REGIONE LIGURIA
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA COMUNE DI PORTOFINO
PIANO URBANISTICO COMUNALE
NORME DI ORIENTAMENTO



Progettazione Urbanistica
STUDIO AVVENENTE E GIARDINO Arch Ass
Dott. Arch. Marco Avvenente Dott. Arch Saverio Giardino
Consulenza aspetti Geologiche ed idrogeologici:
dott.Geol. Giacomo Canepa
Aspetti Agroforestali e Relazione di Incidenza
Dott.Agr. Laura Ragozza
Consulenza aspetti archeologici:
Doott. Frida Ocelli
Consulenza aspetti ambientali ai fini VAS
Dott. Chiara Vaccaro
Dott. Luca Volpin
Collaboratori:
Arch. Fabiana Reffi, Geom. Michele Cella

Gennaio 2019

Il presente documento è redatto al fine di collaborare ad una futura revisione del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino. Di seguito vengono definite alcune norme che la Civica Amministrazione del Comune di Portofino, intende porre all'atenzione dell'ente Parco di Portofino. Tali dispositivi sono stati redatti al fine di una loro possibile introduzione nella disciplina del Parco. Tali dispositivi normativi non hanno efficacia. La proposta di introdurre la possibilità di realizzare impianti di piscine è intesa quale occasione per la creazione di risorse per il Parco e per il Comune in un regime di assoluto controllo degli interventi volti alla loro realizzazione. Per quanto riguarda il sistema dei servizi, le proposte tendono a superare alcune carenze operative per il potenziamento di servizi Comunali posti all'interno del perimetro del parco. Le proposte sono tendenti al superamento di criticità riscontrate nella disciplina del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.

1) Disposizioni generali sulla formazione di piscine private (norma di orientamento)

Ad esclusione dei fabbricati già dotati di piscina in struttura privata è ammessa formazione di piscine private in tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti del PUC denominati AC-TPBN e AC-SA, compre le aree prospicenti molo Umberto I. In tutti gli altri ambiti compresi gli ambiti ARnn sono ammesse con l'osservanza dei parametri previsti ai successivi punti.
E' ammessa una sola piscina per lotto, contiguo che sarà oggetto di asservimento pertinenziale piscina-fabbricato, indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche contenute nel lotto dell'area asservita, ossia è ammesso che il lotto contiguo possa interessare diversi ambiti urbanistici con classificazione diversa.

1. La superficie del lotto minimo contiguo sarà di mq 5.000 incluso il sedime del fabbricato:
2. superficie massima della piscina mq 50, potranno essere prescritte dalla CLP dimensioni inferiori in funzione del contesto paesaggistico in cui si collocano;
3. distanza minima dai confini ml 2;
4. la profondità massima della piscina non dovrà superare ml 2;
5. la sezione della piscina dovrà essere contenuta nella linea di profilo del terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml 0,50, tale eccedenza dovrà essere opportunamente raccordata con il terreno circostante;
6. il colore del fondo e delle pareti sarà in tinta mimetica verde oliva, con limitato bordo in pietra e area perimetrale a prato, e non comportare il taglio di alberi, né dovrà essere valutata la compatibilità paesaggistica attraverso uno SOI che ne verifichi i rapporti di intervisibilità e le misure compensative con gli eventuali punti di vista panoramici pubblici;
7. i volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 2 x 2 x 2;
8. sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori;
9. obbligo di dotazione di idoneo impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso o fitodepurazione.
10. Il permesso di costruire sarà di tipo convenzionato, con il Comune, e il Parco Naturale Regionale di Portofino. L'oggetto della convenzione sarà finalizzato all'attivazione di azioni compensative, nel Parco marino e terrestre e nel territorio comunale e/o volte alla creazione di risorse per il finanziamento di studi e ricerche da condurre da parte degli enti nel parco marino e terrestre. Tale impegno avrà durata non inferiore ad anni venti. Nella convenzione saranno indicate l'impegno e le modalità volte al presidio delle aree asservite (mq 5.000) secondo quanto pertinente, indicato all'art. 28.7.

2) Aree di supporto alla funzione turistica, campeggi e attrezzature per il campeggio ed il turismo camperistico (norma di orientamento)

La aree per il supporto alla funzione turistica sono disciplinate dalle pertinenti norme d'ambito. Sono vietati su tutto il territorio comunale i campeggi e le attrezzature per il turismo camperistico. La realizzazione di tali strutture potrà essere ammessa nei casi di iniziative volte alla valorizzazione dell'escursionismo previo convenzionamento.

3) Attrezzature e Impianti per l'ippoturismo (norma di orientamento)

La realizzazione di strutture costituite da box per l'alloggiamento degli equini e le relative attrezzature coperte e scoperte non sono ammesse. L'ammissibilità di ricoveri per gli equini potrà essere ammessa nei casi di iniziative volte alla valorizzazione dell'escursionismo previo convenzionamento

4) Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio (norma di orientamento)

In tutte le zone a servizi, ad esclusione degli ambiti CE-TSU, CE-IVPP, CE-TPrA, CE-TPBN, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.
In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con il mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse contenute modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale e di dettaglio.

In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia;
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema dei servizi.

La normativa relativa ai diversi sistemi di servizi di seguito elencati deve considerarsi integrata dalla disciplina del verde.

5) Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio (norma di orientamento)
In tutte le zone a servizi, ad esclusione degli ambiti AC-SA, AC-SV-LP, AC-TPA, AC-TPBN del vigente PUC del Comune di Portofino , indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.
In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con il mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse contenute modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale e di dettaglio.

In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia;
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema;

La normativa relativa ai diversi sistemi di servizi di seguito elencati deve considerarsi integrata dalla disciplina del verde di cui al successivo articolo 23.

5) Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi nel sottosuolo (SIS-Ps) Paraggi (norma di orientamento).
Resta ferma nel PUC del Comune di Portofino la previsione di BP1 in località Paraggi, la cui disciplina, prevede la realizzazione di un'autorimessa pluriplano completamente interrata, sostitutiva degli spazi di sosta in superficie con prevista la riqualificazione dell'area liberata dalla sosta dei posti auto realizzati non meno di n. 20 parcheggi dovranno essere ceduti al Comune di Portofino ed inoltre ferma restando una quota pertinenziale da riservare ai residenti dell'ambito di Paraggi, la quantità eccedente tale limite, per il 50% dei posti auto ricavati dovrà essere destinato a posti auto a rotazione le cui modalità gestionali dovranno essere definite in fase di stipula della convenzione.

6) Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS) (norma di orientamento).
Art. 28 del Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio Del el Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino "……*1. La normativa di piano, all'art. 14, comma 1, lett. b), consente nell'area parco: "la manutenzione straordinaria e l'adeguamento funzionale degli impianti pubblici sportivi esistenti, anche attraverso la realizzazione di idonee attrezzature e locali di servizio da realizzarsi preferibilmente in interrato e comunque garantendo il corretto inserimento paesaggistico e ambientale……..*".
La zona è destinata integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della attività sportiva libera e organizzata.
In generale pertanto nelle aree appartenenti alla zona sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di aree per il gioco su aree scoperte, alle strutture di servizio per l'esercizio della attività sportiva e per l'ospitalità del pubblico.

In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, servizi di ristoro interni, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Disposizioni particolari e parametri.
In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i parametri urbanistici da applicare nel caso di ampliamenti dei fabbricati e delle attrezzature esistenti sono i seguenti:
- Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione con esclusione della demolizione con ricostruzione e per gli immobili sottoposti al vincolo di cui al titolo II del codice, previa autorizzazione della competente Soprintendenza;
- L'ambito costituisce UMI e dovrà essere oggetto di un progetto unitario esteso all'intero servizio;
- La SC massima ammissibile per attrezzature connesse al servizio 10% UMI, privilegiando in ogni caso il recupero delle strutture coperte esistenti, con ampliamenti attuabili sottraendo le SC esistenti. Le strutture potranno essere realizzate preferibilmente in interrato qualora ciò non fosse possibile per le condizioni orografiche, sono ammessi edifici di forma semplice regolare con finitura esterna in pietra faccia vista a corsi irregolari o in arenino finemente frattazzato senza punti di lista, vietate finestre a nastro. Le coperture esclusivamente in ardesia a due acque con sporti di gronda contenuti in ml 0,20 privi di gronde e pluviali;
- Percentuale di incremento massimo di SU sugli edifici esistenti fino a un massimo del 30% di quella esistente, con possibilità di realizzare struttura autonoma;
- HF ml 3
- HU ml 2,70
- D degli ampliamenti non inferiore a ml 10 dagli edifici circostanti fronti stanti di proprietà diversa, o fino all'aderenza a edificato esistente avente funzione SIS;
- Dc degli ampliamenti non inferiore a ml 5, o fino all'aderenza a edificato esistente avente funzione SIS;
- Ds ml 3;
- È sempre consentita la sopraelevazione di un piano dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

Qualora per esigenze connesse alla funzionalità del servizio, le necessità eccedessero i parametri sopraindicati, o per nuovi insediamenti non previsti nel presente PUC i parametri di progetto verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art.43 della L.R. n. 36/97in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesaggistico - ambientale.

7) Tunnel Portofino Paraggi (norma di orientamento).

La recente mareggiata del 20.10. 2018 ha riproposto la nei fatti l'opportunità di verificare i vantaggi legati alla realizzazione di un tunnel di collegamento tra Località Paraggi e Portofino.
L'enorme danno economico dovuto alla mareggiata è al di la delle quantificazioni economiche un evento che ha completamente isolato il borgo trasformando Portofino da luogo vitale per le presenze a luogo privo di quella vitalità che gli è sempre stata riconosciuta anche nelle stagioni non turistiche.

Esecuzione tunnel di collegamento Paraggi – Portofino. L'idea non è nuova la pedonalizzazione quasi totale strada provinciale a mare è un' idea dell' arch. Luigi Vietti e ripresa nel programma elettorale dell'attuale giunta). Il tema del tunnel non è un aspetto secondario trascurabile è comunque da affrontare a trecentosessanta gradi. Se consideriamo l'attuale e futura struttura dell'organizzazione del traffico e della sosta constatiamo che è presente al centro del borgo un autosilo con circa 160 posti convenzionati e 140 posti a rotazione quindi 300 stalli. I posti auto in una struttura privata sono 56. Infine in piazza della Libertà vi sono attualmente n. 80 stalli per motorini e n. 54 posti auto. Quindi ulteriori posti auto in struttura previsti dal piano del Parco in piazza della Libertà a Portofino e a Paraggi.

Diventa quindi obiettivamente difficile in questo scenario affermare che Portofino potrà essere solo raggiunta pedonalmente. L' obiettivo del PUC è quello comunque di eliminare la sosta di auto e motorini in Piazza della Libertà assecondando la pianificazione pregressa, quindi eliminando la sosta in superficie, riqualificare e pedonalizzare parzialmente le aree e portare le aree di sosta in strutture interrate.

Un aspetto particolare, che coinvolge i punti da .a) a e), del documento degli obiettivi "**viabilità extra urbana comunale"** riguarda una previsione di lungo periodo che modifichi radicalmente il sistema dell'accessibilità a Portofino garantendo i servizi essenziali – legati alla residenza ed al turismo- non facilmente comprimibili.

L'attuale sistema di monitoraggio e selezione degli accessi a partire da Paraggi non può infatti prescindere dalla limitatezza delle disponibilità di parcamento nel borgo nonché della portata effettiva dell'asse stradale, peraltro al limite dell'idoneità per il transito dei mezzi pubblici e dei mezzi di trasporto merci.

Il sovraccarico della strada provinciale è tale da rendere impossibile – almeno nelle stagioni di punta turistica- una sua riqualificazione in termini di fruizione e di funzione.

Per tale ragione già alcuni anni addietro l'Amministrazione predispose una prefattibilità per un tunnel a singola canna in partenza dal parcheggio di Paraggi con uscita in corrispondenza della piazza della Libertà.

Un elemento da valutare è anche la rete impiantistica specialmente la rete fognaria che non è sempre sicura e priva di fenomeni di sversamento a mare di liquami. Collocandola nel tunnel si eviterebbero i fenomeni di inquinamento delle acque anche se limitati.

Si tratta di un'ipotesi di studio, la quale sarebbe comunque da attualizzare alle condizioni di sicurezza delle molteplici interdisciplinarietà per la realizzazione e per sicurezza dei tunnel, tenuto altresì conto delle ripercussioni sull'ambiente del SIC terrestre e Marino. Si tratta quindi di un'ipotesi che può essere argomento di discussione in fase di VAS. Il PUC nel presente documento si limita a farne cenno come ipotesi di studio per giungere alla pedonalizzazione della SS 227. Si citano alcune considerazioni a supporto dell'ipotesi formulata dall'arch. Vietti:

"…….*Per valutare l'utilità dell'opera occorre simularne il funzionamento in rapporto alla funzione che assume ed alle sue caratteristiche tecniche.*

Assumiamo che si tratti di un tunnel con un'unica canna, della capacità quindi di una sola corsia di marcia che, data l'esigua lunghezza, può anche funzionare a tempi alternati regolati da semaforo.

Dovrà servire per l'ingresso e l'uscita dei mezzi meccanici, mentre la strada provinciale sarà destinata a spazio ciclo – pedonale. La tentazione potrebbe essere quella di inserire un nuovo arredo, ma è certamente consigliabile limitarlo ad una eventuale nuova pavimentazione, ma facendo in modo che la sua percorribilità da parte dei mezzi di pubblico trasporto (e dei mezzi di servizio e di soccorso) resti inalterata.

Il tunnel avrà dunque la funzione di assorbire tutto il traffico veicolare possibile oppure può essere l'occasione per limitare l'accessibilità al centro di Portofino?

Ogni ipotesi di mobilità deve essere necessariamente calibrata al momento in cui maggiore è la domanda. E ciò avviene alle punte estive e, in generale, nei fine settimana.

In tali momenti la capacità di parcheggio nel centro di Portofino è assai limitata, mentre la domanda è di gran lunga superiore.

Una delle risposte è la chiusura al traffico privato una volta he le capacità di parcheggio sono esaurite.

Ma, come si sa, una tale scelta crea disagio difficilmente gestibile, anche se un "monitor" può sempre essere installato sia a Santa Margherita, sia a Paraggi.

Per ragioni di equità, meglio sarebbe stabilire in quali giorni ed in quali orari l'accesso delle auto private è negato.

Si tratterebbe di una decisione chiara che potrebbe riguardare esclusivamente i visitatori mentre gli abitanti e tutti coloro che posseggono un posto auto sarebbero esclusi dal divieto di accesso.

Così come coloro che hanno un posto di lavoro e che ogni giorno vi si devono recare.

Inoltre, i mezzi che trasportano merci dovranno potere entrare (osservando particolari norme, eventualmente anche di genere "orario").

L'ipotesi sarebbe dunque quella di fermare il traffico dei visitatori a Paraggi, e di farli proseguire con navetta "va e vieni" utilizzando il tunnel, o con ciclo o a piedi lungo la strada provinciale.

E' un'ipotesi affascinante, ma un preciso limite sta nella limitazione che è data da una capacità: quella di parcheggio a Paraggi e quella della strada provinciale stessa che, almeno fino a Santa Margherita è la stessa della tratta che si vuole pedonalizzare.

In sostanza il sistema tunnel trasferisce il problema dei limiti di Portofino al problema dei limiti a Paraggi.

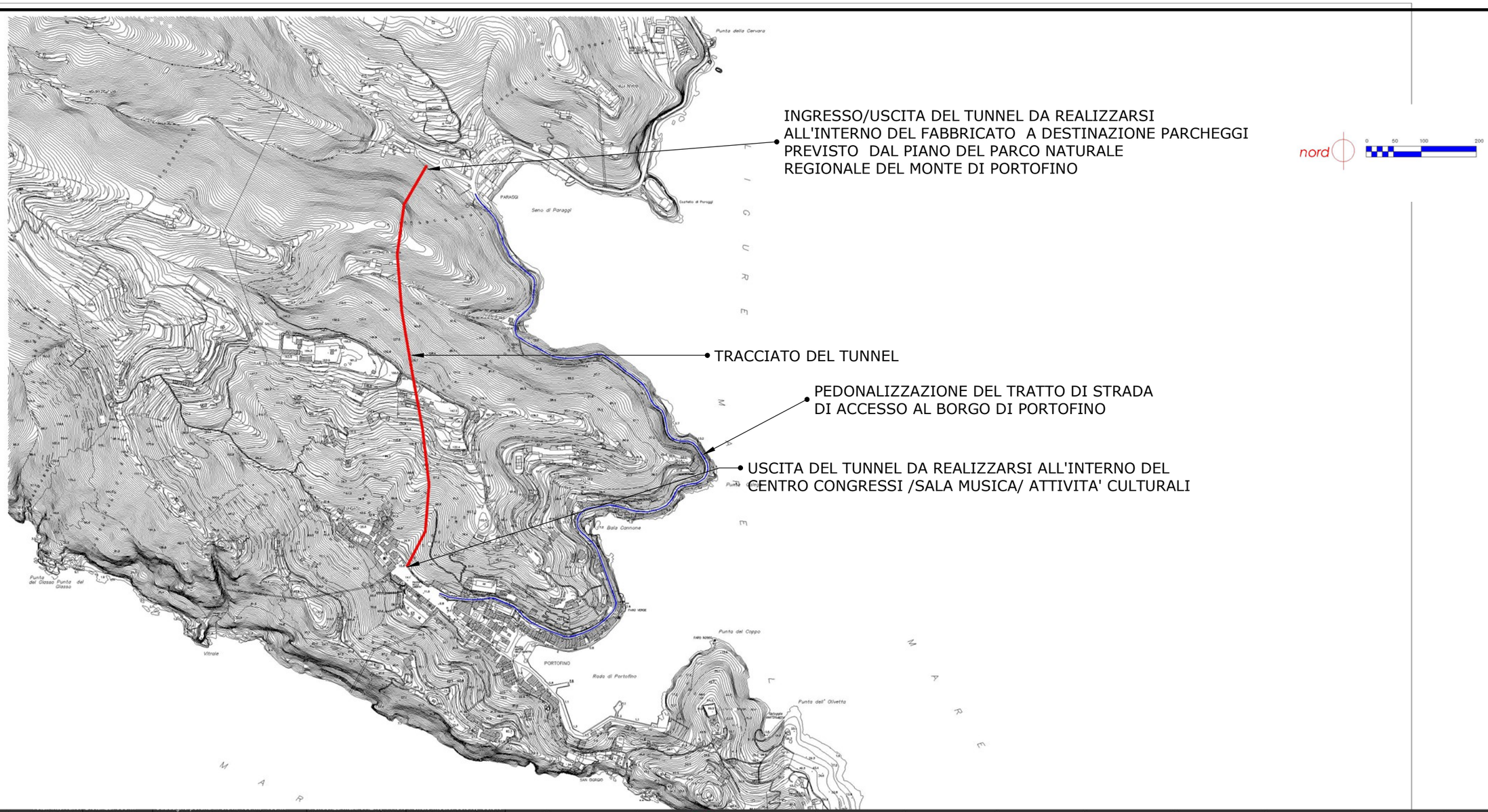
La questione sarebbe allora quella di stabilire un preciso accordo intercomunale Portofino – Santa Margherita (nel cui territorio comunale rientra in gran parte Paraggi).

In sostanza la scelta deve essere condivisa dai due Comuni.

Ritornando al tunnel, ed alla sua previsione di accogliere il traffico (sempre nei momenti di punta) di navetta, residenti e merci, ci si deve anche domandare se allora tale traffico non potrebbe essere portato sulla provinciale e reso compatibile con la funzione prioritaria ciclo/pedonale.

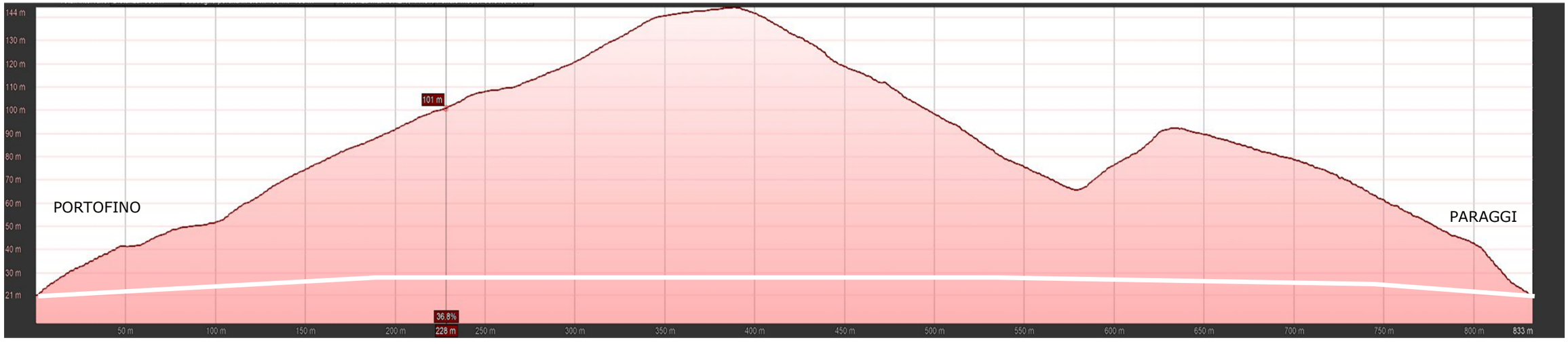
In sostanza, la chiusura al traffico dei visitatori nei giorni e nelle ore di punta è una misura auspicabile, mentre il dilemma tunnel oppure no deve essere ulteriormente approfondito sulla base di dati che potrebbero davvero risolvere il dilemma.

E, in conclusione, il problema deve essere approfondito in sede intercomunale e con l'assistenza dell'Ente Parco."


INGRESSO/USCITA DEL TUNNEL DA REALIZZARSI
ALL'INTERNO DEL FABBRICATO A DESTINAZIONE PARCHEGGI
PREVISTO DAL PIANO DEL PARCO NATURALE
REGIONALE DEL MONTE DI PORTOFINO
TRACCIATO DEL TUNNEL
PEDONALIZZAZIONE DEL TRATTO DI STRADA
DI ACCESSO AL BORGO DI PORTOFINO
USCITA DEL TUNNEL DA REALIZZARSI ALL'INTERNO DEL
CENTRO CONGRESSI /SALA MUSICA/ ATTIVITA' CULTURALI
nord
0
50
100
200
Punta della Cervara
PARAGGI
Seno di Paraggi
Castello di Paraggi
Cala Mesco
Punta
Punta del Capo
PORTOFINO
Punta dell' Olivetta
SAN GIORGIO
MARE LIGURE


144 m
130 m
120 m
110 m
100 m
90 m
80 m
70 m
60 m
50 m
40 m
30 m
21 m
101 m
36.8%
228 m
PORTOFINO
PARAGGI
50 m
100 m
150 m
200 m
250 m
300 m
350 m
400 m
450 m
500 m
550 m
600 m
650 m
700 m
750 m
800 m
833 m


Tracciato del Tunnel Paraggi/portofino
Paraggi
Portofino
© 2018 Google
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO


144 m
130 m
120 m
110 m
100 m
90 m
80 m
70 m
60 m
50 m
40 m
30 m
21 m
101 m
PORTOFINO
PARAGGI
36.8%
50 m
100 m
150 m
200 m
228 m
250 m
300 m
350 m
400 m
450 m
500 m
550 m
600 m
650 m
700 m
750 m
800 m
833 m