REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PROGETTO PRELIMINARE 2012)

PROPOSTA DI VARIANTI AL P.T.C.P. RELATIVE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

AI SENSI DELL'ART.38 LETTERA "E" DELLA L.R. DEL 04/09/97, N. 36 E S.M.I., PRELIMINARE AL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ART.72 DELLA L.R. DEL 04/09/97, N. 36 E S.M.I.

Dott.Arch. Marco Avvenente
Dott.Arch. Saverio Giardino (studio Avvenente & Giardino Architetti Associati)
Dott. Arch. Giampiero Lombardini

Indagini Geologiche : Dott.Geologo Giacomo Canepa
Aspetti Agroforestali e Relazione di Incidenza Dott.Agr. Laura Ragozza

FEBBRAIO 2012

L'ANALISI PAESISTICA

Prima di definire la metodologia operativa e gli indirizzi di livello puntuale si è analizzato il P.T.C.P. verificandone la congruità con gli assetti territoriali in atto. Acquisto

Si evidenzia, dall'analisi della struttura del P.T.C.P. una sostanziale correttezza dello stesso con l'assetto paesistico in atto e la congruità nell'individuazione dei manufatti emergenti, anche se si ritiene, visti gli approfondimenti effettuati nella stesura del P.U.C. attraverso una lettura circostanziata di dover procedere in un caso a proporre una variante al P.T.C.P..

VARIANTE N.1
VIA CROSA DELL'ORO

L'area oggetto della presente variante paesistica è classificata dal P.T.C.P. vigente a seguito della variante adottata D.G.R. 1376 del 16.10.2009, definitivamente approvata con D.C.R. n. 18 del 02.08.2011 **Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (**IS-MA-CPA) disciplinata dall'art. 49 ter delle NTA del PTCP. Si tratta qindi di un'area classificata IS-MA-CPA marginale a ID-MA Insediamenti Diffusi in regime di Mantenimento, prossima a ID-MO-A Insediamenti Diffusi in regime di Modificabilità di tipo "A" e a IS-MA Insediamenti Sparsi in regime di mantenimento. L'area di cui alla proposta di modifica dell'assetto insediativo è posta sul confinante dell'ambito ID-MA ed è prevalente la presenza di tessuti a carattere diffuso sia lateralmente a est dell'ambito che al di sotto di esso a sud. Si tratta di tessuti compatti o pseudo compatti che presentano carattere disomogeneo attestati lungo la viabilità esistente. Si tratta di un'area di proprietà comunale sulla quale le indicazioni del PUC prevedono la realizzazione di alloggi di proprietà comunale. L'indirizzo pianificatorio prevede la trasformazione dell'ambito paesistico da IS-MA-CPA a IS-MO-B con obbligo di SOI finalizzato a verificare, a organizzare un tessuto di nuovo impianto che dia compiutezza al tessuto eterogeneo di margine.
Dall'analisi paesistica dell'ambito si è constatata:

- La prossimità dell'area di intervento a tessuti consolidati di matrice recente a cui l'area è prossima, ed episodi edilizi di margine di matrice rurale più lontani ma che dovranno costituire tipologicamente i modelli insediativi ed organizzativi a cui dovrà tendere la nuova progettazione. Si ha quindi prevalenza di ID rispetto a IS. Se analizzata nel dettaglio si può verificare come l'area oggetto della variante al PTCP rappresenti il naturale completamento della struttura territoriale insediata di margine;
- Si sono inoltre verificati i rapporti di intervisibiltà dell'area dalle principali direttici e capisaldi panoramici pubblici, con i Manufatti Emergenti del PTCP:

Rispetto ai capisaldi e alle visuali panoramiche si è verificato:

- da nord verso sud ovvero dalla direttrice panoramica della strada che congiunge Santa Margherita a San Lorenzo. Non si sono verificate apprezzabili interferenze al quadro paesistico trattandosi di visuali ampie verso il golfo e risultando l'area stessa in basso rispetto alle visuali panoramiche e con scarsi livelli di intervisibilità.
- Da sud verso nord vi sono direttrici pubbliche interne ai versanti con visuali panoramiche secondarie verso i sistemi urbani con quinte a volte chiuse o se aperte con elevate interazioni con i tessuti compatti del centro urbano di matrice recente. 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.
- Da est verso ovest i tessuti compatti del centro e della periferia ne occludono la vista e l'area risulta poco percepibile anche dalle visuali più prossime e sono scarsi o nulli i rapporti di intervisibilità
- Da ovest verso est a causa dell'acclività degradante della collina e se si considera la panoramicità dell'ambito maggiormente aperto, si può considerare l'ambito più visibile, con angolazioni nel quadrante sud/ovest dove i rapporti di intervisibilità dell'area sono maggiormente aperti, ma se consideriamo la

distanza tra le visuali pubbliche e l'area in oggetto le interferenze visive sono risibili.

- Rispetto ai Manufatti Emergenti presenti nell'area quello con rapporti indiretti con l'area è l'edificio di Torre San Gioacchino. Ma con esso l'area non ha rapporti diretti ponendosi tra essa e il ME diverse ostruzioni visuali.

Quindi dall'analisi condotta si ritiene di poter concludere, proponendo il per l'area indicata il nuovo regime del PTCP dal vigente IS-MA-CPA nella variante al PTCP in regime IS-MO-B, soggetto a SOI.

Regime del P.T.C.P. Adottato		
REGIME ATTUALE	**VARIAZIONE**	**REGIME PROPOSTO**
IS-MA-CPA	**SI**	**IS-MO-B**

Regimi urbanistici del P.U.C.

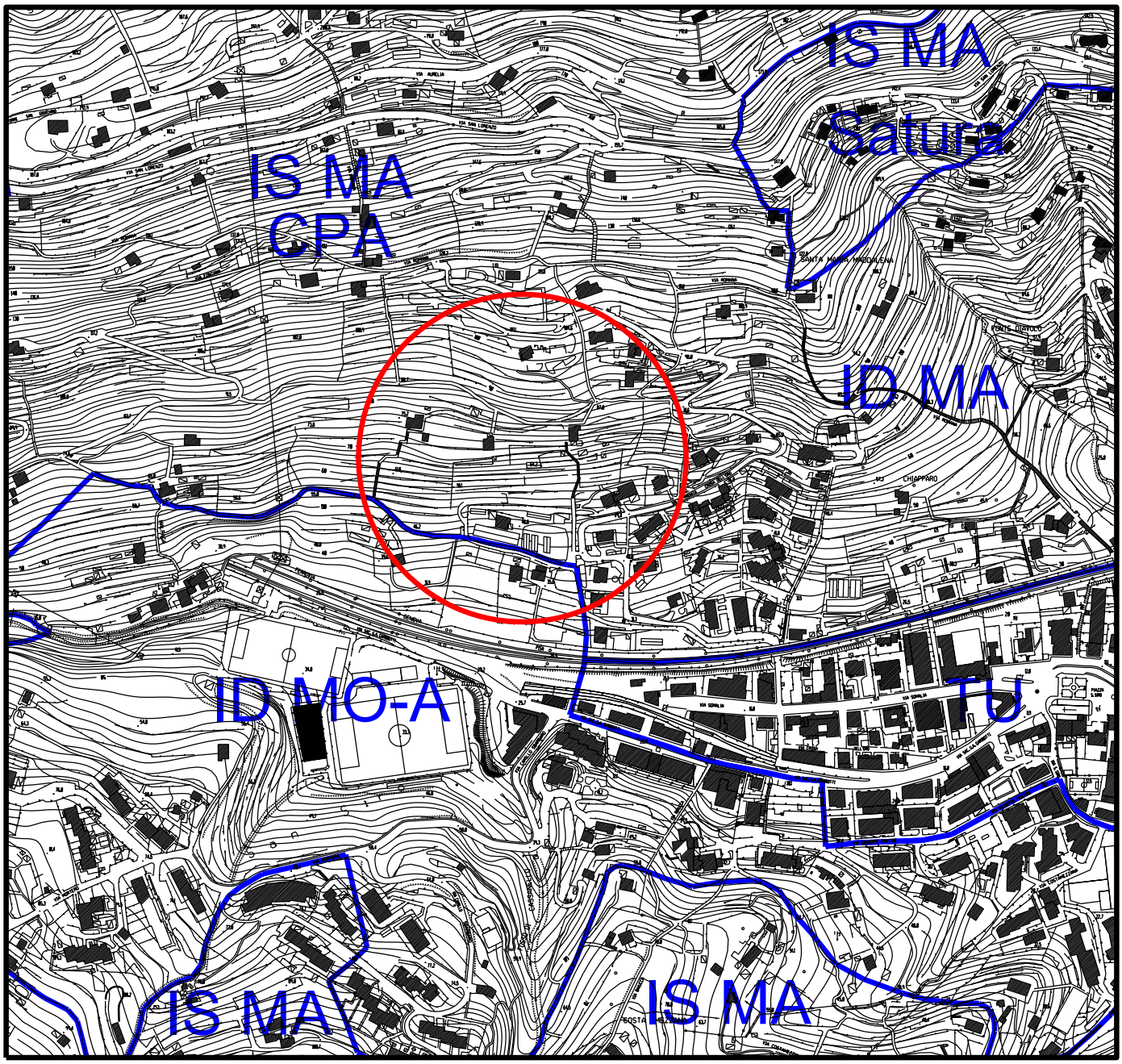
L'ambito in oggetto è giudicato strategico per gli indirizzi del P.U.C. trattandosi di una delle due aree ove sono previsti interventi di nuova edificazione destinati all'ERP .La disciplina del PUC prevede la realizzazione e la cessione gratuita al comune dell'edificazione prevista per l'ambito.

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

P.T.C.P. REGIONALE VIGENTE
ASSETTO INSEDIATIVO
IS-MA CPA

VARIANTE N.1

Stralcio tav.26, livello locale, assetto insediativo- Scala 1:5.000

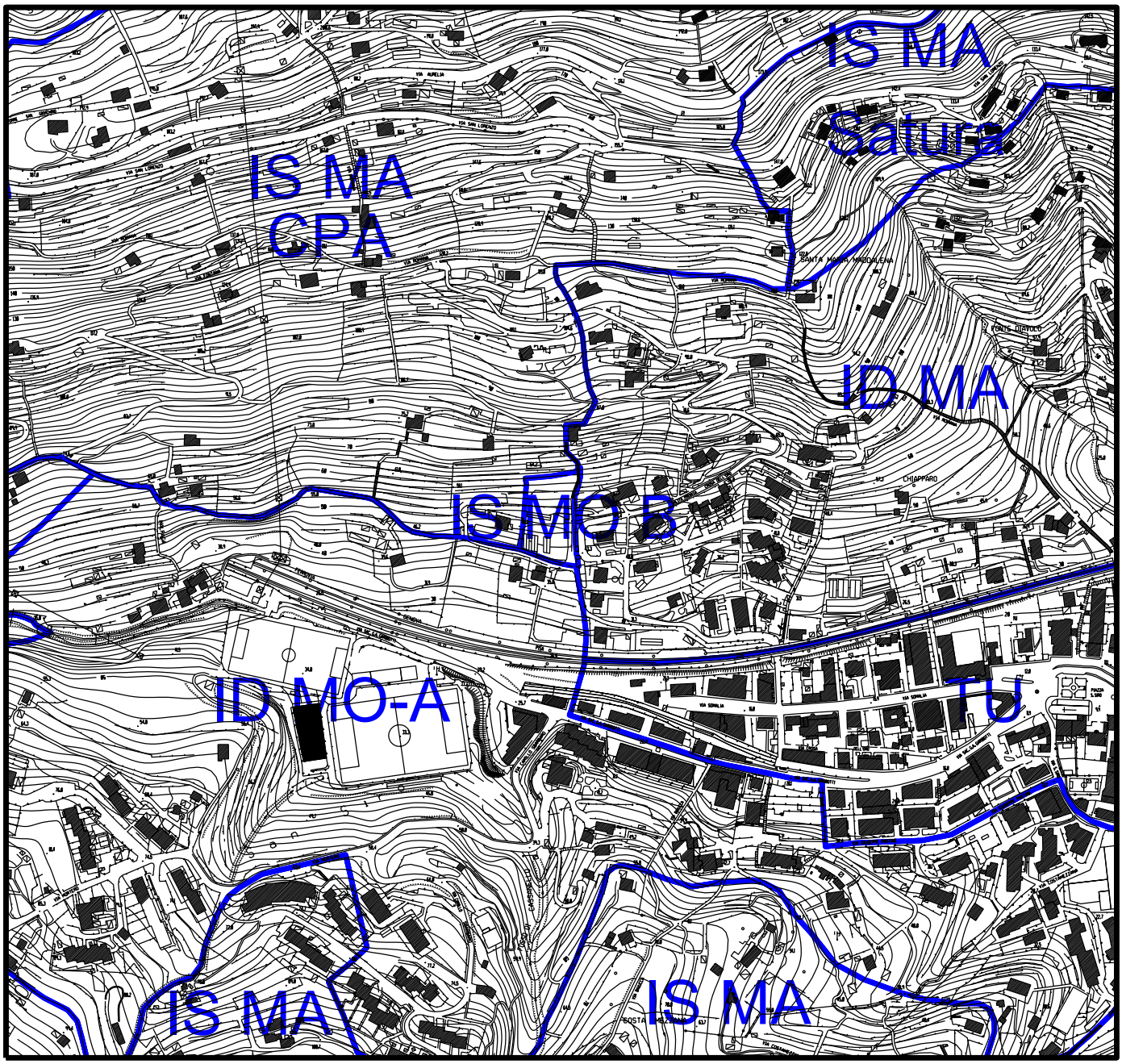


COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

P.T.C.P. REGIONALE IN VARIANTE
ASSETTO INSEDIATIVO
IS-MO-B

VARIANTE N.1

Stralcio tav.26, livello locale, assetto insediativo- Scala 1:5.000



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

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

VARIANTE N.1

Stralcio tav.26, livello locale, assetto insediativo- Scala 1:5.000

