.04) - Trasta (4.01)

Si ritiene auspicabile che il riutilizzo di almeno alcune delle aree dismesse della Valpocevera, ed in particolare di quelle site lungo il corso del torrente, fosse indirizzato alla creazione di aree verdi e/o a destinazione sportiva quando non addirittura ad una sorta di parco fluviale destinato alla pubblica fruizione, mediante una rinaturalizzazione delle sponde e ricreazione di almeno parte della connotazione di ambito naturalistico fluviale, es. nell' "Area Bruzzo" (3.04), qualora l'attuale destinazione di "zona deposito container" dovesse essere abbandonata, o nel "Distretto Trasta" (4.01), dove risulta invece previsto il "Nuovo polo per l'industria manifatturiera".

Consequentemente all'approvazione a parte del Comune con D.G.C. 437/2010 dello schema di Piano direttore, il Comune ha attivato procedimenti di variante urbanistica su alcune aree ferroviarie tra quelle individuate dallo schema medesimo (Pontedecimo, Trasta, Fegino, Buozzi e Nervi), definitivamente approvati con D.C.C. 39/2011 e successiva D.C.C. 99/2011 in anticipazione del Piano direttore stesso. Pertanto le ulteriori ipotesi di sviluppo sono da trattarsi nell'ambito di successivi procedimenti in esito alla definizione di opportuni accordi, ovvero di un nuovo Piano direttore che tenga altresì conto degli indirizzi pianificatori assunti dal Comune. Pertanto sono stati eliminati i Distretti che interessavano proprietà FS, destinando le aree in oggetto a infrastrutture ferroviarie rinviando pertanto alle norme dell'ambito SIS-I per quanto riguarda il distretto 3.02 e inserendo una norma speciale per il distretto 4.01, che rinvia agli atti già approvati.

Per l'area Bruzzo non è prefigurabile il superamento della ormai consolidata destinazione di tipo produttivo per la creazione di aree verdi e/o a destinazione sportiva o parco fluviale se non attraverso la sua acquisizione previa riserva di opportuni finanziamenti da parte degli Enti interessati. Obiettivo della trasformazione è la realizzazione di un polo logistico da destinare alle attività di spedizionieri, corrieri e autotrasportatori, del quale si rileva la carenza a livello cittadino, in ragione della posizione dell'area in diretta connessione con i principali assi infrastrutturali.

Distretto 3.07 Valletta San Nicola

Si segnala che risulta incongrua, nelle funzioni ammesse, la realizzazione di "parcheggi privati esclusivamente interrati nel settore 1" per le ragioni esplicitate nel parere espresso nel merito dalla nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria.

Il tema della valletta di S.Nicola, in quanto consistente spazio verde facilmente accessibile sia dal Centro Storico (Carmine) che da Castelletto (corso Firenze e corso Dogali), è stato trattato sia dal Municipio che nel corso degli incontri del percorso di partecipazione.

Va altresì tenuto presente che Università degli Studi di Genova nel luglio 2008 ha presentato uno studio "recupero-restauro-riuso" dell'Albergo dei Poveri che, nel ridisegnare complessivamente l'organizzazione degli spazi dell'edificio monumentale destinati all'Ateneo e servizi connessi, prefigura la creazione di un campus universitario in diretta connessione con la valletta alle sue spalle. Il progetto vede la galleria del piano terra, ai lati della quale si aprono i cortili interni del palazzo, come nuovo asse urbano di collegamento pubblico pedonale da piazza E.Brignole alla retrostante valletta S.Nicola a sua volta recuperata all'uso pubblico di parco e verde per il quartiere. Nei mesi successivi si sono sviluppate, anche con il patrocinio del Comune e della Proprietà Istituto Brignole, proposte di utilizzo della valletta a fini pubblici attraverso il recupero delle serre storiche, la creazione di orti urbani e percorsi ludico-botanici. Pertanto si ritiene opportuno eliminare il Distretto e indicare per l'area la destinazione a servizi pubblici (SIS-S) - verde pubblico di previsione con indicazione di valore storico.

Distretto 3.08 Autorimessa Foce.

E' prevista la sostituzione volumetrica del corpo costituente l'autorimessa AMT. Si ritiene che le volumetrie previste debbano essere distribuite in modo da lasciare ampi spazi a verde. Inoltre si ritiene che l'altezza dei nuovi volumi non debba superare l'altezza media degli edifici esistenti.

Nella scheda di Distretto 3.08 riferita all'Autorimessa della Foce è stato inserito un limite alle altezze mentre era già specificato che la trasformazione deve considerare la realizzazione di una ampia superficie verde e permeabile.

Distretto 3.10 Valle Chiappeto

All'interno di quest'area, di particolare pregio paesaggistico, sono presenti emergenze monumentali quali l'ex-seminario minore del Cruappato, l'ex- Seminario nuovo e il forte di S.Tecla. Tale contesto va salvaguardato migliorandone la viabilità ed escludendo un incremento dei volumi residenziali. In riferimento al forte di Santa Tecla si auspica una sollecita scelta, da parte dell'Amministrazione Comunale, sulla destinazione d'uso, anche in considerazioni delle ingenti somme spese per effettuare le opere di restauro oggi parzialmente vanificate dallo stato di abbandono in cui versa l'immobile.

Il PUC vigente già disciplinava un Distretto analogo a quello previsto dal PUC adottato e anche in allora l'obiettivo della riqualificazione riguardava "realizzazione di un tratto di viabilità funzionale alla connessione di via Sapeto con via Cei e via Canale, tale da consentire l'istituzione di una circolazione a senso unico e l'attivazione di un servizio di trasporto pubblico; contestuale realizzazione di un insediamento residenziale, pubblico e privato, di limitate dimensioni, del recupero dell'ex Istituto Belimbau, ... ". Nello specifico il settore 2 del DST stabiliva "il collegamento viario tra via Sapeto e via Cei, con contestuale realizzazione di edifici residenziali, con SA max di 3.000 mq e riutilizzo del complesso "ex Belimbau" e delle aree adiacenti; quota parte degli edifici realizzabili, nella misura del 40% dalla SA, deve essere destinata ad edilizia residenziale pubblica e ad alloggi sostitutivi di quelli da demolire per la realizzazione della viabilità". Il nuovo PUC ha mantenuto, quale obiettivo di DST, la realizzazione "di un nuovo tratto di viabilità pubblica per consentire: la circolazione, a senso unico, da via Sapeto a via Cei e via Canale, con razionalizzazione delle aree laterali e recupero di parcheggi pubblici" aggiungendo "il collegamento tra via Cei e via al Forte di Santa Tecla per consentire la circolazione anche verso il quartiere di S. Fruttuoso" cioè in relazione "all'individuazione di un'area di intervento destinata alla realizzazione di un polo di servizi per lo sport in un contesto ambientalmente adeguato e ad una nuova edificazione residenziale, nel rispetto dei più elevati standard ambientali e di efficienza energetica". Per altro il nuovo PUC ha assegnato l'edificabilità inizialmente solidarmente attribuita a tutte le proprietà incluse in un ampio settore a cavallo del Rio, esclusivamente alla proprietà inclusa nel settore 2 dell'attuale Distretto senza porre le condizioni previste dal PUC 2000, evidentemente nell'intento di sollecitare l'intervento di quest'ultima per la realizzazione di quota significativa delle previste urbanizzazioni. Infine va considerato che, in ottemperanza al parere Regionale sulla VAS del PUC ed in coerenza con lo Studio di Incidenza " in sede di predisposizione del progetto definitivo di PUC, si provvederà a ricondurre la superficie del Distretto 3.10 Valle Chiappeto ai soli settori 2 e 3 comprendendo la viabilità di previsione, riconducendo la maggior parte del settore 1 alle più pertinenti previsioni dei contigui ambiti AR-PR e AC-NI" (rif. punto 11.3 del Capitolo 3 della DCC.6/2014 di ottemperanza al parere regionale relativo alla VAS sul PUC). Pertanto, anche in considerazione dello Studio d'incidenza che ha evidenziato la qualità naturalistico-ambientale della valle del Chiappeto e del parere della Provincia sul PUC che ha rilevato l'inopportunità della previsione di una nuova viabilità carrabile di collegamento tra via Cei ed il Forte di Santa Tecla, si ritiene di confermare la previsione di un ulteriore limitato intervento edilizio, condizionandolo alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Sapeto e Cei, non ritenendo altrimenti sostenibile un ulteriore carico, ancorchè limitato, su di una situazione viabilistica oggettivamente deficitaria. Quindi si conferma la modalità di attuazione del P.U.O. unitario al fine di garantire l'attuazione integrata e coordinata delle opere pubbliche e di quelle private. Al fine di corrispondere a quanto chiesto dalla Soprintendenza, si specificheranno le qualità paesaggistiche dell'intervento e la necessità, nell'ambito del P.U.O.. di prevedere l'riqualificazione ed il presidio della rete dei percorsi pedonali di collegamento col Forte di S. Tecla.

3.11 Stazione di Quinto

I rapporti dimensionali e tipologici dei nuovi edifici destinati alla residenza, così come l'estensione e la qualità delle aree destinate a verde dovranno essere progettate, nell'ambito del P.U.O. previsto. in modo da garantire la coerenza dell'intervento con il vincolo paesaggistico esistente sull'area.

Tra gli obiettivi di PUC figura l'implementazione del trasporto pubblico rispetto a quello privato, con particolare riferimento all'uso metropolitano della linea ferroviaria, e l'implementazione della realizzazione di parcheggi di interscambio connessi alla rete infrastrutturale principale, pertanto la destinazione d'area sarà prevalentemente orientata a tale uso. Considerato inoltre che le possibilità di intervento del distretto corrispondono a quanto previsto dalle norme di conformità del piano per le aree destinate a parcheggi pubblici e servizi pubblici si ritiene di eliminare il distretto e inserire l'area nel sistema dei servizi pubblici SIS-S, come servizio di previsione per parcheggi e verde, tantopiù che detta area è già parzialmente individuata nella cartografia del SIS-S e nel volume "bilanci-elenchi" come parcheggio pubblico esistente n. 9023. Ciò non toglie che i parcheggi possano essere adeguatamente mitigati attraverso l'uso del verde. La richiesta è parzialmente accolta nei modi innanzi indicati.

3.12 Ex Aura di Nervi

I rapporti dimensionali e tipologici delle nuove costruzioni previste, così come l'estensione e la qualità delle aree destinate a verde dovranno essere progettate, nell'ambito del P.U.O. previsto, in modo da garantire la coerenza dell'intervento con il vincolo paesaggistico esistente sull'area.

Si osserva inoltre che anche nel settore 3, dove si prevede il mantenimento dell'assetto agrario ulivato, è indicato un I.U.I. pari 0,50 mq/mq: tale indicazione appare incongruente con l'obiettivo fissato e se ne richiede la cancellazione. Sembra maggiormente coerente definire i parametri urbanistici di questo settore in analogia con quelli previsti per gli Ambiti di riqualificazione delle aree di produzione agricola.

In ragione della correzione della superficie territoriale totale del distretto e della dimensione del lotto di concentrazione dell'edificazione si ritiene che la SA esistente, quale limite massimo dell'intervento, meglio corrisponda alla situazione di contesto anche in considerazione della rielaborazione dell'assetto del distretto ai fini di meglio corrispondere alle prestazioni ambientali prefigurate dal Rapporto Ambientale. Pertanto si ritiene opportuno unificare i settori 1 e 2 per facilitare una organica progettazione delle funzioni pubbliche e private previste, le connessioni con l'ambiente naturale e l'organizzazione complessiva degli spazi pubblici del distretto. Per il settore 3 (ora settore 2) si prevede esclusivamente la conservazione dell'assetto agrario ulivato senza applicazione di indice ed il Progetto Urbanistico Operativo dovrà stabilire le modalità per garantire la manutenzione, l'eventuale ripristino e il successivo presidio dell'assetto agrario del Settore 2 a carico del Soggetto attuatore. Si precisa infine che le modalità attuative prevedono l'elaborazione di un PUO unitario esteso a tutti i settori.

5_DISTRETTI IN ATTUAZIONE O IN CORSO DI FORMAZIONE

"Distretto stazione Pontedecimo" (4.02)

Si evidenzia che i manufatti ferroviari (stazione, palazzine, magazzini, ecc.) aventi più di 70 anni di anzianità costruttiva e di proprietà di R.F.I. sono sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al Titolo I del D.Lgs 42/2004 almeno fino a quando non venisse ad essere condotta e conclusa la verifica interesse ex art. 12 del succitato Decreto.

Premesso che "sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico" (art.10 DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e dell'ambiente"), il citato art.12 del DLgs.42/2004 disciplina puntualmente la procedura di richiesta di verifica al Ministero dell'interesse culturale per i beni immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni la cui attivazione è in capo ai Soggetti "cui le cose appartengono". Pertanto la puntualizzazione non è pertinente al procedimento di PUC, riguardando obblighi in capo a RFI o Società collegate.

Distretto 4.03 Stazione Brignole

La stazione è sottoposta a tutela monumentale. E' stato approvato già da qualche anno un progetto che prevedeva un intervento di rifunzionalizzazione della stazione nel suo complesso . Eventuali ulteriori progetti o varianti dovranno comunque essere redatti con attenzione alla conservazione del bene e dei suoi elementi di pregio caratteristici.

Premesso che la prevalenza del progetto di Legge Obiettivo "Grandi Stazioni", in fase di esecuzione, è indicata nelle Norme di Conformità del PUC all'art. SIS-I-6 "Infrastrutture con disciplina urbanistica speciale", si elimina la previsione di Distretto di trasformazione indicato per la Stazione Brignole e si destina l'area in oggetto a infrastrutture ferroviarie con rimando alle norme dell'ambito SIS-I. Si rileva infine che è obbligo del titolare di immobili soggetti a tutela monumentale ottenere, preventivamente a qualsiasi intervento su detti immobili, il nulla osta da parte di Codesto Ente

6_NORME DI CONFORMITA' IN GENERALE

Ambiti di conservazione del territorio non insediato AC-NI

Tali ambiti risulterebbero, approssimativamente, coincidenti con le zone classificate come ANI-MA del PTCP e conseguentemente si ritiene che la possibilità di nuova costruzione - attualmente prevista con parametri simili a quella delle aree di produzione agricola debba essere ridotta rispetto a quanto indicato nell'Ambito citato e limitata agli ampliamenti degli edifici esistenti.

*Per quanto riguarda gli **Ambiti di conservazione e di riqualificazione** si precisa che ove non espressamente indicato dalla disciplina degli interventi di nuova costruzione il parametro edificatorio, espresso in IUI, non sono consentiti interventi di realizzazione di nuovi edifici su lotti liberi come nel caso dell'Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-NI dove possono essere realizzate esclusivamente le dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento, limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B, e l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20%*

Ambiti di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico AC-VP

Si ritiene indispensabile, date le caratteristiche di pregio del territorio individuato da questa classificazione, dettare prescrizioni stringenti anche per la prevista modifica ed integrazione della viabilità esistente, con particolare riferimento alla pendenza massima, alle caratteristiche della pavimentazione, alle modalità costruttive ed all'altezza massima dei muri di contenimento. Si ritiene opportuno specificare, altresì, la necessità di conservare i percorsi pedonali storici - con le loro caratteristiche di andamento, pavimentazione ed elementi di delimitazione - su cui, conseguentemente, non può sovrapporsi un nuovo tratto di viabilità.

Con riferimento alla preoccupazione manifestata si precisa che l'art. 12) delle Norme generali al punto 10. "Funzioni ammesse in tutti gli ambiti" stabilisce inequivocabilmente e a livello generale quanto segue:

"Sono sempre ammesse nei singoli Ambiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale del P.U.C., delle ulteriori limitazioni dei piani territoriali sovracomunali e delle normative di settore:

a) infrastrutture di interesse locale con l'esclusione dei distributori di carburanti negli ambiti di conservazione e con l'esclusione degli impianti per la nautica da diporto;

b) servizi pubblici e parcheggi pubblici, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale e delle eventuali limitazioni previste nella disciplina dei singoli ambiti relativamente alle tipologie di servizi ammesse.

La nuova costruzione per la realizzazione di alloggi ERP è consentita negli ambiti e distretti in cui è ammessa la funzione residenziale e nelle aree specificamente individuate dal Sistema dei Servizi Pubblici come Servizi ERP."

*Le **norme di conformità**, in particolare per quanto riguarda i citati Ambiti **AC-NI** e **AC-VP**, consentono interventi di sistemazione degli spazi liberi con precise limitazioni che prevedono, tra l'altro:*

- La realizzazione di parcheggi è ammessa su terreno naturale o prato armato e arredata con verde naturale piantumato.

- La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa m 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata.

Relativamente agli interventi pubblici sulla viabilità sono consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada.

Infine per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi in tali Ambiti è stabilito che "I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della SA esclusivamente a raso."

Si richiamano inoltre le norme progettuali di livello paesaggistico puntuale che definiscono le modalità di progettazione e realizzazione degli interventi.

Ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU

Si ritiene di escludere qualsiasi tipo di impianto fotovoltaico o termico sulle coperture a falde degli edifici di particolare pregio per salvaguardarne l'immagine.

Per quanto riguarda gli impianti in copertura, in linea con i criteri stabiliti dal protocollo d'intesa Soprintendenza - Regione sottoscritto il 09.02.2012, la norma precisa: sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere

montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Ambito di conservazione del centro storico urbano AC-CS

Relativamente alla norma progettuale di livello puntuale, per quanto riguarda gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione, si ritiene opportuno modificare il testo "la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti è consentita solo per i servizi pubblici o per manufatti di servizio ... " in "la realizzazione di edifici con tipologie e destinazioni diverse da quelle ricorrenti è consentita anche per i servizi pubblici o per manufatti di servizio ... ".

Con tale modifica si ritiene di consentire interventi qualificati di architettura contemporanea che sembrerebbero esclusi dal testo originale.

*La disciplina urbanistico-edilizia e paesaggistica del **centro storico urbano**, stante il suo particolare valore storico e materiale riconosciuto a livello internazionale, è frutto dell'approfondita indagine che ha riguardato il l'Ambito e ha portato a classificare ed individuare i singoli edifici con riferimento alle varie categorie già previste nel PUC 2000. Per ciascuna categoria di edifici le norme dell'ambito AC-CS, orientate alla rigorosa conservazione dei valori riconosciuti, indicato puntualmente le tipologie di intervento ammesse. La progettazione e la realizzazione di interventi è comunque sottoposta alle verifiche da parte della competente Soprintendenza che potrà valutare in tale sede la congruità delle soluzioni architettoniche rispetto al contesto.*

Ambiti di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR

In generale si ritiene che i parametri urbanistici previsti per tali ambiti possano determinare interventi che per numero, consistenza volumetrica ed opere accessorie derivanti, rischiano di essere fortemente impattanti sul paesaggio, soprastante la "Linea verde", che il piano vuole tutelare.

Pur concordando con la necessità che il territorio collinare sia presidiato allo scopo di garantirne la conservazione e la manutenzione, si ritiene che l'elenco delle funzioni ammissibili, le dimensioni del lotto minimo di intervento e la superficie massima assentibile, debbano essere oggetto di un ridimensionamento. L'esperienza di controllo degli interventi edilizi su scala regionale che questa Soprintendenza ha maturato nei decenni, suggerisce l'adozione di una superficie per il lotto minimo pari a mq. 10.000, anziché i mq. 2.500 proposti dal piano.

Si rileva che anche gli I.U.I. previsti paiono eccessivi- 0,02 mq/mq per la residenza e 0,03 mq/mq per le altre funzioni - in particolare se legati anche alla possibilità di ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuova viabilità di raccordo.

Tali previsioni sembrano entrare in contrasto con l'obiettivo di salvaguardia del paesaggio e di tutela idrogeologica di un territorio, spesso caratterizzato da forte acclività e pertanto maggiormente a rischio.

Si segnala, inoltre, che la semplice sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo non sembra garantire l'effettivo svolgimento delle opere di consolidamento e degli interventi necessari alla manutenzione del territorio. Tali opere dovrebbero essere realizzate, in quota parte e secondo modalità da stabilire, preventivamente al rilascio dell'autorizzazione a costruire. Inoltre l' Atto Unilaterale d'Obbligo dovrebbe estendere l'impegno alla manutenzione del territorio per un periodo superiore ai dieci anni attualmente previsti.

Si ritiene inoltre che la previsione relativa alla percentuale destinata a parcheggi sembra essere eccessiva.

Le linee di indirizzo correlate al Documento di Ottemperanza approvato con DCC n° 6/2014 conseguente alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2012 e allegato parere motivato n° 27 del 9 ottobre 2012, inerente la Valutazione Ambientale Strategica del Progetto Preliminare del P.U.C. di Genova, hanno comportato una rivisitazione della disciplina relativa al territorio extraurbano. Il PUC definitivo rivede in modo sostanziale gli indici per tali ambiti ottemperando a quanto prescritto dal voto regionale.

Per gli ambiti AR-PR è stato ridotto l'indice IUI = 0,03 mq/mq esclusivamente per la realizzazione di manufatti tecnici per la produzione agricola e l'allevamento collegata all'effettiva produzione agricola secondo la disciplina dell'ambito AR-PA a seguito di un approfondimento sulla natura dei luoghi e sull'uso del suolo; la nuova costruzione negli ambiti AR-PR è consentita altresì per la residenza e strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta (funzioni principali) esercizi di vicinato, servizi privati e connettivo urbano (funzioni complementari) nei limiti dell'IUI = 0,01 mq/mq. In particolare l'ambito AR-PR si articola in due sub-Ambiti: AR-PR (a) incrementabile fino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di SA e AR-PR (b) incrementabile fino ad un massimo di 0,01 mq/mq per effetto di recupero di SA, tutto in ragione delle caratteristiche territoriali e insediative nei quali sono applicabili gli I.U.I. differenziati e in alcuni casi derivanti da trasferimento di SA. Per quanto riguarda la dimensione del lotto non è più prevista una superficie minima ma si prescrive che almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'IUI ammesso deve essere contiguo. In ogni caso i

nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200mq, in netta diminuzione a quanto previsto dal livello preliminare che indicava 800 mq per interventi edificatori.

Ambiti di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo AR-PA

Si condivide l'impostazione proposta, segnalando però, come per le aree di presidio, la criticità del lotto minimo di mq. 2.500 per la sottozona delle aree di presidio agricolo.

Con riferimento alla definizione di "presidio agricolo" si segnala che le linee di indirizzo correlate al Documento di Ottemperanza approvato con DCC n° 6/2014 conseguente alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2012 e allegato parere motivato n° 27 del 9 ottobre 2012, inerente la Valutazione Ambientale Strategica del Progetto Preliminare del P.U.C. di Genova, hanno comportato una completa rivisitazione della disciplina relativa al territorio extraurbano che, tra l'altro, prevede l'eliminazione appunto del concetto di Presidio agricolo.

Ambito speciale di riqualificazione Edilizia e Urbanistica AR-UP

Si ritiene rilevante l'incremento della S.A. del 35% previsto per la ricostruzione, a seguito di demolizione, dei manufatti industriali, considerata la loro notevole volumetria.

Pper quanto riguarda l'ambito speciale AR-UP, finalizzato al superamento di specifiche criticità di rischio idrogeologico e di incompatibilità funzionali o localizzative degli edifici, considerato che rappresenta effettivamente una disciplina alternativa e trasversale nella stesura del progetto definitivo di PUC si è ritenuto opportuno trattarla a livello di normativa generale, analogamente a quanto previsto per gli interventi a carattere straordinario, introducendo nell'articolato dell'art. 13 il comma 7 "Incentivo al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado", nel quale sono stabiliti i criteri che ne consentono l'applicazione e gli ambiti di piano che possono essere interessati dagli interventi.

Tale norma intende favorire "gli interventi di rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado e sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica in grado di garantire il raggiungimento dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, il recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse e il superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico", stabilisce il limite del 35% per l'incremento della S.A. esistente precisando che l'eventuale realizzazione di una S.A. minore di quella massima consentita non dà diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua. Inoltre la possibilità di ricollocazione è maggiormente circostanziata consentendola esclusivamente per il superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico, all'interno del medesimo Municipio, negli ambiti AR-UR e AR-PR nel rispetto dei parametri previsti per gli interventi di nuova costruzione nelle relative norme di conformità.

Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ACO-L

Riguardo al regime di riqualificazione si segnala che la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici esistenti con incremento della S.A. esistente e " ... senza specifici limiti dimensionali ... " - anche se a destinazione pubblica o di struttura balneare o parcheggi interrati - sembra incongrua con l'obiettivo, condiviso, di " ... valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica ... "

Tale previsione poi, se incrociata con il parametro che obbliga l'intervento di nuova costruzione a garantire una superficie destinata a spazio pubblico attrezzato pari al 30% della S.A., sembra indirizzare la progettazione verso edifici sviluppati in altezza, per la quale non sono previsti limiti.

Si richiede pertanto, considerata la delicatezza del territorio in esame e che rappresenta una delle più significative e apprezzate risorse paesaggistiche della città, che sia esclusa la possibilità di incrementare la S.A. attuale ed anzi sia considerata l'eventualità di ridurre la S.A. esistente, nei casi in cui ciò fosse valutato necessario per raggiungere l'obiettivo di riqualificazione, che la norma persegue.

Inoltre, ritenendo necessaria la riqualificazione del litorale, sembra utile prescrivere la manutenzione dei volumi sugli arenili, anche se precari, per evitare situazioni di disordine e degrado.

Si ritiene necessario evitare nuove cementificazioni a mare, prescrivendo percorsi e piattaforme da realizzare con manufatti leggeri appoggiati e removibili. Inoltre dovranno essere previsti accessi al mare per il pubblico e non solo dagli stabilimenti.

Nell'ambito complesso ACO-L le funzioni ammesse principali sono funzioni proprie della costa, prevalentemente pubbliche, dedicate alla fruizione e accessibilità delle aree e fissate a livello di disciplina generale per tutti gli ambiti: Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica, infrastrutture di interesse

locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili, Integrate ove necessario con ulteriori indicazioni specifiche.

- Con riferimento alle segnalate "nuove cementificazioni a mare" si rileva che la disciplina paesaggistica puntuale prevede espressamente "vengono escluse possibilità di trasformazione degli edifici, ampliamenti in altezza e costruzioni fuori terra nei distacchi e nei giardini."

Negli archi di conservazione è consentito a livello generale la nuova costruzione solo mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito ed esclusivamente per realizzare servizi pubblici e strutture balneari. Negli archi di riqualificazione sono ammessi inoltre nuovi edifici destinati alle funzioni principali, senza specifici limiti dimensionali, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero coerentemente con le indicazioni del vigente Piano della Costa e le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale stabilite per i singoli archi costieri e con le specifiche modalità di attuazione.

7_NORME DI CONFORMITA' RELATIVE AGLI AMBITI

AC-NI-6 - F- Valle del rio Nervi- Monte Fasce- Monte Moro

Come già evidenziato per le norme generali, si ritiene che in quest'ambito debba essere esclusa la possibilità di nuova edificazione, consentendo esclusivamente l'ampliamento delle costruzioni esistenti

*La disciplina urbanistico-edilizia dell'ambito di conservazione del territorio non insediato **AC-NI** da applicare in tutto il territorio individuato dal piano in tale ambito, prevede che possano essere realizzate esclusivamente le dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento, limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B, e l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. (art. AC-NI-2 – Interventi di ricostruzione e nuova costruzione). Le schede degli Ambiti con disciplina paesaggistica speciale Integrano le disposizioni generali d'ambito sotto il profilo del rispetto delle specifiche caratteristiche di valore paesaggistico ambientale individuate.*

AC-VP-6 - H val Cerusa

Relativamente alla ricostruzione dei muri in pietra a secco esistenti va specificato che il recupero deve essere eseguito con tecniche tradizionali.

*Con riferimento a quanto segnalato si precisa che le norme progettuali di livello puntuale dell'ambito **AC-VP**, da applicare in tutto il territorio individuato dal piano in tale ambito, prescrivono tra l'altro per quanto riguarda gli interventi di sistemazione degli spazi liberi (art. AC-VP-4):*

- Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

- Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, croce, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali. AC-VP-4.

Si segnala inoltre che nella specifica scheda di Ambito con disciplina paesaggistica speciale, H val Cerusa, è altresì indicato che gli interventi devono essere incentrati alla conservazione del paesaggio ricorrendo al restauro e risanamento degli edifici rurali e delle emergenze utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale in particolare mantenendo i caratteri delle murature in pietra.

AC-VP-5 - n.2 Strada di S. Ilario (ambito non cartografato) e AC-VP6 K S. Ilario

Si rileva che le indicazioni relative alla possibilità di realizzare " ... nuovi tratti di viabilità di tipo agricolo forestale e di servizio a transito controllato" risultano eccessivamente generiche per garantire la conservazione dei valori paesaggistici e panoramici dell'ambito di straordinario pregio.

Inoltre, mentre si richiede la redazione di un S.O.I. per la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, tale strumento più generale di riferimento non è richiesto per la realizzazione della viabilità.

Pur consapevoli delle difficoltà legate all'accessibilità di alcune zone dell'area peraltro non l'unica, all'interno del territorio comunale, a presentare le stesse problematiche - si ritiene indispensabile ribadire la necessità, già segnalata da questa Soprintendenza all'Amministrazione Comunale, che il problema complessivo sia affrontato attraverso la redazione di un piano esteso a tutto l'ambito.

Tale piano dovrà individuare le zone compatibili con la realizzazione di interventi di miglioramento dell'accessibilità - impianti o tratti carrabili - e in riferimento all'effettivo bacino d'utenza a cui tali interventi sarebbero rivolti.

Nell'ambito del piano dovranno essere individuate lunghezze, larghezze e pendenze massime ammissibili, tecniche costruttive e di finitura, caratteristiche e dimensioni delle opere di sostegno, eventuali opere di mitigazione necessarie.

Dovrà essere affrontata anche la procedura di gestione dell'opera, nel caso della previsione di tratti di viabilità dovranno essere esaminate le problematiche legate all'eventuale sosta/parcheggio delle auto, anche nelle aree private.

Si ricorda infine che oltre al vincolo paesaggistico che si estende sull'intera area, tutto il sistema delle creuze, in quanto percorsi pubblici storici, è sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Titolo II.

Obiettivo del Piano è rendere possibile l'adozione di misure che consentano di ridurre i disagi degli abitanti e degli operatori agricoli della zona, la cui presenza rappresenta il fattore essenziale di presidio del territorio.

A fronte della stretta griglia normativa che disciplina l'area e in ragione della espressione di pareri da parte degli enti ed uffici competenti in occasione delle valutazioni in merito ad alcune proposte progettuali dirette ad affrontare il tema dell'accessibilità a S. Ilario, appare chiaro che la soluzione ai problemi di accessibilità debba essere necessariamente verificata ad una scala adeguata in grado di misurare la reale incidenza sul territorio in termini ambientali e paesaggistici. Il P.U.C., invece, non può che definire i criteri, come ha fatto, attraverso la definizione di una normativa che "ferma restando la disciplina del vigente P.T.C.P. di cui all'art. 48, comma 3 delle relative Norme di Attuazione, che consente interventi per la viabilità esclusivamente preordinati al superamento di puntuali carenze di ordine funzionale," affronta il tema dell'accessibilità alle zone non servite da viabilità carrabile:

- attraverso la tutela ed il recupero del territorio spesso abbandonato al degrado, anche attraverso programmi di manutenzione che rendano maggiormente agibili le "creuze" ai pedoni e ai piccoli mezzi agricoli;
- attraverso anche la realizzazione ove possibile, coerente con le indicazioni sopra richiamate, di nuovi tratti di viabilità di tipo agricolo forestale e di servizio a transito controllato;
- attraverso la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, subordinatamente alla redazione di un S.O.I., nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei suoli;
- attraverso l'adeguamento dei tracciati esistenti per l'uso carrabile, con l'eventuale inserimento di nuovi tratti necessari per consentire adeguate pendenze, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche di percorsi storici e dei relativi manufatti e che gli eventuali nuovi tracciati si inseriscano armoniosamente nel paesaggio con contenute opere di contenimento del terreno e non attraversino ambiti ed aree verdi strutturate costituite da parchi e giardini di edifici così da non interromperne l'unitarietà.

Si segnala infine che con DCC n.25/2000 è stato approvato uno SOI relativo all'accessibilità alla collina di S. Ilario che costituisce riferimento per gli eventuali sviluppi progettuali relativi alla viabilità dell'area strumento che potrà essere eventualmente aggiornato in funzioni di diverse ipotesi progettuali.

AC-VU - N sistema delle ville e parchi di Albaro (Facoltà di Ingegneria - Villa Cambiaso)

Si ricorda che il vincolo ex D.to L.vo 42/2004 è esteso a tutto il complesso della villa, compresa la zona con le pertinenze più recenti, pertanto le demolizioni e le eventuali ricostruzioni con aumento di volumetria appaiono problematiche e potrebbero non essere compatibili con le esigenze di tutela monumentale del bene tutelato.

Premesso che gli interventi di sostituzione edilizia in ambito AC-VU sono consentiti esclusivamente per gli edifici privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante degli edifici e dei complessi che caratterizzano l'ambito si rileva che trattandosi di immobili soggetti a tutela monumentale qualunque intervento deve preventivamente ottenere il nulla osta da parte di Codesto Ente.

AC-VU-O - Sistema delle ville e parchi Carrara e Quartara

Si ricorda che oltre al vincolo paesaggistico che si estende sulle aree, i due complessi sono sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Titolo II.

In relazione a ciò e considerati gli interventi realizzati fino ad oggi, si richiede di inserire il divieto, per questo ambito, di realizzare qualsiasi intervento che comporti un incremento di superficie impermeabile: eventuali modifiche dello stato attuale possono essere ammesse solo nel caso in cui sia possibile compensare la nuova superficie impermeabile con un'equivalente superficie resa nuovamente permeabile e in piena terra.

Rispetto alla tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 si rileva che per gli immobili soggetti a tutela monumentale qualunque intervento deve preventivamente ottenere il nulla osta da parte di Codesto Ente.

Il tema della permeabilità è stato completamente revisionato anche alla luce delle linee di ottemperanza al parere regionale sulla Valutazione Ambientale Strategica del PUC di cui alla DCC 6/2014. In particolare la componente delle norme generali di rilevanza ambientale è stata riformulata attraverso il recepimento in norma della prestazione dell'invarianza idraulica, per cui si rinvia allo specifico art. 14 comma 3 (Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli) delle Norme Generali.

Norma Speciale AC-IU 42 piano particolareggiato S.Rocco di Struppa

Sembra incongruo il progetto di urbanizzazione primaria, nonché l'indice di edificabilità del PP che fanno proprie le previsioni risalenti al 1990.

Con riferimento a quanto segnalato è opportuno rilevare che le indicazioni della norma speciale sono riferite ad uno specifico Piano Particolareggiato, che per diverse vicissitudini non si è ancora concluso, nondimeno proprio al fine di poter completare quanto previsto dal P.P., anche in termini di opere di urbanizzazione, è necessario mantenerne la validità. Contrariamente quanto richiesto modificherebbe atti convenzionali assunti, a suo tempo, dalla Civica Amministrazione che genererebbe un contenzioso fra le parti, lasciando opere incompiute.

Norma Speciale AC-IU 49 Mura Zingari

Si ritiene condivisibile la realizzazione di un edificio da destinare ad albergo e o ad uffici purché di altezza contenuta, in modo da non pregiudicare la percezione sia dell'edificio dell'arch. Morozzo Della Rocca, sia della parte retrostante della chiesa di san Benedetto.

Riguardo alla Norma Speciale n.49 "Mura degli Zingari", si richiamano i contenuti del provvedimento "Varianti ed aggiornamenti al vigente P.U.C. ai sensi degli artt. 43 e 44 della Legge Regionale n.36/1997 e s.m. e i., concernenti aree ed immobili di proprietà R.F.I. non necessarie all'esercizio ferroviario" adottato con D.C.C. 103/2010 ed il relativo provvedimento di controdeduzione D.C.C. n.39/2011. Considerato che la variante è stata definitivamente approvata con D.C.C. 99/2011, successivamente all'adozione del progetto preliminare di PUC, nella stesura del progetto definitivo viene confermato quanto stabilito dalla Civica Amministrazione con il citato procedimento di variante modificando in tal senso la norma speciale n. 49.

S precisa che la citata variante per quanto riguarda l'ambito in oggetto definisce specifiche limitazioni per l'altezza degli edifici con particolare riguardo ai civv. 1 – 3 – 5 di via Amba Alagi (edificio Morozzo della Rocca).

SIS-S-7 - Norma Speciale n. 30 Ospedale Galliera

La destinazione d'uso dell'Ospedale storico dovrà essere compatibile con le esigenze di tutela monumentale del bene, come peraltro ricordato in varie occasioni. Pertanto potranno essere autorizzati solo piccoli parziali cambi di destinazione d'uso, comunque legati alle funzioni ospedaliere.

*Al fine di chiarire quanto richiesto è opportuno rilevare che il 7 luglio 2008 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra la Regione Liguria, il Comune di Genova e l'E.O. Ospedali Galliera per la realizzazione del "Nuovo Galliera" e con il suddetto protocollo si è sancita la disponibilità e l'impegno delle parti a procedere, tramite una fattiva concertazione, alla predisposizione di uno studio urbanistico di insieme volto a definire ipotesi di rifunionalizzazione degli assetti immobiliari dismettibili, **ivi comprese proposte di utilizzo del patrimonio storico vincolato.***

Il 18 dicembre 2008, presso la sede dell'Ente Ospedaliero Ospedali Galliera, si è formalizzato l'atto conclusivo delle riunioni tecniche, istituite in attuazione del citato Protocollo d'Intesa sottoscritto il 7 luglio 2008, con la presenza dei rappresentanti dell'Ente Ospedaliero, della Regione Liguria, del Comune di Genova e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria, finalizzato alla definizione degli aspetti urbanistici ed ambientali connessi alla realizzazione del nuovo ospedale.

Successivamente, il Consiglio Comunale, dopo ampia e approfondita analisi dei temi sollevati e successive modifiche apportate al testo normativo proposto dalla Giunta, in considerazione anche delle audizioni in Commissione Consiliare, con deliberazione n. 34 del 28 maggio 2010, ha adottato, ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/1997, la "Variante urbanistica finalizzata alla realizzazione del nuovo ospedale Galliera, alla riconversione a fini residenziali degli edifici non più funzionali all'attività ospedaliera e al mantenimento del parco e dell'edificio del compendio storico in Carignano, nel Municipio I Genova Centro Est."

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 7 dicembre 2010 il Comune si è espresso nel merito delle osservazioni pervenute, procedendo all'approvazione definitiva della variante in argomento ai sensi dell'art. 40, comma 4, lett. a) della L.R. 36/1997;

La Provincia di Genova - Direzione Pianificazione Generale e di Bacino, Servizio Pianificazione Generale, con Determinazione Dirigenziale del 31/03/2011, Prot. Generale N. 0039434/2011 Atto N. 2010, la ha disposto che sia data efficacia all'approvazione della Variante al Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottata ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 con D.C.C. n. 34 del 28.05.2009 e definitivamente approvata con la D.C.C. n. 106 del 07.12.2010, non essendo ravvisabili profili di illegittimità a carico della stessa tali da richiedere la formulazione dei rilievi di cui all'art. 40, comma 6, della medesima L.R. 36/1997.

In considerazione di quanto espresso, ed avuto riguardo delle indicazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria confluite negli atti citati, si ritiene che le ulteriori precisazioni proposte nell'osservazione non possano modificare ulteriormente l'atto deliberativo cui la norma speciale fa specifico richiamo, nondimeno a fronte della presentazione di uno specifico progetto, la Soprintendenza potrà, in sede idonea, esprimere le proprie valutazioni.

SIS-S-7 - Norma Speciale n. 31 Rotonda di Carignano

Non si ritiene opportuno la previsione di inserimento di distributore di carburante, stante il vincolo del luogo dal quale si gode vista panoramica. Il luogo dovrebbe pertanto avere la massima apertura all'uso pubblico, la fruizione pubblica dovrebbe essere incoraggiata con arredi di qualità appropriati.

Rispetto a quanto segnalato si precisa che la norma prevede per la parte a levante della rotonda la prevalente sistemazione a verde pubblico della superficie e che “alla quota di C.so A. Saffi, possa essere inserito un distributore di carburanti con relative funzioni accessorie, coperto in modo da non costituire elemento di discontinuità nella percezione paesaggistica dell’area” con l’obiettivo prioritario di salvaguardare la panoramicità dei luoghi.

ACO-L - Zona Lido

Si ritiene problematica la realizzazione di volumi a mare.

*Come evidenziato nella scheda dell’Arco costiero **Lido – Motonautica**, perfezionata nelle Norme di conformità – Disciplina paesaggistica puntuale, la pianificazione di zona fa riferimento a:*

- *Pianificazione del Litorale di Levante - Criteri guida per la riqualificazione D.G.C. 480/2009;*
- *Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 22/2010 e n. 94/2010 comprensive dello “Schema di Organizzazione Urbanistica per la zona Lido” le cui previsioni e indicazioni urbanistiche prevalgono su quelle contenute nel P.U.C. documenti che, per la loro articolazione e complessità, si intendono integralmente richiamati ma non “trascritti” nelle norme di PUC.*

ACO-L - Boccadasse

Per quanto la zona di Boccadasse non sia al momento tutelata da un vincolo paesaggistico, non può non rilevarsi la peculiarità della zona, antico borgo di pescatori, che merita particolare attenzione alla conservazione della tipologia costruttiva degli edifici, dei percorsi, della spiaggia.

*Nella stesura delle Norme di conformità – Disciplina paesaggistica puntuale del progetto definitivo di PUC per l’Arco costiero di **Boccadasse – Vernazzola** si prevede il regime più tutelante, cioè la **conservazione**, in considerazione delle qualità ambientali, paesaggistiche e storiche della zona.*