COMUNE DI PORTOFINO - PIANO URBANISTICO COMUNALE

ALLEGATO ALL. 1 VAR

PROPOSTE DI VARIANTE AL PTCP REGIONALE

AI SENSI DELL'ART. ART.27 COMMA 2 LETTERA C L.U.R. N. 36/97

E S.M.I.



Progettazione Urbanistica
STUDIO AVVENENTE E GIARDINO Architetti Associati
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

VARIANTE N.1
In località Fondaco

L'area oggetto della presente variante paesistica è classificata dal PTCP vigente quale Insediamenti Diffusi – Regime di Conservazione finalizzato alla salvaguardia Nuclei Isolati (NI-CE) disciplinata dall'art. 39 delle NTA del PTCP.

L'area ricomprende tutto l'abitato del borgo compresa l'area del Fondaco e di piazza della Libertà è posta a confine degli ambiti classificati ID-CE (Insediamenti Diffusi in regime di Conservazione) , IU (Aree Urbane: valori d'immagine) e IS-CE (insediamenti Sparsi in regime di Consevazione).

Si tratta di tessuti compatti o pseudo compatti che presentano carattere disomogeneo attestati lungo la viabilità esistente. I regimi così come previsti dal PTCP Regionali risultano coerenti con la situazione paesaggistica dell'ambito più vasto. Si ritiene però non coerente il regime CE per la porzione di piazza della Libertà e per le aree marginali ad essa e per le porzioni lungo via del Fondaco. L'ambito nel suo insieme presenta elevati livelli di degrado edilizio e di incoerenza dei modelli tipologici, per i quali il PTCP nella stesura finale del 1990 non tenne conto, e non tenne inoltre di conto di alcuni interventi previsti dal PRG vigente disallineando le previsioni del PRG da quelle del PTCP. Per giungere alla complessiva riqualificazione dell'ambito e al fine di rendere coerenti pe previsioni del PUC si rende necessario ridefinire i regimi del PTCP previsti nell'ambito per ciò che riguarda la sola porzione posta a nord/ovest.

Se analizzata nel dettaglio si può verificare come l'area oggetto della variante al PTCP, per l'attuazione delle previsioni del progetto di PUC, rappresenti occasione di riqualificazione e di riallineamento dei valori con la porzione pregiata del sistema edilizio con l'obiettivo di giungere al completamento ed alla riqualificazione della struttura territoriale insediata di margine.

Si sono inoltre verificati i rapporti di intervisibilità dell'area rispetto alle principali direttici e capisaldi panoramici pubblici e rispetto ai Manufatti Emergenti del PTCP:
da nord verso sud la visuale risulta chiusa con scarse relazioni con gli elementi notevoli del paesaggio. Da nord/est verso sud/ovest per le porzioni poste nella zona di piazza della libertà le visuali risultano chiuse verso le porzioni pregiate. Ma rispetto alla visuale che si apre percorrendo via Roma da sud/est verso nord ovest/ negli interventi ammessi dal PUC bisognerà tenere presente del quadro paesistico compessivo degli edifici marginali a via Roma . Se consideriamo gli ambiti di ricollocazine RQ-AT1, RQ-AT2, RQ-AT3, posti in posizione sopraelevata, la cui visuale verso l'area della Piazzetta e verso la testata del molo Umberto I è interclusa dagli edifici circostanti la piazzetta e dal crinale che da salita San Sebastino retrostante la Chiesa di San Martino corona piazza della Libertà.

Se si considera il quadro collinare, certamente di notevole valore, l'area oggetto della variante risulta estremamente marginale con bassi livelli di compromissione del quadro paesistico.

rispetto ai Manufatti Emergenti presenti nell'intorno, non si hanno rapporti diretti con l'area interessata ponendosi tra essa e il ME diverse ostruzioni visuali ed essendo le due aree piuttosto distanti.

In sintesi per i motivi su esposti e dall'analisi condotta si ritiene di proporre, per l'area indicata, la parziale modifica al PTCP di parte dell'ambito dal regime NI-CE dell'art. 39 delle NTA del PTCP, al regime NI-CO, all'art. 41 delle NTA del PTCP, marginalmente al regime NI-MA, all'art. 40 delle NTA del PTCP, e riperimetrare una porzione assegnando il regime IS-CE all'art. 48 delle NTA del PTCP

Regime del P.T.C.P. – Assetto Insediativo	
regime attuale	regime proposto
NI-CE	NI-CO, NI-MA, IS-CE

Le previsioni urbanistiche del di P.U.C. prevedono per il nuovo ambito NI-CO del PTCP le seguente discipline:

43.8. Raccolta schede ambiti con vincolo di destinazione d'uso alberghiero ambito: Eight Hotel Portofino CO-DA-2;

43.4. Ambiti di Riqualificazione (Piazza della Libertà, Fondaco) RQ-TUE, RQ1, RQ2, RQ3, RQ-TUE-AT1 RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3;

43.5. RQ-TUE4 ambito di riqualificazione dei tessuti urbani centro congressi, sala per la musica e funzioni complementari

43.6. RQ-TUE5 Ambito di Riqualificazione per il mantenimento della dotazione di spazi di sosta privati e commercio;

Le previsioni urbanistiche del di P.U.C. prevedono per il nuovo ambito NI-MA del PTCP le seguente discipline:

43.4. RQ-TUE Ambiti di Riqualificazione (Piazza della Libertà, Fondaco);

Le previsioni urbanistiche del di P.U.C. prevedono per il nuovo ambito IS-CE del PTCP le seguente discipline:

43.10. CE-TPrA Ambiti di Conservazione dei Territori di presidio ambientale.

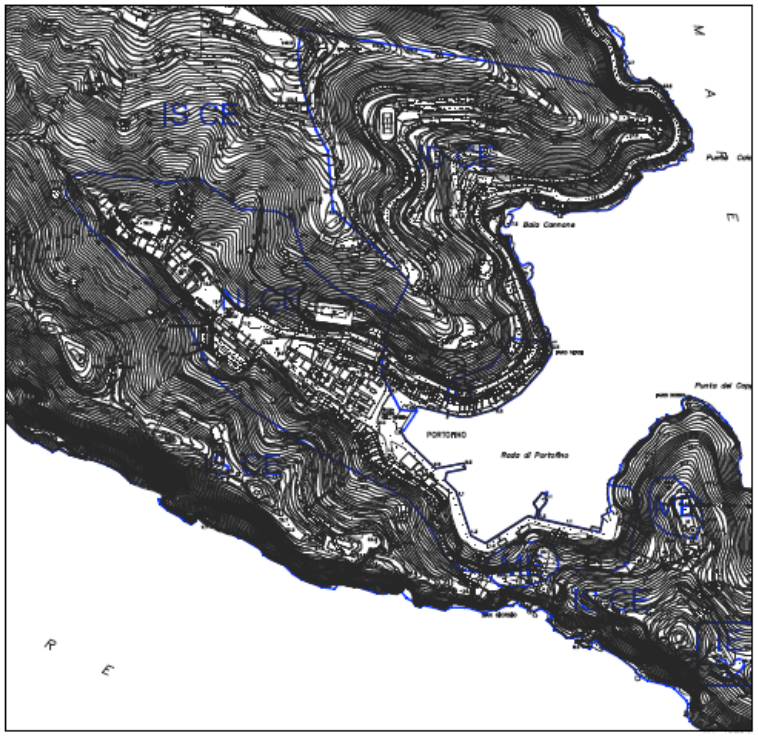
COMUNE DI PORTOFINO (GE)

LOCALITA' FONDACO

P.T.C.P. REGIONALE VIGENTE
ASSETTO INSEDIATIVO
NI-CE

VARIANTE N.1

Stralcio tav.26,livello locale,assetto insediativo - Scala 1:5000



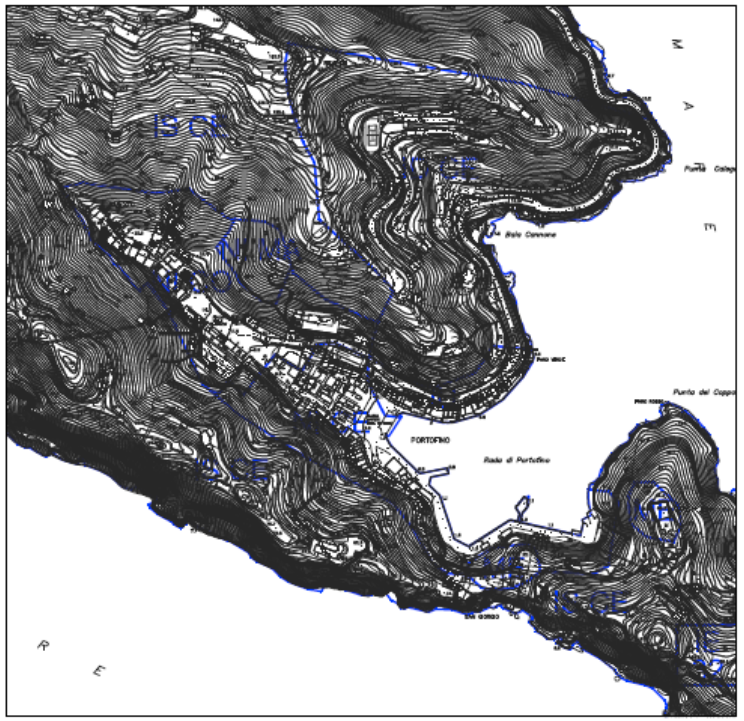
COMUNE DI PORTOFINO (GE)

LOCALITA' FONDACO

P.T.C.P. REGIONALE IN VARIANTE
ASSETTO INSEDIATIVO
NI MA - NI CO - IS CE

VARIANTE N.1

Stralcio tav.26,livello locale,assetto insediativo - Scala 1:5000



COMUNE DI PORTOFINO (GE)

LOCALITA' FONDACO

P.T.C.P. REGIONALE
ASSETTO INSEDIATIVO
RAFFRONTO

VARIANTE N.1

Stralcio tav.26,livello locale,assetto Insediativo - Scala 1:5000

