690

al Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10, 1° piano
16100 - GENOVA

AFFARI GENERALI - CITTÀ DI GENOVA
07 MAG. 2012
- ARRIVO -

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
09 MAG 2012
N° 146437 SERV. SINDACO

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012
FASC. N° 73

Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

Dir. Svil. Urb.
URBAN LAB.

Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e pianificazione in Area Portuale

Oggetto Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 7 12 2011. Osservazioni. Municipio IX - Levante. Via Majorana.

OSSERVAZIONI
Ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. d)
della l.r. 4 settembre 1997 n. 36.

nell'interesse dei signori: [redacted]

procedimento.

in relazione

al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 di cui all'avviso del Comune di Genova, Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del 30 gennaio 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte IV, dell'8 febbraio 2012.

Premesse

1. Gli osservanti. Gli esponenti sono tutti proprietari di unità immobiliari situate a Genova Quinto, nei pressi di via Majorana.

2. Area oggetto di osservazioni. Le presenti osservazioni riguardano un'area sita in via Majorana n. 24/24A, sulla quale fino a qualche anno fa esisteva un capannone industriale dismesso, originariamente di proprietà dell'Unione Farmacisti Liguri, oggi interamente demolito, che è stata oggetto di una serie di progetti di riutilizzazione ai quali gli esponenti si sono opposti.

3. PRG 1980. L'immobile era già stato destinato dal Piano regolatore Generale del 1980 a servizi pubblici di quartiere (vedi foglio 35 del PRG). In tale ottica, lo spazio già occupato dal capannone industriale avrebbe dovuto costituire un'area pubblica di fruizione collettiva, destinata a compensare lo stato di intensa edificazione delle aree limitrofe.

4. PUC 2000. Con il Piano Urbanistico di Genova approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 44 del 10 marzo 2000, l'Amministrazione ha inserito l'area in zona B satura, assegnandole tuttavia una disciplina speciale (*Ambito Speciale BBu*) ove sarebbe stata consentita "*la demolizione con ricostruzione del 100 % della superficie agibile esistente*" a fronte della realizzazione

contestuale di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici, nella misura minima del 60% del lotto.

5.I tentativi di trasformazione dell'area. Il mancato accertamento, in sede di formazione di piano, della superficie preesistente e la mancanza di alcun parametro funzionale e tipologico relativo alla nuova struttura, rendevano tuttavia la norma inattuabile e dagli esiti imprevedibili. Il magazzino preesistente, costituito da un edificio basso di un unico piano, avrebbe infatti potuto essere convertito in un imponente complesso residenziale sviluppato in altezza, sproporzionato e incongruo rispetto al contesto.

Come è noto, le vicende che si sono susseguite negli ultimi anni hanno confermato tale preoccupazione.

L'area è stata infatti oggetto di due progetti edilizi presentati dalla Pama & Partners s.r.l. (il primo nel 2007 e il secondo nel 2009) che, una volta approvati dal Comune, sono stati sono stati impugnati di fronte al Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria ed annullati con le sentenze n. 308 del 2008 e n. 5007 del 2010, perché ritenuti illegittimi in relazione al superamento del limite di utilizzazione urbanistica.

In tale contesto, in data 5 agosto 2010, in occasione della ripubblicazione del Piano Urbanistico Comunale avvenuta con la delibera C.C. n. 37 del 1 giugno 2010 avente ad oggetto "*l'approvazione ora per allora, ai sensi dell'art. 82, comma 1, della L.R. n. 36/97 delle controdeduzioni alle proposte di modifica indicate dalla Regione con D.P.G.R. n. 44/2000 da introdurre d'ufficio al Piano regolatore Regionale*", gli esponenti hanno presentato osservazioni al PUC, rappresentando all'Amministrazione la necessità di restituire all'area la vocazione naturale impressa originariamente dal Piano regolatore genale, destinando l'area a verde o servizi a beneficio della collettività.

In subordine, qualora si fosse voluto riservare una parte dell'area a vocazione residenziale, si insisteva per riscrittura della norma BBu in modo

tale da indicare modalità e cautele atte a preservare le caratteristiche del sito.

L'osservazione tuttavia non è stata accolta, e l'Amministrazione ha deciso confermare la precedente previsione.

Così convalidata la norma di piano, nel mese di febbraio 2011, la Pama&Partners ha presentato all'Amministrazione una terza soluzione progettuale richiedendo l'avvio di un nuovo procedimento in conferenza di servizi.

Alla seduta referente della Conferenza, tenutasi in data 10 marzo 2011, gli esponenti invitati a partecipare riscontravano con grande preoccupazione che tale ultima soluzione era addirittura peggiorativa rispetto a quelle già annullate dal T.A.R. Liguria. Il progetto prevedeva infatti la realizzazione di una imponente costruzione di sette piani fuori terra, larga 38 metri e alta 24,22 metri; con un impatto sul contesto urbano devastante ed inaccettabile dal punto di vista paesistico ambientale.

Gli esponenti hanno proposto osservazioni al progetto il 9 maggio 2011, manifestando la loro opposizione all'intervento. Le preoccupazioni degli esponenti venivano finalmente condivise dal Municipio IX levante, che nel parere negativo trasmesso al proponente il 13 maggio 2011, manifestava una ferma opposizione all'iniziativa, superabile solo qualora si fossero ridotte le altezze del fabbricato *"giudicato troppo alto"*, verificato *"l'impatto sulla viabilità esistente"*, indicate *"modalità di gestione del verde di uso pubblico in particolare delle ore notturne per questioni di sicurezza"* e infine verificati *"gli effetti indotti sul Rio Bagnara dalle opere di rinaturalizzazione dello stesso rio"*.

Nell'estate del 2011, in recepimento delle *"osservazioni formulate dal Municipio IX Levante in merito all'altezza dell'edificio"*, la Pama & Partners ha modificato il progetto di cui alla conferenza n. 4/2011, presentando una soluzione di minor impatto. Il progetto non è stato tuttavia ancora approvato.

Considerate le vicende giudiziarie sopra descritte, le statuizioni contenute nelle sentenze, e soprattutto l'ormai dimostrata inattuabilità della disciplina

speciale BBu, gli esponenti confidavano che in occasione della redazione del nuovo PUC, l'Amministrazione avrebbe rivisto la precedente scelta, restituendo all'area di via Majorana la vocazione pubblica già attribuita dal PRG del 1980.

6. Progetto di PUC adottato. Si è invece appreso che il progetto preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato dal Comune con delibera n. 92 del 7 dicembre 2011, assegna all'area interessata dal progetto un regime urbanistico ancora più permissivo e favorevole rispetto al precedente dettato dalla norma BBu, che potrebbe vanificare le statuizioni del giudice amministrativo e le aspettative di tutela maturate in questi cinque anni.

A quanto pare, infatti, il lotto che nel precedente piano era stato individuato come ambito speciale BBu e assoggettato disciplina normativa *ad hoc*, nel nuovo progetto preliminare di piano è incluso nell'ambito (generale) di riqualificazione urbanistica – residenziale AU-UR, la cui disciplina consente interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica (art. AR-UR2) con un aumento della superficie esistente fino al 50% e senza alcun vincolo particolare per quanto riguarda il reperimento degli spazi pubblici.

In questi termini, sembrerebbe che si sia voluto concedere al soggetto attuatore una capacità edificatoria maggiore di quanta ne avesse nel piano del 2000. La cosa è tanto più incomprensibile se si considera che l'area in questione è l'unica ad essere qualificata come Ambito AR-RU, all'interno di un Ambito, che include praticamente tutta la zona di Levante compresa fra Corso Europa ed il Mare complessivamente qualificato come Ambito di conservazione AC-IU. In altri termini, è stato ritagliato, all'interno dell'Ambito di conservazione, un Ambito AR-RU sui confini della proprietà del soggetto attuatore dell'intervento descritto.

Quale sia la *ratio* di questa previsione, invero sfugge agli esponenti, i quali riservata ogni eventuale azione innanzi al giudice amministrativo, presentano in questa fase, con fine collaborativo, le seguenti osservazioni, affinché

l'Amministrazione voglia riconsiderare le scelte pianificatorie adottate e modificarle per renderle congrue rispetto alla situazione esistente.

OSSERVAZIONI

1. Come si è accennato, il progetto del nuovo piano, come risulta dalla tavola di livello 3 dell'assetto urbanistico – Municipio IX Levante, contrassegna il lotto interessato dal progetto di ristrutturazione urbanistica come ambito di «*riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR*».

In tale ambito, ai sensi dell'art. AU-UR 2, sembrerebbero ammessi «interventi di nuova costruzione» per realizzare «***c)*** *nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto ... anche con incremento della S.A esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali*» o «***d)*** *nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500*», con un I.U.I. base 0,50 mq/mq incrementabile fino a 1,00 mq/mq mediante recupero di SA da trasferimento. Sono tuttavia ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica «*per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti*» nei quali è previsto che la S.A. di progetto possa addirittura "*superare quella esistente fino al 50%*" secondo i parametri definiti dal P.U.O.

Infine la norma precisa che gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione dei nuovi edifici devono prevedere "*spazi sistemati a verde pubblico o privato, su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto per incrementare la superficie del lotto permeabile*".

Ora, se questo è il contenuto della disciplina dell'Ambito e se essa si dovesse ritenere applicabile all'area in questione, si rischia di agevolare uno sviluppo urbanistico di gran lunga più impattante di quanto consentisse la precedente norma BBU e con una dotazione di spazi pubblici o per servizi di

gran lunga inferiore, con un evidente sacrificio dell'interesse pubblico a vantaggio degli interessi speculativi del privato.

2. Anzitutto, come si comprende per quale motivo l'Amministrazione abbia deciso di considerare l'area in oggetto, inserita in una contesto di pregio, come una zona meritevole di riqualificazione urbanistica.

Secondo la relazione descrittiva dell'apparato normativo, l'ambito AR-UR, è infatti destinato ad accogliere le zone del territorio urbanizzato *«caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi»* nelle quali *«l'intervento di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica»*. Essa dunque può accogliere zone degradate suscettibili di riqualificazione, ma non certamente un'area satura e di alto pregio come quella di via Majorana, dove il contesto è ormai da anni completamente urbanizzato con edifici di dimensioni contenute.

La previsione, sotto questo profilo, è in primo luogo incongrua rispetto alla qualificazione attribuita alla zona circostante.

3. Si osserva infatti che tutta l'area di Quinto che si estende dal mare fino a Corso Europa è stata classificata nel progetto preliminare di piano come zona satura AC-IU, ove viene ricompreso *«il tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, e le aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo»*, nel quale - ha cura di precisare la relazione - *«gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo»* dovrebbero costituire *«elementi di valore da preservare»*.

Proprio con riferimento a quest'ultimo passaggio, relativo alla tutela delle aree libere, si osserva che la preesistenza della costruzione a magazzino non dovrebbe costituire ostacolo né circostanza di cui tener conto dal momento che l'edificio è stato demolito spontaneamente dalla proprietà nel 2007, prima ancora che venisse adottato l'attuale progetto preliminare di PUC.

È comunque singolare che l'area oggetto di queste osservazioni costituisca un Ambito diversamente qualificato, i cui confini coincidono con i confini della proprietà, all'interno di un Ambito di vasta estensione, del tutto omogeneo, AC-IU. È sufficiente la mera visione della tavola di piano per comprendere la peculiarità della situazione. Appare difficile considerare come "Ambito" l'area in questione. In realtà si è voluto attribuire ad essa una disciplina derogatoria della disciplina generale della zona omogenea nella quale ricade.

4. D'altra parte l'irragionevolezza dell'inclusione dell'area in ambito AR-UR emerge ancor di più se posta a confronto con la disciplina che originariamente era stata attribuita alla zona.

L'area era stata infatti destinata dal Piano Regolatore del 1980 a servizi pubblici di quartiere (foglio 35 del PRG). In tale ottica, lo spazio già occupato dal capannone industriale avrebbe dovuto costituire un'area pubblica di fruizione collettiva, destinata a compensare lo stato di intensa edificazione delle aree limitrofe.

A tale fine, già nelle precedenti osservazioni dell'agosto 2010 gli esponenti avevano richiesto all'Amministrazione di valutare la possibilità di rivedere la scelta formalizzata nel PUC del 2000 (che aveva inserito l'area in ambito speciale BBu), attribuendo all'area destinazione verde o a servizi, ma il rilievo è stato del tutto ignorato.

Anche il PUC del 2000 aveva preteso che il 60% dell'area fosse destinata a servizi.

Stupisce quindi che in sede di redazione del nuovo PUC l'Amministrazione abbia deciso adottare una disciplina ancora più penalizzante per gli abitanti del quartiere, i quali aspirano da anni a vedere realizzata una area finalmente destinata a servizi collettivi.

5. In secondo luogo, la nuova disciplina non tiene conto della vicenda pregressa e delle statuizioni del giudice amministrativo, che per ben due volte ha annullato gli atti del Comune di approvazione del progetto.

Le soluzione progettuali fino ad oggi assentite e annullate dal giudice amministrativo hanno infatti dimostrato come una norma che consente la riconversione del 100% della Superficie agibile preesistente sul lotto senza imporre alcun limite dimensionale e tipologico per la nuova costruzione, possa dare origine a scenari "inquietanti" in cui il volume riconvertito (dapprima costituito da un unico piano fuori terra) può svilupparsi in altezza o in larghezza in maniera incongrua rispetto al contesto.

La mancanza nella disciplina dell'Ambito AR-UR di qualsiasi parametro funzionale e tipologico per le nuove costruzioni e il recupero dei volumi preesistenti, accresce la preoccupazione per una edificazione scomposta e irrazionale ed ancor più imponente. E questo nonostante due annullamenti giurisdizionali, motivati in entrambi i casi su eccessi di volumetria, che il Comune ha deciso di non considerare in sede di formazione del nuovo PUC.

Sebbene infatti il l'Amministrazione goda di un'ampia potestà discrezionale nell'adozione delle scelte di piano, essa trova comunque un limite di fronte a tutte quelle particolari situazioni che hanno creato affidamento nei soggetti privati, come nella fattispecie, ove l'aspettativa degli esponenti a non vedere sovradimensionata la potenzialità edificatoria dell'area è stata sancita da due pronunce passate in giudicato. (*ex. multis*, Consiglio di Stato, sez. IV, 16/11/2011, n. 6049).

Nella formazione del nuovo piano, pertanto, l'Amministrazione dovrebbe valutare gli effetti della nuova disciplina con lo specifico obiettivo non di tutelare le aspettative della proprietà, ma di evitare una nuova lesione degli interessi degli esponenti riconosciuti espressamente nelle pronunce del TAR Liguria.

6. Si ricorda inoltre che l'area d'intervento è soggetta a vincolo paesistico: essa è tutelata quale bellezza individua ai sensi dell'art. 136, lett. a) e b) del decreto legislativo n. 42 del 2004 e inclusa nella bellezza di insieme relativa alla fascia costiera dal torrente Nervi al torrente Sturla ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Questa circostanza rende ancora più evidente l'incongruità della zonizzazione attribuita all'area.

7. È poi evidente la mancanza di considerazione per l'esigenza di servizi pubblici del quartiere. Come si è detto anche il PUC 2000, assegnando una disciplina speciale all'area, aveva comunque previsto che almeno il 60% del lotto fosse destinato a spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici, individuato all'interno del perimetro dell'ambito BBu una porzione del lotto con il simbolo FF ("*servizi di quartiere per il di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport*") estesa in maniera omogenea lungo la porzione più a sud, verso il mare, fino all'altezza del civico n. 25 di viale Primavera.

Sebbene nei progetti annullati dal TAR si fosse cercato di superare la disposizione per ottenere il massimo sfruttamento dell'area, la volontà sottesa alla previsione sarebbe stata quella di destinare a servizi pubblici una parte estesa del lotto (almeno il 60%), ben delimitata, fruibile e, soprattutto, libera dalle interferenze con l'intervento privato circoscritto nella parte superiore del lotto.

L'attribuzione al lotto della disciplina AR-UR vanifica completamente anche quest'ultima aspettativa. In forza della disciplina generale d'Ambito non è prevista una percentuale minima di superficie da destinare a servizi pubblici. Viene stabilito un onere di predisporre «*spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile*».

Come si vede con l'attribuzione della nuova disciplina il Comune ha rinunciato ai servizi per il quartiere, con una soluzione che penalizza ulteriormente gli abitanti del quartiere, che da ormai molto tempo invocano la possibilità di destinare l'area a servizi effettivamente fruibili dalla collettività.

*** ***

Sulla base delle considerazioni che precedono, gli esponenti insistono affinché l'Amministrazione voglia riesaminare la disciplina urbanistica

assegnata all'area di via Majorana n. 24, tenendo conto di quanto sopra esposto.

Dal punto di vista urbanistico, gli esponenti sono convinti che la vocazione urbanistica dell'area sia quella impressa originariamente dal P.R.G. del 1980. Già in quella sede, infatti, il pianificatore aveva deciso che lo spazio occupato dal capannone industriale avrebbe dovuto essere riconvertito in un area pubblica di fruizione collettiva, destinata a compensare lo stato di intensa edificazione delle aree limitrofe.

In quest'ottica, **l'Amministrazione potrebbe attribuire all'area, o quanto meno ad una parte di essa, una destinazione a servizi pubblici di quartiere (verde e parcheggi)** volta al beneficio della collettività e del quartiere.

Qualora comunque si volesse riservare una parte dell'area a destinazione residenziale, gli esponenti sono certi che l'Amministrazione potrebbe prescrivere modalità e cautele atte a preservare le caratteristiche di indubbio pregio del sito, sottoposto a vincolo paesistico.

In questo senso, appare congruo **che l'area sia ricondotta alla disciplina dell'Ambito nel quale si colloca, ossia dell'ambito di conservazione AC-IU**, nel quale la porzione riservata agli usi privati potrebbe comunque attuare gli interventi previsti dalla relativa disciplina, che non sembra precludere il recupero dei volumi esistenti.

Infine, l'Amministrazione potrebbe decidere di riconoscere in maniera espressa la specialità della disciplina che intende attribuire all'area.

In questa prospettiva, **ricondotta l'area all'Ambito AC-IU, l'Amministrazione potrebbe comunque delimitarla come area soggetta a disciplina speciale, inserendola nell'elenco di cui all'art. AC-IU-5 «*Ambiti con disciplina urbanistica speciale*»** (appositamente individuati con un numero in progressione per disciplinare "*infrastrutture, aree o immobili soggetti a specifici regimi normativi di disciplina paesistica o norme progettuali e prestazionale, per i quali valgono*

le prescrizioni proprie degli ambiti che li comprendono, nonché quelle particolari connotative del singolo Ambito") e attribuire all'area una disciplina speciale che tenga conto del lavoro di concertazione fino ad oggi svolto tra fra Uffici comunali, gli esponenti e il soggetto attuatore proprietario dell'area.

La norma speciale potrebbe così:

- attribuire all'area dismessa una congrua capacità edificatoria, ammettendo il recupero del 50% della S.A. preesistente, in modo tale da consentire una trasformazione del sito più compatibile con le esigenze morfologiche e ambientali del contesto;
- prevedere che sia realizzata una congrua dotazione di servizi pubblici, fruibili dalla collettività, per una superficie di almeno il 50% del lotto;
- prevedere, anche tenuto conto delle statuizioni del giudice amministrativo e delle aspettative legittime riconosciute dalle sentenze, parametri funzionali e tipologici per l'edificazione atte a contenere l'altezza delle costruzioni e la larghezza dei fronti, in modo da renderle coerenti con il contesto consolidato dell'ambito.

*** ***

Gli esponenti chiedono pertanto che l'Amministrazione voglia prendere in considerazione le presenti osservazioni, presentate in prospettiva di collaborazione con Codesta Amministrazione, confidando nel loro accoglimento.

Gli esponenti dichiarano sin da ora che non esiteranno a rivolgersi al Giudice Amministrativo, impugnando ogni decisione lesiva dei propri diritti ad interessi, qualora l'Amministrazione confermi la previsione oggetto delle presenti osservazioni.

Si allegano:

1) Estratto PRG 1980
2) Estratto PUC 2000
3) Estratto progetto PUC adottato.

Con osservanza.

Genova, 7 maggio 2012.

Prof. Avv. Luigi Piscitelli

Avv. Giovanna Lombardi

Maria Felicita Ratto

Giorgio Gambino

Patrizia Albonetti

Franco Pivetta

Mauro Albrieux

Daniela Martini

Paolo Fiore

Marisa Bertorello

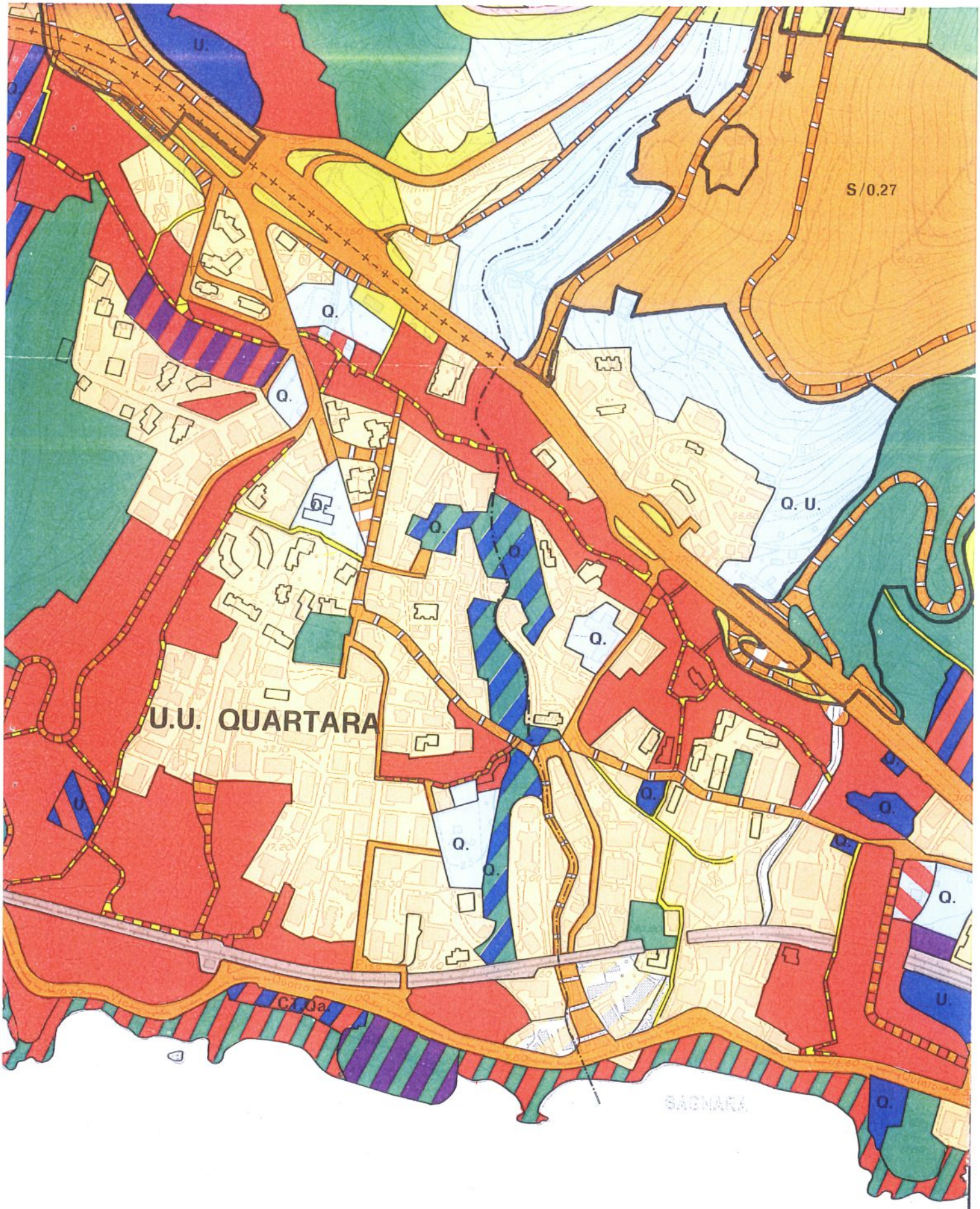
Ernesto Davite

Malfisa Cassano

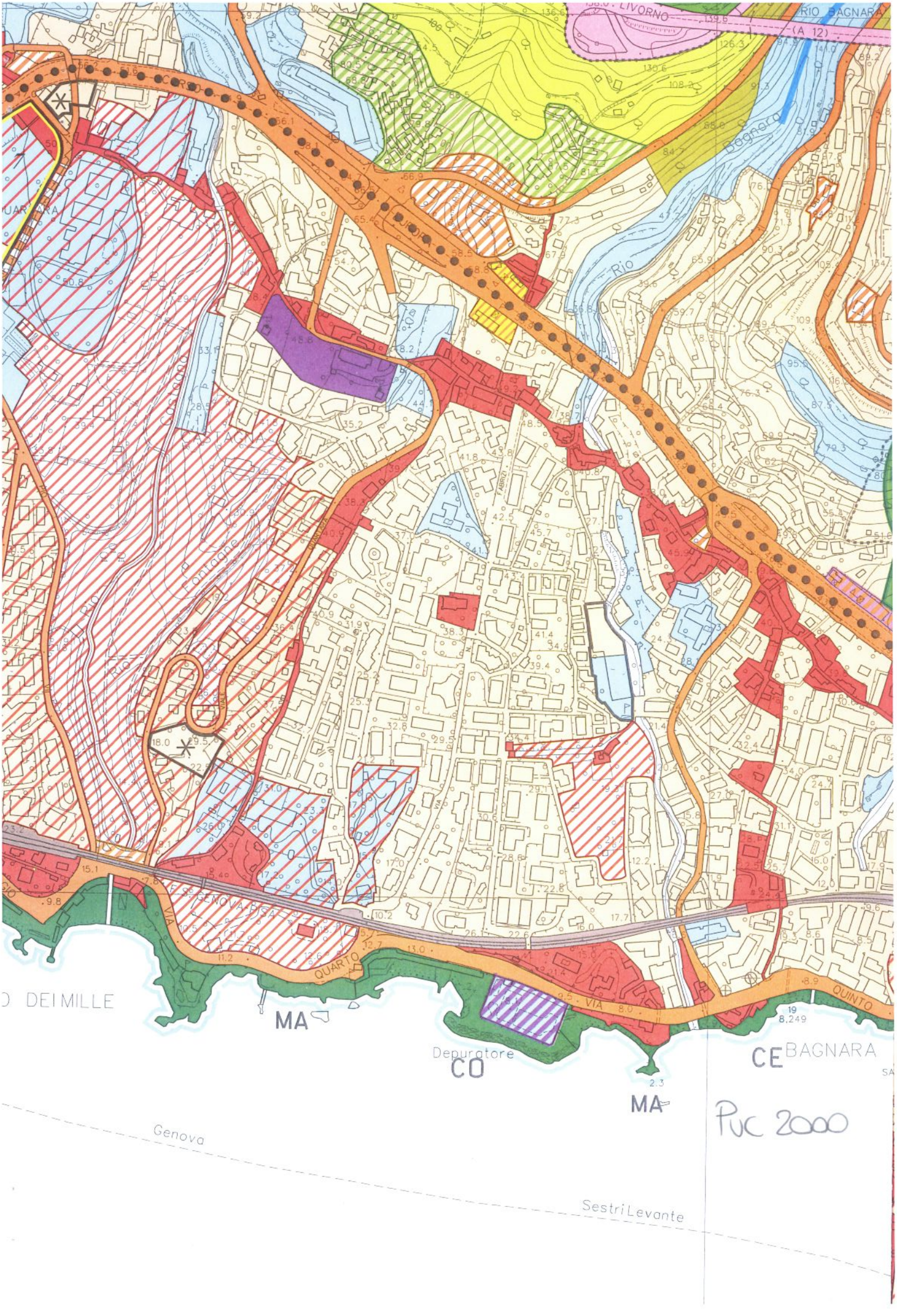
Agostino Ottonello

Stefano Becker

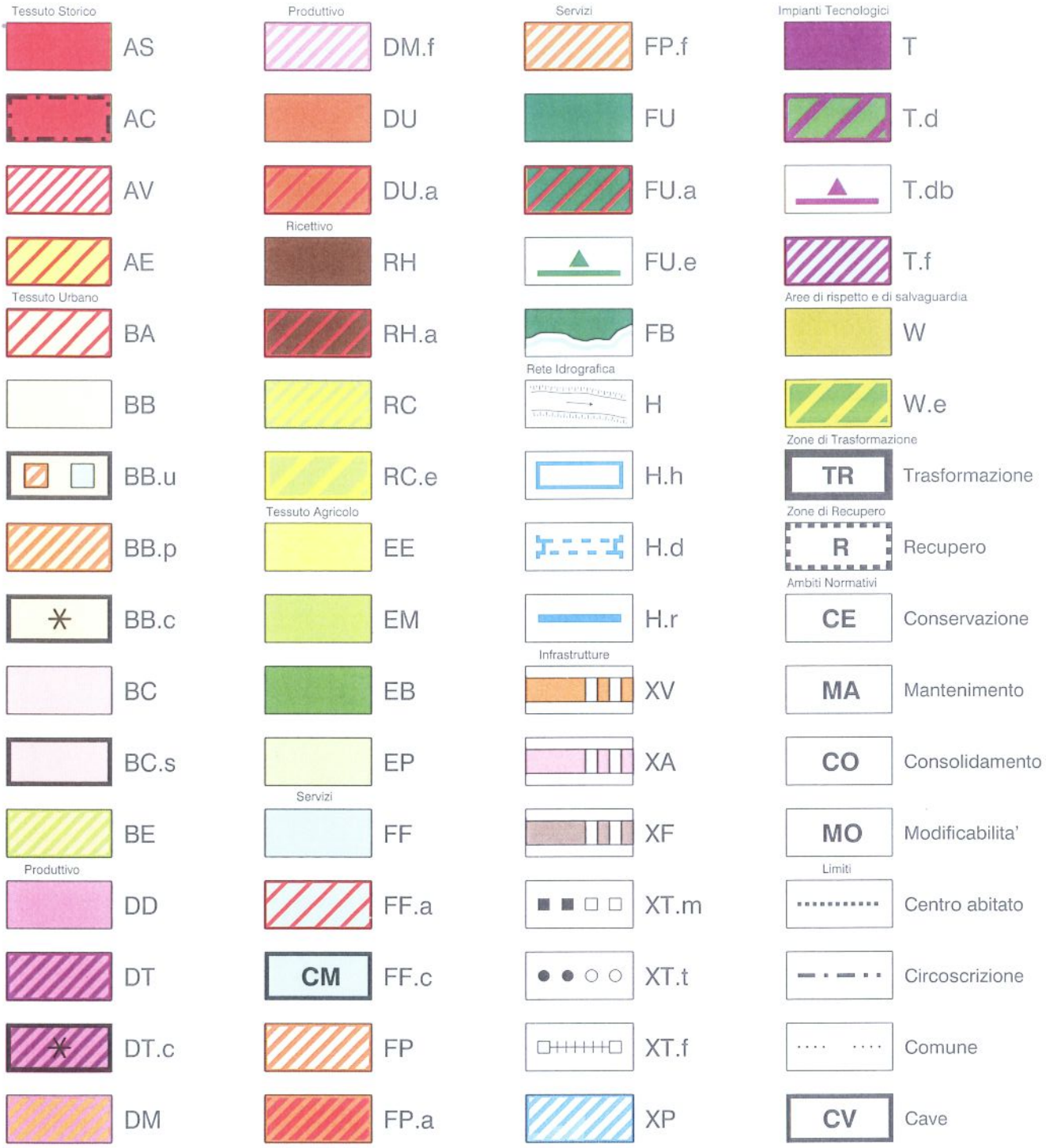
Antonietta Raso



PRG 1980


LIVORNO
(A 12)
RIO BAGNARA
Bagnara
Rio
COSTAGGIA
Fontanone
RIO
VIA
GENOVA
QUARTO
QUINTO
DEI MILLE
Depuratore
BAGNARA
Genova
Sestri Levante
PUC 2000

LEGENDA



COMUNE DI GENOVA

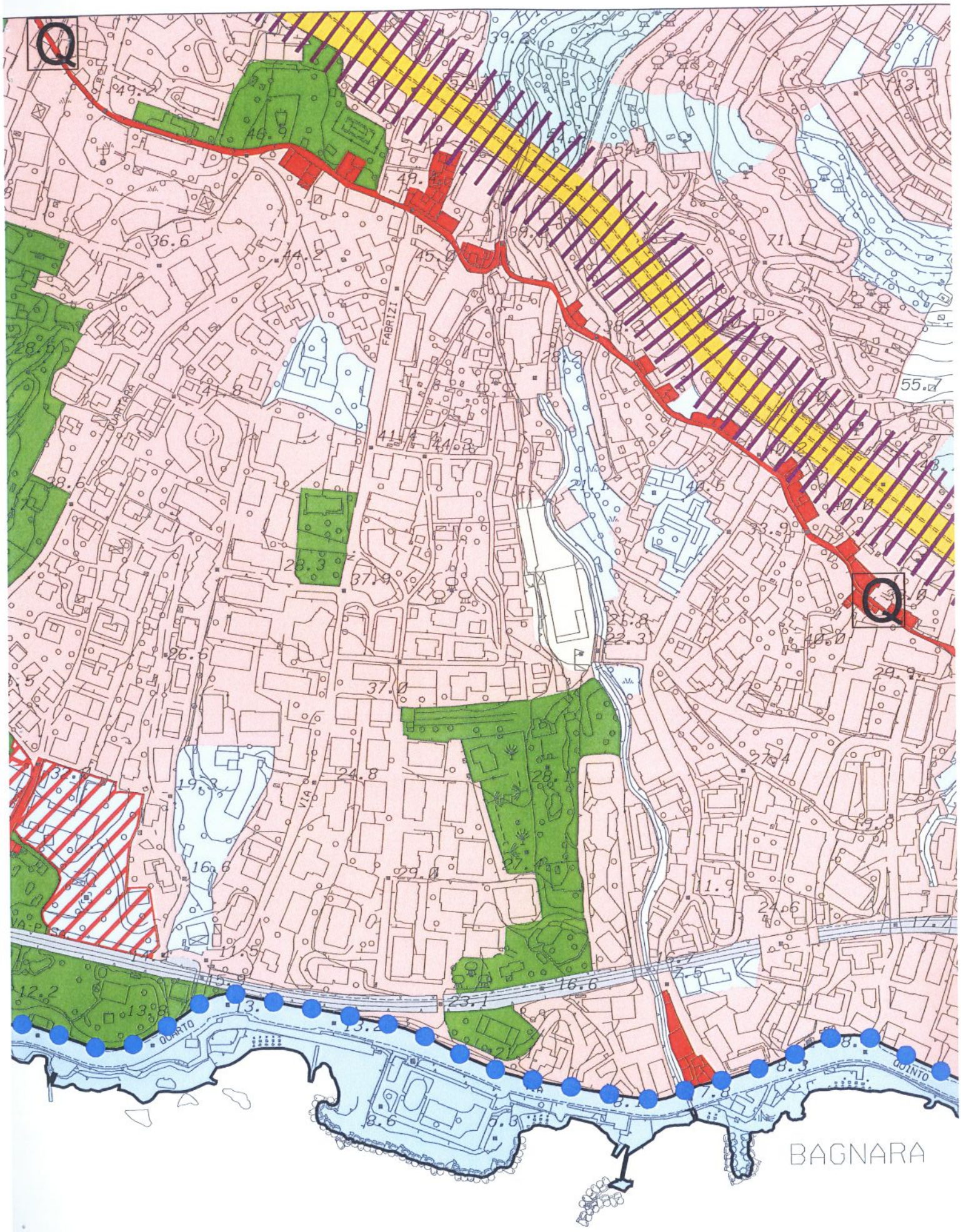
PIANO REGOLATORE GENERALE

Elaborazione e progettazione: Servizio Urbanistica del Comune di Genova

Informatizzazione: Gruppo di lavoro S.I.T. del Comune di Genova

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)

Rielaborazione per la stampa: SystemCart s.r.l. - Via A. Cruto, 16 - Roma


Q
Q
FABRIZI
VIA
QUARTO
QUINTO
BAGNARA

CIRCOSCRIZIONE TERRITORIALE

- CONFINI DI PROVINCIA (VEDI RILIEVO DI BASE)
- CONFINI DI COMUNE (VEDI RILIEVO DI BASE)
- CIRCOSCRIZIONE DELEGAZIONE O QUARTIERE
- CIRCOSCRIZIONE DI UNITÀ URBANISTICA
- CIRCOSCRIZIONE DI UNITÀ OMOGENEA

U.U. OREGINA — NOME DELL'UNITÀ URBANISTICA

AGGIORNAMENTO DEL RILIEVO

INSEDIAMENTI

ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE PRODUTTIVE		ZONE E
ZA.S. ZONE STORICO AMBIENTALI	ZB.B. ZONE DI COMPLE-TAMENTO	ZC. ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE — VEDI TABELLA N. 1	ZD. ZONE INDUSTRIALI E ASSIMILATE — VEDI TABELLA N. 2	ZCD. ZONE COMMERCIALI E DIREZIONALI	ZE. ZONE PER USI AGRICOLI
ZA.	ZB.B.cA	ZC.-cA	ZD.-R ZD.-Ri	ZA.-CD ZCD.-cA	ZEA. ZE.-cA.
	ZB.R				

ZA-ZEA — VINCOLO DI ZONA A - EA

cA — CONTROLLO AMBIENTALE

R — RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PREVISIONI MISTE

ZD-ZEb — ESTRATTIVE E RIMBOSCHIMENTO BOSCHI - PARCHI VERDE PUBBLICO

VINCOLI NATURALI

ZA.P. ZONE AMBIENTALI E PAESISTICHE	ZE.b ZONE BOSCHIVE	W ZONE DI RISPETTO	G ZONE GERBIDE
	ZE.b.-cA.	ZA.-W ZEA.-W	

INSEDIAMENTI MISTI

ZONE MISTE A DIVERSE DESTINAZIONI QUANTITATIVAMENTE INDETERMINATE

SERVIZI

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I. ISTRUZIONE	Q.	u.	I.-cA.	ZA.-I	ZB.R.-I.	ZEA.-I.
IC. INTE..ESSE COMUNE			IC.-cA.	ZA.-IC.	ZB.R.-IC.	ZEA.-IC
V. VERDE, PUBBLICO, GIOCO O SPORT	Q.	PARCHI URBANI u.	V.-cA.	ZA.-V.	ZB.R.-V.	ZEA.-V.
P. ZONE DI POSTEGGIO		POSTEGGI IN STRUTTURA	P.-cA.	ZA.-P.	ZB.R.-P.	ZEA-P.

Q. — SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE

U-T-S. — SERVIZI A LIVELLO URBANO TERRITORIALE O SPECIALE

SERVIZI MISTI

- I.-IC. — ISTRUZIONE E INTERESSE COMUNE
- I.-V. — ISTRUZIONE E VERDE PUBBLICO
- IC.-V. — INTERESSE COMUNE E VERDE PUBBLICO

- ZA.-ZA.CD. (U.U. S. PIERDARENA) — ZONE STORICO-AMBIENTALI COMM. E DIREZ.
- ZB.R.-ZB.CD. — COMMERCIALI-DIREZIONALI IN ZONA ZBR.
- ZE.-ZE.b. — AGRICOLI E BOSCHIVI
- ZD.-XT. — INDUSTRIALI E SERVIZI TECNOLOGICI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Q.	U-T-S.	XT.-cA.	ZA.-XT.		XT ZONE PER SERVIZI TECNOLOGICI
		XA.T.p.cA	ZA.XATp	XA.Tp-ZEA	XA.Tp STRADE URBANE PEDONALI (VEDI ✱)
		XA.Tv.cA	ZA.XATv	XA.Tv-ZEA	XA.Tv STRADE URBANE VEICOLARI (VEDI ✱)
				XA.Tv-R.	XA.Tf FERROVIE E METROPOLITANE (VEDI ✱)
				XA.Tf-R.	XA.Ta AUTOSTRADE (VEDI ✱)
				XA.Ta-R.	XA.M MARITTIME
				XA.M-R.	XA.A. AEREE
				XA.A.-R	

TECNOLOGICHE — PER L'ACCESSIBILITÀ — INFRASTRUTTURE

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- s.u.a./u — ESTESO A TUTTA L'AREA
- s.u.a./20 — ESTESO A 20.000 mq. (MINIMA)
- s.u.a/10 — ESTESO A 10.000 mq. (MINIMA)
- Iª...VIIª — ZONE SOGGETTE A DISPOSIZIONI SPECIALI

RINVIO A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- ZONE RINVIATE A STRUMENTO URBANISTICO DI DETTAGLIO
- ZONE DOTATE DI STRUMENTO URBANISTICO DI DETTAGLIO
- CENTRO STORICO URBANO

INDICAZIONI SCHEMATICHE DI PREVISIONE

	IN SUPERFICIE	IN SOPRAELEVATA	IN GALLERIA
CANALI INFRASTRUTTURALI			
TRASPORTI SPECIALI			

✱