



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-348 del 05/10/2018**

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997 E S.M. E I., DELL'ARTICOLO ACO-L-1 DELLE NORME DI CONFORMITÀ DEL PUC RELATIVE ALL'AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 60 in data 25 ottobre 2018;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso:

- che con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti è stata formalizzata la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria sul PUC di Genova e, a seguito di pubblicazione ai sensi dell'art. 79 , comma 3, lettera b, punto 3), della L.R. n. 11/2015, il PUC è entrato in vigore il 3.12.2015;
- che la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale metropolitano, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;
- che secondo i principi informatori della legislazione regionale, la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, di contrasto all'abbandono del territorio agrario, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di rinnovo urbano, di miglioramento dell'efficienza energetica, funzionale e strutturale degli edifici, di innovazione del sistema produttivo e delle infrastrutture;
- che la pianificazione territoriale di livello comunale, ha ad oggetto la disciplina del soprassuolo e del sottosuolo ed è volta: a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio; a valorizzare le risorse ambientali e le economie locali; a favorire il governo del territorio nelle sue diverse componenti disciplinando prioritariamente gli interventi di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana e di prevenzione del dissesto, di mantenimento e di riqualificazione del patrimonio agricolo-rurale compatibili con i valori storicoculturali, paesaggistici ed ambientali e prevedendo le trasformazioni territoriali ammissibili sulla base degli atti di pianificazione territoriale di livello sovra comunale;

- che la citata legge urbanistica regionale all'art. 43 definisce i margini di flessibilità e le procedure di aggiornamento del PUC;

- che, nello specifico detti aggiornamenti non devono incidere sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e devono essere conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative;

Rilevato:

- che il Piano Urbanistico Comunale individua nelle cartografie di Struttura del Piano l'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale - archi costieri (ACO-L) assoggettandolo, nell'Assetto Urbanistico (Livello 2 e Livello 3), a specifica normativa urbanistica e, nel Livello Paesaggistico Puntuale, alla conservazione e valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, alla riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città e, in generale, allo sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare;

- che la definizione dello sviluppo sostenibile della città-porto e il ridisegno del waterfront sono tematiche il cui approfondimento si è avviato in epoche recenti, si sta infatti traguardando la visione puramente funzionale dell'assetto costiero a vantaggio di un approccio maggiormente strategico che ha nello sviluppo del progetto per il paesaggio costiero uno dei principali punti di interesse;

- che il paesaggio costiero genovese, con le sue diverse connotazioni e declinazioni, esprime in maniera significativa l'origine aggregativa e la natura policentrica della città, sia in termini prettamente geomorfologici passando dalle scogliere del levante ai bassi litorali del ponente, sia in termini di fruizione e di sviluppo urbanistico-edilizio;

- che le mutate condizioni economiche e la recente sensibilità per gli assetti paesaggistici hanno generato esigenze di utilizzo della costa maggiormente rivolte alla ricostituzione del rapporto tra la città ed il mare, inteso anche come compenetrazione reciproca e commistione di attività e di funzioni;

- che l'obiettivo pianificatorio principale è quello di ottenere la riqualificazione della costa in base a previsioni possibili di sviluppo sostenibile e, al tempo stesso, valorizzare le opportunità che gli interventi di riqualificazione possono offrire alla città;

Considerato:

- che l'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale è di particolare interesse per gli sviluppi della città, considerato che la "risorsa mare" e la vicinanza ad esso possono costituire occasione di sviluppo per molteplici e differenti attività anche a carattere imprenditoriale, che possono sfruttare le opportunità di marketing date dalla vicinanza al mare stesso;

- che il Piano nel definire gli Archi Costieri di conservazione e riqualificazione riconosce quali funzioni ammesse principali le strutture balneari, i pubblici esercizi, i rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, le strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, le infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili. Come funzioni complementari vengono indivi-

duati i Servizi di uso pubblico, i servizi privati, gli esercizi di vicinato e le Medie Strutture di Vendita, il connettivo di servizio, le strutture ricettive alberghiere e la residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti;

- che, come evidenziato nella Relazione Urbanistica allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dall'analisi delle funzioni previste spicca l'assenza degli uffici, ovvero delle attività direzionali e del terziario avanzato, ossia delle imprese che operano nei settori della progettazione, della ricerca, dello sviluppo, della comunicazione e per quanto riguarda il connettivo urbano non è indicata l'esclusione delle sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili prevista in tutti gli ambiti urbani di conservazione;

- che la pianificazione comunale ha riconosciuto in questo Ambito un alto interesse urbano, in quanto costituente a tutti gli effetti parte del disegno della città, l'assenza delle funzioni uffici e della limitazione relativa al connettivo urbano pare sia solo frutto di un errore o dimenticanza, soprattutto in relazione agli obiettivi di riqualificazione dei tratti già urbanizzati, in quanto questa funzione può coniugare oltre che interessi tipicamente urbani anche interessi legati all'evoluzione portuale, che nel tempo si sono sempre più compenetrati;

- che, come viene evidenziato nella citata Relazione Urbanistica, a riprova di ciò il Piano Urbanistico prevede la presenza della funzione uffici, tra le funzioni principali, oltre che negli ambiti tipicamente urbani AR-UR e AC-IU, negli ambiti particolarmente pregiati e protetti quali: AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato, AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano, AC-US Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico e AC-AR Ambito di Conservazione della via Antica Romana, come peraltro la funzione Connettivo Urbano è prevista negli stessi Ambiti quale funzione principale o complementare;

Considerato ancora:

- che la profonda trasformazione in atto nelle città ha determinato una significativa crescita del terziario che ha potuto trovare spazio nelle numerose aree riconvertite e che ha prodotto una inversione di tendenza sotto il profilo occupazionale;

- che in questi ultimi anni la disoccupazione è diminuita e Genova attestandosi a valori allineati con le altre regioni del nord Italia; il miglioramento è quindi oggettivo;

- che, ciononostante la situazione non può essere considerata del tutto soddisfacente ed è necessario lavorare ancora molto perché i nuovi impieghi possano essere considerati solidi e duraturi;

- che il raggiungimento di questo risultato è stato altresì influenzato positivamente anche dall'azione promozionale della Civica Amministrazione che ha deciso di investire molto per diffondere la conoscenza di Genova, profondamente convinta che la città sia splendida e ricca di tesori e che anche la bellezza dei luoghi possa essere uno dei motori importanti dell'economia;

- che in questo ed in altri casi una parte prevalente della rinnovata operatività è attribuibile al fattivo rapporto istituito fra soggetti pubblici e privati, ma restano aperti ancora ampi spazi che è opportuno ampliare, pur nei limiti di un territorio avaro e di vincoli normativi e regolamentari in larga parte obsoleti, ed è in questo senso che appare opportuno correggere la "dimenticanza" nelle funzioni del-

l'Ambito ACO-L inserendo appunto le funzioni Uffici e Connettivo Urbano, utili ad ampliare la gamma di offerta della città verso gli investimenti duraturi;

- che il tema è estremamente importante, poiché l'ampliamento della gamma delle funzioni può consentire il rinnovamento degli spazi fisici e può rappresentare uno dei fattori determinanti per la riqualificazione urbana e in alcuni casi concorrere in maniera non irrilevante all'innescio di complesse ed impegnative operazioni di riconversione;

- che per poter migliorare l'efficacia del Piano è quindi indispensabile che le previsioni aderiscano al meglio alle tendenze della domanda, che non esprime più richieste di costruire nuovi immobili direzionali, se non di tipo ed utilizzo particolare, mentre registra una costante e sostenuta domanda di spazi polifunzionali in edifici esistenti in particolari aree della città, riflesso e conferma che esiste una effettiva ripresa dell'economia cittadina;

- che, accanto a questi temi, la riacquisita centralità del porto di Genova, richiede di approfondire la possibilità di attirare l'insediamento di importanti e differenti attività, anche a carattere imprenditoriale, e di recuperare competitività nei comparti in decremento;

- che la proposta di modifica da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 26 settembre 2018, relazione in cui si dà atto, nella quale, fra l'altro, si è rilevato che il Piano, con tutta probabilità, per mero errore materiale o dimenticanza, non ha inserito tra le funzioni ammesse nell'Ambito ACO-L gli Uffici e il Connettivo Urbano con la citata limitazione, funzioni tipiche degli ambiti urbani;

- che, in considerazione di quanto sopra esposto ed avuto riguardo dei contenuti della Relazione Urbanistica, pare opportuno correggere l'articolo ACO-L-1 Disciplina urbanistica generale, delle Norme di Conformità del PUC, inserendo tra le funzioni complementari ammesse le funzioni Uffici e il connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili, limitatamente agli edifici esistenti;

- che, inoltre, la disciplina degli interventi dell'Ambito ACO-L consente la nuova costruzione solo negli archi costieri in regime di riqualificazione per realizzare nuovi edifici destinati esclusivamente alle funzioni principali, le funzioni complementari risultano insediabili solo negli edifici esistenti e, pertanto, l'integrazione di queste ultime, come riportato nella più volte citata Relazione Urbanistica, non modifica il carico urbanistico esistente, già previsto dal PUC;

- che operando in tal senso si riportano in tale Ambito le funzioni già previste nell'Ambito di conservazione dell'Impianto urbano Storico AC-US richiamato nella Disciplina degli interventi edilizi dell'art. ACO-L-2;

- che, in sintesi, la correzione proposta ha la finalità di rendere coerente l'articolato normativo dell'Ambito con l'obiettivo pianificatorio principale di ottenere la riqualificazione della costa in base a previsioni possibili di sviluppo sostenibile e, al tempo stesso, valorizzare le opportunità che gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono offrire alla città;

- che, infine, come esplicitato nella citata Relazione, la ridetta modifica al PUC non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello so-

vraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. n.32/2012, come anche in merito specificamente valutato nell'ambito del documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS" datato 26.09.2018, anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, in quanto tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una dimenticanza nelle funzioni ammesse in uno specifico ambito, funzioni necessarie per lo sviluppo e attuazione dell'ambito stesso, rendendo inoltre coerente l'articolato normativo stesso; Ritenuto conseguentemente di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., come in particolare rappresentato negli allegati elaborati:

- stralcio degli articoli ACO-L "Ambito Complesso per la valorizzazione del litorale", delle Norme di Conformità del PUC con indicazione delle modifiche;

Considerato infine:

- che in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame sarà sottoposta al parere dei Municipi;
- che detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;

Visti:

- la LR 36/1997 e smi;
- la LR 32/2012 e smi;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D. Lgs 267/2000 e smi.;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) Di adottare, per le motivazioni esplicitate nelle premesse e nella Relazione Urbanistica datata 26.09.2018, nonché nel documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS" del 26.09.2018, entrambi allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., inerente l'inserimento delle funzioni Uffici e Connettivo Urbano

escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili tra le funzioni complementari previste nell'art. ACO-L 1 delle Norme di Conformità del PUC;

- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), sono rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, nonché, ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;
- 4) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della LR 36/1997 e smi;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-348 DEL 05/10/2018**

**OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997 E S.M. E I., DELL'ARTICOLO ACO-L-1 DELLE NORME DI CONFORMITÀ DEL PUC RELATIVE ALL'AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE.**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

- 1) Relazione Urbanistica;
- 2) Stralcio degli articoli ACO-L "Ambito Complesso per la valorizzazione del litorale", delle Norme di Conformità del PUC con indicazione delle modifiche;
- 3) Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Il Direttore  
Arch. Laura Petacchi



COMUNE DI GENOVA

## **Aggiornamento dell'articolo ACO-L-1 *Disciplina urbanistica generale*, delle Norme di Conformità del PUC relative all'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale.**

*Relazione urbanistica*

### **L'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale**

#### **Premesse**

Il Piano Urbanistico Comunale individua nelle cartografie di Struttura del Piano l'**Ambito complesso per la valorizzazione del litorale - archi costieri (ACO-L)** assoggettandolo, nell'Assetto Urbanistico (Livello 2 e Livello 3), a specifica normativa urbanistica e, nel Livello Paesaggistico Puntuale, alla **conservazione** e **valorizzazione** dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, alla riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città e, in generale, allo sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.

Genova è città di mare, strettamente legata al suo motore produttivo: il porto. La definizione dello sviluppo sostenibile della città-porto e il ridisegno del waterfront sono tematiche il cui approfondimento si è avviato in epoche recenti, si sta infatti tralasciando la visione puramente funzionale dell'assetto costiero a vantaggio di un approccio maggiormente strategico che ha nello sviluppo del progetto per il paesaggio costiero uno dei principali punti di interesse. Il paesaggio costiero genovese, con le sue diverse connotazioni e declinazioni, esprime in maniera significativa l'origine aggregativa e la natura policentrica della città, sia in termini prettamente geomorfologici passando dalle scogliere del levante ai bassi litorali del ponente, sia in termini di fruizione e di sviluppo urbanistico-edilizio. Fatta salva la realtà del porto con le sue specificità, gli altri archi costieri hanno conosciuto sviluppi assai differenti nel corso degli anni, inizialmente sfruttati unicamente da pescatori e da piccoli cantieri di riparazione delle imbarcazioni, a partire dalla fine dell'Ottocento sono divenuti mete di villeggiatura, attrezzati con modeste strutture stagionali per i bagni di mare. Nel corso del Novecento il litorale di ponente si è nuovamente trasformato seguendo gli sviluppi industriali delle città, con esiti non sempre coerenti con il tessuto urbano limitrofo. Le mutate condizioni economiche e la recente sensibilità per gli assetti paesaggistici hanno generato esigenze di utilizzo della costa maggiormente rivolte alla ricostituzione del rapporto tra la città ed il mare, inteso anche come compenetrazione reciproca e commistione di attività e di funzioni. Il litorale è diventato nel tempo luogo per funzioni essenzialmente balneari e per il tempo libero, tuttavia negli ultimi decenni, in una situazione di generale incertezza di gestione per gli stabilimenti, nel tentativo di assicurarsi "spazio vitale", si è assistito alla trasformazione delle attività da stagionali a stabili ed in molti casi fruibili durante tutto l'anno; tale trasformazione, se episodica e disorganica, può compromettere la fruibilità pubblica del mare, considerata la sempre crescente erosione marina, che ha spesso determinato l'inadeguatezza delle spiagge a soddisfare le mutate esigenze degli stabilimenti. Allo scopo di tutelare e salvaguardare le visuali panoramiche che qualificano la nostra città e di connettere maggiormente il tessuto urbano alla costa, il Piano ha ritenuto necessario affrontare la riqualificazione del litorale con strumenti innovativi e puntuali, perseguendo il mantenimento del valore paesaggistico costiero non tanto con un'azione d'imposizione di vincoli, bensì





COMUNE DI GENOVA

innescando e favorendo processi di riqualificazione paesaggistica dei luoghi. L'analisi della costa, con esclusione dell'arco portuale, tiene conto delle zone dedicate alle attività balneari e sportive estendendo la valutazione della valenza paesistica alla fascia urbana costruita lungo la viabilità costiera quale riferimento connotante di ogni singolo ambito. L'obiettivo pianificatorio principale è quello di ottenere la riqualificazione della costa in base a previsioni possibili di sviluppo sostenibile e, al tempo stesso, valorizzare le opportunità che gli interventi di riqualificazione possono offrire alla città. L'**Ambito complesso per la valorizzazione del litorale è declinato in archi costieri**, così come individuati in cartografia e disciplinati nelle specifiche norme d'ambito e, in particolare, nella Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale, sono stati individuati i seguenti tratti: Fronte mare di Vesima, Litorale di Crevari, Fronte mare di Voltri, Marina di Pra', Litorale Pra' - Pegli, Fronte mare di Pegli, Litorale di Multedo, Porto Antico, Punta Vagno - San Giuliano, Lido - Motonautica, Boccadasse - Vernazzola, Fronte mare di Sturla, Litorale Quarto - Quinto, Fronte mare di Quinto - Porticciolo di Nervi e Passeggiata di Nervi - Capolungo.

L'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ha un'estensione di circa 172 ettari, corrispondente a circa lo 0,7 % della superficie del territorio comunale (escluse aree portuali), di per sé quindi non particolarmente significativo come "peso urbanistico", ma di particolare interesse per gli sviluppi della città, considerato che la "**risorsa mare**" e la vicinanza ad esso possono costituire occasione di sviluppo per molteplici e differenti attività anche a carattere imprenditoriale, che possono sfruttare le opportunità di marketing date dalla vicinanza al mare stesso.

### **Analisi della normativa ACO-L**

L'obiettivo generale dell'Ambito è la valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, la riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città, lo sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.

Il Piano, nel definire gli Archi Costieri di conservazione e riqualificazione, riconosce quali funzioni ammesse principali le strutture balneari, i pubblici esercizi, i rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, le strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, le infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili. Come funzioni complementari vengono individuati i Servizi di uso pubblico, i servizi privati, gli esercizi di vicinato e le Medie Strutture di Vendita, il connettivo di servizio, le strutture ricettive alberghiere e la residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

Dall'analisi delle funzioni previste **spicca l'assenza** degli uffici, ovvero delle attività direzionali e del terziario avanzato, ossia delle imprese che operano nei settori della progettazione, della ricerca e sviluppo e della comunicazione, attività compatibili con le funzioni urbane ed in costante crescita, e per quanto riguarda il connettivo urbano non è indicata l'esclusione delle sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili prevista in tutti gli ambiti urbani di conservazione, con particolare riferimento all'ambito AC-US.



COMUNE DI GENOVA

Considerando che la pianificazione del PUC ha riconosciuto in questo Ambito un alto interesse urbano, in quanto costituente a tutti gli effetti parte del disegno della città, l'assenza delle funzioni uffici e della limitazione relativa al connettivo urbano pare sia solo frutto di un errore o dimenticanza, soprattutto in relazione agli obiettivi di riqualificazione dei tratti già urbanizzati, in quanto questa funzione può coniugare oltre che interessi tipicamente urbani anche interessi legati all'evoluzione portuale, che nel tempo si sono sempre più compenetrati. A riprova di ciò pare utile sottolineare che il **Piano Urbanistico prevede la presenza della funzione uffici**, tra le **funzioni principali**, oltre che negli ambiti tipicamente urbani AR-UR e AC-IU, **negli ambiti particolarmente pregiati e protetti** quali: AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato, AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano, AC-US Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico e AC-AR Ambito di Conservazione della via Antica Romana, come peraltro la funzione **Connettivo Urbano** è prevista negli stessi Ambiti quale funzione principale o complementare.

### Considerazioni

La profonda trasformazione in atto nelle città ha determinato una significativa crescita del terziario che ha potuto trovare spazio nelle numerose aree riconvertite e che ha prodotto una inversione di tendenza sotto il profilo occupazionale. In questi ultimi anni la disoccupazione è diminuita e Genova si è attestata a valori allineati con le altre regioni del nord Italia; il miglioramento è quindi oggettivo. Ciononostante la situazione non può essere considerata del tutto soddisfacente ed è necessario lavorare ancora molto perché i nuovi impieghi possano essere considerati solidi e duraturi.

Il raggiungimento di questo risultato è stato altresì influenzato positivamente anche dall'azione promozionale della Civica Amministrazione che ha deciso di investire molto per diffondere la conoscenza di Genova, profondamente convinta che la città sia splendida e ricca di tesori e che anche la bellezza dei luoghi possa essere uno dei motori importanti dell'economia.

In questo ed in altri casi una parte prevalente della rinnovata operatività è attribuibile al fattivo rapporto istituitosi fra soggetti pubblici e privati ma restano aperti ancora ampi spazi che è opportuno ampliare, pur nei limiti di un territorio avaro e di vincoli normativi e regolamentari in larga parte obsoleti, ed è in questo senso che appare opportuno correggere la "dimenticanza" nelle funzioni dell'Ambito ACO-L inserendo appunto le funzioni Uffici e Connettivo Urbano, utili ad ampliare la gamma di offerta della città verso gli investimenti duraturi.

Ciò premesso, il tema è estremamente importante, poiché l'ampliamento della gamma delle funzioni può consentire il rinnovamento degli spazi fisici e può rappresentare uno dei fattori determinanti per la riqualificazione urbana e in alcuni casi concorrere in maniera non irrilevante all'innesco di complesse ed impegnative operazioni di riconversione.

Per poter migliorare l'efficacia del Piano è quindi indispensabile che le previsioni aderiscano al meglio alle tendenze della domanda, che non esprime più richieste di costruire nuovi immobili direzionali, se non di tipo ed utilizzo particolare, mentre registra una costante e sostenuta



COMUNE DI GENOVA

domanda di spazi polifunzionali in edifici esistenti in particolari aree della città, riflesso e conferma che esiste una effettiva ripresa dell'economia cittadina.

Accanto a questi temi, la riacquisita centralità del porto di Genova, richiede di approfondire la possibilità di attirare l'insediamento di importanti e differenti attività, anche a carattere imprenditoriale, e di recuperare competitività nei comparti in decremento.

### La proposta di modifica

In considerazione di quanto sopra esposto pare opportuno correggere l'articolo ACO-L-1 *Disciplina urbanistica generale*, delle Norme di Conformità del PUC, inserendo tra le funzioni complementari ammesse le funzioni Uffici e il connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili, che restano comunque limitate agli edifici esistenti.

Infatti, considerato che la disciplina degli interventi dell'Ambito ACO-L consente la nuova costruzione solo negli archi costieri in regime di riqualificazione per realizzare nuovi edifici destinati esclusivamente alle funzioni principali, le funzioni complementari risultano insediabili solo negli edifici esistenti e, pertanto, l'integrazione di queste ultime non modifica il carico urbanistico esistente, già previsto dal PUC. Operando in tal senso si riportano in tale Ambito le funzioni già previste nell'Ambito di conservazione dell'Impianto urbano Storico AC-US richiamato nella Disciplina degli interventi edilizi dell'art. ACO-L-2.

In tal senso è opportuno rilevare che, in coerenza con quanto proposto, l'art. ACO-L-2 (*Disciplina degli interventi edilizi*) delle Norme di Conformità del PUC, **prevede già che gli edifici esistenti destinati alle funzioni complementari** siano soggetti alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed alle relative norme progettuali, dell'Ambito di conservazione dell'Impianto urbano Storico AC-US, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti nella disciplina dei singoli archi costieri. Inoltre, lo stesso articolo precisa che nelle Aree Demaniali Marittime sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi previsti dalla vigente normativa in materia di Demanio Marittimo.

In sintesi la correzione proposta ha la duplice finalità di rendere coerente l'articolato normativo dell'Ambito con l'obiettivo pianificatorio principale di ottenere la riqualificazione della costa in base a previsioni possibili di sviluppo sostenibile e, al tempo stesso, valorizzare le opportunità che gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono offrire alla città, rendendo inoltre congruente il riferimento dell'art. ACO-L-2 all'ambito AC-US, in quanto coerente con l'obiettivo generale dell'Ambito stesso.

Sebbene, per il caso di specie, appare chiaro un contrasto tra la parte descrittiva dell'Ambito, nonché gli obiettivi cui il Piano vuol raggiungere (Descrizione Fondativa, Documento degli Obiettivi, Relazione descrittiva dell'apparato normativo), e la parte normativa relativa all'Ambito che non riporta la funzione uffici, impedendo, di fatto, la realizzazione di mix funzionali, coerenti con le funzioni urbane, delineati dal Piano, è necessario sottolineare che, secondo i principi generali vigenti in materia urbanistica, in caso di contrasto tra la parte descrittiva e la parte normativa del Piano, solo quest'ultima risulta idonea a fungere da fonte di regolamentazione del regime urbanistico dell'Ambito, in quanto non palesemente contraddetta dalla parte grafica del



COMUNE DI GENOVA

Piano, ma rilevabile attraverso un'attività di interpretazione della volontà dell'amministrazione deliberante.

In considerazione di ciò è necessario rammentare che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, il provvedimento di rettifica o correzione è espressione di una funzione amministrativa pari a quella esplicita in precedenza. Tale funzione deve, dunque, articolarsi secondo gli stessi moduli già adottati, senza i quali rischia di risultare monca o, comunque, difettosa rispetto all'identica causa del potere, sicché l'amministrazione è tenuta a porre in essere un procedimento omologo, anche per quel che concerne le formalità pubblicitarie, di quello a suo tempo seguito per l'adozione dell'atto modificato, richiedendosi una speculare, quanto pedissequa, identità dello svolgimento procedimentale (si veda in tal senso Cons. Stato, Sez. VI, 11 maggio 2007, n. 2306 e n. 01036, 05 marzo 2014).

La proposta di modifica delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. n. 32/2012 e delle relative indicazioni applicative, **ma tende ad eliminare, nei margini previsti dall'art. 43 della L.R. n. 36/1997, una dimenticanza nelle funzioni ammesse in uno specifico ambito**, funzioni necessarie per lo sviluppo e attuazione dell'ambito stesso, rendendo inoltre coerente l'articolato normativo stesso.

Di seguito la proposta di modifica dell'articolo ACO-L-1 dell'Ambito ACO-L delle Norme di Conformità del PUC, con indicazione delle correzioni:

## **ACO-L AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE**

### **ACO-L-1 Disciplina urbanistica generale**

*omissis*

#### **Funzioni ammesse**

**Principali:** Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.

**Complementari:** Servizi di uso pubblico, servizi privati, esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita, ~~connettivo di servizio~~, strutture ricettive alberghiere, **Uffici, Connettivo Urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili**, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali

Nelle Aree Demaniali Marittime sono ammesse esclusivamente le funzioni previste dalla vigente normativa in materia di Demanio Marittimo.



COMUNE DI GENOVA

## Conclusioni

Verificato che l'art. 43. (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della LR n. 36/1997 al comma 3 specifica che **costituiscono aggiornamento** le modifiche al PUC, in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempreché conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, **della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento** e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, a giudizio dell'ufficio, **è possibile ricondurre la modifica al Piano ai disposti dell'art. 43 della l.r. 36/97 e s.m.i.** in quanto, come sopra delineato, le modifiche proposte non incidono sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, non comportano l'individuazione di nuovi distretti e non prevedono l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

Si allega lo stralcio degli articoli ACO-L "Ambito Complesso per la valorizzazione del litorale", delle Norme di Conformità del PUC con indicazione delle modifiche proposte.

26 settembre 2018

Il Funzionario Tecnico

Anna Chiara Succi

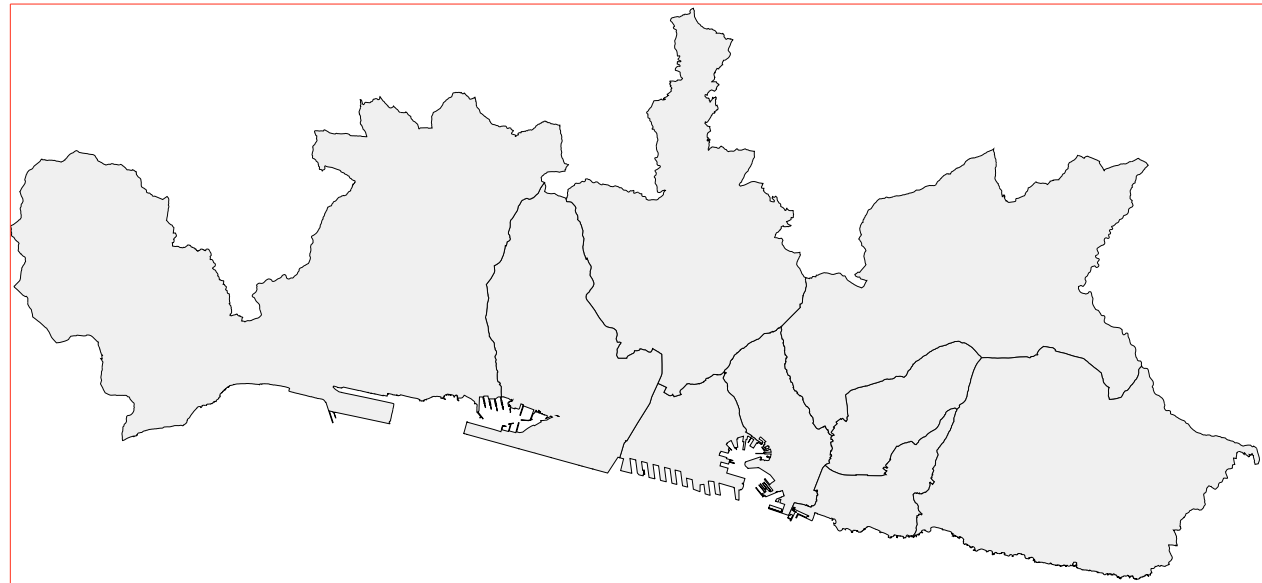


Il Funzionario Tecnico

arch. Maurizio Sinigaglia



# PIANO URBANISTICO COMUNALE



AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE  
(STRALCIO)

NORME DI CONFORMITA'

**PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)  
NORME DI CONFORMITA': DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

**INDICE**

**Ambiti di Conservazione**

<b>AC-NI</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	pag.	2
<b>AC-VP</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO		5
<b>AC-VU</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO		8
<b>AC-CS</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO		10
<b>AC-US</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO		17
<b>AC-AR</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA VIA ANTICA ROMANA		20
<b>AC-IU</b>	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO		22

**Ambiti di Riqualificazione**

<b>AR-PR</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE		25
<b>AR-PA</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA		29
<b>AR-UR</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE		36
<b>AR-PU</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO		39
<b>AR-PI</b>	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE		42

**Sistema delle infrastrutture e dei servizi**

<b>SIS-I</b>	INFRASTRUTTURE		45
<b>SIS-S</b>	SERVIZI PUBBLICI		51

**Ambiti complessi**

<b>ACO-L</b>	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE		55
--------------	---	--	----

<b>ACO-L</b>	<b>AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE</b>
<b>ACO-L-1 Disciplina urbanistica generale</b>	
<b>Obiettivo generale dell'Ambito</b>	
Valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città, sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.	
<u>Articolazione e suddivisione in archi costieri di conservazione e di riqualificazione</u>	
L'ambito è individuato nella cartografia della Struttura del Piano, in scala 1:5.000 (Struttura Livello 3) e 1: 25.000 (Struttura Livello 2) ed è articolato nei litorali e negli archi costieri di seguito indicati:	
<u>Litorale di ponente</u> , da Vesima a Sestri:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fronte mare di Vesima (riqualificazione);</li> <li>- Litorale di Crevari (conservazione);</li> <li>- Fronte mare di Voltri (riqualificazione);</li> <li>- Marina di Pra' (riqualificazione);</li> <li>- Litorale Pra' – Pegli (riqualificazione);</li> <li>- Fronte mare di Pegli (conservazione);</li> <li>- Litorale di Multedo (riqualificazione);</li> <li>- Marina di Sestri (conservazione);</li> </ul>	
<u>Arco del porto antico</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porto Antico (conservazione);</li> </ul>	
<u>Litorale di levante</u> , da Punta Vagno a Capoluogo.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Punta Vagno – S.Giuliano (riqualificazione);</li> <li>- Lido – Motonautica (riqualificazione);</li> <li>- Boccadasse – Vernazzola (conservazione);</li> <li>- Fronte mare di Sturla (riqualificazione);</li> <li>- Litorale Quarto – Quinto (riqualificazione);</li> <li>- Fronte mare di Quinto – Porticciolo di Nervi (riqualificazione);</li> <li>- Passeggiata di Nervi – Capoluogo (conservazione).</li> </ul>	

### Funzioni ammesse

**Principali:** Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.

**Complementari:** Servizi di uso pubblico, servizi privati, esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita, ~~connettivo di servizio~~, strutture ricettive alberghiere, **Uffici, Connettivo Urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili**, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali

Nelle Aree Demaniali Marittime sono ammesse esclusivamente le funzioni previste dalla vigente normativa in materia di Demanio Marittimo.

### ACO-L-2 Disciplina degli interventi edilizi

Gli edifici esistenti destinati alle funzioni complementari sono soggetti alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed alle relative norme progettuali, dell'Ambito di conservazione dell'Impianto urbano Storico AC-US, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti nella disciplina dei singoli archi costieri.

Nelle Aree Demaniali Marittime sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi previsti dalla vigente normativa in materia di Demanio Marittimo.

### Archi in regime di conservazione

Ristrutturazione edilizia consentita purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario e che costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, a parità di S.A. e limitatamente alle seguenti funzioni principali:

- servizi pubblici;
- strutture balneari;



Nuova costruzione: non consentita

### **Archi in regime di riqualificazione**

Ristrutturazione edilizia consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico.

Ampliamento volumetrico eccedente il 20% del volume geometrico esistente consentito per gli edifici esistenti destinati alle funzioni principali;

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario e che costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, anche con incremento di S.A nel limite del 20% sempreché si faccia ricorso a tecniche costruttive che prevedano l'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero.

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici destinati alle funzioni principali;

I progetti sono soggetti all'approvazione di uno 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 di seguito indicate.

### **Parcheggi**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3b]

### **Prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche**

Gli interventi ammessi nell'Ambito devono assicurare le seguenti prestazioni generali:

- ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare, ove interrotta;
- riqualificazione dei percorsi esistenti di accesso al mare;
- creazione di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare;
- percorribilità pubblica della battigia e della costa;
- riapertura delle visuali del mare, mediante demolizione delle barriere fisiche esistenti;

- garantire la visibilità del mare e delle scogliere dai percorsi e dagli spazi pubblici;
- incremento delle strutture e degli spazi destinati alla balneazione e delle relative attrezzature.

Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:

- altezza che non comporti alterazione o riduzione delle visuali della costa;
- spazi pubblici attrezzati, nella misura minima del 30% della S.A. di progetto, o prestazioni equipollenti per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, per l'accessibilità e la fruizione della costa e delle relative attrezzature.

### **Flessibilità**

La suddivisione in archi costieri omogenei ha carattere indicativo con riferimento alle aree di contatto tra un arco e l'altro, ferma restando la disciplina di conservazione o di riqualificazione come di seguito attribuita a ciascun arco.

Le prestazioni urbanistiche generali sono determinate in rapporto al tipo di opere da realizzare ed al contesto in cui si collocano.

Gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O. usufruiscono dell'ulteriore flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997.

### **Modalità di attuazione**

Permesso di costruire diretto, e laddove previsto SOI, ad esclusione degli interventi relativi alla realizzazione di impianti per la nautica da diporto che sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O., esteso all'intero arco costiero ove detta funzione è specificatamente prevista, con le procedure di cui al D.P.R. 509/1997

### **Interventi di sistemazione degli spazi liberi**

Fatte salve diverse specifiche disposizioni previste dalle schede dei singoli archi costieri di conservazione e di riqualificazione, sono consentiti con le seguenti limitazioni:

- E' vietata la realizzazione di pertinenze.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.

### **ACO-L-3 Aree Demaniali Marittime**

La gestione delle Aree Demaniali Marittime è regolata dal Pro. U.D.

approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 23/07/2013.  
Nel rispetto delle Norme progettuali di livello puntuale definite per i singoli archi costieri di conservazione e di riqualificazione sono ammesse le funzioni e le tipologie di intervento previste dall'art. 11 quinquies-1 della L.R. 13/1999.

L'attuazione degli interventi è soggetta alle disposizioni di cui alla D.C.R. 29/2009 "Misure di salvaguardia relativamente alla difesa delle coste e degli abitati costieri dall'erosione marina", articolo 41, comma 1 bis, della legge regionale 4 agosto 2006, n. 20 (nuovo ordinamento dell'agenzia regionale per la protezione dell'ambiente ligure e riorganizzazione delle attività e degli organismi di pianificazione, programmazione, gestione e controllo in campo ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ACO-L-4 Disciplina paesaggistica di livello puntuale**

La disciplina degli archi costieri di riqualificazione e di conservazione e degli ambiti con disciplina paesaggistica speciale è contenuta in apposito fascicolo denominato:

"Norme di conformità: disciplina paesaggistica di livello puntuale"

#### **Arco costiero di Conservazione Marina di Sestri**

Nell'ambito perimetrato vige la disciplina relativa al lotto 1 del Settore 2 dello Schema di Assetto Urbanistico dell'Area d'intervento n. 7 del piano Territoriale di Coordinamento degli insediamenti produttivi dell'Area Centrale Ligure introdotta con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 1 agosto 2000, concernente l'approdo turistico in località Sestri Ponente.

A interventi ultimati, ferme restando le destinazioni d'uso indicate nell'Accordo di Programma, sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, e, per le sedi delle associazioni, l'incremento volumetrico nel limite del 20%, purché prevista da un progetto, e nei casi di incremento volumetrico da un SOI, che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico in coerenza con la disciplina dell'Accordo di Programma medesimo.

#### **Arco costiero di Riqualificazione Lido - Motonautica**

Per la zona LIDO, ferma restando la Disciplina paesaggistica di livello puntuale dell'Arco costiero di Riqualificazione Lido - Motonautica, vige la disciplina urbanistica dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 75 "NUOVO LIDO DI GENOVA" del PUC 2000 di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 22/2010 e n. 94/2010 comprensive dello "Schema di Organizzazione Urbanistica dell'area".



COMUNE DI GENOVA

## **Aggiornamento dell'articolo ACO-L-1 *Disciplina urbanistica generale*, delle Norme di Conformità del PUC relative all'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale.**

### **Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS**

L'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ACO-L ha un'estensione di circa 172 ettari, corrispondente a circa lo 0,7 % della superficie del territorio comunale (escluse aree portuali), di per sé quindi non particolarmente significativo come "peso urbanistico", ma di particolare interesse per gli sviluppi della città, considerato che la "risorsa mare" e la vicinanza ad esso possono costituire occasione di sviluppo per molteplici e differenti attività anche a carattere imprenditoriale, che possono sfruttare le opportunità di marketing date dalla vicinanza al mare stesso.

### **La Pianificazione comunale**

L'obiettivo generale dell'Ambito è la valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, la riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città, lo sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.

Il Piano nel definire gli Archi Costieri di conservazione e riqualificazione riconosce quali funzioni ammesse principali le strutture balneari, i pubblici esercizi, i rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, le strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, le infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili. Come funzioni complementari vengono individuati i Servizi di uso pubblico, i servizi privati, gli esercizi di vicinato e le Medie Strutture di Vendita, il connettivo di servizio, le strutture ricettive alberghiere e la residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

Dall'analisi delle funzioni previste spicca l'assenza degli uffici, ovvero delle attività direzionali e del terziario avanzato, ossia delle imprese che operano nei settori della progettazione, della ricerca e sviluppo e della comunicazione e del connettivo urbano, attività compatibili con le funzioni urbane ed in costante crescita.

Considerando che la pianificazione del PUC ha riconosciuto in questo Ambito un alto interesse urbano, in quanto costituente a tutti gli effetti parte del disegno della città, l'assenza delle funzioni uffici e connettivo urbano pare sia solo frutto di un errore o dimenticanza, soprattutto in relazione agli obiettivi di riqualificazione dei tratti già urbanizzati, in quanto questa funzione può coniugare oltre che interessi tipicamente urbani anche interessi legati all'evoluzione portuale, che nel tempo si sono sempre più compenetrati. A riprova di ciò pare utile sottolineare che il Piano Urbanistico prevede la presenza della funzione uffici, tra le funzioni principali, oltre che negli ambiti tipicamente urbani AR-UR e AC-IU, negli ambiti particolarmente pregiati e protetti quali: AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato, AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano, AC-US Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico e AC-AR Ambito di Conservazione della via Antica Romana, come peraltro la funzione Connettivo Urbano è prevista negli stessi Ambiti quale funzione principale o complementare.

### **La proposta di modifica al PUC**

In considerazione di quanto sopra esposto pare opportuno correggere l'articolo ACO-L-1 *Disciplina urbanistica generale*, delle Norme di Conformità del PUC, inserendo tra le funzioni complementari ammesse le funzioni Uffici e il connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili, limitatamente agli edifici esistenti.

Considerato che la disciplina degli interventi dell'Ambito ACO-L consente la nuova costruzione solo negli archi costieri in regime di riqualificazione per realizzare nuovi edifici destinati esclusivamente alle funzioni principali,



COMUNE DI GENOVA

le funzioni complementari risultano insediabili solo negli edifici esistenti e, pertanto, l'integrazione di queste ultime non modifica il carico urbanistico esistente, già previsto dal PUC.

La **proposta di modifica delineata** non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato.

Inoltre tale proposta non comporta l'individuazione di nuovi distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

#### **Disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e s.m.i.**

La proposta di modifica al PUC vigente in oggetto non richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.i. in quanto non presenta potenziali effetti sull'ambiente come espressi nell'Allegato A, ovvero l'ambito ACO-L non è interessato da aree inondabili e/o a suscettività al dissesto elevata o molto elevata, non ricade in zone umide o carsiche, non incide sulla Rete Ecologica Ligure in quanto l'introduzione della funzione complementare "Uffici, Connettivo Urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili" è possibile solo in edifici esistenti. Inoltre non è previsto carico insediativo in aree in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio. E' conforme alla pianificazione sovraordinata quindi non prevede varianti al P.T.C.P..

Genova, 26.09.2018



Il Funzionario Tecnico

*arch. Anna Maria Colombo*



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2018-DL-348 DEL 05/10/2018 AD OGGETTO:  
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43  
DELLA L.R. 36/1997 E S.M. E I., DELL'ARTICOLO ACO-L-1 DELLE  
NORME DI CONFORMITÀ DEL PUC RELATIVE ALL'AMBITO  
COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE.**

**PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

05/10/2018

Il Direttore  
Arch. Laura Petacchi