

**Gli effetti positivi per la città, per l'ambiente e per la tutela del paesaggio
che sono contenuti nella Variante Intermedia al P.U.C.
cosiddetta "Variantona" al P.U.C. 2000.**

Con l'approvazione della Variante al P.U.C. in argomento, adottata con la D.C.C. n. 85 del 17 novembre 2009, oltre ad adempiere nei tempi prescritti alle specifiche disposizioni della legge regionale n. 16/2008 concernente la disciplina dell'attività edilizia, sono state operate significative modificazioni del Piano vigente che, sebbene nel rispetto dell'impianto complessivo, ne hanno migliorato i contenuti nella direzione della sostenibilità ambientale degli interventi edilizi ed urbanistici, specie per quanto concerne la riduzione del consumo di suolo, la contestuale salvaguardia delle aree di pregio paesaggistico e l'introduzione di nuove prestazioni per l'efficienza energetica delle costruzioni, in armonia con il nuovo Regolamento Edilizio nel frattempo approvato con la D.C.C. n. 67/2010.

Con la deliberazione di approvazione definitiva della variante si potranno, quindi, rendere operative le innovazioni apportate al Piano urbanistico, che possono così riassumersi:

1) la **disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici è stata aggiornata** alla predetta L.R. 16/2008 e, tra l'altro, la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti prevede ora, da un lato la possibilità di ampliamento volumetrico anche tramite sopraelevazione, e dall'altro la possibilità dell'incremento della superficie all'interno degli edifici.

Queste modifiche vanno incontro ad una diffusa esigenza della proprietà edilizia di poter disporre meglio del patrimonio esistente, in applicazione del principio del "costruire sul costruito", contenendo il consumo di suolo, l'esigenza di nuove opere di urbanizzazione, il mantenimento della città compatta, il miglioramento dell'efficienza energetica delle costruzioni.

La nuova definizione di ristrutturazione in quanto applicabile al comparto produttivo, va incontro anche alle esigenze delle imprese per l'adeguamento ed ampliamento dei fabbricati produttivi, semplificando e riducendo i limiti imposti dal vigente P.U.C..

2) **l'applicazione del principio del contenimento del consumo di suolo** attraverso l'individuazione del limite all'espansione della città corrispondente alla "**linea verde**" definita con la Deliberazione n. 1/2009 recante gli "Indirizzi di Pianificazione", ha comportato l'eliminazione di aree edificabili collocate in contesti esterni al tessuto urbano e caratterizzati da profili di valore paesaggistico, dove la conservazione del territorio rurale permette di preservare un valore diffusamente riconosciuto, la cui realizzazione avrebbe sicuramente determinato la negativa reazione dei cittadini.

Si devono segnalare al riguardo l'eliminazione delle zone di espansione edilizia di Morego e di Murta in Valpolcevera e di lungo i versanti collinari della Valbisagno.

Complessivamente la riduzione della edificazione prevista nei versanti montani esterni al tessuto urbano (sottozona BE) ammonta a circa 60 ettari di territorio che avrebbero potuto esprimere una nuova edificazione di circa 90.000 mq di solaio.

Le sottozone BC, anch'esse di espansione edilizia ma in generale più contigue al tessuto urbanizzato, sono state oggetto di revisione nel senso della eliminazione, della riduzione del perimetro o della specificazione degli ambiti effettivamente edificabili, determinando anche in questo caso una riduzione del territorio edificabile pari a circa 30 ettari che avrebbero potuto esprimere una nuova edificazione di circa 75.000 mq di solaio.

3) la **riconsiderazione complessiva delle possibilità di nuova edificazione all'interno del tessuto urbano**, condotta attraverso l'articolazione della sottozona BB in due ambiti: uno di **conservazione** nelle parti più qualificate sotto il profilo urbanistico e paesaggistico (BB-CE); l'altro di **riqualificazione** per le

parti dove è ancora necessario intervenire per migliorare l'assetto urbanistico e la dotazione di servizi e infrastrutture.

E' questa la parte che determina gli effetti urbanistici più rilevanti introdotti con la Variante, in quanto:

- **sono state riscritte le norme che regolano il trasferimento dei diritti edificatori**, eliminando, nella sostanza, la possibilità che ciò avvenga tra ambiti fortemente diversi e distanti tra loro nella città (da ponente a levante) per l'edificazione di nuove costruzioni su lotti liberi, e salvaguardando aree comprese nel tessuto urbano la cui edificazione avrebbe determinato conflitti sociali anche superiori a quelli che già si sono verificati, come nei casi:

- dei lotti liberi presenti nel quartiere Azzurro di Quinto;
- dell'"uliveto murato" in via Antica Romana di Quarto;
- della lottizzazione nel vivaio di Vai Somalia ad Albaro;
- della lottizzazione in viale Modugno sulle alture di Pegli;
- della ulteriore edificazione nella parte alta di Via Piombelli a Rivarolo;

- **sono state introdotte nuove regole per la tutela delle aree verdi e delle alberature di pregio**, presenti nel tessuto urbano e connotanti sotto il profilo paesaggistico, anticipando, tra l'altro, la variante al Sistema del Verde del P.T.C. della Provincia di Genova, adottata a maggio 2010, anche nel caso della realizzazione di parcheggi interrati;

- **sono state riviste le norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, consentendo la diffusa possibilità di ampliamento degli edifici e di incremento della superficie agibile interna, attraverso l'utilizzo del trasferimento della superficie agibile di edifici preventivamente demoliti, e ciò per far salvo il principio della perequazione urbanistica già contenuto nel P.U.C. che oggi viene diversamente orientato per favorire appunto gli interventi sugli edifici esistenti in luogo della sola applicazione per la nuova costruzione su lotti liberi; tale azione correttiva è rivolta pertanto ad allargare a tutta la città le possibilità di intervento, incrementando la potenzialità di lavoro del comparto dell'edilizia, peraltro sulla base di regole che consentono un effettivo controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

La nuova disciplina ha anticipato, tra l'altro, i contenuti della Legge speciale n. 49/2009 con la quale la Regione Liguria ha applicato al territorio ligure il "Piano Casa", che prevede analoghe possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, anche connessi ad interventi di demolizione e ricostruzione.

- **sono state riscritte le norme che regolano la perequazione urbanistica**, in modo che siano salvaguardati i meccanismi che in questi anni hanno consentito di effettuare interventi di riqualificazione di ambiti degradati della città, prevalentemente dislocati nel ponente e nella Valpolcevera, realizzando nuovi servizi di urbanizzazione e di infrastrutturazione, da cui derivavano le superfici agibili oggetto dei trasferimenti,

4) l'introduzione dell'ambito di conservazione paesaggistica della collina di S. Ilario, allineando la disciplina urbanistica del P.U.C. a quella del Piano Paesistico regionale, introducendo regole volte a salvaguardare l'identità dei luoghi, mantenendone le caratteristiche paesaggistiche salienti (terrazzamenti) onde evitare l'inserimento di interventi di nuova costruzione ottenuti attraverso la preventiva demolizione di edifici preesistenti diruti, che avrebbe contestualmente comportato anche l'inserimento delle relative opere accessorie, oggetto, invece, di specifica disciplina.

Nel contesto di tale revisione della disciplina urbanistica è stata, invece, mantenuta la possibilità di adeguare la viabilità esistente per l'uso carrabile, anche con l'introduzione di nuovi tratti, peraltro alle condizioni stabilite per evitare l'alterazione dei caratteri paesaggistici.

Il complesso delle norme oggetto della variante restituisce un Piano Urbanistico certamente aggiornato rispetto al quadro normativo regionale di riferimento, in linea con i più recenti

orientamenti in materia di pianificazione urbanistica delle città, coerente con il Regolamento Edilizio nel frattempo approvato e con le relative disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici degli edifici, e adatto, pertanto, a consentire la migliore gestione del territorio negli anni che precederanno l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico comunale che terrà conto e recepirà al suo interno tutte quelle parti del vigente P.U.C. così rivisto.

Per queste ragioni è stata espressa anche dalla Regione Liguria la positiva valutazione ambientale nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. che si è conclusa con il Decreto dirigenziale del 29 luglio 2010.