REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO
VICE DIREZIONE GENERALE
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

SETTORE URBANISTICA

Genova, 7/7/2016
Prot. n. IN/2016/13538

Al settore VIA

REGIONE LIGURIA
SETTORE VALUTAZIONE
IMPATTO AMBIENTALE
PERVENUTO IN DATA
19-07-2016
PROT. N. .....
ASSEGNATO A VIAS
IN DATA 11-7-2016 IL DIRIGENTE

sede

Oggetto: Comune di Sestri Levante (GE)
Schema di progetto di PUC
- fase di consultazione/ scoping
ai sensi art 8 della LR 32/2012 e s.m.–
contributo istruttorio

In relazione alla procedura di cui all'oggetto, sulla base dell'esame della documentazione resa disponibile sull'apposito portale ambiente regionale si formula per quanto di competenza il seguente contributo istruttorio.

Il processo di revisione del PUC di Sestri Levante (approvato nel 2003) parte dall'avvio nel 2010 della verifica di adeguatezza dello stesso PUC, confluita poi nel 2011 nell'approvazione comunale di una specifica Variante di sostanziale blocco delle previsioni edificatorie del PUC non ancora attuate, che individuava il futuro obiettivo urbanistico nel tema della riduzione del consumo di suolo, attraverso gli strumenti del recupero edilizio e della riqualificazione dell'esistente.

La revisione generale del PUC in oggi prospettata e intrapresa con l'approvazione dello schema di progetto di PUC con DGC 110 del 16.05.16, ai sensi dell'art.38 della l.r.11/2015, tiene conto pertanto del suddetto percorso, avviato anche a seguito della dichiarazione di parziale inadeguatezza del Piano espressa nel 2013.

La documentazione dello schema prodotta include, oltre al Rapporto Preliminare di Vas e allo Studio per la Valutazione di Incidenza, i seguenti documenti:

- elaborati descrittivi consistenti in:
  - ✓ Relazione Illustrativa
  - ✓ Documento preliminare degli Obiettivi
- elaborati cartografici consistenti in:
  - ✓ tav.1 – interpretazione di sintesi: studi geologici e Piano di Bacino
  - ✓ tav.2 – interpretazione di sintesi: patrimonio territoriale
  - ✓ tav.3 – elaborazione progettuale: intensità del cambiamento
  - ✓ tav.4 – elaborazione progettuale: sistemi e sub-sistemi

Gli obiettivi assunti, espressi nel "documento preliminare degli obiettivi" sono sintetizzati in 7 assi strategici:

1. riqualificare e rigenerare i tessuti insediativi limitando il consumo di suolo e privilegiando il costruire sul costruito;
2. qualificare l'immagine urbana e potenziare i servizi e gli spazi pubblici;
3. riduzione delle diseguaglianze spaziali e rilancio delle politiche della casa;
4. rafforzare e integrare la vocazione turistica del territorio anche attraverso il potenziamento generale delle strutture ricettive;
5. valorizzare il ruolo dell'agricoltura anche come fattore di presidio ambientale di tutela del paesaggio;

6. sostenere le attività produttive e rafforzare la diversificazione economica attraverso di funzioni includenti il commerciale;
7. aumentare l'efficacia complessiva del sistema della mobilità non solo veicolare ma anche pedonale e ciclabile;

le carte strutturali del Piano sono le tavv.3 e 4.

la tav.3 – elaborazione progettuale: intensità del cambiamento - :
riguarda i gradi di trasformabilità del territorio ed evidenzia ad un livello ancora preliminare e approssimativo, cosa deve essere conservato, cosa può essere modificato con adeguamenti e cosa necessita invece di integrale modifica.

la tav.4 – elaborazione progettuale: sistemi e sub-sistemi- :
identifica i tre Sistemi (ambientale, insediativo, della mobilità) della struttura del Piano;

All'interno del sistema insediativo vengono individuati i seguenti sub-sistemi:

- sub-sistema della città antica e dei nuclei generatori finalizzato al recupero e alla conservazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti;
- sub-sistema della città densa e delle espansioni lineari si tratta della città moderna di qualità in continuità spaziale e funzionale con il tessuto della città antica consolidata nel suo ruolo urbano; è prevista la riqualificazione dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici, anche attraverso la sostituzione edilizia nelle parti di tessuto ritenute incompatibili;
- sub-sistema della città in aggiunta fa parte della città consolidata, ma caratterizzata da frammentazione e eterogeneità dei tipi edilizi, scarsità e bassa qualità degli spazi pubblici. Si prevede: la riorganizzazione funzionale, morfologica ed il completamento dei tessuti edificati di frangia attraverso il trasferimento dei diritti volumetrici – individuazione aree per ERP- riconversione funzionale di edifici produttivi dismessi;
- sub-sistema della città in addizione parti di città contemporanea, frutto di interventi urbanistici unitari, tipologicamente omogenea, poco densa e con molti spazi aperti. Si prevede il ridisegno degli spazi aperti esistenti e il completamento delle parti ancora non definite. Prevista la sola ristrutturazione nel rispetto del carattere morfologico e tipologico degli edifici e degli spazi.
- sub-sistema delle ville e dei parchi storici: si prevede una sostanziale conservazione dell'esistente;
- sub-sistema delle grandi aree industriali si tratta delle aree di Riva; mantenimento delle attività e miglioramento delle dotazioni infrastrutturali all'intorno e dell'accessibilità.
- sub-sistema delle aree miste della produzione aree miste di fondovalle o di mezza costa. Si prevede l'adeguamento, la riqualificazione e il completamento delle aree oltre all'arricchimento delle funzioni produttive e commerciali insediabili.

All'interno del sistema ambientale vengono individuati tre sub-sistemi:

- sub-sistema delle riserve di naturalità: comprende le aree non insediate di maggior valore naturalistico e ambientale;
- sub-sistema delle colline interne (aree agricole): si tratta fondamentalmente delle aree agricole collinari di cintura rurale alla città consolidata, su cui si incentiva il presidio del territorio e la cura del paesaggio attraverso una disciplina che ammetta anche cambi d'uso e ampliamenti dei fabbricati esistenti;
- sub-sistema delle aree di filtro urbano-rurale: si tratta delle aree urbane e extraurbane di fondovalle, delicate aree cuscinetto tra l'edificato e la naturalità su cui intervenire, in particolare sulle aree compromesse, anche con interventi di integrazione edilizia a valenza produttiva, commerciale, per servizi;

considerazioni

In generale si ritiene che, pur nella consapevolezza del livello di definizione dello schema di Piano ancora generico per sua natura, le linee programmatiche dello sviluppo del territorio e le azioni urbanistiche anticipate si traducano solo in una raccolta di indirizzi che non trovano ancora concretizzazione in una disciplina di Piano; Il materiale predisposto infatti in oggi non contiene i contenuti necessari a prefigurare gli esiti complessivi della futura pianificazione comunale.

Si rileva infatti ancora un grado di indeterminatezza e a volte incoerenza tra la lettura del territorio attraverso i sistemi e i sub-sistemi operata dal PUC ed i corrispondenti gradi di trasformabilità, che richiederà un esame più approfondito nella definizione del successivo progetto di PUC in modo da sviluppare una maggiore corrispondenza tra gli elementi in gioco, specialmente nelle aree più articolate e disomogenee per la varietà di funzioni presenti e i disordinati processi di crescita urbana intervenuti negli anni.

Si rammenta infine a questo riguardo che la struttura e la disciplina del PUC dovranno garantire la necessaria conformità alle disposizioni della lr.11/2015 (es.chiara individuazione degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento, dei distretti e del territorio prativo, boschivo e naturale, oltre alla definizione del carico insediativo in base al riformulato art 33 della LUR e relativi standard pubblici, ed esplicitazione dei meccanismi di perequazione che il piano intende applicare ma che in oggi mancano di una precisa definizione) nonché agli ulteriori adempimenti della normativa regionale di settore (es.LR 38/2007 e s.m. relativa all'edilizia sociale, la DCR 31/2012 in materia di commercio, la LR 16/'97 e s.m. in campo urbanistico/edilizio).

nello specifico si evidenzia:

- nel Documento degli Obiettivi si fa riferimento e rinvio alle parti ancora attuali della descrizione fondativa del PUC vigente (anche a seguito del lavoro svolto per la verifica di adeguatezza del PUC), che viene aggiornata e ne viene implementato il quadro conoscitivo con due specifiche carte riguardanti le aree critiche dal punto di vista idrogeologico e la ricognizione del patrimonio territoriale.
  a questo proposito, e trattando proprio il tema della ricognizione dello stato attuale del territorio comunale, si evidenzia la mancanza di una descrizione cartografica dello stato di attuazione delle previsioni del PUC vigente, evidenziando quelle attuate, quelle confermate e quelle stralciate, nonché i procedimenti in itinere.
- nel sistema insediativo, per quanto i sub-sistemi della città storica e della città densa, della città in aggiunta e in addizione, delle ville e dei parchi, delle aree industriali e delle aree produttive, siano aree chiaramente leggibili e uniformi nelle tipologie insediative e nei caratteri paesistici, non emerge ancora un quadro esauriente, per quanto di massima, tra la definizione degli obiettivi e la struttura in termini di azioni ed effetti delle previsioni di Piano idoneo anche a consentire la quantificazione dei pesi insediativi, specialmente dove sono previsti i regimi di adeguamento e di modificazione;
- nel sistema ambientale, i sub-sistemi delle aree interne (che rappresentano sostanzialmente le aree agricole) e soprattutto delle aree di filtro urbano-rurale sono quelli meno approfonditi nella definizione delle prestazioni e degli indirizzi urbanistici, riconducibili a generali criteri di riqualificazione territoriale che non consentono ancora specifiche valutazioni a riguardo.
  Si rileva, in particolare per il sub-sistema delle aree di filtro urbano-rurale, una contraddizione tra il previsto regime di "conservazione con puntuali interventi di consolidamento", di cui peraltro non viene fornita adeguata descrizione, e le prestazioni urbanistiche indicate, rivolte ad interventi di integrazione edilizia e anche di eventuali nuovi interventi finalizzati ad attività produttive, commerciali, o per servizi, che presuppongono una trasformabilità del territorio non corrispondente alla conservazione.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

A livello generale, a fronte della dichiarazione della c.a. di una generale coerenza delle scelte di Piano rispetto al regime paesistico vigente, si rileva in realtà l'incomunicabilità tra i due strumenti, benchè la bozza della struttura del PUC sia formalmente sovrapposta alla zonizzazione del PTCP.

Sarebbe pertanto opportuna da parte della c.a. una verifica ed una rilettura critica del Piano Paesistico, alla luce delle previsioni urbanistiche prefigurate, mirata al vaglio delle situazioni in cui la zonizzazione di PTCP potrebbe richiedere un aggiornamento in rapporto:

- sia alle trasformazioni avvenute sul territorio comunale negli ultimi decenni che hanno portato in certi casi alla saturazione edilizia delle aree urbane o periurbane (attualmente inserite in zone ID-MO-A);
- sia alla disciplina prevista dal PUC su molte aree verso una maggiore tutela del territorio in contrasto con regimi paesistici oggi a carattere più trasformativo, che andrebbero di conseguenza variati. (es. fondovalle della Valle di S.Vittoria, zona ID-CO e ID-MO-A nel Piano Paesistico/sub-sistema ambientale delle connessioni con regime di conservazione con interventi puntuali di adeguamento nel PUC, oppure area delle Cantine Mulinetti (parte zona IS-CE e parte IS-MA) inserita nel PUC nel sub-sistema delle ville e dei parchi storici indirizzato alla salvaguardia dell'integrità fisica e funzionale dei luoghi).

A livello di dettaglio, nella documentazione di PUC viene indicata nel Rapporto Preliminare un'unica incoerenza per quanto riguarda l'area a terra a cornice del bacino portuale, in conservazione per il PTCP (zona IS-CE), ma inserita nel "sub-sistema delle attrezzature del mare" nel PUC, con una disciplina urbanistica che prevede interventi di adeguamento e riqualificazione (tav.3-intensità del cambiamento), inconciliabili con il regime paesistico attuale;

Analogamente, nel suddetto sub-sistema e con la stessa disciplina di intervento (solo abbozzata a grandi linee), è inserita anche la fascia costiera di levante della Baia del Silenzio, classificata ID-CE dal PTCP per i valori paesistici e di immagine presenti nel luogo, evidenziando quindi un'incongruenza tra i due strumenti, non indicata dalla CA.

Si segnala inoltre la delicatezza dell'area costiera di Riva Trigoso e del litorale della Baia del Silenzio, classificate SU dal PTCP e anch'esse identificate dallo schema di PUC quale "sub-sistema delle attrezzature del mare" associato al regime di adeguamento, in cui la verifica dei livelli di congruenza tra i Piani è demandata al successivo approfondimento e all'elaborazione della specifica disciplina normativa da affrontarsi nella redazione del progetto di PUC.

cordiali saluti

Il Dirigente del Settore Urbanistica
(arch. Antonio Gorgoni)