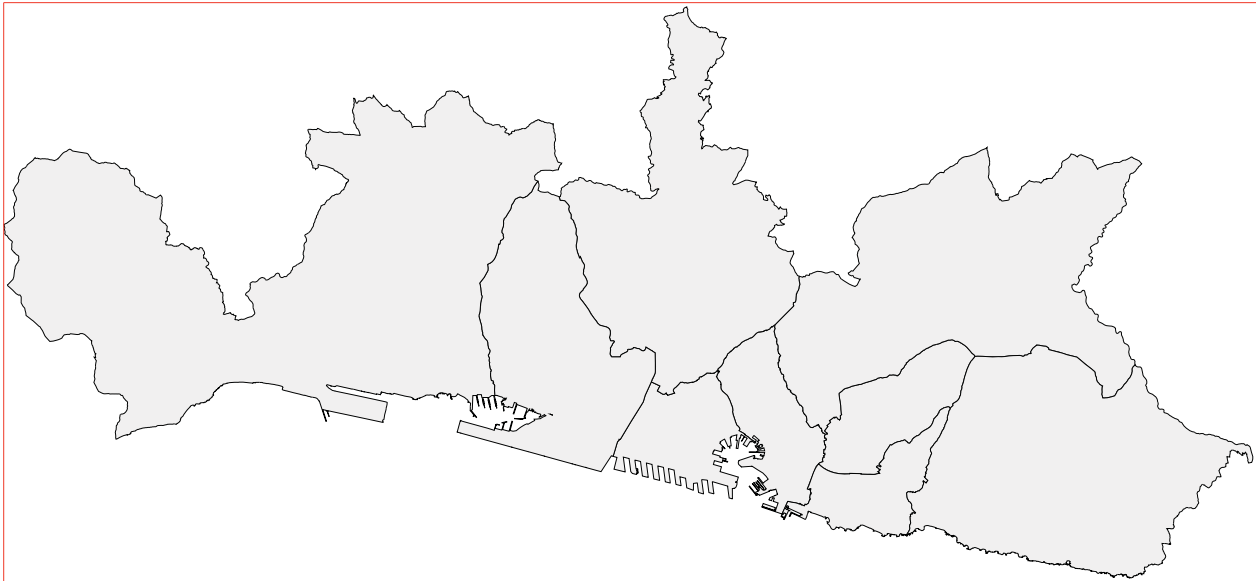




COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



RELAZIONE DI OTTEMPERANZA

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

MINISTERO BBAA

**DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA**  
**Comune di Genova. Progetto preliminare del PUC del Comune di Genova. Procedura**  
**VAS. Consultazione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 152/2006. Parere.**

**PREMESSA**

In occasione della fase di scoping della procedura di VAS del Piano Urbanistico attivata da codesto Dipartimento, questo Ufficio aveva trasmesso un proprio contributo istruttorio con nota del 28.10.2010 prot. 7918, questa nota quindi costituisce integrazione a quanto già espresso allora. In relazione all'attuazione dei disposti della parte ID del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria D.LGS.42/2004 e ss.mm.ii., questo ufficio aveva in quella circostanza osservato che la realizzazione del nuovo PUC avrebbe potuto costituire un'occasione per avviare un'attività pilota di aggiornamento delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi della parte III del Codice anche in prosecuzione del lavoro scaturito con il precedente piano. A questo riguardo, questa direzione nota che l'analisi del paesaggio genovese finalizzata alla redazione del livello puntuale del vigente PTCP, sebbene compia uno sforzo per dar conto dei suoi caratteri peculiari e delle sue componenti rilevanti, non raccorda esplicitamente gli ambiti di piano con le dichiarazioni di notevole interesse pubblico che coprono il territorio comunale. Infatti, né il capitolo sul paesaggio della descrizione fondativa, né la cartografia, mette in relazione gli ambiti paesaggistici individuati con le aree tutelate ai sensi del Codice per le quali manca una mappatura dettagliata (una mappa sintetica per categorie di beni tutelati è presente solo nel rapporto ambientale).

Con riferimento ai sistemi omogenei (ad esempio la rete delle ville genovesi) si osserva poi che sarebbe stato utile dar conto non solo di quelli che costituiscono un punto di forza del territorio ma anche di quelli che, a fronte di opportuni interventi di riqualificazione paesaggistica, possono comunque costituire un'opportunità per la qualificazione dei paesaggi degradati (solo a titolo di esempio si citano Villa Lomellini Reggio Rostan a Mureto o Villa Durazzo Bombrini a Cornigliano), in linea con le disposizioni del Codice per i Beni Culturali e nel rispetto dello spirito della Convenzione Europea del Paesaggio.

---

***Nella stesura del progetto definitivo del PUC è stato operato un sistematico ed esteso approfondimento della disciplina paesaggistica come di seguito riportato, sia a livello metodologico che operativo.***

*La disciplina paesaggistica di livello puntuale redatta per il piano, deriva dalla consolidata applicazione della disciplina del PTCP regionale e del PTC Provinciale del Verde e dall'utilizzo degli strumenti di studio e di gestione del territorio che in questi anni sono stati elaborati a seguito di approfondimenti, di redazione di progetti, di elaborazione di Studi Organici d'Insieme e di Linee guida per la progettazione di qualità degli interventi.*

*Seguendo i principi enunciati è stato possibile, considerati gli strumenti di pianificazione sovraordinata, scendere ad una scala di maggior dettaglio in modo da puntualizzare gli aspetti pianificatori urbanistici e quelli paesistici.*

*Il punto di partenza è stato l'aggiornamento del Piano Comunale dei Beni Paesaggistici che ha confermato la piena consapevolezza che sia l'imposizione di decreti di tutela paesaggistica, sia la protezione dei beni naturali protetti per legge, abbiano determinato un assetto del regime vincolistico non rispondente, in molti casi, all'effettiva presenza di valore paesaggistico. Nell'attesa dell'aggiornamento da parte della Regione Liguria del piano di coordinamento paesistico che offrirà nuove aperture al concetto di tutela del paesaggio, con l'elaborazione del Livello Paesaggistico Puntuale si è proposto il superamento del concetto di vincolo quale effettiva azione di tutela per transitare verso definizioni di protezione specifica laddove sia riconosciuto e riconoscibile il valore del paesaggio affinché scaturiscano azioni per l'effettiva valorizzazione.*

*Su tali presupposti, l'analisi che si è compiuta per giungere alla definizione del Livello Paesaggistico Puntuale si fonda su due metodologie di indagine la prima, compiuta in maniera generale per tutto il territorio e svolta con la finalità di stabilire il valore del paesaggio che ha condotto alla definizione delle **Componenti del paesaggio di rilevante valore**, mentre la seconda ha comportato l'indagine relativa alle peculiarità paesaggistiche locali consentendo in conseguenza di definire gli elementi specifici di ogni territorio oggetto di valorizzazione proprio in ottemperanza a quanto indicato dagli obiettivi dichiarati ed alla congruenza con la Convenzione 2000 e il Codice del Paesaggio.*

*In particolare, sono stati individuati:*

*Parchi d'Interesse Naturalistico e Paesaggistico*

*Insedimenti Storici*

*Emergenze Paesaggistiche Individue*

*Sistemi di Valore Paesaggistico*

*Unità Insediative d'Identità Paesaggistica*

*Ambiti Complessi per la Valorizzazione del Litorale, suddivisi in Archi Costieri.*

*Come illustrato nel documento metodologico introduttivo delle norme di conformità di livello paesaggistico puntuale, si è quindi proceduto ad effettuare un riallineamento tra PTCP regionale e livello puntuale predisponendo un'apposita cartografia che ponga in evidenza le diversità d'individuazione dei perimetri di scostamento tra i due strumenti e di*

*maggior dettaglio dell'assetto normativo che non sovverte i principi affermati nello strumento sovraordinato bensì affina i contenuti normativi. Non viene quindi proposta la variante al PTCP regionale bensì il riconoscimento dei contenuti del livello puntuale.*

*Nella cartografia delle componenti del paesaggio di rilevante valore, l'individuazione dei luoghi d'identità paesaggistica ha la finalità d'indicare gli ambienti effettivamente connotati da rilevante valore paesaggistico al fine di proporre la conservazione e la valorizzazione in quanto elementi della memoria storico-culturale.*

*Sono stati individuati luoghi, spazi, aree e manufatti che per il loro valore intrinseco, per il valore testimoniale, per la riconoscibilità, e in quanto fonti del senso d'appartenenza, contribuiscono a determinare gli aspetti più caratterizzanti del territorio sotto il profilo storico, geografico-insediativo, architettonico e costituiscono la struttura portante della valenza paesaggistica del paesaggio ligure. Oltre all'individuazione cartografica per le **unità insediative d'identità paesistica** vengono indicate specifiche norme volte alla valorizzazione degli elementi che costituiscono quel specifico paesaggio sia esso costituito, a titolo esemplificativo, dal nucleo di Sambuco o dal sistema della valle Sturla. Individuazione cartografica vuol dire conoscenza del territorio, riconoscibilità spaziale anche e soprattutto quando, alle fonti delle tracce materiali, si sommano descrizioni e raffigurazioni in opere letterarie, pittoriche, fotografiche e anche riconoscibilità di ambiti paesistici secondo quanto indicato dalle fonti orali e scritte per riuscire a definire la mappatura delle unità che risultano indicate nell'elenco di seguito riportato:*

*Vesima, Crevari, Val Cerusa – Fabbriiche, Fiorino, Sambuco, Val Leiro – Acquasanta, Serrea, Carnoli, Fagaggia, Torrazza, San Carlo di Cese, Cesino, Murta, Fegino, Brasile, Begato, Geminiano, Fregoso, Garbo, San Cosimo – San Martino, Aggio, San Siro, Cartagenova, Carpi, Pino Soprano, Fontanegli, Bavari, San Desiderio, Apparizione e Sant'Ilario.*

*La complessità della lettura del paesaggio genovese trova riscontro nella redazione di un testo delle norme di conformità che supera l'aspetto della zonizzazione classica, volta a suddividere il territorio per categorie omogenee, per approdare ad un sistema d'individuazione cartografica e di struttura normativa con disciplina specifica in relazione al contesto paesaggistico d'appartenenza.*

*Nel territorio caratterizzato da particolare valore, esternamente alle Strutture Urbane Qualificate, il Livello Paesaggistico Puntuale individua zone territoriali estese, denominate **Macroaree**, che comprendono territori di particolare significato quali le Unità Insediative d'Identità Paesaggistica, unitamente a insediamenti storici, aree a vocazione agricola e territori non insediati e che risultano legati da relazioni strutturate territoriali e di comunicazione. Nelle Macroaree sono stati indicati gli effetti normativi che consentono l'introduzione di meccanismi di perequazione ambientale per effettuare il recupero tramite restauro filologico del patrimonio storico testimoniale ancora presente sul territorio extraurbano.*

*Capitolo a parte meritano le numerose ville storiche e i loro pregevoli parchi e giardini qualificati da verde strutturato, contraddistinti dalla presenza di elementi vegetali eccezionali, da percorsi d'acqua, da sofisticate distribuzioni planimetriche e da creazione di suggestive visuali sul paesaggio circostante che si sono conservate fino ai giorni nostri a testimonianza della ricchezza delle famiglie nobili genovesi.*

*Presenti su tutto il territorio del genovesato, costituiscono un punto fondamentale del patrimonio storicoartistico, culturale, e architettonico della città. In particolare, a partire dalla zona della collina di Albaro a levante e da Sampierdarena a ponente, la loro distribuzione territoriale lungo le antiche croce che le collegavano, costituiscono un vero e proprio sistema di paesaggio unico nel suo genere che determina un valore paesaggistico inestimabile indicato in modo chiaro sulla cartografia delle componenti del paesaggio e che viene individuato nel livello puntuale con la dicitura **parchi, giardini, verde strutturato**.*

*Questi elementi hanno consentito di effettuare una ricognizione puntuale e di individuare veri e propri **sistemi di valore paesaggistico** che risultano di seguito indicati.*

*L - Sistema Ville del Ponente*

*M - Sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata*

*N - Sistema delle Ville e Parchi d'Albaro*

*O - Sistema delle Ville e dei Parchi di Carrara, Quartara e Nervi - Capolungo*

*P - Sistema dei Parchi e dei Musei di Nervi - Capolungo*

*Q - Sistema Via Antica Romana*

*R – Sistema dell'Acquedotto Storico*

*S – Sistema Piazza Rossetti*

*T – Sistema Piazza della Vittoria*

*Tale attività ha riguardato anche i Distretti di trasformazione, volendo comunque lasciare adeguati margini di flessibilità alle proposte progettuali per altro oggetto di procedura valutativa da parte dell'Amministrazione (rif. PUO ordinariamente previsti nei Distretti*

## Norme Generali

- Con riferimento al meccanismo della perequazione urbanistica così come articolata nel nuovo PUC, sebbene il piano individui i municipi all'interno dei quali è possibile trasferire la superficie agibile derivante da interventi di demolizione e contestuale cessione al Comune delle aree liberate, si osserva che l'assenza di un quadro, seppure di massima, delle finalità cui tali aree andranno destinate e delle corrispondenti esigenze localizzative da parte dell'Amministrazione Comunale non agevola la previsione del fabbisogno di aree per interventi/opere di interesse pubblico e la valutazione della presenza o meno dell'interesse pubblico in rapporto alla possibilità di monetizzazione delle aree da destinare agli standard urbanistici.

La possibilità di trasferimento della Superficie Agibile (art.10, p2.1) non riguarda solo i distretti di trasformazione ma è esteso anche alle aree di conservazione e riqualificazione (quindi pressoché a tutti gli ambiti di piano), per di più con un incremento del 20% rispetto alla superficie del demolito se il trasferimento è attuato nel medesimo municipio (senza peraltro chiarire se questo premio del 20% in più possa o meno aggiungersi al 20% di incremento ammesso negli interventi di ristrutturazione edilizia). Con questo quadro, risulta assai difficoltoso immaginare dove la superficie agibile sarà trasferita e quindi valutare gli impatti che tale disposizione potrà avere sul territorio costruito, molta parte del quale sottoposta a tutela ai sensi della parte III del Codice dei Beni Culturali e ricompresa in ambiti di PTCP in regime di Conservazione e di Mantenimento.

---

*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 senza incremento volumetrico significativo, 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 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".*

- Il ricorso a ben tre differenti gradi indice di utilizzazione insediativa - IUI (IUI di base, IUI massimo e Indice di Massima Densificazione - IMD, rif. Art.11 p. 7), progressivamente maggiori, il cui utilizzo riguarda sia i distretti di trasformazione sia gli ambiti di riqualificazione (le norme di conformità degli ambiti non sempre riportano dati per la IUI, ad es. in ambito AC-NI), combinato con il fatto che in molti distretti la stima della IUI è rimandato ad ulteriori atti (accordo di programma o di pianificazione) rende estremamente ampia e 'fluida' la possibilità di trasformazione urbana/territoriale - anche in ambiti compresi in aree tutelate ai sensi del Codice e/o con un aspetto consolidato e caratterizzato da edifici di una certa qualità architettonica (ad esempio la zona di Albaro) - e difficilmente prevedibile ove la trasformazione potrà concentrarsi, rendendo arduo costruire uno scenario previsionale di attuazione del piano.

---

*L'IUI massimo e l'IMD (Indice di Massima Densificazione) sono previsti esclusivamente nei Distretti di Trasformazione in particolare si segnala che l'IUI massimo è ammesso solo a condizione che vengano corrisposte, oltre alle dotazioni di servizi e infrastrutture base, in tutto o in parte anche le dotazioni di servizi e infrastrutture aggiuntive individuate nelle schede normative dei singoli Distretti; mentre l'IMD, previsto solo in alcuni Distretti, è raggiungibile mediante ulteriori quote di edificabilità importabili dall'esterno attraverso*

trasferimenti di S.A., in applicazione dei previsti meccanismi perequativi. (art. 11. punti 7.2 e 7.3 delle Norme generali).

Il progetto definitivo di P.U.C. propone la lettura dei distretti per sistemi territoriali riferiti agli obiettivi strategici del Piano che, rispetto all'attuale organizzazione dei documenti, consente di mettere a fuoco e dare organicità alle trasformazioni di queste parti del territorio in cui sono previste rilevanti modifiche dell'assetto urbanistico e funzionale nell'ambito di un progetto generale di città che vede quali priorità:

- il riassetto idrogeologico del territorio,
- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale,
- il potenziamento del Trasporto pubblico,
- l'implementazione dei servizi pubblici e in particolare del verde a livello urbano e di quartiere

Si chiarisce pertanto che la concertazione tra gli Enti/Soggetti e Aziende gestori di demanio non riguarda lo strumento attuativo di Piano, tipicamente definito dalla lr. 36/1997, ma ne precede l'attivazione determinando le scelte inerenti gli obiettivi della pianificazione, in particolare il coordinamento e l'eventuale compartecipazione delle attuazione rispetto alle opere di contesto. In tal senso sono state integrate le Norme di congruenza dei Distretti e le Norme Generali all'art. 18 prevedendo la definizione dei **Sistemi territoriali di concertazione**:

"Il PUC individua i Sistemi territoriali di concertazione nei quali sono evidenziati i Distretti di Trasformazione, le componenti urbane significative, le principali connessioni ambientali ed infrastrutturali e i progetti già avviati nell'ambito territoriale di riferimento

Le Schede di Sistema fanno riferimento agli obiettivi strategici del PUC (livello 2) rispetto ai quali sono declinate le obbligazioni connesse agli interventi nelle singole schede di Distretto, con riparticolae riferimento alle Dotazioni di servizi ed infrastrutture aggiuntive.

Le singole schede dei Sistemi territoriali di concertazione, con valore di indirizzo avente efficacia propositiva, definiscono a livello generale di sistema:

- gli obiettivi della concertazione;
- gli Enti/soggetti coinvolti;
- le priorità e la programmazione degli interventi pubblici;
- le obbligazioni connesse all'attuazione degli interventi privati;
- gli indirizzi progettuali;
- le prestazioni ambientali."

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%

- Preoccupa poi che in tutti gli ambiti inclusi quelli di AC-NI ambiti di conservazione del territorio non insediato e AC-VP e ambito di conservazione del territorio con valore paesaggistico siano ammesse tra le funzioni infrastrutture di interesse locale, definite al punto 2.2. dell'art. 12 "Strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete secondaria e locale, compresi i parcheggi, i distributori di carburanti, [...] i percorsi di risalita meccanizzati pubblici e di uso pubblico, nonché gli impianti per la nautica da diporto".

---

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 puntuale che definiscono le modalità di progettazione e realizzazione degli interventi.*

## Norme di Conformità

- L'esame delle norme di conformità di alcuni ambiti, in particolare quelli di conservazione, e delle norme di congruenza di alcuni distretti di trasformazione in cui ricadono beni sottoposti a tutela ai sensi del Codice, evidenzia un mancato collegamento tra le caratteristiche dell'ambito o gli obiettivi della trasformazione, la disciplina edilizia e le funzioni ammesse nell'ambito o nel distretto. Non è poi chiaro quali ambiti del vigente PTCP siano variati dalle previsioni del nuovo PUC e quali tipi di variazioni siano proposte, sia intermini di perimetrazione sia in termini di regime normativo.

*Come illustrato nel documento metodologico introduttivo delle norme di conformità di livello paesaggistico puntuale, si è proceduto ad effettuare un riallineamento tra PTCP regionale e livello puntuale predisponendo un'apposita cartografia che pone in evidenza le diversità d'individuazione dei perimetri di scostamento tra i due strumenti e di maggior dettaglio dell'assetto normativo che non sovverte i principi affermati nello strumento sovraordinato bensì affina i contenuti normativi. Non viene quindi proposta la variante al PTCP regionale bensì il riconoscimento dei contenuti del livello puntuale e il superamento dello strumento regionale. Per quanto riguarda l'ambito AC-NI vi è un netto allineamento con l'indicazione del PTCP regionale rispetto alle zone ANI.MA; solo ed unicamente in casi che derivano dal cambio di scala della pianificazione sono state individuate alcune modifiche di confine che sono poste in evidenza nell'elaborazione cartografica sopra indicata.*

*In relazione al territorio extraurbano, da un lato il netto ridimensionamento degli indici per la nuova costruzione e dall'altro la predisposizione di un sistema del paesaggio maggiormente volto alla valorizzazione e agli aspetti identitari ha portato alla predisposizione delle schede relative alle Unità insediative d'identità paesaggistica e alla individuazione delle Macroaree.*

- **Ambito AC-NI**

Per quanto concerne questo ambito, preoccupa la ricaduta che potrebbe avere sul paesaggio in esso compreso - una porzione molto estesa del territorio che include anche ampie zone incluse in aree tutelate paesaggisticamente - la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, inclusa la disposizione a terra (non è ammessa solo nei suoli agrari di classe I e II), tra l'altro con la possibilità di un aumento - non specificato - della percentuale del 30% fissata dalle norme generali per le funzioni complementari.

Il mancato riferimento nella scheda d'ambito (ma vale anche per altri ambiti) ad una cartografia o elenco specifico delle morfologie considerate significative sotto il profilo architettonico, paesaggistico, documentario, rende difficoltoso capire quali siano gli immobili esclusi dalla possibilità di sostituzione edilizia prevista dalla norma.

*A seguito del parere regionale sulla Valutazione Ambientale Strategica del PUC, e della conseguente DCC. 6/2014 di approvazione delle linee di indirizzo per l'ottemperanza al suddetto parere è stato introdotto, all'art. 17) delle Norme generali, uno specifico comma inerente gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, il quale specifica che "la realizzazione di impianti eolici, fotovoltaici ed idroelettrici soggetti ad autorizzazione unica ai sensi dei disposti di cui alla all'art.12 del D.Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387, del D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28, del D. M. 10.09.2010 e della legge regionale 29 maggio 2007 n.22 e ss.mm.ii, **sono ammessi negli ambiti AC-NI, AR-PR e AR-PA ad esclusione delle aree classificate come: manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti (ME e SME del Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico regionale) nel rispetto delle seguenti indicazioni:***

*- la localizzazione degli impianti è subordinata alla presenza di viabilità preesistente, fatta salva la possibilità di realizzare percorsi provvisori di accesso alle aree di cantiere e viabilità di servizio agli impianti per la loro manutenzione;*

*- **la progettazione degli impianti deve essere articolata secondo modalità e fasi di attuazione degli interventi che prevedano, sia nella fase di esecuzione delle opere che nella sistemazione definitiva del sito, interventi di ripristino e di compensazione paesaggistica che garantiscano in ogni caso la reversibilità dei luoghi alla cessazione dell'esercizio degli impianti.***

***Sono in ogni caso fatte salve le pertinenti valutazioni inerenti il rispetto della disciplina paesaggistica di livello puntuale e, nell'ambito delle procedure di legge, la valutazione degli aspetti ambientali coinvolti.***

*Inoltre si precisa che l'art. 12 delle Norme Generali al comma 11 chiarisce che le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole discipline degli Ambiti, **sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, fino alla concorrenza massima del***

*30% della S.A. complessivamente realizzata e pertanto la percentuale segnalata non costituisce un incremento ma una quota ammissibile massima da applicare solo in caso di nuovi insediamenti, che in ambito AC-NI può essere superata solo negli interventi di sostituzione edilizia fermo restando la quantità totale consentita. Si precisa poi che il piano individua le emergenze significative sotto il profilo architettonico e paesaggistico all'interno degli elaborati del Livello Paesaggistico Puntuale, sia a livello cartografico sia all'interno delle schede relative ai Sistemi di Paesaggio e alle Unità insediative d'identità paesaggistica di cui alle "Norme di conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale".*

- Ambito AC-VP

In considerazione dei valori paesaggistici e panoramici del territorio incluso in questo ambito, comprendente quindi le aree tutelate ai sensi della parte III del Codice, preoccupa il fatto che siano sempre consentiti 'interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica o di uso pubblico finalizzati alla regolarizzazione ... dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi', genericamente definiti di piccole dimensioni'.

-----  
*Premesso che trattandosi di interventi pubblici le caratteristiche devono essere definite nell'ambito delle specifiche procedure di approvazione, le norme progettuali di livello puntuale dell'ambito AC-VP, stabiliscono, tra l'altro, che gli interventi devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti per motivi di sicurezza, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50.*

*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. La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.*

*È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti. I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona. I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.*

*Tali precise disposizioni oltre a quanto previsto dalle singole schede del Norme di Conformità – Disciplina paesaggistica di livello puntuale, garantiscono una adeguata tutela rispetto ai valori paesaggistici e panoramici del territorio.*

- Ambito speciale AC-VP-5 n. 2 "Strada di S. Ilario e Ambito K- S. Ilario"

Per questi ambiti, si richiama che tutta l'area è stata dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 4/8/1949 e che all'interno di essa ricade l'immobile "Sede dell'Istituto B.Marsano già Podere Costigliolo" tutelato ai sensi della Parte II del Codice con DDR 3/3/2011. Nel 1954 per l'area tutelata di Nervi-S. Ilario fu redatto un piano territoriale paesistico ai sensi della L.1497/1939 e del regolamento attuativo R.D. 1357/1940 che ha disciplinato l'attività edilizia attraverso apposito regolamento. L'ambito tutelato fu suddiviso in nove zone per ciascuna delle quali fu definita la disciplina d'uso. Per la zona ottava - verde privato l'art. 10 del Regolamento prevede che "le proprietà private vincolate come verde privato debbono essere conservate per quanto riguarda il loro aspetto esterno nello stato in cui si trovano al momento dell'approvazione del presente piano territoriale paesistico". Per la zona a verde pubblico, l'art. 12 stabilisce che esso "è totalmente vincolato e dichiarato inedificabile. "Non sono consentite nuove costruzioni; quelle esistenti non potranno venire ampliate ma semplicemente restaurate e modificate quando da tali lavori possa derivare un effettivo miglioramento nel carattere architettonico in rapporto all'ambiente".

Inoltre l'area ricade in zona IS-CE del vigente PTCP, il cui regime normativo stabilisce che "l'obiettivo della disciplina [sia] quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i rapporti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.

[ ... ] Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente



percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio[ ... ]".

Considerato che le norme del nuovo PUC consentono interventi di modifica ed integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, ancorché limitati a "adeguamenti funzionali alla viabilità esistente per...attività agricole", si osserva che la disciplina edilizia e la disciplina paesaggistica puntuale per l'ambito speciale K prevista dal PUC debba invece conformarsi alle norme previste nel piano territoriale paesistico e a quella prevista dal PTCP.

Per quanto attiene all'ambito speciale AC-VP-5, non cartografato, questo Ufficio richiama altresì le note di questa Direzione Regionale prot. 1151 del 14.2.2011 e della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria prot. 2128 del 27.1.2011 trasmesse a codesto Dipartimento e al Comune di Genova, concernenti l'adeguamento della disciplina urbanistica in zona B e l'introduzione dell'ambito speciale di conservazione di S.Ilario Variante al PUC.

---

*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.*

## Distretti di trasformazione

### Carmagnani- Fondegga sud - D 1.02

Il distretto comprende al suo interno la villa Lomellini Reggio Rostan, tutelata sin dal 1934, con il "palazzo affrescato e parco adorno di decorazioni marmoree, tempietto e lago", per il suo interesse storico- artistico particolarmente importante. Sebbene il parco e il giardino siano andati perduti, la villa mantiene le visuali aperte su tre lati e conserva in buona misura, per la sua collocazione sopraelevata, il rapporto con il mare, caso rarissimo nel ponente genovese - le altre ville infatti hanno quasi tutte perduto tale legame - e perciò meritevole di essere preservato. Inoltre il disegno del parco retrostante la villa, sebbene profondamente alterato, sarebbe recuperabile grazie anche alle sopravvivenze ancora in situ, e sarebbe pertanto auspicabile una sua restituzione almeno nelle sue linee principali.

In primo luogo l'articolazione dei settori nega il rapporto del palazzo di villa con il sedime del giardino antistante e con il suo asse di accesso a mare, connettendo l'edificio solo con l'area retrostante, un tempo adibito a parco della villa e oggi occupata da un campo sportivo. Infatti sia la villa sia l'area retrostante sono inclusi nel settore 2, mentre la zona del giardino è inclusa nel settore 3, che presenta anche le maggiori criticità.

Infatti se gli obiettivi di trasformazione- (riqualificazione dell'affaccio a mare, creazione di zona filtro tra abitato e porto, diversificazione funzionale) sembrano genericamente accettabili, così non appare per le funzioni ammesse (settore 2: servizi pubblici, infrastrutture di interesse generale e locale, parcheggi privati pertinenziali interrati, settore 3: residenza, terziario avanzato, artigianato minuto, industria, connettivo urbano, parcheggi privati interrati) e per i parametri urbanistici, che, per il settore 3 'presentano particolare criticità, in quanto la densità ammissibile non è definita e rinviata ad Accordo di Programma/Pianificazione, né lo è l'altezza massima degli edifici. Infatti, questo tipo di previsioni, anche tenuto conto delle prescrizioni particolari, potrebbe permettere una densità edilizia notevole che porterebbe alla cancellazione definitiva del rapporto superstito della villa con il suo contesto geografico e ambientale, seppure oggi alterato, e in particolare con il mare.

*La nuova configurazione del distretto, in linea con quanto rilevato da codesta 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 Carmagnani, a sua volta, fa parte, come tutto lo stabilimento, del Settore 2 del Distretto 1.02, 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.*

### Valletta di San Nicola - D3 .07

In primo luogo il quadro programmatico non rileva che la maggior parte del territorio del distretto ricade all'interno di un'area tutelata ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali D.Lgs.42/2004. Infatti i "Terreni circostanti l'Albergo dei Poveri, in Valletta Carbonara" sono stati dichiarati di "interesse Storico Artistico Particolarmente Importante" ai sensi dell'art.10 c. 1 del predetto decreto con DDR n. 81 del 27.8.2009, in quanto «I terreni in oggetto rappresentano una pregevole pertinenza al grande complesso Seicentesco dell'Albergo dei Poveri, testimonianza del notevole sforzo economico ed ingegneristico che richiese tale costruzione, inoltre, l'attuale destinazione d'uso a verde ricorda l'aspetto originario della valle di Carbonara, che a partire dal XVI secolo, venne caratterizzata dalla presenza di numerose ville suburbane con relativi parchi proprietà della nobiltà genovese».

Inoltre, se i generici "Obiettivi della trasformazione.. esplicitati delle Norme di congruenza sembrano congruenti con l'interesse culturale del bene, le funzioni ammesse come principali - tra cui anche parcheggi privati (di cui non si forniscono dati quantitativi) sono in conflitto con i valori tutelati dalla dichiarazione di interesse storico artistico particolarmente importante. Il settore 1 del distretto (versante di ponente) che, diversamente dal settore 2 è ancora completamente libero da edifici, sebbene in anni recenti immediatamente a ridosso di esso e dell'Albergo sia stato edificato un silos multipiano di parcheggi, prevede un Indice di Utilizzazione Insediativa pari a 0,20 mq/mq.

Considerando che la superficie del settore 1 occupa circa il 50% del circa metà della superficie totale del distretto (per oltre 25.000 mq), le previsioni ammetterebbero un'edificazione di circa 2400 mq.

Analogamente appare in contrasto sia con la dichiarazione di interesse culturale del bene sia con gli "Obiettivi della trasformazione" il limite massimo dell'indice di Utilizzazione Insediativa massimo per il settore 2 (lato levante) che può anche essere il 20% in più rispetto alla Superficie Agibile esistente.

Le Norme di congruenza del piano sembrano confliggere anche con le norme del PTCP. Intanto è considerato solo il suo assetto insediativo che include l'Albergo dei Poveri all'interno della zona per il quale il PTCP prescrive un regime di mantenimento orientato alla salvaguardia del carattere complessivo di un'area

per "evitare che vadano perdute le testimonianze dell' assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano" (art. 35 Norme di Attuazione del PTCP). Inoltre con riguardo all'assetto geomorfologico il regime nonnativo di riferimento per l'area 53.e è quello del consolidamento (CO), in riferimento ad aree con condizioni idrogeologiche componenti pericoli per le attività insediate e/o rischi di compromissione per l'ambiente, nelle quali si riscontrano valori paesaggistici o di fruizione che richiedono particolare attenzione. Per l'assetto vegetazionale, l'Albergo e le sue pertinenze ricadono nella zona COL ISS (Colture agricole - Impianti sparsi in serre). Il regime di mantenimento consente la realizzazione (costruzione/modifica) di impianti dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli. Per l'ambito territoriale 53.e, l'acclività dei versanti e la densità del tessuto urbano sottostante imporrebbero, in base alle norme del PTCP vigente, una sollecita espansione del bosco sui pendii e interventi sulle essenze delle aree boscate presenti.

---

*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 l'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 nella stesura del progetto definitivo del PUC si è ritenuto 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.*

## Patrimonio archeologico

Si osserva come il Piano non sembra sviluppare un ragionamento complessivo sulle problematiche del Patrimonio archeologico, mancando riferimenti ai concetti di rischio o potenzialità di interesse archeologico. Anche nella descrizione dei progetti realizzati non sono citati i pur notevoli interventi di archeologia urbana, alcuni dei quali hanno comportato modifiche agli originali progetti, per la salvaguardia, tutela e valorizzazione dei resti archeologici messi in luce.

Per quanto attiene ai parcheggi privati da realizzare nel sottosuolo, si ricorda che il Comune aveva inserito nelle norme relative alla sottozona AC (Centro Storico), al punto 5 dell'art. 13, la prescrizione: gli interventi di realizzazione dei parcheggi interrati dovranno essere preceduti da apposita indagine archeologica.

Si ritiene tale prescrizione molto importante e da estendere a tutto il territorio comunale, almeno in assenza di una "valutazione del rischio archeologico".

---

*Si segnala che il Piano Comunale dei Beni Paesaggistici riporta l'indicazione dei vincoli archeologici approvati considerato che il rischio archeologico è rilevabile in quasi tutto il territorio comunale e comunque le modalità di intervento e le relative procedure da attivare in caso di ritrovamenti sono stabilite dalla specifica normativa di settore.*

*Per quanto riguarda il **Centro Storico** il piano, nella relativa cartografia del Livello 3 in scala 1.2000, individua con apposito perimetro l'area nella quale non è consentita la realizzazione di parcheggi in quanto, come richiamato dalle relative norme di conformità, ritenuta inidonea sotto il profilo dell'accessibilità, connotante l'ambiente storico, e per la salvaguardia delle attività artigianali e commerciali, nonché della vivibilità e qualità dello spazio urbano. Nelle restanti parti del territorio compreso nell'Ambito, la realizzazione di parcheggi è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile consolidata ed a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano storico. Le norme progettuali di livello puntuale di cui all'art. AC-CS-4 prevedono, tra l'altro:*

*- ogni intervento deve essere preceduto da ricerche analitiche che documentino la consistenza e lo stato dell'edificio in base ai quali compiere gli assaggi necessari per il reperimento di possibili elementi di interesse storico o archeologico oggi non affioranti.*

*-....*

*- gli interventi di realizzazione di parcheggi interrati devono essere preceduti da apposita valutazione di rischio archeologico, che potrà anche comportare l'eventuale esecuzione di scavi archeologici preventivi, a giudizio della Soprintendenza archeologica della Liguria, alla quale il progetto sarà sottoposto per il parere di competenza.*