Comune di Isola del Cantone

Piano Urbanistico Comunale



PROGETTO ELABORATO DAL GRUPPO DI LAVORO INTEGRATO

aspetti urbanistici ed ambientali:	**Geom. Carlo Valente** **Arch. Patrizia Barbieri** **Arch. Paes. Paola Sabbion**	**Comune di Isola del Cantone**
	Arch. Elisabetta Bosio **Arch. Arianna Garbarino** **Arch. Maria Giovanna Lonati** **Arch. Anna Maria Traversaro**	**Città Metropolitana di Genova**
aspetti geologici:	**Geol. Lorenza Casale** **Geol. Maria Ferrando**	**Città Metropolitana di Genova**
aspetti archeologici:	**Dott.ssa Chiara Casale**	**Comune di Isola del Cantone**
IL SINDACO	**Dott. Giulio Assale**	

PROPOSTE di VARIANTE al "Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico" RELAZIONE	**Rev.**	**Data**
		30/09/2015

1. Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico (PTCP) della Regione Liguria - Proposte di Varianti a seguito della definizione del Piano Urbanistico Comunale.

1.1. Motivazioni delle Varianti al PTCP regionale - assetto insediativo del livello locale.

La Descrizione Fondativa, elaborata al fine di definire il nuovo quadro pianificatorio del territorio comunale di Isola del Cantone, è partita da una attenta indagine dello stato dei luoghi, sia per quanto attiene all'assetto naturalistico e geomorfologico, che per l'assetto del "costruito".

Sulla base di tale lettura sono stati individuati gli Ambiti territoriali, con le diverse finalità di Conservazione o di Riqualificazione, o ancora di Trasformazione, per entrambe le categorie naturalistiche e costruite, sulla base delle quali i competenti uffici della Regione Liguria, in fase di esame del PUC per quanto di propria competenza ed in particolare con riferimento all'assetto insediativo del livello locale del Piano Paesistico, hanno riscontrato l'esigenza dell'introduzione di alcune modifiche al PTCP stesso, stante la non coerenza del livello Insediativo (risalente infatti al 1991) rispetto al reale stato dei luoghi, nonché con riguardo alle previsioni della Struttura dello stesso PUC, che in taluni casi risultano maggiormente conservative in quanto volte alla tutela dei territori e delle consolidate caratteristiche.

A tale riguardo la Regione Liguria, in sede di istruttoria effettuata sul Progetto preliminare del PUC e con il proprio Voto n. 102 del 19.03.2014, ha infatti evidenziato, per alcuni specifici e puntuali casi, da un lato l'effettivo livello di approfondimento che è stato effettuato nel corso della stesura del Piano nella lettura del territorio e, dall'altro, le più congrue classificazioni e previsioni che su tali porzioni di territorio sono state definite dalla Struttura del PUC, con evidenza della necessità di introdurre mirate varianti dell'Assetto Insediativo del livello locale per renderlo effettivamente rispondente allo stato dei luoghi registrato dal PUC (ad esempio maggior presenza di aree non insediate, oppure areali del fondovalle ove nel tempo l'edificazione ha raggiunto una più definita articolazione, ecc.), ed alle classificazioni territoriali che la Struttura del PUC ha conseguentemente individuato e riportato sulle relative tavole.

Si tratta sostanzialmente di "aggiornamenti" del vigente PTCP regionale, prevalentemente di carattere "riduttivo", conseguenti alla effettiva evoluzione che il territorio comunale ha avuto nel decennio di vigenza del precedente strumento urbanistico ed a seguito della più attenta analisi dello stato dei luoghi. Tali aggiornamenti del PTCP non sono stati esplicitati in sede di progetto preliminare ancorchè evidenziati dalle carte e dai regimi e destinazioni assegnate, ma, come indicato negli atti della Regione Liguria, *potrebbero essere introdotti nel Piano Territoriale Regionale in via di elaborazione*, e che il PUC in fase di elaborazione può comunque anticipare.

1.2. Descrizione delle proposte Varianti al PTCP regionale, adottate dal Comune in fase di adozione del Progetto definitivo del PUC.

Le varianti all'Assetto Insediativo del PTCP regionale, proposte dal Piano Urbanistico Comunale di Isola del Cantone, che scaturiscono dagli esiti della descrizione fondativa, delle verifiche inerenti il reale stato dei luoghi e delle conseguenti classificazioni / discipline che la Struttura ha individuato, e mirate a ricostituire una coerenza di queste con il PTCP, risultano le seguenti:

**** Varianti che interessano areali e territori caratterizzati da assetto edificato***

a) - Località Mereta - aree ricomprese dal PUC all'interno del Distretto di Trasformazione TRZ 2 Mereta produttivo.

Il PTCP vigente classifica l'area del distretto come Insediamenti Sparsi in regime normativo di modificabilità di tipo B regime (IS-MO-B) che non risulta coerente con l'assetto effettivo dell'areale, già allo stato attuale interessato dalla presenza di un complesso edificato a carattere produttivo/industriale

esistente da tempo, ritenendosi pertanto tale classificazione imposta dal PTCP nel 1991 non coerente con lo stato dei luoghi. Inoltre la previsione nella Struttura del PUC di un distretto unitario attuabile, anche per lotti,tramite PUO, potrebbe ulteriormente determinare contrasti con il regime paesistico vigente. Per tale motivo, anche a seguito delle indicazioni regionali, si propone di assegnare all'areale in questione la seguente riclassificazione, cartograficamente rappresentata sulla Tavola di Proposta di Varianti al PTCP Tav.1:

- *Modifica da IS-MO-B a* ID-CO - aree ricomprese nel perimetro del distretto di trasformazione TRZ 2 di loc. Mereta.

b) - Località Cantone - aree ricomprese dal PUC all'interno dell'Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato contraddistinto come Ambito AR-CTE*

L'area dell'ambito speciale AR-CTE*, interessata dalla concentrazione della potenzialità edificatoria ammessa dal PUC e prevista dal "progetto norma" risulta classificata nel vigente Assetto Insediativo del PTCP regionale come Insediamenti Diffusi in regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A). Dalla lettura dello stato attuale dell'area, che risulta libera da edificazione non caratterizzata da situazione di degrado o compromissione, si riscontra l'inadeguatezza del regime normativo vigente al reale stato dei luoghi, che non presenta aspetti negativi di alterazione paesaggistica, e neppure tale classificazione appare idonea con la proposta previsione della Struttura del PUC, riconosciuta ammissibile anche nei pareri espressi dagli Enti ed in particolare da Regione Liguria, risultando infatti dell'unica area vocata al completamento edilizio, in quanto posta nelle immediate vicinanze del centro urbano e già interessata da previsioni residenziali nel PRG vigente peraltro di maggiore entità ed estensione.

Pertanto, in linea anche con le indicazioni di cui al Voto regionale, si propone l'introduzione di una puntuale modifica al PTCP - Assetto insediativo, per corrispondere effettivamente allo stato dei luoghi, nonché alle previsioni di Struttura, con l'assegnazione all'areale in questione la seguente riclassificazione, cartograficamente rappresentata sulla "Tavola di Proposta di Varianti al PTCP" Tav.2:

- *Modifica da ID-MO-A a IS-MO-B* : zona Cantone - AR CTE* porzione di territorio destinato dal PUC a nuova edificazione a fini residenziali ed aree limitrofe, aree di concentrazione.

c) - Località Pinceto - AC-TE. Ambito di conservazione del territorio edificato.

A seguito delle istruttorie e delle verifiche fatte con riferimento agli abitati che la Struttura del PUC ha individuatocome "Ambiti di conservazione del territorio edificato", si è constatato che gli stessi risultano prevalentemente classificati nell'assetto Insediativo di livello locale del PTCP regionale come Nuclei Insediati in regime normativo di Consolidamento (NI-CO), fatta eccezione per il nucleo del capoluogo,individuato come TU in ragione di diverse tipologie edilizie, architettoniche e di sviluppo, ed il nucleo di Pinceto che risulta inserito all'interno del più vasto territorio degli Insediamenti Sparsi in regime normativo di Mantenimento (IS-MA). Rispetto a quest'ultimo Nucleo, al fine proprio del riconoscimento della sua identità di aggregazione si ritiene opportuna la proposta di aggiornamento del livello locale del PTCP con la riclassificazione in NI-CO, in coerenza agli altri nuclei e per omogeneità di applicazione delle NCC e della disciplina paesistica di livello puntuale.

Pertanto si propone per il nucleo abitato di Pinceto l' aggiornamento del PTCP - Assetto insediativo, nei termini di seguito indicati e come cartograficamente rappresentato sulla "Tavola di Proposta di Varianti al PTCP" Tav.3:

- *Modifica da IS-MA a NI-CO* : dell'ambito di Conservazione del territorio edificato (AC -TE), nucleo della frazione di Pinceto e territori contermini al nucleo strettamente riferiti

**** Varianti che interessano areali e territori di tipo non insediato, al margine degli abitati ma con assetto naturalistico.***

d) - Areali delle località Bric Prodonno, Fregaie e Capoluogo

A seguito della verifica effettuata sui territori caratterizzati da un assetto naturalistico e sostanzialmente non insediato, si propone l'aggiornamento dell'assetto insediativo del livello locale del PTCP, in senso "riduttivo" rispetto alle vigenti classificazioni e regimi normativi, conseguenti alla valutazione dell'effettivo stato dei luoghi in questione.

In particolare si è riscontrata la presenza di areali compresi in ambito IS-MA di PTCP non interessati e mai stati interessati da previsioni urbanistiche, né presenze di edificati, per i quali si ritiene necessario

più consono il regime normativo di mantenimento dell'assetto insediativo del PTCP (es. da IS-MA ad ANI-MA o da TU ad IS-MA nella porzione di territorio più adiacente al Capoluogo di Isola del Cantone), in coerenza a quanto previsto dalla Struttura del PUC.
Si propongono pertanto le seguenti varianti "riduttive", cartograficamente rappresentate nella "Tavola di Proposta di Varianti al PTCP" - Tav.1 e Tav.2 :

- ***Modifica da IS - MA ad ANI - MA*** **: località Bric Prodonno porzione di territorio caratterizzato da sistemazioni naturalistiche, con assenza di edificazioni, (la struttura del PUC ha infatti individuato tali areali come territori non insediati) ;**
- ***Modifica da IS - MA ad ANI - MA :*** **località Fregaie - porzione di territorio caratterizzato da sistemazioni naturalistiche, con assenza di edificazioni, (la struttura del PUC ha infatti individuato tali areali come territori non insediati);**
- ***Modifica da IS - MA ad ANI - MA:*** **area in sponda sinistra del torrente Scrivia a monte del Capoluogo;**
- ***Modifica di parte dell'areale TU in IS - MA:*** **area in sponda sinistra del torrente Scrivia a monte del Capoluogo;**

1.3 Allegati cartografici

In allegato alla presente Relazione descrittiva delle proposta di variante all'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale (PTCP) sono le seguenti tavole che rappresentano e mettono a confronto l'attuale Assetto Insediativo e la proposta di modifica, in corrispondenza delle specifiche località indicate in ciascuna Tavola:

TAV 1 - Proposta di Varianti al PTCP – Assetto Insediativo
Confronto PTCP Vigente e Varianti PTCP
Località Mereta, Fregaie, Prodonno *scala 1:10.000*

TAV 2 - Proposta di Varianti al PTCP – Assetto Insediativo
Confronto PTCP Vigente e Varianti PTCP
Località Cantone, Capoluogo *scala 1:10.000*

TAV 3 - Proposta di Varianti al PTCP – Assetto Insediativo
Confronto PTCP Vigente e Varianti PTCP
Località Pinceto *scala 1:10.000*