



REGIONE LIGURIA
Comitato Tecnico Regionale per il Territorio
*Sezione per la Pianificazione Territoriale ed
Urbanistica*

**VOTO n. 13
DEL 7.11.2006**

RELATORE: arch. Maurella Pressato

COMUNE DI DAVAGNA (GE)
**Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale con
proposte di variante al PTCP**

PARERE ex art. 39, 1° comma LR 4.9.1997 n. 36

Strumento urbanistico in vigore: RE/PF approvato con DPGR n. 853 in data 4-8-1989

Progetto preliminare adottato con DCC n. 23 del 24-9-2005

Trasmesso con nota n. 7569 del 8-11-2005 pervenuta in data 18-11-2005

- Riadozione del Progetto Preliminare del PUC per la legittimità del procedimento ai sensi dell' art. 78 del D.Lgs n. 267/2000 (nota regionale n. 1518/3 del 4-1-2006) con DCC n. 4 del 1-2-2006 ad oggetto "PUC votazione dei singoli presidi urbanistici" con la quale si procede alla riadozione, frazione per frazione, del progetto preliminare del nuovo PUC
- Inserimento nuova previsione di una nuova previsione di zona C DCC n.10 del 28-3-2006 ad oggetto "adozione variante integrativa al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale. Area di completamento in ambito di riqualificazione insediato loc. Dotta di Moranego"
- DCC n.9 del 28-3-2006 ad oggetto "preventivo assenso al progetto di insediamento produttivo/terziario, alle connesse varianti urbanistiche, all' indizione della Conferenza dei Servizi PIP Sottocolle"
- DCC n. 13 del 18-4-2006 ad oggetto riadozione delle previsioni della zona Pr di presidio di loc. Davagna Capoluogo

Scadenza termini per l'esame: 3-10-2006

Il parere che l'Amministrazione Regionale è chiamata a rendere sul progetto preliminare del PUC, nelle more della formazione del PTR, viene prodotto con riferimento agli atti di programmazione e pianificazione ad oggi predisposti dalla Regione nonché, con riferimento alla funzione di indirizzo e coordinamento attribuita nel sistema delle autonomie locali, a norma degli artt. 39 e 40 della citata LR n. 36/1997. I parametri rispetto ai quali vengono formulate le osservazioni di competenza, come di seguito specificati, sono costituiti dalle indicazioni desumibili dai piani e programmi operanti o in corso di formazione, dei principi informativi della già richiamata LR n. 36/1997, nonché da una valutazione del progetto in rapporto al PTCP.

Pertanto le valutazioni da esprimere nella presente sede attengono essenzialmente alla verifica dei rapporti tra PUC e PTCP e al correlato esame di compatibilità delle scelte contenute nel piano comunale nei casi in cui sebbene non sia richiesta esplicita variante al PTCP la previsione urbanistica si ponga in contrasto.

IL PRELIMINARE DEL PUC È COSTITUITO DAI SEGUENTI ELABORATI (PERVENUTI IN UNICA COPIA):

DESCRIZIONE FONDATIVA: studi propedeutici e descrizione fondativa tav. n. 1-5 suscettività alle trasformazioni tav. n. 1-5 utilizzo del territorio tav. n. 1-5 urbanizzazioni tav. n. 1-5 disciplina paesistica di livello puntuale tav. n. 1-5 vincoli	scala 1: 5000 scala 1: 5000 scala 1: 5000 scala 1: 5000 scala 1: 5000
DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI: Relazione degli obiettivi	
STRUTTURA DEL PIANO: ambiti di conservazione e riqualificazione tav. unica tav. n.1-5 zonizzazione urbanistica Stralci cartografici varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Norme tecniche di attuazione conformità e congruenza e norme paesistiche	scala 1: 10000 scala 1: 5000 scala 1: 5000
INDIRIZZI PER LA DISCIPLINA PAESISTICA: schede tipologiche	
ASPETTI GEOLOGICI: relazione geologica e zonizzazione del rischio tav. 1,2,3,4,5 carta geomorfologica tav. 1,2,3,4,5 carta geolitologica tav. 1,2,3,4,5 carta idrogeologica tav. 1,2,3,4,5 carta carta di sintesi delle pericolosità e criticità geomorfologiche	Scala 1:5000

VINCOLI / STRUMENTI SOVRAORDINATI

VINCOLI	
Sismico L64/74 e LR 29/83	Comune inserito in classe sismica 4 per effetto DGR n. 530/2003
Vincolo idrogeologico	SI
Vincolo ambientale	art 142 DLgs n.42/2004 per parti boscate e torr Bisagno e suoi affluenti, nella porzione di territorio a monte confluenza tra questo e torrente Eo.
Aree SIC	nel territorio comunale non sono presenti siti rete Natura 2000 ma perimetrale all' area comunale si estende il SIC 1331721
Aree incendiate	presenti (tav. vincoli)
STRUMENTI SOVRAORDINATI	
PTCP	AMBITO TERRITORIALE N.56 - ALTA VAL BISAGNO
PIANO ATTIVITÀ DI CAVA	
PTC PROVINCIALE	Area 1 Genovese Ambito 1.6 Valichi
PIANO DI BACINO	torr. Bisagno Piano di Bacino stralcio approvato con DCP n. 62 del 4-12-2001

RICHIESTA INTEGRAZIONI/CHIARIMENTI AL COMUNE

Nota della Provincia di Genova n. 120342 del 1-12-2005
richiesta trasmissione seguenti atti:

- elaborato “norme di conformità e norme paesistiche”
- DCC n.23 del 24-9-2005 di adozione del Progetto Preliminare
- Certificazione atti trasmessi

CARATTERI GENERALI TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale ha una sup. di 2.213 ha e si sviluppa, immediatamente a ridosso di Genova, lungo la direttrice della Val Bisagno.

Gli insediamenti si articolano principalmente lungo gli assi viari infrastrutturali costituiti dalla Strada Provinciale di mezza costa di Cavassolo/Scoffera e da quelle Comunali di Maggiolo/Calvari/Marsiglia e Sottana Paravagna/ Capenardo.

La popolazione residente è pari secondo dati comunali, risalenti all' anno 2000, a 1810 abitanti.

Il territorio urbanizzato è costituito da antichi borghi agricoli, quali quello di Marsiglia e quello di Canate che conservano valenze storico-ambientali, e da più recenti espansioni residenziali a carattere diffuso (sono presenti nel territorio comunale cinque frazioni articolate in più di 20 agglomerati) che hanno interessato maggiormente le località di Moranego e Scoffera .

Solo il nucleo di Davagna, posto in posizione baricentrica rispetto all' intero territorio, svolge però un ruolo rilevante a scala comunale, anche in ragione della presenza dei più importanti servizi pubblici quali la sede comunale, la scuola, l' ambulatorio medico.

Le aree agricole (essenzialmente colture ortive), caratterizzate dalla sistemazione a fasce terrazzate, si localizzano, in connessione con la struttura insediativa, nella fascia compresa tra i 400 e gli 800 m.l.m. mentre alle quote superiori sono presenti ampie superfici interessate da prato - pascolo e lungo la fascia altimetrica compresa tra i 700 e i 1000 m.l.m. (Capenardo e Candelozzo) ed aree boscate costituite da bosco ceduo (castagno e faggio) .

DESCRIZIONE FONDATIVA

Per quanto concerne la descrizione fondativa, si deve prioritariamente rilevare come Davagna sia stato classificato dal PTC della Provincia di Genova (approvato con DCP n1 del 22-1-2002) fra i Comuni a ridotta complessità dei processi urbanistici e insediativi per i quali (ai sensi dell'art. 18 lettera e della Legge Urbanistica Regionale) può ritenersi superata l'esigenza di redigere una specifica documento fondativo potendosi fare riferimento, per i contenuti del medesimo, al PTC provinciale . L' Amministrazione Comunale ha comunque ritenuto di elaborare una propria descrizione fondativa con specifici approfondimenti relativamente ai seguenti aspetti:

- **Elementi caratterizzanti gli insediamenti**

Le indagini svolte sono finalizzate ad individuare gli elementi caratterizzanti nella costituzione e nello sviluppo del sistema insediativo della valle. Alcuni di questi elementi, riportati nelle schede delle tipologie, costituiscono parte della disciplina di livello puntuale, mentre viene rinviato ad un momento successivo la definizione di “schemi riassuntivi” che definiscano in rapporto alla specificità dei luoghi tessuto edilizio, tipo edilizio , modalità aggregative, etc.....

Sono quindi elencati 13 emergenze paesistiche corrispondenti a edifici religiosi, a manufatti rurali storici, a resti di insediamenti militari ovvero punti di valico corrispondenti, con unica eccezione per il ponte del XVI sec. In località Molino (n.13), a quelli già individuati nel PTCP vigente come ME.

- **Processi socio-economici**

La descrizione fondativa mette in correlazione le caratteristiche storiche e di sviluppo degli insediamenti con le condizioni dell' economia locale in ragione della stretta interdipendenza che da sempre esiste tra residenza e caratteristiche agricole dei luoghi .

Le analisi svolte evidenziano come il declino dell' attività agricola abbia segnato la storia del comune: le evidenti carenze economiche della struttura produttiva hanno determinato nei primi decenni del secolo una decisa emigrazione della popolazione residente verso il vicino polo genovese, con conseguente progressivo abbandono del patrimonio edilizio .

Nel contempo negli ultimi anni si registrano anche fattori positivi quali , in controtendenza con gli andamenti regionali, la crescita della popolazione residente e l' aumento di domanda come prima casa in alternativa al centro cittadino.

Finalità perseguita dal PUC è quindi conseguentemente quella di riequilibrare il rapporto tra il comune di Davagna e l' area genovese, attraverso la definizione per esso di un ruolo più attivo ed autonomo. Ciò ha significato, in prima istanza, la previsione di una nuova infrastruttura viaria sia di accesso al Capoluogo che di collegamento alle zone per le quali il PUC prevede un consolidamento residenziale consistente.

Sono inoltre previste nuove localizzazioni di aree produttive, in aggiunta a quelle confermate, al fine di potenziare l' offerta per insediamenti artigianali ed industriali di piccole e medie dimensioni, quale alternativa all' area metropolitana genovese.

In connessione con la domanda abitativa, derivante anche dall' impianto di nuove attività produttive, viene quindi garantita dal Piano la possibilità di un consolidamento residenziale per ognuna delle frazioni e favorito, anche attraverso la possibilità di incrementi sull' esistente, il recupero del patrimonio edilizio dei nuclei storici.

La funzione turistica è infine prevista ed ammessa, con valenze diversificate, in molte zone di Piano in connessione con una politica di valorizzazione dei caratteri di pregio naturalistico ancora presenti in vaste aree del territorio comunale.

• **Dimensionamento piano**

Sulla base delle considerazioni generali sopra esposte e delle tendenze demografiche in atto (pop. registrata da fonti comunali all' anno 2000 pari a 1.810 ab.) , il PUC ha quindi quantificato il carico insediativo derivante dalle previsioni di Piano nei seguenti termini:

totale delle previsioni di nuova volumetria (per la residenza primaria, secondaria) : stimato nel Piano pari a 110.000 mc.

totale dei nuovi residenti previsti sino al 2010 : 3.540 nuove unità così ripartite (rispetto ai 1.810 ab. indicati all' anno 2000) di cui:

- 4) Popolazione residente di previsione n. 1991
- 5) popolazione fluttuante di previsione n. 1550

Si osserva al riguardo che la domanda di residenzialità dichiarata nel PUC non corrisponde alla linea di tendenza che emerge dai dati statistici sulla popolazione evidenziando pertanto un sovradimensionamento del carico insediativo solo in parte giustificabile sia dal trend demografico che dalla funzione del comune di Davagna quale area polmone per la città di Genova.

Fatta salva la non obbligatorietà per il Comune di redigere una propria Descrizione Fondativa, è comunque da rilevare la mancanza nella stessa di un' analisi dello stato di attuazione del PdF vigente: non viene fornito infatti un bilancio tra previsioni ed effettive realizzazioni né esplicitate le motivazioni a supporto del superamento o, al contrario, della riconferma delle relative previsioni urbanistiche .

Le previsioni del Programma di Fabbricazione hanno trovato in parte traduzione nell' elaborazione dei seguenti strumenti attuativi peraltro solo parzialmente attuati:

- PP per la realizzazione insediamento artigianale-commerciale nella zona produttiva a monte SS 45 -

reso attuativo con provvedimento Presidente provincia n.2716/295 del 9-2-'96 non ancora iniziato

- PP per insediamento residenziale in loc. Campi-Premanego - restituito al Comune per diniego autorizzazione di massima
- PP per insediamento residenziale in loc. Piancarnase - reso attuativo con provvedimento Presidente Provincia n.2551/47386 del 2-5-'06
- E' inoltre in oggi in corso di definizione una Conferenza dei servizi ex 1rt.59 LR 36/'97 per l' approvazione di un progetto per un capannone produttivo parzialmente interrato e opere pubbliche in loc. Sottocolle

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Sulla base delle risultanze della Descrizione Fondativa l' Amministrazione Comunale individua quali obiettivi del PUC i seguenti temi:

- **Consolidamento attraverso ristrutturazione ed integrazione dell' assetto insediativo esistente**

Azioni previste : favorire la ristrutturazione dell' edificato esistente incentivando gli interventi prevedendo possibilità di incrementi volumetrici. Ogni insediamento è dotato di un minimo potenziale edificatorio che favorisce la ristrutturazione con incremento volumetrico, quando la ristrutturazione è attuata con tecniche di bio-architettura si può inoltre usufruire di un' ulteriore bonus negli incrementi di volume.

- **Attuazione di una pianificazione volta alla valorizzazione degli aspetti paesistici, ecologici, ambientali già presenti sul territorio comunale**

Azioni previste : redazione analisi atte a valorizzare gli aspetti ecologici e paesistici; applicazione di una doppia normativa (zone di presidio e zone di produzione agricola) al fine di recuperare zone che presentano caratteristiche di un' agricoltura ormai in abbandono.

- **Riqualificazione degli elementi storici**

Azioni previste: individuazione e valorizzazione dei manufatti storici emergenti, delle aree terrazzate di interesse paesistico, recupero insediamenti in abbandono (Canate e Scandolaro), individuazione manufatti storici posti lungo percorsi escursionistici da valorizzare

- **Viabilità**

Azioni previste: previsione di nuovi tratti di collegamento della provinciale con le parti più alte di alcuni insediamenti, previsione di collegamento tra Davagna e SP 45 finalizzata a migliorare l' accessibilità al comune , previsione di nuove zone a parcheggi pubblici in ogni frazione

- **Incremento edificatorio**

Azioni previste: conferma progetto relativo attuazione zona di espansione residenziale denominata "Bombrini", sviluppo area del capoluogo con la zona di completamento Z.C.2 a conferma del ruolo centrale svolto dallo stesso; incremento edificatorio applicato a tutte le aree in Presidio Ambientale limitrofe agli insediamenti esistenti finalizzata ad una ripartizione delle aree edificabili di previsione

STRUTTURA DEL PIANO

Il Progetto preliminare suddivide l' intero territorio in ambiti di conservazione e ambiti di riqualificazione; non vengono invece individuati distretti di trasformazione non rilevando la Civica Amministrazione situazioni trasformativa assimilabili a tale categoria

Ambiti di conservazione:

- Centri storici (CS)

Sono individuati dalla disciplina paesistica e dalle schede tipologiche come tessuto storico qualificato gli insediamenti di Scoffera, Casoni Serrato, Davagna, Paravagna, Marsiglia, Mareggia, Case Piloni, Valle, Calvari, Scandolaro, Larvigo-Molinasso, Canate (corrispondente alla classificazione ME del PTCP). All' interno di questi ambiti sono previsti interventi sull' esistente.

- Presidio di tutela (PrT)

Ambiti, sia insediati che non, al contorno dei Centri storici, ricompresi nelle analisi paesistiche e di uso dei suoli in ambiti di mantenimento o consolidamento del PTCP e caratterizzati da terrazzamenti in disuso o sottoutilizzo. Particolare attenzione negli interventi è posta rispetto all' aspetto paesistico in quanto posti a corona di zone storiche.

- Aree prative, boscate e gerbide (Ap, Ab, Ag) corrispondenti a parti di territorio non insediato individuate nelle tavole di analisi e dell' uso del suolo come prative, boscate e gerbide

Ambiti di riqualificazione:

- Nuclei (N)

Individuati dalla disciplina paesistica come “ insediamenti rurali” oppure “ristrutturati di recente impianto” Corrispondono agli abitati di Rivale, Dercogna, Meco, Pie di Rosso, Rosso, Noceto, Premanego, Campi, Davagna, Villa Mezzana, Pian Carnese, Sottocolle, Mareggia, Prelo, Paste, Capenardo, Sottana, Sella, Casa Sella, Moranego. All' interno di questi ambiti è incentivato il recupero edilizio anche attraverso incrementi volumetrici. Corrispondono a tutti gli insediamenti esclusi quelli storici.

- Aree di completamento (C)

Corrispondenti a due aree , la prima “Bombrini” già presente nel PdiF attualmente in fase di progettazione, la seconda al di sotto dell' abitato di Davagna. Il progetto preliminare non classifica tali aree come distretti di trasformazione ritenendo contenuta l' espansione prevista dal piano

- Aree di presidio insediato e non insediato (Pr e Ani)

Individuati nelle analisi e dalla disciplina paesistica come aree terrazzate attualmente in stato di sotto-utilizzo o in disuso corrispondono ad ex ambiti a vocazione agricola posti a contorno dei nuclei e destinati alla sussistenza dell' insediamento su cui gravitano.

- Aree in effettiva produzione agricola (Epa)

aree attualmente utilizzate a fini agricoli e zootecnici: nelle due in loc. Capenardo è presente un' attività di allevamento, in una terza area vicino a Scoffera è installata una serra per la coltivazione del basilico. Il Progetto Preliminare prevede inoltre attraverso il ricorso all' istituto della flessibilità, di cui alla LR36/97 , la possibilità di applicare anche alle zone di presidio la disciplina delle zone agricole produttive laddove venga dimostrato lo svolgimento di un ' attività agricola

- Aree produttivo artigianali (Z.D)

Corrispondono a 6 aree di cui 4 già esistenti (una a Mulino, una a La Presa, due a Pian Carnese) e 2 di nuova previsione (una a Davagna ed una a Scoffera) poste rispettivamente lungo la SP45 e lungo il collegamento tra Davagna e la SP45 stessa.

Tabella riassuntiva della disciplina degli ambiti di conservazione e ambiti di riqualificazione

STRUTTURA PROGETTO PRELIMINARE

<u>Zone omogenee</u>	<u>Destinazioni d' uso</u>	<u>Disciplina interventi</u>	<u>Ind. ed. Mc/mq</u>	<u>PTCP vigente</u>	<u>Varianti PTCP</u>
Centri storici CS Ambiti di conservazione insediati	Presidio escursionistico, agriturismo, esercizi di vicinato, residenze turistiche-alberghiere, strutture culturali-ludico-ricreative, residenza	Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia subordinata a s.i.a. e nuova superficie coperta inferiore al 10% di quella preesistente fatti salvi i casi di eliminazione di superfetazioni, ricostruzioni subordinate a s.i.a., incrementi volumetrici per adeguamento igien-san. e recupero sottotetti nel lim. 20% , incrementi 20% sup. vendita esistenti oltre all' incremento del 12% di cui art 7 <u>Flessibilità:</u> possibile incremento volum. del 50% se finalizzato ad abbattimento barriere architettoniche e ulteriore 5% in connessione con uso tecnologie bioclimatiche		NIMA, NICO, ISMA, IDMA, IDCO, ANIMA, ME/Canate	Da ANIMA a ISMA loc. Scandolaro
Nuclei N Ambiti di riqualificazione insediati	agriturismo, esercizi di vicinato, residenze turistiche-alberghiere, strutture culturali-ludico-ricreative, residenza, servizi territoriali, artigianato di produzione e/o di servizi	Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia subordinata a sistemazione superfetazioni, ricostruzioni nel rispetto caratteri tipologici, incrementi volumetrici per adeguamento igien-san. nel lim. 20% Possibile realizzazione manufatto di pertinenza fino a 50mc <u>Flessibilità:</u> possibile incremento volum. del 50% se finalizzato ad abbattimento barriere architettoniche e ulteriori 5% se utilizzate tecnologie bioclimatiche o energetiche-efficienti		ISMA, NICO, IDCO	
Aree di completamento C Ambiti di riqualificazione insediati	Manutenzione e riassetto idrogeologico, attività sportive in ambiente naturale senza insediamento, attività agricole senza insediamento, esercizi di vicinato, attività di allevamento in ambiente naturale, impiantistica a servizio attività silvo-agro-pastorale, servizi, residenza	Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzioni, incrementi volumetrici nel lim. 20% senza condizioni, nuove costruzioni con possibilità asservimento lotti non contigui appartenenti stesso ambito d' intervento riferito all' area omogenea ricadente nelle vicinanze dell' insediamento, <u>flessibilità:</u> nelle nuove costruzioni ulteriori 10% della volumetria massima e dell' altezza massima se utilizzate tecnologie bioclimatiche o energetiche-efficienti	IF=0,5 ; IF=1 area Bombrini (confermato PP approvato)	NICO, IDCO, ANIMA, ISMA	
Aree in presidio ambientale insediate Pr Ambiti di riqualificazione insediati	Manutenzione e riassetto idrogeologico, attività sportive in ambiente naturale senza insediamento, attività agricole con manufatti tecnici per tutta la filiera, agriturismo (vedi specificazioni di zona), esercizi di vicinato e medie strutture alimentari e non, attività di allevamento in ambiente naturale, impiantistica a servizio attività silvo-agro-pastorale, servizi, residenza	Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzioni, incrementi volumetrici nel lim. 30% senza condizioni, nuove costruzioni con possibilità asservimento lotti non contigui appartenenti stesso ambito d' intervento riferito all' area omogenea ricadente nelle vicinanze dell' insediamento. Sono inoltre ammessi manufatti di servizio ad attività agricole di V<90mc per lotti di 2000 mq accorpati senza necessità asservimento <u>Flessibilità:</u> possibilità attuare interv. di cui art.12 zone EPA qualora sia dimostrata la presenza di elementi atti al recupero dell' effettiva produzione agricola e l' operatore sia un imprenditore agricolo Possibilità utilizzare una quota maggiore di incremento volumetrico pari al 5% in caso utilizzazione tecnologie bioclimatiche o energetico-efficienti	IF=0,2	ISMA, NICO, IDCO, IDMA	Da ANIMA a ISMA loc. Costa

<p><u>Aree a presidio ambientale insediate PrT</u></p> <p>Ambiti di conservazione insediati</p>	<p>Manutenzione e riassetto idrogeologico, attività sportive in ambiente naturale senza insediamento, attività agricole con manufatti tecnici per tutta la filiera, agriturismo (vedi specificazioni di zona), esercizi di vicinato e medie strutture alimentari e non, attività di allevamento in ambiente naturale, impiantistica a servizio attività silvo-agro-pastorale, residenze turistiche-alberghiere, servizi, residenza</p>	<p>Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzioni, incrementi volumetrici nel lim. 20%, <u>nuove costruzioni subordinata a stipula convenzione e subordinato a Studio di inserimento ambientale</u> con possibilità asservimento lotti non contigui appartenenti stesso ambito d' intervento riferito all' area omogenea ricadente nelle vicinanze dell' insediamento. Sono inoltre ammessi manufatti di servizio ad attività agricole di V<90mc per lotti di 2000 mq accorpatis senza necessità asservimento <u>Flessibilità:</u> possibilità attuare interv. di cui art.12 zone EPA qualora sia dimostrata la presenza di elementi atti al recupero dell' effettiva produzione agricola e l' operatore sia un imprenditore agricolo Possibilità utilizzare una quota maggiore di incremento volumetrico pari al 5% in caso utilizzazione tecnologie bioclimatiche o energetico-efficienti</p>	<p>IF=0,2</p>	<p>ISMA, IDCO, NICO, NIMA, IDMA</p>	<p>Da ANIMA a ISMA loc. Valle</p>
<p><u>Aree effettiva produzione agricola EPA</u></p> <p>Ambiti di riqualificazione</p>	<p>Manutenzione e riassetto idrogeologico, attività agricole generiche senza insediamento, attività agricole con manufatti tecnici per tutta la filiera, agriturismo (vedi specificazioni di zona), esercizi commerciali di medie e grandi strutture se connesse attività agricole, attività di allevamento, impiantistica a servizio attività silvo-agro-pastorale, servizi, residenza collegata conduzione dei fondi</p>	<p>Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, incrementi volumetrici . nel lim. 20%, nuove costruzioni e ricostruzioni se attuate da <u>imprenditore agricolo e subordinato stipula convenzione e a Piano Pluriennale di utilizzazione aziendale.</u> Il lotto di pertinenza e le dimensioni delle nuove edificazioni sono strettamente legati alla effettiva necessità di manodopera richiesta per la conduzione aziendale. Serre: per lotti fino a mq 5000 -> 75% terreno disponibile, per lotti eccedenti 5000 mq l' ulteriore copertura è consentita nel 50% del terreno disponibile E' ammesso l' asservimento di appezzamenti di terreni non contigui ma appartenenti allo stesso ambito d' intervento riferite all' area omogenea ricadente nelle vicinanze dell' insediamento</p>	<p>IF agricolo produttivo=0 ,25</p>	<p>IDCO, ISMA, ANIMA</p>	
<p><u>Aree produttive artigianali ZD</u></p> <p>Ambiti di riqualificazione insediati</p>	<p>Manutenzione e riassetto idrogeologico, attività agricole generiche senza insediamento, attività agricole con manufatti tecnici, attività sportive in ambiente naturale senza insediamento, esercizi commerciali di medie e grandi strutture, attività di allevamento nell' ambiente naturale, impiantistica al servizio attività silvo-agro-pastorali, servizi, residenza esistente e/o accessoria all' attività</p>	<p>Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione senza condizioni, nuove costruzioni, incrementi volumetrici nel lim. 30% senza condizioni. Costruzioni per usi direttamente connesse con l' attività principale quale uffici, punti vendita prodotti ed accessori, servizi di interesse collettivo al servizio azienda e un' unità residenziale non eccedente 90 mq per ogni manufatto</p>	<p>IF =0,2</p>	<p>ANITRI D, ISMA, IDCO</p>	

<p><u>Are di presidio ambientale non insediate Ani</u></p> <p>Ambiti di riqualificazione non insediati</p>	<p>Manutenzione e riassetto idrogeologico, attività agricole generiche senza insediamento, attività agricole con manufatti tecnici, attività forestale senza insediamento, impiantistica ed infrastrutture al servizio delle attività silvo-agro-pastorali, infrastrutture per la mobilità locale, artigianato di produzione e/o servizi</p>	<p>Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione se subordinato a s.i.a., incrementi volumetrici nel lim. 20 % per adeguamenti igienici-sanitari e recupero sottotetti</p> <p>Sono inoltre ammessi manufatti di servizio ad attività agricole di V<90mc per lotti di 2000 mq accorpati senza necessità asservimento</p> <p><u>Flessibilità:</u> possibilità attuare interv. di cui art.12 zone EPA qualora sia dimostrata la presenza di elementi atti al recupero dell' effettiva produzione agricola e l' operatore sia un imprenditore agricolo</p>		<p>ANIMA, ISMA, IDCO, NICO, NIMA</p>	<p>Da ANIMA a ISMA loc. Valle</p>
<p><u>Are di presidio ambientale non insediate AniT</u></p> <p>Ambiti di conservazione non insediati in territori non insediabili</p>	<p>Presidio escursionistico, ricettività agrituristica attività agricole generiche, strutture culturali-ludiche-ricreative, residenza</p>	<p>Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione se subordinato a s.i.a., incrementi volumetrici nel lim. 20 % senza condizioni. Sono inoltre ammessi manufatti di servizio ad attività agricole di V<90mc per lotti di 2000 mq accorpati senza necessità asservimento</p> <p><u>Flessibilità:</u> possibilità attuare interv. di cui art.12 zone EPA qualora sia dimostrata la presenza di elementi atti al recupero dell' effettiva produzione agricola e l' operatore sia un imprenditore agricolo</p>		<p>ISMA, ANIMA, NICO,</p>	
<p><u>Are prative (Ap)</u></p> <p>Ambiti di conservazione non insediati in territori non insediabili da conservare potenzialmente vocati al pascolo del bestiame</p>	<p>Manutenzione e riassetto idrogeologico, accessibilità carrabile a transito limitato, presidio attrezzato, presidio escursionistico, attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti, attività orestale e zootecnica senza insediamenti, accessibilità carrabile a transito limitato di servizio attiv. agricola, impiantistica ed infrastrutture al servizio att. agro-silvo-pastorale, attiv. didattico culturali per conoscenza ambiente naturale, parchi urbani naturali</p>	<p>Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia subordinatamente a redazione s.i.a., incrementi volumetrici nel lim. 20 % per adeguamenti igienici-sanitari a condizione che l' edificio sia inserito ed utilizzato stabilmente come residenza da almeno 6 mesi dalla data di presentazione della domanda .</p> <p>Sono inoltre ammessi manufatti di servizio ad attività agricole di V<90mc per lotti di 2000 mq accorpati senza necessità asservimento</p>		<p>ANIMA, ISMA</p>	

Aree gerbide Ag	Man. e riassetto idrogeologico, accessibilità carrabile a transito limitato, presidio attrezzato, presidio escursionistico, attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti, attività forestale e zootecnica senza insediamenti, accessibilità carrabile a transito limitato di servizio attiv. agricola, impiantistica ed infrastrutture al servizio att. agro-silvo-pastorale, attiv. didattico culturali per conoscenza ambiente naturale, parchi urbani naturali	Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia subordinatamente a redazione s.i.a., incrementi volumetrici nel lim. 20 % per adeguamenti igienico-sanitari a condizione che l' edificio sia inserito ed utilizzato stabilmente come residenza da almeno 6 mesi dalla data di presentazione della domanda . Sono inoltre ammessi manufatti di servizio ad attività agricole di V<90mc per lotti di 2000 mq accorpati senza necessità asservimento	ANIMA, ISMA, IDCO	
Aree boscate Ab	Man. e riassetto idrogeologico, accessibilità carrabile a transito limitato, presidio attrezzato, presidio escursionistico, attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti, attività forestale e zootecnica senza insediamenti, accessibilità carrabile a transito limitato di servizio attiv. agricola, impiantistica ed infrastrutture al servizio att. agro-silvo-pastorale, attiv. didattico culturali per conoscenza ambiente naturale, parchi urbani naturali	Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia subordinatamente a redazione s.i.a., incrementi volumetrici nel lim. 20 % per adeguamenti igienico-sanitari a condizione che l' edificio sia inserito ed utilizzato stabilmente come residenza da almeno 6 mesi dalla data di presentazione della domanda . Sono inoltre ammessi manufatti di servizio ad attività agricole di V<90mc per lotti di 2000 mq accorpati senza necessità asservimento	ANIMA, ISMA, IDMA, IDCO	Da ANIMA a ISMA loc. Scandolaro

Infrastrutture

L' accessibilità all' intero territorio comunale avviene dal fondovalle attraverso una strada di mezzacosta che, dalla SP n. 45, si snoda, con un tracciato lungo e tortuoso, internamente al Comune fino a ricongiungersi nuovamente con la strada provinciale. Nel progetto preliminare di PUC viene inserita la previsione di una nuova strada di collegamento tra l' abitato di Davagna e la SP 45 e due nuovi tratti verso Dercogna e Meco al fine di rendere accessibili le abitazioni poste nella parte più alta dell' abitato. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi atti a migliorare la viabilità esistente.

Disciplina delle attività commerciali

Il PUC prevede la possibilità di realizzare esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita alimentari nei nuclei N e nelle zone agricole Pr e PrT ; medie e grandi strutture di vendita nelle zone di produzione agricola EPA (se connesse all' attività agricola) e nelle zone produttive ZD. Sono ammessi solo esercizi di vicinato nei centri storici CS e nelle zone di completamento C. La possibilità di realizzare grandi strutture di vendita viene limitata nel contesto delle norme generali (art .7) solo alla categoria non alimentare. Nel contempo viene prevista la possibilità di realizzare ampliamenti dell' esistente nell' ordine del 12% della superficie di vendita nel caso di medie strutture di vendita alimentare e in maniera generalizzata del 20% della superficie autorizzata per le altre strutture, oltre agli incrementi percentuali di

superficie, come definita in base alle diverse categorie, per una sola volta nell' ambito di vigenza del piano.

Disciplina strutture ricettive

Circa il tema della ricettività turistica in ambito comunale il progetto preliminare non contiene una disciplina puntuale delle strutture turistico ricettive né individua specifiche zone ricettive ma prevede piuttosto in termini generali un' offerta di residenze turistiche- alberghiere nelle zone N e PrT , la ricettività a carattere agriturismo nelle zone N, Pr, PrT, AniT e in termini di turismo naturalistico attività e strutture culturali-ludico ricreative o attività didattico culturali, per la conoscenza dell' ambiente naturale, nelle zone Anit, Ab, Ag, Ap

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

PTCP Livello territoriale	<p>Il territorio comunale risulta interamente ricompreso nell' ambito territoriale n.56 del PTCP dell' Alta Val Bisagno .</p> <p><u>Indirizzi per la pianificazione</u></p> <p><u>Aspetto insediativo - CONSOLIDAMENTO</u> dell' attuale configurazione paesistica, con recupero dell' uso del suolo agricolo attraverso una maggiore qualificazione dell' esistente, recupero di tipologie ed assetti del paesaggio rurale coerenti con l' ambiente con particolare attenzione all' integrazione tra la realtà dell' ambito in esame e quella dell' area urbana genovese immediatamente adiacente.</p> <p><u>Aspetto geomorfologico - CONSOLIDAMENTO</u> valido per tutte le componenti e gli aspetti</p> <p><u>Aspetto vegetazionale - CONSOLIDAMENTO-MODIFICABILITA'</u> l' estensione delle aree boscate è nel complesso apprezzabile con un' esigenza però di espansione del bosco nel quadro di una politica di salvaguardia delle aree densamente popolate del fondovalle e della fascia costiera. Per le praterie seppur non molto estese è invece auspicabile un ridimensionamento.</p> <p><u>Azioni proposte</u></p> <p>costituzione di un sistema di percorrenze indipendenti dalla viabilità motorizzata lungo i principali corsi d' acqua del Bisagno e del Lentro. Queste direttrici vallive proseguono verso monte nell' estesa trama di itinerari storico-etnografici che risalgono verso i versanti collinari e montani della vallata verso i grandi crinali di spartiacque coincidenti con le percorrenze escursionistiche (IE1, IE30 e IE31). Sistemazione nei punti nodali della complessa trama citata di 5 aree attrezzate per le attività ricreative nelle località di Capenardo, Scoffera, S. Alberto, Case Cordona, La Presa.</p>
PTCP ass. insed. Livello locale	<p>NI-MA nuclei storici di Valle e di Canate</p> <p>NI-CO nuclei storici di Calvari, Marsiglia, Davagna</p> <p>ID-MA parte dell' abitato prossima al confine con il Comune di Genova</p> <p>ID-CO insediamenti sviluppati prevalentemente lungo la mezzacosta del bacino principale e di quelli secondari ad una quota di circa 500 m, organizzati in aggregati a sviluppo irregolare e tessuto discontinuo, connessi a strutture insediative di versante a carattere seriale. Sono da segnalare gli abitati di Scoffera, Moranego, Sella, Villa Mezzana, Premanego, Paravagna, Noceto, Pie di Rosso, Meco, Dercogna e Mareglia</p> <p>IS-MA primo versante della Val Bisagno e aree contigue agli abitati</p> <p>ANI-MA parte del territorio caratterizzato dalla dominanza del bosco misto con praterie sui versanti soleggiati</p> <p>ANI-TR-ID parti del territorio corrispondenti alle zone produttive già previste dal PdF vigente</p> <p>ME presenza di 12 manufatti emergenti corrispondenti a punti di valico, chiese, case rurali storiche , resti di castelli e di insediamenti militari: 1/I5 Scoffera antico valico, 2/F1 monte Castelluzzo resti di castello tardo-medievale , 3/F2 Castelluzzo insediamento militare medievale, 4/I4 Sottocolle valico antica strada, 5/I3 Passo del Fuoco valico antica mulattiera, 6/R1 Cian case rurali del XVI sec., 7/R2 Canate di Marsiglia case per pastori XIX sec., 8/R3 Case Scandolaro case per selvicoltori XIX sec., 9/S1 Rosso chiesa romanica , 10/S2 Dercogna chiesa di origine medievale e campanile romanico,</p>

	11/11 Ponte della Presa opera tardo-medievale, 12/12 Presa partenza acquedotto di Genova del XIV sec.
Disciplina paesistica di livello puntuale	<p>Tutto il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone omogenee, indicate nella cartografia paesistica (tav 1-5 DF disciplina paesistica di livello puntuale), così denominate :</p> <p><u>tessuto storico qualificato / nucleo antico TSQ</u> (art.7) – corrispondente al tessuto che si è sviluppato più anticamente, risulta caratterizzato da più elementi che ne connotano la storicità. Nella zonizzazione di PUC tali ambiti sono stati individuati quali centri <u>storici CS</u> laddove si sono registrati nell' analisi propedeutiche al Piano valori architettonici buoni e fattori di criticità bassi. In queste zone dovrà essere garantita la conservazione e riqualificazione dei caratteri tipologici locali così come individuati nelle allegate schede tipologiche ed in particolare rispettate le indicazioni relative a murature, scale esterne, aperture, serramenti esterni, coperture, sistemazione impianti di cui all' art 7 della DLP.</p> <p><u>insediamento rurale TR</u> (art.8) – tessuto strettamente connesso con il tipo edilizio della dimora agricola. In zonizzazione corrispondente ai <u>nuclei N</u>. Gli interventi devono rispettare le indicazioni delle schede tipologiche e le indicazioni della DLP relative a interventi sugli edifici esistenti e incrementi volumetrici. Laddove risultino invece modificativi dovranno essere supportati da presentazione di Studio di inserimento ambientale di cui art. 6 delle norme di conformità.</p> <p><u>tessuto ristrutturato o di recente impianto TRI</u> (non corrisponde alcun articolo normativo di livello puntuale)- parti di tessuto non corrispondenti a definiti sistemi aggregativi formati senza tener conto dell' individualità dei luoghi. Nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati in linea di massima individuati quali <u>zone di completamento C</u> o anche <u>nuclei N</u></p> <p><u>aree prative e boscate Ab- Ag</u> (art 14)– è consentita la costruzione di manufatti ad uso agricolo e di servizio i cui criteri di costruzione ed inserimento nel paesaggio dovranno essere volti alla conservazione e valorizzazione e sviluppo dell' attività agricola e delle risorse produttive in genere. E' consentita l' apertura di nuove strade carrabili subordinatamente alla redazione di uno SOI (sez. stradale 2,50 con opere di contenimento del terreno inferiori a ml.1 e scarpate naturali con pendenza <=60% inerbite o piantumate). Gli interventi sugli edifici esistenti e la sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici stessi dovranno rispettare le indicazioni di cui all' art 14</p> <p><u>aree produttive artigianali</u> (art 13)– aree idonee ad ospitare attività produttive, commerciali o turistiche-ricettive . Sono ammessi edifici coerenti per dimensioni ed uso materiale con il paesaggio circostante con possibilità previo SOI di discostamenti</p> <p><u>aree terrazzate con coltivi in sottoutilizzo o disuso As</u> - gli articoli 11 - aree di presidio ambientale insediate e non insediate, e 12 - presidio ambientale di tutela insediate e non insediate non corrispondono invece direttamente ad alcuna zona come sopra individuata su base cartografica con necessità pertanto di chiarimenti in tal senso</p> <p>sono inoltre individuati: <u>percorsi escursionistici a carattere storico e 13 manufatti o sistemi di manufatti emergenti da tutelare</u> (di cui 12 già inseriti nel PTCP)</p> <p>Questo tipo di emergenze costituiscono un sistema di collegamenti e insediamenti che testimoniano soprattutto una antica vocazione agraria del paesaggio da conservare e recuperare. A tal fine viene individuata attorno ad essi una fascia di rispetto di 20 m all' interno della quale sono ammessi interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia, realizzazione nuovi manufatti subordinata alla redazione di uno studio paesistico ambientale d' insieme nella forma del SOI, sistemazione del manto vegetale senza movimenti di terra che alterino la morfologia del luogo finalizzati alla valorizzazione del sito.</p>

	<p>La DLP è costituita inoltre da 27 schede, relative ad altrettanti insediamenti, in cui sono analizzati i caratteri tipologici ed insediativi principali in rapporto al tipo edilizio, al tipo di tessuto (storico qualificato, rurale, di recente impianto) all' assetto del suolo delle aree di pertinenza, ai percorsi storici ed alle infrastrutture esistenti.</p> <p>E' stato quindi attribuito un <u>valore storico architettonico</u>, in funzione o meno della presenza di caratteri tipologici originari e del loro stato di conservazione, ed un <u>fattore di criticità</u>, basato sul livello quantitativo di ristrutturazioni, e sul livello qualitativo di compromissione dei caratteri tipologici locali, dell' impianto originario distinto in basso, medio, alto.</p> <p>Per i nuclei di Davagna, Moranego e Scoffera sono inoltre state elaborate delle schede delle tipologie edilizie ricorrenti.</p> <p>Studio d' inserimento ambientale</p> <p>Utilizzato quale supporto integrativo alla disciplina di Piano nella definizione degli interventi, è in base alla normativa di Piano, costituito da:</p> <p><u>Relazione di compatibilità paesistico ambientale</u>: descrizione analitica dell' intervento e delle tipologie utilizzate, compatibilità delle scelte progettuali con le tipologie esistenti così come individuate dalle allegate schede tipologiche in riferimento all' insediamento ed all' ambito omogeneo specifico al quale l' area appartiene, descrizione dettagliata materiali e finiture</p> <p><u>Stralci cartografici</u> : planimetria_in scala 1:200 immediato intorno, quote terreno, sistemazioni esterne, manufatti esistenti</p> <p><u>Documentazione fotografica</u>: visuali e panoramica dell'area</p>
<p>Varianti al PTCP</p>	<p>Sul piano generale si rileva che il Progetto Preliminare, con riferimento sia alla <u>Descrizione Fondativa</u> sia alla <u>Struttura</u>, formalmente conferma l'assetto prefigurato dal PTCP sia alla scala territoriale che a quella di livello locale che vede prevalere per la parte insediata il regime di consolidamento CO.</p> <p>Di seguito vengono quindi illustrati i casi, peraltro limitati a tre , in cui il piano ha prospettato il ricorso alla variante al PTCP mentre le situazioni nelle quali, a fronte di una presunzione di compatibilità, si configurano invece possibilità di contrasto con i regimi normativi del PTCP in vigore alla scala locale saranno oggetto di specifica valutazione in sede di esame delle singole zone.</p> <p><u>Proposte di variante al PTCP assetto insediativo livello locale indicate dalla CA in correlazione con il Progetto Preliminare di PUC:</u></p> <p>6) <u>Da ANI-MA ad IS-MA – insediamento Scandolaro</u> motivazione comunale - La analisi evidenziano che l' ambito presenta elementi di antropizzazione analoghi alla frazione di Canate e propri di un insediamento sparso. Anche al fine di attuare interventi atti al recupero degli insediamenti e dell' area che attualmente è in stato di abbandono ne viene prevista la riclassificazione quale ambito ISMA</p> <p>7) <u>Da ANI-MA ad IS-MA – insediamento Scoffera</u> motivazione comunale - la variante riguarda un' area di limitate dimensioni lungo la SP 14, viene proposta l' estensione del contiguo ambito ISMA a ricomprendere un edificio attualmente in zona ANIMA del PTCP</p> <p>8) <u>Da ANI-MA a IS-MA – insediamento Calvari</u> motivazione comunale - la proposta di variante riguarda un' area terrazzata con coltivi in disuso e sottoutilizzo. Le caratteristiche di quest' area analoghe a quelle delle zone al di sopra di Mareggia ed intorno a Dercogna e Meco ne determinano la richiesta di riclassificazione quale ambito ISMA.</p>

VALUTAZIONI

Giudizio complessivo sul PUC ed obiettivi prioritari di salvaguardia e valorizzazione del territorio comunale cui è finalizzato il presente parere regionale

Il PUC in esame ipotizza un rafforzamento della struttura insediativa comunale quale consolidamento degli abitati esistenti . Per perseguire tale azione l' Amministrazione Comunale promuove da un lato il recupero dell' edificato esistente, con azioni incentivanti in termini di incremento volumetrico, dall' altro l' integrazione dell' assetto insediativo esistente prevedendo a corona degli abitati (nuclei N e CS) oltre alle zone di espansione (in parte già previste dal Pdif vigente ma non attuate, diffuse aree di espansione edilizia rada (in zone Pr e PrT dichiarate di presidio ambientale) .

La scelta dell' Amministrazione Comunale volta a consentire un integrazione di tutti gli insediamenti esistenti appare perseguibile solo laddove ricondotta ad un disegno guidato di consolidamento degli abitati (peraltro già in parte prefigurato dallo stesso PTCP laddove classifica la maggior parte delle aree come IDCO) e opportunamente disciplinata e regolata.

Si registra invece come il consolidamento nei termini indicati dal PUC propone in oggi un' edificabilità generalizzata e casuale che determinerebbe un esteso impegno territoriale, con quindi una trasformazione incidente degli ambiti interessati, e la necessità di una infrastrutturazione urbanizzativa diffusa con conseguente forte diseconomicità degli interventi.

Il Progetto Definitivo di PUC dovrà quindi individuare chiaramente i margini di crescita degli abitati da configurare in termini sia di completamento delle aree residuali interne che di implementazione con nuove aree di frangia, selezionando quindi le parti di territorio a tal fine più idonee in funzione dei caratteri propri dei luoghi (morfologia dei terreni, copertura vegetale, accessibilità ...) nonchè nel rispetto dello schema e delle regole insediative che ne hanno governato la crescita.

Quanto sopra anche al fine di un utilizzo razionale sia delle urbanizzazioni e delle reti infrastrutturali esistenti che di programmazione delle necessarie integrazioni della dotazione attuale.

L' azione Regionale è pertanto volta, attraverso le modifiche alle previsioni di Piano di seguito indicate, a garantire interventi di nuova edificazione coerenti con l' insediamento esistente e con i caratteri dell' ambito paesistico di riferimento .

Le previsioni di Piano per il settore produttivo traducono la volontà dell' Amministrazione di un' affermazione del comune di Davagna quale alternativa localizzativa, per medie e piccole imprese, alle aree del capoluogo genovese ormai in parte sature; vengono così riproposte zone già presenti nell' attuale PdiF, ma che non hanno trovato una attuazione nel periodo di vigenza dello stesso nonché nuovi spazi insediativi in situazioni peraltro non sempre ideali dal punto di vista dell' inserimento ambientale .

Il parere regionale è finalizzato pertanto, per le aree che vengono a tale uso confermate (in oggi per la maggior parte ancora allo stato naturale) , ad addvenire a regole d' intervento che garantiscano, pur a fronte di una inevitabile trasformazione dei luoghi, interventi il più possibile coerenti con i caratteri degli stessi (vegetazionali, morfologici, infrastrutturali...) evitando pertanto l' utilizzo delle parti più acclivi, degli spazi difficilmente accessibili

Come precedentemente rilevato, a seguito della avvenuta approvazione del PTC provinciale le valutazioni in ordine alla coerenza del PUC rispetto ai principi informativi della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, con particolare riferimento alla descrizione fondativa, è in linea generale da demandarsi al parere della Amministrazione Provinciale di Genova, alla quale compete fra l'altro accertare se, e in quali termini, le scelte del PUC, rispondono alle indicazioni contenute nel PTC stesso.

Va inoltre ricordato che il comune di Davagna risulta compreso nell' elenco dei Comuni "a ridotta complessità dei processi urbanistici e insediativi", (ambito 1.6 Valichi: Davagna, Bargagli, Torriglia e Lumarzo) per i quali (ai sensi dell'art. 18 lettera e della Legge Urbanistica Regionale), può ritenersi superata l'esigenza di redigere una specifica descrizione fondativa potendo la stessa essere sostituita da quella del PTC stesso, (*"fatta salva la facoltà di procedere comunque a specifici approfondimenti per temi e contenuti*

ritenuti rilevanti a scala comunale al fine della migliore formazione del PUC e comunque dell'obbligo di redigere la disciplina paesistica di livello puntuale con relative e pertinenti analisi conoscitive e sintesi interpretative").

I rilievi di seguito formulati sono pertanto riferiti essenzialmente alla verifica con i piani e con gli atti di indirizzo regionale ed in particolare alla valutazione dei rapporti col PTCP.

Si ritiene al riguardo utile formulare nell'obiettivo sopra richiamato, di salvaguardia e valorizzazione del territorio comunale, alcune osservazioni di carattere generale con riferimento alle singole componenti del PUC, rispetto alle quali, appare opportuno o necessario che il progetto definitivo del PUC integri o modifichi il proprio preliminare.

Rapporto con il PTCP

Il regime di Consolidamento è alla base anche delle indicazioni di livello territoriale, per i tre diversi assetti, insediativo, vegetazionale e geomorfologico, (ambito n.56 del PTCP Alta Val Bisagno). Quale ulteriore specificazione risulta inoltre utile richiamare gli indirizzi di pianificazione indicati dal PTCP delineando gli stessi in che senso tale consolidamento debba nello specifico concretizzarsi " *maggior qualificazione dell'esistente e recupero dell'uso del suolo agricolo, recupero di tipologie ed assetti del paesaggio rurale coerenti con l'ambiente ed particolare attenzione all'integrazione tra la realtà dell'ambito in esame e quella dell'area urbana genovese immediatamente adiacente*"

A livello locale il sistema insediativo delineato dal PTCP risulta caratterizzato dalla prevalente classificazione degli abitati esistenti quali ambiti a carattere diffuso soggetti a regime di consolidamento.

La perimetrazione degli ambiti IDCO, prevalenti come numero ed estensione, è comprensiva sia dell'aggregato residenziale che dell'area agricola che su di esso gravita secondo una sequenza localizzativa degli stessi determinata dall'armatura viaria di mezzacosta e dalla migliore esposizione dei versanti .

I casi di forme agrarie legate alla casa rurale isolata sono invece circoscritti ad un numero limitato con conseguente carattere scarsamente insediato delle zone classificate ISMA in cui si registra piuttosto la presenza di alcuni agglomerati storici (vedi abitato di Sottocolle, Bregallo, Scandolaro, Molinasso...) individuati nel PUC quali nuclei N, ma non riconosciuti come tali dal PTCP.

E' da evidenziare al riguardo che la generalizzata classificazione urbanistica operata nel PUC di tali abitati quali centri storici CS e nuclei N risulta impropria, laddove alla stessa si intenda attribuire il significato paesistico di tale categoria. Non sempre gli stessi presentano infatti quegli elementi aggregativi connotativi della struttura a nucleo configurandosi piuttosto, in molti casi, come insediamenti diffusi con frequenti discontinuità del tessuto edilizio e in tal senso correttamente rilevati a scala paesistica quali ambiti ID (degli stessi solo 5, coincidenti con le zone CS, ad oggi corrispondono ad ambiti paesistici NI del PTCP, mentre i rimanenti risultano ricompresi invece in più ampi ambiti ANIMA, ISMA e più spesso IDCO).

Il PTCP riconosce quindi valenza e struttura di nuclei isolati NI esclusivamente ai centri di Davagna , Marsiglia e Calvari per i quali è prevista una disciplina di consolidamento (NICO) e a quelli di Valle e Canate unici soggetti a regime di mantenimento (NIMA). Il borgo storico di Canate risulta inoltre soggetto a regime di conservazione CE corrispondendo la zona urbanistica CS all'areale indicato nel PTCP come ME .

Alle quote superiori del territorio comunale si registra invece una vasta estensione di zone ANIMA laddove le aree coltivate si diradano e vengono sostituite da boschi ed aree prative.

Il regime di trasformabilità ANITRID è infine attribuito dal PTCP a quelle aree già individuate nel PdF vigente quali vocate all'insediamento di attività produttive che vengono nel PUC confermate.

La configurazione paesistica del territorio comunale che ne deriva vede pertanto una prevalenza di aggregati di media densità quale armatura insediativa di riferimento del territorio agricolo (aree agrarie o terrazzamenti ubicati nell'intorno dei nuclei storici) ad essi sempre funzionalmente strettamente connesso.

Le indagini propedeutiche al piano e la lettura dell'uso del suolo hanno rimarcato questo rapporto

tradizionale tra centro abitato e ambito rurale che ha trovato quindi una traduzione urbanistica nel PUC attraverso l'individuazione di numerose "isole" agricole o di presidio (APA, PR e PrT) e in posizione baricentrica rispetto ad esse degli abitati storici matrice (CS e N).

Il Piano distingue inoltre a corona dei nuclei ai quali è attribuito una maggiore valenza storica e paesistica (CS) ambiti di presidio non insediati (Anit – PrT) soggetti a regime di tutela, nei quali le possibilità insediative, laddove riconosciute a scala urbanistica, sono ammissibili solo qualora "non incidano in maniera rilevante sulla percezione visiva del nucleo nel suo insieme".

Con riferimento ai manufatti emergenti individuati nel PUC gli stessi corrispondono, con unica eccezione per il ponte del XVI sec. in loc. Molino, ai 12 manufatti emergenti indicati dal PTCP per il territorio di Davagna.

Si richiama al riguardo il regime di conservazione a cui li assoggetta il PTCP subordinando (art. 57 NA), nella finalità di conservare o ripristinare le condizioni per una corretta lettura del manufatto e del suo rapporto con il contesto, ogni azione che possa incidere sullo stato dei luoghi alla elaborazione di un SOI che nei documenti la compatibilità con tali obiettivi, intendendo come area di rispetto del manufatto l'ambito variabile in termini di estensione le cui alterazioni sono suscettibili di incidere su tali obiettivi sopra enunciati. Si precisa pertanto che la fascia definita dal PUC (20 m per le percorrenze o 50 m per i manufatti emergenti) può essere intesa come limite minimo dell'ambito di rispetto del manufatto da verificare comunque con riferimento ai suddetti obiettivi caso per caso e pertanto suscettibile di estensione in funzione delle caratteristiche stesse del manufatto e delle caratteristiche dei luoghi.

Nel caso del nucleo storico di Canate corrispondente in gran parte all'areale ME del PTCP la disciplina di zona (CS) dovrà essere resa coerente con il regime di conservazione indicato dal PTCP.

Si evidenzia inoltre che il nucleo di Canate (ME del PTCP) è stato erroneamente ricompreso in ambito ISMA in luogo della classificazione NIMA e ME, invece vigente, con necessità conseguentemente di adeguare nella elaborazione del Progetto definitivo e i relativi elaborati grafici.

Deve essere meglio definita e disciplinata la possibilità di realizzare nuovi manufatti in connessione con i sistemi di Si rileva nel contempo come la base cartografica utilizzata come supporto nell'elaborazione di PUC non risulti idonea non rappresentando adeguatamente lo stato dei luoghi, il progetto definitivo dovrà pertanto essere in tal senso adeguato.

E infine da evidenziare che risulta errato il limite indicato nel PUC del confine comunale con i limitrofi comuni di Torriglia e Bargagli.

percorrenze individuati dal Piano

Sono da segnalare inoltre numerose situazioni di discordanza e scostamenti tra la perimetrazione degli ambiti paesistici indicata negli elaborati di Piano e quella effettivamente vigente con conseguente necessità di verifica generale ed adeguamento in tal senso degli atti di Piano.

Deve inoltre essere meglio definita la possibilità di realizzare nuovi manufatti in connessione con i sistemi di percorrenze individuati dal Piano. Con riferimento alle zone a servizi ricomprese in ambito ANIMA si richiama all'osservanza dell'art 52 delle NA del PTCP.

La struttura del Progetto Preliminare è inoltre caratterizzata dalla proposta di scelte urbanistiche omogenee in ambiti paesistici marcatamente diversi (sia in termini di categoria insediativa che di regime normativo) con conseguente determinazione di casi di incongruenza ovvero di vero proprio contrasto tra i due livelli pianificatori: un'unica disciplina di zona trova applicazione, per esempio, nel caso delle aree agricole e di presidio, sia che queste appartengano ad un ambito ISMA, NICO, IDCO ovvero IDMA attraverso una generale previsione di consolidamento degli abitati compresi in zone Pr, PrT e APA che sembra prescindere da valutazioni rispetto al contesto paesistico di riferimento, sia in termini di struttura dell'insediamento esistente (NI piuttosto che ID o IS), che di possibilità operative dal PTCP indicate (MA ovvero CO).

La disciplina di livello puntuale presenta nel contempo un elevato livello di genericità da un lato non addivendo a cogliere e regolamentare le peculiarità paesistiche locali (risultando, in alcuni casi, addirittura meno incisiva o non coerente rispetto al livello locale) dall'altro non definendo correttamente tutte le situazioni di contrasto o di incongruenza esistenti tra le scelte urbanistiche del PUC e i regimi paesistici vigenti a fronte invece di richieste di varianti al PTCP non sempre sufficientemente motivate.

Si evidenzia nel contempo come le norme di livello puntuale non disciplinino tutte le zone paesistiche individuate nelle tavole di analisi paesistica della descrizione fondativa con problemi quindi interpretativi ed applicativi della stessa dovuta anche al fatto che non sempre si ha una corrispondenza univoca per gli ambiti di Piano tra disciplina urbanistica e disciplina paesistica.

Il Progetto definitivo dovrà pertanto anche sulla base dei rilievi di seguito formulati per le specifiche zone effettuare una generale verifica di tali ambiti adeguando ed integrando, laddove necessario, la disciplina urbanistica e paesistica di zona.

Quanto sopra sinteticamente rappresentato si articola negli specifici rilievi di seguito formulati ai sensi dell' art.39 della LUR 36/97, da osservarsi per la redazione degli elaborati definitivi del PUC:

- **Aree di completamento C** : il progetto preliminare individua quali aree di espansione residenziale due zone C1 (in loc. Davagna) e C2 (in loc. Premanego) rispettivamente comprese in ambiti NICO, ANIMA e IDCO, ANIMA del PTCP.

La normativa di zona richiama per l' area C2 un precedente Piano Particolareggiato, peraltro non approvato in quanto non meritevole di rilascio dell' autorizzazione di massima, e attribuisce invece alla zona C1 una potenzialità edificatoria pari a 0,5 mc/mq, con possibilità di asservimento di lotti anche non contigui e con un generico richiamo a prescrizioni di carattere edilizio-costruttivo della normativa paesistica non meglio specificate. Sono inoltre consentiti incrementi volumetrici aggiuntivi del 20% per edificio ed un ulteriore 10% laddove venissero utilizzate tecnologie volte al risparmio energetico.

Il Progetto Preliminare, individuando le due uniche zone di espansione residenziale in ambito comunale in loc. Davagna, ribadisce anche in termini di peso insediativo il ruolo di polarità svolto dal capoluogo. Tali zone risultano inoltre, come nel caso della zona C2, confermate di previsioni già contenute nel PdF , ovvero, come nel caso della zona C1, da questo proposte ma oggetto di modifica d' ufficio e parziale riclassificazione come zona agricola in sede di approvazione .

Con DCC n. 10 del 28-3-2006 l' AC ha inoltre adottato (confermando precedenti determinazioni già assunte con DCC n.18/05) una variante integrativa al Progetto Preliminare di Piano relativa all' individuazione di una nuova zona di espansione residenziale in loc. Dotta fraz. di Moranego, in aree classificate invece dal PUC quali ambito di presidio Pr.

La suddetta variante prevede quindi la definizione di un nuovo ambito di riqualificazione insediato (art 10 Norme di Conformità) in aree classificate IDCO e ISMA dal PTCP; la superficie territoriale dell' area pari a circa mq. 11.150 determina in applicazione di un indice pari a 0,5 mc/mq una volumetria massima di nuova edificazione di circa 5.575 mc articolati in più episodi edilizi secondo uno schema di assetto urbano allegato alla normativa di attuazione.

Con riferimento alla disciplina generale delle zone C previste dal piano, premesso che le stesse, in ragione dell' attuale carattere non insediato e del livello di trasformazione sotteso alle previsioni di piano (sia in termini di carico urbanistico che di infrastrutturazione delle aree) dovranno più opportunamente essere nel Progetto definitivo riclassificate come distretti di trasformazione, non si ritiene condivisibile la generica possibilità di incrementi volumetrici, oltre l' indice di zona, fino al 20% del volume esistente, aggiuntivi rispetto ad un ulteriore incremento del 10%, previsto dalla norma di flessibilità, in presenza di specifiche tecnologie costruttive. Tali incrementi da limitare ad un tetto massimo del 10% dovranno piuttosto essere riferiti ai soli interventi di adeguamento igienico sanitario dei volumi esistenti alla data di adozione del PUC. Tra le destinazioni d' uso ammesse dovranno inoltre essere stralciate le attività quali " allevamento in ambiente naturale" incompatibile con la funzione residenziale caratterizzante.

Nello specifico delle singole previsioni si rileva inoltre quanto segue:

- **Con riferimento alla zona C1, in loc. Davagna, va evidenziato come l' attuale riproposizione di una consistente area di espansione residenziale non risulti supportata da una disciplina atta a garantire che**

i nuovi sviluppi edificatori effettivamente costituiscano, come richiesto dall' art 41 del PTCP per i nuclei classificati NICO, un consolidamento dell' abitato esistente ad esso dovendosi infatti rapportare ogni intervento di nuova edificazione per la definizione dei caratteri di impianto, tessuto e tipologia edilizia. La porzione di zona aggiuntiva rispetto all' attuale zona C del PdiF vigente risulta inoltre ricompresa in parte in ambito ANIMA del PTCP determinando una situazione di incompatibilità tra la scelta urbanistica e la classificazione paesistica sovraordinata .

Nell' obiettivo di non alterare l' immagine complessiva del nucleo e del suo intorno si ritiene siano ammissibili, in luogo della proposta area di espansione residenziale contenuta nel PUC, solo contenute integrazioni dell' edificato esistente il limite di una volumetria massima pari 2.500 mc.

Tale completamento dovrà interessare le sole porzioni laterali della attuale zona C, lasciandone invece libera da edificazioni la parte centrale, peraltro interessata da aree con marcate problematiche geologiche, nonché la fascia a ridosso del nucleo storico al fine di preservare inalterata la visuale che si ha dell' abitato percorrendo la SP di fondovalle.

Il Progetto definitivo di piano dovrà pertanto ripermire, alla luce di tali indicazioni, la zona C ricalibrandone nel contempo le potenzialità edificatorie al fine di non determinare, in conseguenza della necessaria riduzione superficaria ,addensamenti volumetrici ed il ricorso a tipologie edilizie impropri rispetto al contesto di riferimento.

L' individuazione delle aree più idonee, anche dal punto di vista morfologico, ad accogliere le suddette quote di completamento residenziale potrà anche comportare l'ampliamento dell'attuale ambito IS-MA, con conseguente variante al PTCP .

La attuale disciplina di zona dovrà inoltre essere, nel Progetto definitivo di PUC, integrata al fine di assicurare la coerenza dei nuovi interventi con i caratteri connotativi dell' insediamento esistente non risultando sufficiente il generico richiamo presente nell' art .10 delle NTA all' osservanza delle prescrizioni della disciplina di livello puntuale peraltro estremamente vaghe.

- ***Per quanto concerne la zona C2, in loc. Premanego, non risulta corretto il richiamo, fatto in normativa, al vigente strumento attuativo in quanto lo stesso non ha mai concluso il proprio iter approvativo. Il Progetto definitivo di PUC dovrà pertanto integrare la disciplina di zona.***

L' area di intervento risulta inoltre classificata dal PTCP in parte ad insediamenti diffusi in regime di consolidamento (IDCO) in parte quale area non insediata in regime normativo di mantenimento (ANIMA).

In sede di approvazione del PdiF di Davagna (DPGR n. 853/89) la porzione di zona C compresa in ambito ANIMA non è stata peraltro oggetto di stralcio confermando pertanto per tale zona la coesistenza di due diversi regimi con conseguente necessità di rinviare alla fase successiva la verifica di compatibilità dell' ipotesi progettuale con la diversa disciplina di PTCP vigente per l' area.

La soluzione progettuale proposta con il richiamato SUA non era stata però ritenuta condivisibile dall' Amministrazione provinciale in quanto eccessivamente trasformativa dello stato dei luoghi e caratterizzata da un assetto planivolumetrico non coerente con le indicazioni del piano Paesistico.

Alla luce di tale parere, che già evidenziava le difficoltà di un corretto inserimento ambientale delle volumetrie previste dal Piano, in quanto ritenute eccessivamente incidenti sui luoghi, nonché in ragione del fatto che l' area risulta nel Progetto di PUC interessata dall'innesto del nuovo tracciato viario di collegamento con la SP45 di fondovalle, e quindi ulteriormente condizionata nella possibile fruizione, si ritiene necessario che il Progetto definitivo si faccia carico di verificare la sostenibilità della previsione di Piano (che non dovrà comportare livelli di concentrazione impropri rispetto al contesto di riferimento) nonché di meglio studiare e rapportare il nuovo tracciato stradale con l' impianto insediativo di progetto.

Tale obiettivo oltre a comportare la ricalibratura delle volumetrie di previsione potrà anche comportare la riclassificazione paesistica da ANIMA a ISMA di alcune delle aree interessate laddove ne venga dimostrata, attraverso i richiesti approfondimenti, la funzionalità a perseguire le finalità di equilibrio tra nuovo intervento e contesto di riferimento sopra indicate .

- **Per la zona C in loc. Dotta frazione di Moranego** (individuata in aree precedentemente classificate dal progetto Preliminare come di presidio) la proposta soluzione di impianto insediativo contenuta nel SAU configura un intervento in termini autonomi e non coerenti con i caratteri connotativi l' insediamento esistente che sono invece da assumere come riferimento per le azioni di consolidamento ammesse dal livello locale del PTCP. Al fine di garantire uno sviluppo dell' abitato coerente con le caratteristiche di impianto dell' insediamento esistente (l' area risulta in parte ricompresa in zona IDCO in parte ISMA del PTCP) si ritiene necessario che il progetto definitivo formuli un' ipotesi d' intervento che meglio aderisca al contesto di riferimento subordinando pertanto l' espressione del parere di competenza riguardo al rapporto con il PTCP alla presentazione di tali integrazioni.
- **Aree produttive artigianali ZD 1-6 (ambiti di riqualificazione insediata)** tali zone risultano ricomprese in ambiti diversamente classificati ISMA (ZD1 e 6) , IDCO (ZD2 e 3) e ANITRID (ZD 4 e 5) dal PTCP.

La disciplina di zona prevede per tutte le zone produttive interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici nella misura del 30% e nuove realizzazione nel rispetto di un' indice fondiario per destinazione produttiva pari a 0,2 mc/mq., con altezze degli edifici non superiore a 8,5 m e distanza tra gli stessi come da codice civile.

Tra le destinazioni d' uso, oltre a quella produttiva, sono ammesse medie e grandi strutture di vendita, attività di allevamento e agricole generiche, nonché servizi territoriali e residenza laddove esistente o accessoria all' attività principale .

La disciplina di livello puntuale (art 13) stabilisce genericamente per tali zone che gli interventi volti ad ospitare attività produttive, commerciali o turistico-ricettive siano tali da prevedere soluzioni formali che non determinino rapporti fuori scala rispetto al contorno né risultino in contrasto con il paesaggio circostante per dimensioni ed uso dei materiali; con possibilità peraltro comunque di discostamenti laddove determinati da specifiche esigenze, dettate dalla destinazione d' uso e subordinatamente alla redazione di un SOI.

Va innanzitutto rilevato che sia la normativa attuativa che la disciplina di livello puntuale erroneamente non differenziano criteri e parametri costruttivi in funzione dello stato e delle caratteristiche dei luoghi, della preesistenza di attività produttive, della diversa classificazione paesistica delle aree e quindi delle diverse indicazioni e possibilità operative definite dalla scala locale del PTCP, sia con riferimento alla categoria insediativa (IS, ID, ANI) che al regime normativo (MA, CO o TR).

Si segnala al riguardo che in particolare per le zone ZD4 e ZD5, confermate di previsioni già inserite nel PdiF, la classificazione come ambiti ANITRID , volta a garantire la congruenza tra previsione urbanistica e disciplina paesistica, era stata oggetto di opportuna variante all' assetto insediativo del livello locale del PTCP in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale. Tali zone presentano peraltro allo stato ancora un carattere non insediato non avendo trovato attuazione alcuna delle previsioni di Piano.

La disciplina di livello puntuale fa inoltre un generico e vago richiamo al contesto di intervento da assumere come riferimento nella progettazione consentendo sempre comunque, subordinatamente alla elaborazione di un SOI, la possibilità di operare attraverso scelte diverse .

Premesso che la redazione di tale strumento è comunque obbligatoria in base alla normativa del PTCP (art.54) in zona ANITRID, si evidenzia come il ricorso ad esso non possa intendersi sostitutivo e risolutivo di situazioni in cui la disciplina di livello puntuale risulta in oggi carente .

Si ritiene pertanto necessario che il PUC pervenga alla definizione di una normativa differenziata per ciascuna zona, rapportando le possibilità insediative, come sopra indicato, in funzione dello stato dei luoghi, dei volumi produttivi già esistenti e della specifica classificazione paesistica.

Per quanto riguarda le funzioni ammesse non appare congrua con la caratterizzazione produttiva attribuita

alle aree in esame la possibilità di localizzarvi attività turistiche-ricettive, mentre eventuali destinazioni commerciali dovranno nel Progetto definitivo risultare puntualmente definite e regolamentate, sia in termini di superfici di vendita che di dotazione delle necessarie aree di sosta, tenuto conto che comunque la legislazione regionale in materia non ammette nel Comune di Davagna la realizzazione di grandi superfici di vendita.

Si evidenzia inoltre che con riferimento all' insediamento artigianale e commerciale **in loc. Pian Carnese (ZD4)** la soluzione progettuale approvata nel '97 era stata ritenuta esaustiva delle potenzialità insediative espresse dai luoghi ritenendo che ulteriori interventi avrebbero potuto costituire un irreversibile e come tale inaccettabile compromissione non solo delle valenze ambientali del sito, ma dell' intero versante. Pertanto la conferma di tale previsione esaurirebbe la potenzialità edificatoria anche con riferimento alle indicazioni del PTCP.

Con riferimento alla **zona ZD5 in loc. Pian Carnese Superiore** confermativa di una localizzazione già presente nel PdiF vigente, ma mai attuata, si ritiene opportuno prescrivere che l' edificabilità venga circoscritta alla prima fascia di terreno a margine SS45 al fine di limitare interventi modificativi del versante

Situazione di contrasto con la classificazione paesistica si registra in particolare per la zona ZD3 in parte ricompresa in ambito ANIMA e per la **zona produttiva ZD1** classificata ISMA dal PTCP posto che le possibilità insediative previste dal Piano (IF= 0,2 mc/mq, distanza tra edifici come da codice civile) prefigurano un grado di modificabilità dello stato dei luoghi incompatibile con il regime di mantenimento vigente. Il quadro previsionale proposto nel PUC dovrà conseguentemente essere verificato ridefinendo le potenzialità della stessa tenuto conto dei volumi già esistenti nell' area e del regime di mantenimento impresso dal PTCP.

Analoga situazione di contrasto con il PTCP (ISMA) è da evidenziare per la **zona ZD6 in loc. Sottocolle** in parte interessata da un progetto per la realizzazione di un volume produttivo, oggetto di istanza di Conferenza dei Servizi, che si pone in variante sia al PdiF vigente che al PUC in itinere andando, rispetto quest' ultimo, a modificare il perimetro di zona ampliandolo verso la vicina zona a servizi.

In ragione delle caratteristiche dei luoghi, gli interventi globalmente previsti dal Piano per la zona risulterebbero fortemente incidente in termini trasformativi non solo con riferimento ai nuovi volumi previsti ma anche come conseguenza della sistemazione dei luoghi, necessaria al fine di renderli utilizzabili, nonché delle connesse opere di infrastrutturazione dell' area.

La scelta dell' Amministrazione Comunale di addivenire ad un utilizzo produttivo globale di tali aree non appare pertanto condivisibile determinando un contrasto con la classificazione paesistica ISMA che si ritiene di confermare in quanto adeguata in rapporto allo stato dei luoghi .

La previsione di piano può quindi ritenersi ammissibile solo per una quota volumetrica notevolmente ridotta rispetto a quella prospettata nel PUC e se riferita ad una parte limitata dell' area, da individuare nella parte pianeggiante più prossima al campo sportivo interessata in oggi dall' istanza sopra richiamata.

territorio extraurbano

Il piano suddivide il territorio extra-urbano, corrispondente alla quasi totalità del territorio comunale in aree di presidio ambientale (differenziate al loro interno tra aree insediate PR e PrT), aree non insediate (Ani e AniT, Ap, Ab, Ag) e zone di produzione agricola EPA e opera quindi un' ulteriore loro distinzione in ambiti di conservazione e ambiti di riqualificazione, secondo la seguente tabella riassuntiva:

Territorio extraurbano				
	Ambiti di conservazione		Ambiti di riqualificazione	
	insediati	non insediati	insediati	non insediati
Presidio ambientale	<u>Aree presidio ambientale di tutela PrT*</u> (IF=0,2 mc/mq) Art 12DLP		<u>Aree presidio ambientale Pr*</u> (IF=0,2 mc/mq) Art 11 DLP	
		<u>Aree presidio ambientale di tutela AniT*</u> Art 12 DLP		<u>Aree presidio ambientale Ani*</u> Art 11 DLP
produzione			<u>Aree effettiva produzione agricola EPA</u> (IF=0,25 mc/mq)	
		<u>Aree prative Ap</u>		
		<u>Aree gerbide Ag</u>		
		<u>Aree boscate Ab</u>		

* possibilità di estendere nei termini di flessibilità previsti dal Piano la disciplina delle zone EPA anche alle zone Pr, PrT, Ani, AniT

In via preliminare va osservato che l'attribuzione a vaste porzioni di territorio naturale di una potenzialità edificatoria elevata e generalizzata a fini residenziali (sia alle aree produttive agricole EPA che a quelle di presidio PR e PrT) appare in contrasto con la vocazione agricola o di presidio ad esse riconosciuta e genera situazioni di incompatibilità con il PTCP, con riferimento in particolare alle aree ricomprese per l'assetto insediativo in ambiti ISMA ed ANIMA, nelle quali peraltro la realizzazione di volumi a funzione residenziale può essere ammessa solo in termini derogatori in casi di eccezionalità opportunamente circoscritti e disciplinati.

Con riferimento inoltre all'applicabilità dei margini di flessibilità indicati dal piano per tutte le zone Pr, PrT, Ani, AniT volta ad estendere ad esse la disciplina delle zone EPA si ritiene la stessa condivisibile non nei termini indicati dal Piano, in quanto eccessivamente generici, ma solo laddove risultasse riferita e circoscritta a terreni in transizione opportunamente cartografati nella redazione del progetto definitivo e ne venga dimostrata la compatibilità con il PTCP.

Riguardo alla distinzione tra ambiti di conservazione (PrT e AniT) e ambiti di riqualificazione (Pr, Ani e Apa) si osserva che la stessa evidenza specifici criteri d'intervento in funzione delle diverse prestazioni di conservazione (presidio di tutela) ovvero di riqualificazione (presidio) che gli stessi sono chiamati a sviluppare.

Analogamente eccessivamente generici risultano i riferimenti alle indicazioni della DLP:

- La zona Pr ed Ani di presidio ambientale sono disciplinate dall'art 11 della DLP
- La zona PrT e AniT di presidio ambientale di tutela è disciplinata dall'art 12 della DLP

A livello generale è inoltre da rilevare una non chiarezza del campo di applicazione del Livello Puntuale che da un lato utilizza categorie paesistiche che non trovano a livello cartografico un riscontro né con il livello locale del PTCP né con le zone urbanistiche del PUC (per esempio zone urbanistiche Pr che ricadono indifferentemente in ambiti paesistici IDCO, IDMA, ISMA o NICO e NIMA del PTCP così come zone paesistiche As terrazzate con coltivi in sotto-utilizzo o disuso a cui corrispondono zone Pr, PrT, Ani, AniT o ancora Ab) dall'altro integra le norme di conformità del Piano Urbanistico Comunale con riferimenti però non espliciti che generano contraddizioni ed incertezze applicative

Quanto sopra premesso a livello generale, per le specifiche aree in cui il territorio rurale è suddiviso si formulano quindi i seguenti rilievi:

- **Aree di presidio ambientale insediate Pr (ambiti di riqualificazione insediata) e PrT (ambiti di conservazione insediata)** – ricomprese in ambiti classificati IDMA, IDCO, ISMA, NICO, NIMA ed ANIMA del PTCP ; con un' unica richiesta di modifica all' assetto insediativo di livello locale da ANIMA a ISMA in loc. Costa

La disciplina urbanistica di tali aree (art 11 e 11.1) consente interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia e ricostruzione con incrementi volumetrici senza condizioni nella misura del 30% nelle zone PR, e 20% nelle zone PrT, nonchè nuove edificazioni con indice edificatorio pari a 0,2 mc/mq. ed asservimento di terreni anche non contigui, ma appartenenti allo stesso ambito d' intervento (senza definizione di un lotto minimo di intervento né di un raggio massimo di asservimento) nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Hmax=8,5m in zona PR e 6,5 in zona PrT, dist. fabbricati come da codice civile in zone PR e m10 in zone PrT con possibilità di deroga previo consenso dei confinanti, distanza dalle strade fuori centro abitato m.5 in zona Pr e m6 in zona PrT

Tra le destinazioni ammesse sono previste, oltre a quelle connesse con una fruizione attiva del territorio e a carattere agro-silvo-pastorale, anche residenza, esercizi commerciali, (fino a medie strutture di vendita), servizi di scala territoriale, nonché ricettività agrituristica con spazi per tende e roulotte, e volumi interrati per ricovero bici ed attrezzature per lo sport nonchè solo nelle zone PrT residenza turistica alberghiera. L' omogeneità normativa che caratterizza gli ambiti di presidio non giustifica la diversa distribuzione in ambiti di conservazione PrT ovvero di riqualificazione Pr né rispecchia il diverso regime paesistico se non nei termini di una maggiore attenzione nel caso delle zone PrT con riferimento alla percezione del nucleo su cui gravitano.

In entrambi i casi è inoltre consentita la realizzazione extra-indice di manufatti a servizio di attività agricole di volume inferiore o uguale a mc 90 su appezzamenti di terreni di superficie di almeno 2000 mq.

Nei margini di flessibilità del Piano viene inoltre ammessa:

- l' applicazione della disciplina delle zone di effettiva produzione agricola (zone EPA) qualora venga dimostrato che l' area presenta elementi di valore atti al recupero dell' effettiva produzione agricola in luogo del presidio e in presenza di imprenditore agricolo.
- Incrementi volumetrici aggiuntivi fino al 5% in presenza di utilizzo di tecnologie appropriate bio-climatiche o energetico-efficienti

Nel contesto della disciplina di livello puntuale del PUC tali aree corrispondono ad aree terrazzate con coltivi in sottoutilizzo o disuso – individuate come aree con assetto del suolo modificato (terrazzamenti, canali per irrigazione) già ad uso produttivo (orti, seminativo, vigneti, uliveti) con evidenti segni di sotto-utilizzo o abbandono, collocate prevalentemente a contorno dei nuclei. Nelle zone di presidio ambientale insediate Pr presenti nella fascia di versante l' art 11 della disciplina di livello puntuale fa rinvio per tutti gli interventi di nuova edificazione all' art.10 e per gli interventi sull' esistente l' art 9. Nelle zone di presidio ambientale di tutela insediata PrT corrispondenti alla parte alta della valle sono consentiti in base all' art 12 solo interventi di nuova edificazione che non alterino i criteri di aggregazione dei tessuti e degli edifici esistenti nè incidano in maniera rilevante sulla percezione visiva del nucleo nel suo insieme. Per gli interventi sull' esistente si devono osservare le prescrizioni di cui all' art 11.

La disciplina di tali zone non appare congruente con il carattere di aree di presidio attribuite dal Piano alle stesse.

L' edificabilità ammessa (in un' area di 1 ha possono essere realizzati 2000 mc con destinazione d' uso residenziale, agricola o altra funzione tra quelle previste, anche estranea al carattere agricolo) appare più propria di aree di espansione insediativa rada potendo determinare, soprattutto in assenza di un lotto

minimo di intervento e con limiti di distanza tra edifici (10 m o come da codice civile) fissati nel Piano in valori pertinenti ad una zona residenziale vera e propria, livelli eccessivi di concentrazione edificatoria che contrastano con il carattere di territorio di pertinenza agricola dell' abitato, riconosciuto nel Piano, e non risultano correlati con i diversi regimi a cui tali aree sono assoggettate dal PTCP (l' indice di edificabilità pari a 0,2 mc/mq viene infatti nel Piano attribuito indifferentemente sia rispetto alle categorie insediative del PTCP (NI, IS, ID) che al regime, di mantenimento MA ovvero consolidamento CO), senza alcuna differenziazione della disciplina paesistica e senza che nelle situazioni di contrasto, sia stata formulata la richiesta della necessaria variante paesistica .

Nel contempo il livello puntuale che costituisce parte integrante delle norme di Piano risulta estremamente generico nelle indicazioni d' intervento e non rapportato con il livello locale .

In luogo dell' edificabilità generalizzata ammessa nel Preliminare, il Progetto Definitivo del PUC dovrà distinguere all' interno delle vaste zone Pr e PrT proposte dal Piano le aree di effettivo presidio, da preservare a tale usi, da quelle che invece possono essere, a fronte di una necessaria selezione, trasformate in zone edificabili di completamento, anche in ragione :

- dell'attuale stato di urbanizzazione
- della più idonea morfologia dei luoghi all' insediamento
- dell'accessibilità delle aree

nonché in un rapporto di congruità con i caratteri e i valori dell' abitato di riferimento e di coerenza rispetto alla classificazione paesistica indicata dal PTC P.

Tale approfondimento dovrà inoltre portare nella stesura del Progetto di PUC :

- alla predefinizione dei tracciati viari che dovranno completare l'impianto urbano esistente e costituire, per ciascuna di tali zone, elemento organizzatore della nuova edificabilità di Piano
- alla individuazione di criteri di ubicazione degli edifici volti a contenere le opere di sistemazione del terreno
- alla definizione delle tipologie edilizie di riferimento in coerenza con i caratteri connotativi dell'abitato storico (volumetria, rapporto di copertura, manica edifici, altezza...)

Conseguentemente si ritiene che le potenzialità edificatorie previste e quindi l'indice di edificabilità previsto siano ammissibili solo nelle parti più prossime ai nuclei esistenti, mentre nelle restanti parti l'indice dovrà essere ridimensionamento in modo tale da consentire una edificabilità effettivamente connessa al presidio che non determini nuove viabilità.

Con riferimento alle parti ricadenti in ambiti NIMA e NICO del PTCP la disciplina di zona dovrà inoltre essere integrata con le specificazioni necessarie a garantire che gli interventi previsti non alterino l' immagine complessiva costituita dal nucleo e dal suo intorno in coerenza con le finalità espresse a livello locale dagli art 40 e 41 delle NA del PTCP che richiedono la salvaguardia degli spazi liberi limitrofi meritevoli di tutela (NIMA) ovvero la definizione di criteri di sviluppo congrui con i caratteri e valori dell' abitato da consolidare (NICO) .

L' edificabilità a fini residenziali non potrà peraltro interessare ambiti ANIMA in cui sono da ammettere esclusivamente interventi sull' esistente.

Non appare inoltre ammissibile l' estensione (norma di flessibilità) della disciplina di tali zone a qualunque area classificata di presidio (PR e PrT) in quanto eccessivamente generica nonché per le ragioni già espresse in sede di esame delle stesse.

E' inoltre da chiarire la destinazione d' uso della zona circostante l' abitato di Molinasso posto che la tav. di zonizzazione riporta indicazioni contrastanti con riferimento all' ambito ISMA del PTCP.

- **Aree di effettiva produzione agricola EPA – (ambiti di riqualificazione)** corrispondenti a situazioni circoscritte in loc. Poggi e Capenardo, comprese in ambiti classificati IDCO, ISMA ed ANIMA dal PTCP.

Per quanto riguarda la produzione agricola il Progetto Preliminare, oltre alle aree a tal fine deputate e puntualmente individuate, allarga attraverso l'istituto della flessibilità, la possibilità di applicare la disciplina di zona anche alle aree di presidio (Pr, PrT, Ani, AniT insediate e non insediate) laddove si registri l'attitudine ad un uso produttivo dei terreni interessati.

Nelle zone EPA gli interventi sull'esistente sono consentiti fino alla ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici nella misura del 20% e nuove edificazioni con indice edificatorio pari a 0,25 mc/mq. (con asservimento di terreni anche non contigui ma appartenenti allo stesso ambito d'intervento e senza definizione di un lotto minimo di intervento) nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Hmax=8,5 m dist. fabbricati come da codice civile con possibilità di deroga previo consenso dei confinanti.

Tra le destinazioni ammesse sono previste, oltre a quelle connesse con una fruizione attiva del territorio e a carattere agro-silvo-pastorale, anche residenza collegata alla conduzione del fondo, esercizi commerciali fino a medie e grandi strutture di vendita se connesse all'attività agricola e servizi di scala territoriale.

Il permesso a costruire è rilasciato solo ad imprenditore agricolo ed è subordinato alla presentazione di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale e alla stipula di una convenzione che ai sensi dell'art 35 della LR36/97 garantisca la effettiva conduzione agricola del fondo.

E' ammessa inoltre la realizzazione di serre nel limite del 75% del terreno disponibile per lotti fino a 5000 mq e 50% per superfici superiori, e di medie e grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari connesse all'attività agricola.

Le possibilità insediative previste dal piano per le zone EPA risultano in contrasto con la classificazione paesistica con la vocazione ad aree agricole - produttive delle stesse e per alcune parti con la normativa del vigente Piano di Bacino del torr. Bisagno.

La disciplina, nei termini proposti, ammette un'insediabilità generalizzata ed elevata non rapportata alle effettive esigenze di risiedere nel fondo destinato alla produzione nonché in assenza di parametri urbanistici e paesistici atti a garantire la compatibilità con il regime vigente e la salvaguardia della funzione agricola dei terreni

Si precisa peraltro che nel regime ANIMA è ammissibile l'edificabilità a fini residenziali solo laddove risulti indispensabile la presenza stabile del conduttore dell'attività zootecnica o silvo-pastorale con possibilità di applicare criteri di maggiore flessibilità nelle parti marginali contigue ad ambiti insediati e comunque in situazioni specifiche puntualmente individuate.

Si segnala peraltro che la Civica Amministrazione ha formalizzato richiesta di variante al livello locale del PTCP da ANIMA a ISMA esclusivamente per una ridotta porzione di zona EPA in loc. Poggi confermando invece per l'area in loc. Capenardo il regime vigente.

La disciplina delle zone EPA dovrà pertanto essere ricondotta a funzioni e valori di edificabilità congrui con il carattere agricolo ad esse riconosciuto, con la classificazione paesistica vigente e con la normativa del sopra richiamato Piano di Bacino.

Con riferimento in generale alla previsione di medie e grandi superfici di vendita si osserva quindi per le zone PR PrT e EPA che, tale funzione non risulta ammissibile posto che la stessa comporta la realizzazione di volumi fuori scala rispetto al contesto agricolo di riferimento e necessita di una infrastrutturazione dell'area modificativi dell'ambito con flussi di traffico incompatibili con la destinazione agricola caratterizzante; eventuali aree per medie strutture di vendita dovranno pertanto essere in sede di definizione del PUC puntualmente individuate e disciplinate anche ai fini di una loro adeguata infrastrutturazione di zona, di una congrua dotazione di aree a standard nonché ai fini di una loro valutazione nel contesto di una complessiva programmazione commerciale in ambito comunale.

- **Aree di presidio ambientale non insediate (Ani) e di tutela paesistica (AniT) ambiti di riqualificazione non insediata** tali zone risultano ricomprese in ambiti diversamente classificati ANIMA, ISMA, IDCO, NICO

La disciplina di zona consente interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici del 20% per adeguamenti igienici sanitari e/o a fini del recupero dei sottotetti e ricostruzioni previa presentazione di uno Studio di inserimento ambientale ma non interventi di nuova costruzione. Nelle norme di flessibilità del piano sono invece applicabili ,subordinatamente alla verifica delle condizioni precedentemente esplicitate , le norme di attuazione delle sopra indicate zone agricole EPA (riferimento art 12) .

Sono inoltre ammessi a servizio di attività agricole, annessi agricoli di volume inferiore a 90 mc senza necessità di asservimento di terreno.

Sono funzioni ammesse nelle aree di presidio ambientale non insediate oltre alle attività forestali ed agricole generiche anche artigianato di produzione, mentre nelle aree di presidio a tutela paesistica è prevista tra le destinazioni d' uso la ricettività agrituristica, la residenza e la possibilità di realizzare strutture culturali-ludico-ricreative.

Con riferimento alle destinazioni d' uso ammesse dal piano deve essere precisato in cosa si concretizzano in particolare le attività economico-produttive, turistiche e agro-silvo-pastorali mentre con riferimento alla residenza (stante il carattere non insediato e non insediabile definito dal PUC) la stessa è da limitare solo laddove preesistente.

Deve inoltre essere meglio definita la possibilità di operare attraverso interventi generalizzati di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione non potendosi subordinare gli stessi alla elaborazione di un successivo studio di impatto ambientale ma dovendosi piuttosto adeguatamente disciplinare in sede di PUC.

- **Aree prative (Ap) aree gerbide (Ag) aree boscate (Ab) – ambiti di conservazione non insediati**

La disciplina di zona propone per esse parametri e possibilità d' intervento tra loro analoghi: interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia, incrementi volumetrici nella misura del 20% per adeguamento igienico-sanitario per edifici in cui sia dimostrabile l' uso come residenza da almeno 6 mesi, annessi agricoli fino a 90 mc per lotti di almeno 2000 mq senza asservimento. Le attività forestali e zootecniche a cui le diverse aree sono vocate non prevedono la realizzazione di insediamenti

Si richiamano i rilievi sopra formulati per le zone di presidio non insediate.

- **Aree N nuclei - ambiti di riqualificazione insediati e zone CS - centri storici, ambiti di conservazione insediati** ricompresi in ambiti diversamente classificati dal PTCP

La disciplina di zona consente interventi fino alla ristrutturazione edilizia e alla ricostruzione (subordinatamente alla presentazione di uno studio d' inserimento ambientale), incrementi volumetrici nella misura del 20% per edificio oltre agli ulteriori ampliamenti previsti con riferimento alle attività commerciali

Non risulta condivisibile la generica possibilità di operare attraverso interventi anche di ristrutturazione edilizia e ricostruzione subordinatamente alla elaborazione di uno studio di inserimento ambientale posto che tali operazioni devono essere già opportunamente circoscritte e disciplinate all' interno della normativa di piano , in particolare laddove interessino immobili compresi in zone di valore storico (ambiti CS corrispondenti alle zone omogenee A del DM '68) o soggetti dal PTCP a regimi di conservazione o di mantenimento . Le possibilità di ampliamento indicate per gli interventi di recupero dei sottotetti sono da intendere quale limite massimo applicabile laddove venga comunque verificato e dimostrato il rispetto di tutte le ulteriori indicazioni contenute nella legge regionale .

VARIANTI AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Da ANI-MA ad IS-MA – insediamento Scandolaro: La analisi evidenziano che l' ambito presenta elementi di antropizzazione analoghi alla frazione di Canate e propri di un insediamento sparso. Anche al fine di attuare interventi atti al recupero degli insediamenti e dell' area che attualmente è in stato di abbandono ne viene prevista la riclassificazione quale ambito ISMA

valutazione

La proposta non appare sufficientemente motivata sia se valutata in termini di aggiornamento allo stato attuale dei luoghi, non riconoscendo nelle aree interessate un livello di antropizzazione tale da richiederne una riclassificazione quale insediamenti sparsi (le tavole di analisi della descrizione fondativa ne ribadiscono il carattere boscato) sia se considerata quale diretta conseguenza di una scelta pianificatoria del PUC, posto che anche in questo caso la classificazione urbanistica quale area Ab boscata, non insediata, sembrerebbe contraddire la volontà di modificarne l' assetto insediativo. Non si condivide pertanto la proposta di riclassificazione di una tanto estesa superficie, tenuto anche conto che la disciplina delle zone boscate risulta compatibile, sia in termini di interventi che di funzioni, con il regime paesistico in vigore . Si evidenzia inoltre che erroneamente il nucleo di Canate, classificato NIMA dal PTCP, viene negli elaborati di Piano ricompreso in ambito ISMA. Non appare inoltre pertinente la considerazione posta a supporto della variante volta ad evidenziare la errata localizzazione in ambito ANIMA del manufatto emergente n. 7 in quanto è invece frequente nel PTCP, anche in ragione della diversa natura che proprio i manufatti emergenti hanno, la loro collocazione in ambiti paesistici profondamente diversi tra loro

Si sottolinea inoltre come la classificazione attuale ANIMA non sia preclusiva di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: la disciplina di PTCP ammette infatti interventi di recupero a fini residenziali di fabbricati già destinati a residenza, anche se dismessi, laddove ne sia riconoscibile l' originario uso abitativo (soprattutto laddove ciò non comporta la necessità di opere infrastrutturali e di supporto).

Si ritiene pertanto non accoglibile la variante richiesta, quantomeno nella estensione in cui è stata prospettata.

Da ANI-MA ad IS-MA – insediamento Scoffera

La variante riguarda un' area di limitate dimensioni lungo la SP 14, viene proposta l' estensione del contiguo ambito ISMA a ricomprendere un edificio attualmente in zona ANIMA del PTCP

Valutazione

La proposta appare condivisibile in quanto volta a ridefinire per una limitata porzione d' area posta a margine strada il confine tra gli ambiti ISMA ed ANIMA del PTCP in ragione della presenza di un manufatto a destinato in parte a residenza in parte a ristorazione. Per contro è da rilevare che una eventuale integrazione del manufatto esistente risulterebbe compatibile con il regime ANIMA, talchè non sembra necessario apportare la variante richiesta.

Da ANI-MA a IS-MA – insediamento Calvari

La proposta di variante riguarda un' area terrazzata con coltivi in disuso e sottoutilizzo. Le caratteristiche di quest' area analoghe a quelle delle zone al di sopra di Mareggia ed intorno a Dercogna e Meco ne determinano la richiesta di riclassificazione quale ambito ISMA.

Valutazione

La variante interessa un' area caratterizzata da aree terrazzate con coltivi in sottoutilizzo o disuso posta a corona del nucleo di Valle classificata nel PUC in parte come zona PrT in parte come zona Ani. Anche in rapporto ai rilievi svolti per le zone di presidio si ritiene allo stato la proposta variante non accoglibile

Normativa di attuazione

Con riferimento al testo normativo si formulano i seguenti rilievi aggiuntivi rispetto alle valutazioni relative alle singole zone di Piano. Laddove uno stesso tema interessa più zone il rilievo è da intendersi esteso ad ognuna di esse.

art 2 il richiamo all' applicazione della legge dei sottotetti appare parziale ed improprio in quanto tale possibilità è applicabile nei limiti ed alle condizioni indicate dalla legislazione regionale in materia e nelle relative circolari esplicative

art 3 –

- la definizione di volume interrato non appare condivisibile in quanto riferita alla quota del terreno sistemato. Tale definizione potrebbe infatti determinare artificiosi movimenti di terreno di notevole impatto sulla configurazione dei luoghi.
- dovrà essere ridefinito il parametro relativo all' altezza di un edificio in quanto non chiaro
- la definizione di fabbricato esistente deve essere rapportata a situazioni in cui si sia in presenza di elementi atti a testimoniare la consistenza e le caratteristiche originarie
- Nella definizione di volume di un edificio deve essere determinato il rapporto percentuale massimo dei volumi che non vengono a tal fine conteggiati
- Devono essere meglio definiti e circoscritti i volumi rientranti nella categoria delle “superfetazioni” posto che gli stessi incidono sulle possibilità di intervento definite nella normativa delle singole zone .

Art 6 e 14

appare improprio il ricorso ad uno studio di impatto ambientale quale strumento per operare in deroga alla normativa di piano

Art 7

deve essere rivisto in rapporto anche a quanto indicato nella valutazione dei singoli ambiti di piano

Art 8

non risulta chiaro se le possibilità di ampliamenti indicati a vario titolo dalla disciplina di zona (adeguamento igienico-sanitario, recupero dei sottotetti, ampliamento esercizi di vendita, utilizzo tecnologie bioclimatiche.....) sono da intendere alternativi tra loro o cumulabili, posto che in questo secondo caso potrebbero determinare quote volumetriche eccessive soprattutto se rapportate all'esistente ed alla trasformazione del manufatto che comporterebbe.

Tale rilievo è da estendere alle altre zone di Piano oggetto di analoga disciplina.

Art 9

La realizzazione di un manufatto pertinenziale alla residenza è da ammettere laddove non incidente sui caratteri dei luoghi e laddove non siano in oggi già presenti strutture a tal fine utilizzate, posto che in tale caso si dovrà invece intervenire con una riqualificazione dei volumi esistenti. Tale valutazione è da riferire anche alle ulteriori zone E.

Art11

La possibilità di realizzare manufatti di servizio alle attività agricole deve essere rivisto e ridisciplinato alla luce delle modifiche generali da apportare alle zone E di presidio

VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Dalle considerazioni suesposte emerge che il progetto Definitivo del PUC di DAVAGNA richiede le modifiche, i correttivi e gli adeguamenti necessari a superare i rilievi sopra indicati.

Per quanto concerne in particolare il rapporto con il PTCP occorre che nel progetto definitivo venga eliminata la situazione di contrasto con esso, nei termini sopra indicati, fermo restando che prima della approvazione del progetto definitivo laddove si determini la necessità di variare il PTCP, nei casi più sopra evidenziati (ambiti C1 in loc. Davagna e C2 in loc. Premanego) dovrà essere richiesto il relativo nulla-osta. Per le varianti formalmente richieste dal Comune si richiamano le valutazioni sopra indicate.

Per quanto riguarda le aree interessate da incendi si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

F.TO IL SEGRETARIO F.F.
(dott.ssa Paola Torre)

F.TO IL PRESIDENTE
(Arch. Franco Lorenzani)

Allegati:

9) Parere reso dalla Servizio Politiche dell'Assetto del Territorio con nota n. 3273 del 12.9.2006

10) Parere reso del Settore Politiche Sviluppo Sostenibile con nota n. 2049 del 2.10.2006

Parere Servizio Politiche dell'Assetto del Territorio :

1) Considerazioni generali.

La relazione esaminata non presenta una datazione precisa, ma fa riferimento ad indagini e rilevamento eseguiti sul terreno ed iniziati nella primavera – estate del 2001; lo studio eseguito fornisce un generale inquadramento geologico-strutturale, geomorfologico ed idrogeologico del territorio comunale.

Dalla valutazione comparata delle conoscenze tecnico-territoriali acquisite e dall'incrocio dei precedenti tematismi, è stata definita una valutazione della pericolosità e criticità geomorfologica, i cui risultati sono stati sintetizzati in una specifica tavola di zonazione geologica "Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica"; sono state in tal senso individuate n. 4 zone omogenee a diverso grado di pericolosità (crescente da I a IV) e per ognuna di esse è stata definita una normativa specifica

In apposito paragrafo, inoltre, per ogni principale agglomerato urbano esistente nel territorio comunale è stata eseguita una descizione della carta della pericolosità, i cui risultati sono stati riportati sinteticamente in vari stralci cartografici, in scala 1 : 5.000.

2) Valutazioni generali.

Come prime osservazioni si rileva che :

in tutta la relazione esaminata non sussiste alcun riferimento al Piano di Bacino territorialmente competente (T. Bisagno);

lo studio svolto, in ogni caso, ha poco sviluppato alcuni parametri geomorfologici di primaria importanza, quali il grado di stabilità dei versanti, la distinzione fra le varie tipologie di fenomeni franosi o di instabilità (frane attive, quiescenti, stabilizzate);

la cartografia utilizzata per la stesura dell'intero progetto preliminare di PUC. si presenta poco chiara, incompleta e male confrontabile con la C.T.R.

Anche la parte normativa del progetto preliminare del presente piano urbanistico comunale si mostra molto generale, sintetica e assolutamente non confrontabile con quella del P. di B. citato; le sopraindicate difformità del PUC. sono forse dovute in parte anche alla "datazione" delle indagini geologiche e geomorfologiche svolte (circa cinque anni fa), che rende le stesse non aggiornate alla situazione territoriale odierna ed anche al fatto che sono state effettuate quando il piano di bacino del T. Bisagno non era stato ancora approvato (dicembre 2001).

La stesura dell'intero studio preliminare in allora non ha potuto pertanto avere un vero e proprio riferimento tecnico – normativo e seguire una normale metodologia di confronto.

Per meglio esemplificare le differenze valutative fra la "Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica" e la Tav. n. 7 "Carta della Franosità" del P. di B. si evidenziano di seguito alcuni fra i casi più significativi riscontrati :

- frazione Scoffera e passo della Scoffera →
nello studio geologico tecnico sono individuate coltri eluviali – colluviali con potenza maggiore di 3 m., paleofrane, poche localizzate frane quiescenti; nella Tav. n. 7 invece sono individuate n. 4 aree in frana attiva (di varia tipologia ed origine);

- frazione Castello (a ponente di Moranego) →
nello studio geologico tecnico sono individuate coltri eluviali – colluviali con potenza maggiore di 3 m.; nella Tav. n. 7 invece è individuata un'area in frana quiescente (complessa);

- frazione Marsiglia →
nello studio geologico tecnico sono individuate un'ampia area in paleofrana e due piccole zone in frana quiescente; nella Tav. n. 7 invece è localizzata un'ampia frana quiescente;

- frazione Paravagna →
nello studio geologico tecnico sono individuate coltri eluvio – colluviali con potenza maggiore di 3 m.; nella Tav. n. 7 invece è localizzata un'ampia area in frana quiescente.

Come è evidente, le aree in frana censite nella tavola geomorfologica differiscono in maniera significativa da quelle individuate nel Piano di Bacino; sarà necessario quindi che nella fase di affinamento tecnico che si svilupperà fra il presente progetto preliminare di PUC. ed il futuro progetto definitivo tutte queste difformità dovranno essere eliminate o per lo meno superate mediante l'esecuzione di locali approfondimenti di indagini.

Come già accennato, le stesse osservazioni e determinazioni debbono essere esplicitate relativamente alla parte normativo-tecnica.

3) Raffronti fra previsioni urbanistiche ed indicazioni del Piano di Bacino.

Il territorio del comune di Davagna fa parte del Piano di Bacino del T. Bisagno, approvato con D.C.P. n. 62 del 4/12/2001 e successivamente modificato con varie deliberazioni negli anni 2003, 2004 e 2005.

Pur ferme restando le perplessità tecniche sopra indicate, al fine di esplicitare, in ogni caso, un giudizio generale sulle previsioni urbanistiche del presente PUC., si è ritenuto opportuno fare un raffronto fra la Zonizzazione Urbanistica presentata dalla Civica Amministrazione e le indicazioni della Carta della Franosità (Tav. n. 7) e della Carta dei Regimi Normativi (Tav. n. 19) del Piano di Bacino in oggetto.

Da tale operazione alcune previsioni sono risultate in contrasto od in parziale difformità con i citati regimi normativi, a titolo esemplificativo si segnalano in particolare :

- alcune aree insediate in presidio ed in presidio di tutela **Pr/PrT** ed **EPA** in località Scoffera e Passo della Scoffera sono identificate in zone con frane attive e quiescenti ed in parte in regimi normativi **VI-A** e **VI-B** di **mantenimento**;
- area di completamento **C1** di Davagna capoluogo è parzialmente localizzata in aree in frana quiescente ed in regimi normativi **VI-A** e **VI-B** di **modificabilità**;
- area produttiva artigianale **ZD4** a sud di Pian Carnese è parzialmente localizzata in area in frana quiescente ed in regime normativo **VI-A** e **VI-B** di **modificabilità**;
- area produttiva artigianale **ZD2** in frazione La Presa è localizzata in area interessata da deformazione gravitativa profonda e parzialmente in regimi normativi **FI** **mantenimento** e **VNI-A** **mantenimento**;
- area produttiva artigianale **ZD5** in loc. Pian Carnese è localizzata parzialmente in area in frana quiescente ed in regimi normativi **VI-A** e **VI-B** di **modificabilità** e **VNI-A** e **VNI-B** di **mantenimento**;
- varie aree in zona **ANI**, dove sono ammesse nuove edificazioni agricole e zootecniche, sono inserite in regime normativo **VNI-A** di **mantenimento** che non ammette tali previsioni.

Per queste, come per tutte le aree di previsione, vigono le discipline dell'assetto idrogeologico del territorio esplicitate dagli articoli n. 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del Piano di Bacino del T. Bisagno; si sottolinea che nell'ambito dei regimi normativi **VNI-A** **mantenimento**, **frana attiva**, **area di cava**, **definiti ad alta pericolosità**, **non è consentita nuova edificazione**.

11) Conclusioni finali e prescrizioni.

Da quanto esposto nel precedente punto 3) alcune previsioni del presente P.U.C., che designano particolarmente nuova edificazione e che interessano aree caratterizzate da alta pericolosità, debbono essere modificate o ridimensionate.

Resta inteso che le indagini e lo studio tecnico svolti per il presente progetto preliminare di P.U.C., per quanto fin qui esplicitato, necessitano di essere rivisitati ed integrati, così come tutto l'articolato normativo.

Nell'ambito della fase istruttoria - amministrativa che il presente P.U.C. dovrà sostenere per "trasformarsi" in progetto definitivo dovranno essere eseguite importanti integrazioni tecniche, di seguito sinteticamente riportate :

- il tematismo geomorfologico e quello della suscettività al dissesto (zonazione geologica), nonché le relative tavole cartografiche di sintesi, devono essere riviste e ridisegnate tenendo come riferimento le indicazioni presenti nella documentazione del Piano di Bacino, in modo tale da ottenere una certa conformità fra i due piani medesimi. Le eventuali differenti interpretazioni tecniche su particolari e locali situazioni territoriali dovranno essere opportunamente dimostrate dai risultati di nuove analisi geologico-tecniche di approfondimento eseguite in loco; si sottolinea che proprio nell'ambito della stesura di un P.U.C. si possono proporre varianti al Piano di Bacino;
- sulla base delle conoscenze tecnico-integrative derivanti dalle carte precedenti, dovrà essere rivista anche l'intera normativa tecnica di attuazione, ovviamente tenendo in considerazione sempre l'articolato normativo del P. di B.;
- nei casi in cui le previsioni urbanistiche interferiscono con corsi d'acqua pubblici occorre riportare sulle carte di struttura del P.U.C le fasce di rispetto dagli stessi ed indicare, per quanto riguarda le distanze, i valori limite previsti dal piano medesimo;
- le previsioni del P.U.C. dovranno essere conseguentemente più coerenti con i risultati dell'analisi geologica rivista ed integrata;
- per una migliore leggibilità e confrontabilità, la base cartografica delle citate nuove tavole dovrebbe (se possibile) essere quella della carta tecnica regionale

(C.T.R.).

Il comune di Davagna, a seguito dell'entrata in vigore della nuova classificazione sismica e delle nuove norme tecniche (O.P.C.M. n. 3274/2003 e s. m. ed i.; D.M. 14/09/05 "Norme tecniche per le costruzioni") è stato inserito in classe sismica 4; a questo proposito, poiché è attualmente in corso da parte dello scrivente Dipartimento e Servizio la definizione di nuovi criteri e linee guida in merito agli approfondimenti delle indagini e degli studi geologico-tecnici a corredo degli strumenti urbanistici generali ed attuativi in ragione delle differenti classi di pericolosità sismica attribuite, si rimanda alle disposizioni esplicitate dal Consiglio regionale con L.R. n. 29 del 20 ottobre 2006.

Parere Settore Politiche Sviluppo Sostenibile:

Nel territorio comunale non sono presenti siti Rete Natura 2000 ma perimetrale all'area comunale si estende il SIC IT1331721 "VAL NOCI -TORRENTE GEIRATO – ALPESISA" per una porzione di territorio in corrispondenza dell'estrema punta nord occidentale della superficie comunale, confinante con i Comuni di Montoggio e Genova. Si tratta di un'area di crinale, caratterizzata da habitat prativi (segnalati sulla bozza della carta degli habitat come possibili habitat prioritari), nella quale l'Amministrazione di Davagna individua una zona denominata Aree Prative (Ap), quale Ambito di Conservazione Non Insediato appartenenti ai TNI, principalmente vocati al pascolo del bestiame.

Inoltre il comune di Davagna risulta ricco di segnalazioni riportate sulla Carta Bionaturalistica. In questa sede, sembra opportuno sottolineare la presenza di due zone importanti per la fauna minore (LR 4/92), localizzate rispettivamente lungo il torrente Canale ed immediatamente a sud dell'abitato di Davagna. Tra le specie citate, alcune risultano elencate in allegato II della dir. Habitat (Salamandrina terdigitata - Speleomantes strinatii - Austroptamobius pallipes).

Ai sensi della DGR 328/06 il PUC di Davagna avrebbe dovuto essere corredato di pre-valutazione per l'analisi di eventuali impatti sul limitrofo pSIC IT 1331721 e tale documentazione risulta assente.

Dall'esame della documentazione di piano sembrerebbe comunque plausibile escludere forti ripercussioni su tale sito, derivanti dall'attuazione delle previsioni pianificatorie. Infatti, l'area appare attualmente in buono stato di conservazione e risulta storicamente gestita a pascolo. E' tuttavia necessario che tale attività non subisca eccessivi incrementi, tali da divenire non più sostenibili per gli equilibri ecologici dell'area, con conseguenze negative per l'adiacente sito Natura 2000, dal momento che lo stesso risulta in continuità con la zona di crinale del Comune di Davagna. A questo proposito, bisogna dire i parametri edificatori attualmente previsti dal PUC per le zone Ap risultano piuttosto contenuti e non sembrano volti ad una forte espansione del pascolo. Si può pertanto affermare che, sulla base delle attuali indicazioni pianificatorie, le previsioni riguardanti la gestione del pascolo non rappresentano particolari criticità per la salvaguardia del SIC.

Relativamente alle altre attività, ammesse nell'ambito delle destinazioni d'uso, si esprime qualche perplessità con riferimento alle seguenti:

attività sportive, non meglio precisate (in quanto non tutti gli sport all'aria aperta sono garanzia di sostenibilità);

eventuale infrastrutturazione dell'area a supporto dell'attività zootecnica (in quanto si potrebbero venire a creare pericolose vie d'accesso per mezzi motorizzati da fuoristrada);

dicitura "parchi urbani naturali" (per i quali, non essendo definite le tipologie di attività previste, si potrebbe prefigurare un eccessivo carico antropico, con conseguente disturbo nelle aree a maggior valenza naturalistica).

Per tali previsioni, si rileva la necessità di avere precisazioni, almeno nell'ambito del Piano definitivo e comunque nel frattempo effettuare una valutazione di incidenza in fase realizzativa.

Si rammenta infine la presenza delle due zone importanti per la fauna minore, come individuate dalla LR 4/92, le quali dovrebbero essere inserite nel quadro conoscitivo del PUC ed interessate

da adeguate misure di tutela, volte ad evitare il degrado degli habitat necessari per la riproduzione degli animali segnalati. In particolare, si esprime forte preoccupazione per la zona umida localizzata a sud dell'abitato di Davagna, la quale comprende il tratto terminale di due rii che, dopo essersi uniti in un unico corpo idrico, si gettano nel Torrente Bisagno. Come si evince dalla lettura del piano, la strada di nuova realizzazione attraverserebbe entrambi i rii. Inoltre, diverse destinazioni d'uso ammesse nelle zone che si sovrappongono, in misura più o meno estesa, all'area umida in questione, suscitano perplessità. Ci si riferisce a diverse tipologie di funzioni, dalla ricettività turistica (per il rischio di un incremento incontrollato della fruizione delle aree umide), alle sistemazioni idrogeologiche (necessarie per la realizzazione della strada o per la costruzione di nuovi manufatti, che potrebbero essere altamente distruttive per la vita acquatica dei rii interessati), alle attività agricole o di allevamento (per il pericolo di inquinamento da reflui organici o pesticidi). E' pertanto necessario, come misura generale, che l'Amministrazione comunale assuma le zone importanti per la fauna minore nel proprio quadro di conoscenza, e venga introdotto nelle norme di Piano un adeguato regime di tutela come previsto dalla L.R. 4/92.