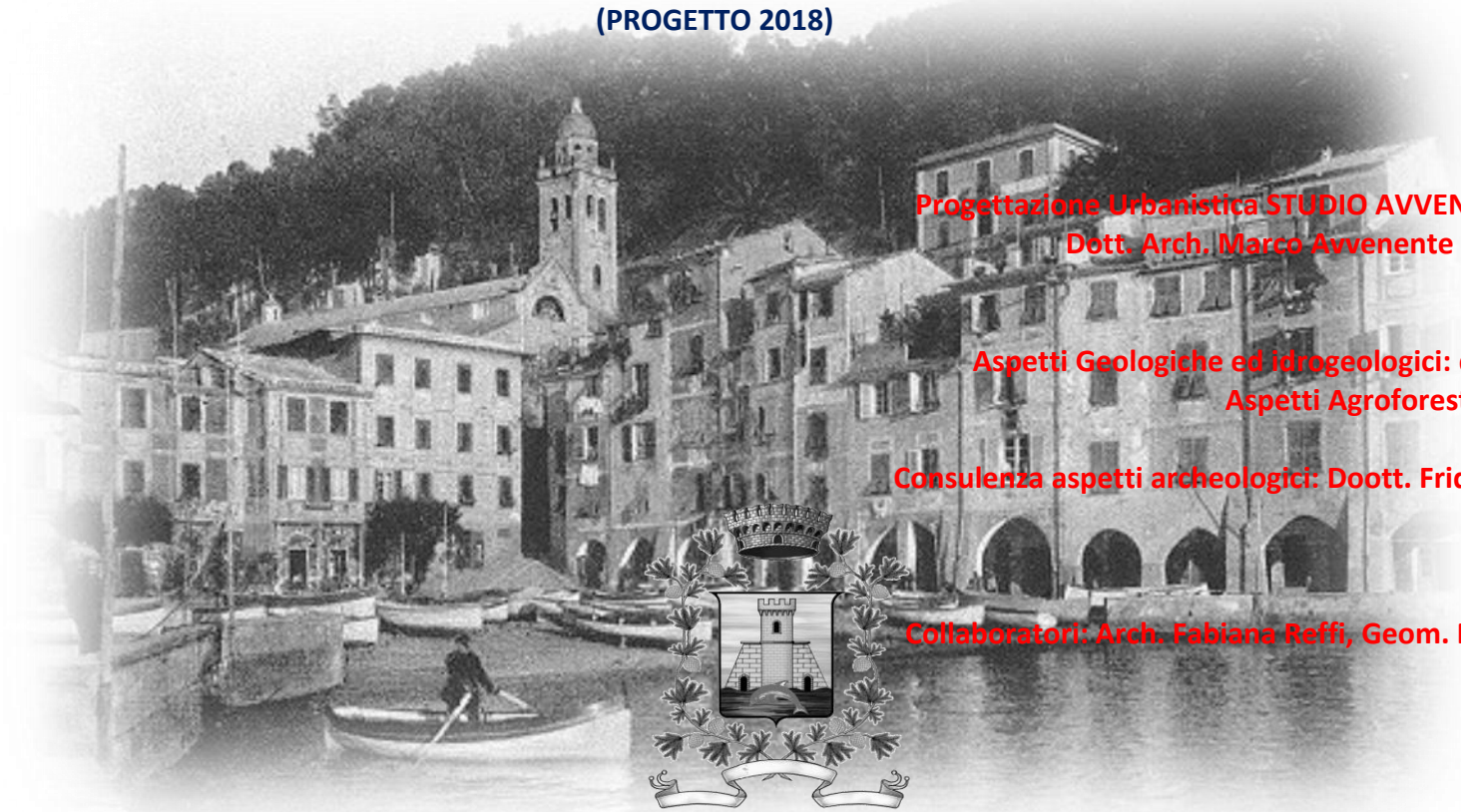
**REGIONE LIGURIA**
**CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA COMUNE DI PORTOFINO**
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**
**AI SENSI DELL' ART.24 L.U.R. N. 36/97 E S.M.I.**
**IN APPLICAZIONE DELLA D.G.R. N. 321 DEL 11 MAGGIO 2018**
**(PROGETTO 2018)**



**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**

# NORME GENERALI

**Titolo IV Capo I Art.27 n. 1 lettera g) L.U.R. n. 36/97 e s.m.i.**
**D.G.R. 321 DELL' 11/08/2018**

## 1 - SCHEMA DI NORME DEL PUC

La normativa del Piano, in applicazione dell'art. 27, comma 1, lett. g), della l.r. 36/1997 e s.m., è costituita un unico documento, da informatizzare ed inserire nel sito istituzionale del Comune, composto da:

1) le Norme Generali, suddivise in Titoli ed articoli;
2) le Schede Normative degli Ambiti;
3) le Schede Normative relative al Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali;
4) la Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.

## NORME GENERALI DEL P.U.C.

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1: Elementi fondativi del Piano;
Art. 2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi;
Art. 3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali;
Art. 4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili;
Art. 5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo;
Art. 6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali);
Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano;
Art. 8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi;
Art. 9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina;
Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
Art.11: Flessibilità del Piano;
Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità;
Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli di preordinati all'esproprio;
Art. 14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta;
Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC;
Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS.

**TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE**

Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale;
Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizi);
Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale;
Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare;
Art.21: Destinazioni d'uso;
Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi;
Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2;
Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti;
Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali;
Art.26: Impianti tecnologici speciali;
Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
Art.28: Distributori di carburanti;
Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante;
Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente;
Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale;

**TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO**

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano;
Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali;
Art.34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione; dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso; di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard");
Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale;
Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica;
Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale;
Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica;
Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana;

**TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI**

Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico;
Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati;
Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano;
Art.43: Raccolta schede normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del p.u.c. (artt. 28 e 30 l.r. 36/1997 e s.m.) disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione e di riqualificazione e di completamento del puc.

## NORME GENERALI DEL P.U.C.

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 1: Elementi fondativi del Piano**

Elementi fondativi del Piano indispensabili per la sua gestione ed applicazione dell'art. 43, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m.

- **Ambito CE-TPBN** (Ambito di conservazione territori boschivi, prativi e naturali) Stante i caratteri di preminente tutela dell'ambito l' indirizzo pianificatoro in ottemperanza al Piano del Parco ed alle risultanze della Valutazione di Incidenza, saranno preposti alla tutela più assoluta del sistema e dell'ecosistema esistente. Con divieto di realizzare opere o tipologie di intervento che possano in alcun modo ridurre la copertura vegetale o alterare l'equilibrio dell'ecosistema. Ammettendosi opere di esclusiva manutenzione sull'esistente, non ammettendone il potenziamento e la nuova costruzione di qualsiasi tipo e qualsivoglia scopo .
- **Ambito CE-TPrA** (Ambiti di conservazione dei territori di presidio ambientale) Stante le caratteristiche dell' ambito saranno vietate le nuove costruzioni, fatte salve quelle previste dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino nella disciplina della zona C1; le azioni proposte sono volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora necessari negli ambiti dequalificanti il contesto potranno, gli interventi di recupero essere attuati attraverso la demolizione e ricostruzione in sito attraverso la creazione di crediti. Gli interventi ammessi alla funzione di Presidio Ambientale e di produzione in ottemperanza a quanto previsto dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.
- **CE-TSU** (Ambito di conservazione dei tessuti storici urbani) Tutela assoluta degli elementi caratterizzanti l'immagie architettonica e tipologica e azioni volte al recupero di incongruità pregresse, attraverso il corretto uso dei materiali di finutura, riorganizzazione degli spazi pubblici occupati da tende e dehors attraverso apposito regolamento contenuto nel REC. Non sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti o nuove costruzioni e/o interventi di riduzione del tessuto commerciale e/o produttivo.
- **CE-IVPP** (Ambito di conservazione territori insediati di valore paesaggistico e panoramico (Sistemi di villa litoranei di pregio)) Azione di tutela assoluta degli elementi caratterizzanti l'immagie architettonica e del verde. Non vi dovranno essere riduzioni di superfici alberate o/o alterazioni dell'immagine complessiva, alterazioni cromatiche e nella manutenzione dei varsanti obbligo di tecniche tradizionali. Non sono consentiti interventi di nuova costruzione; gli ampliamenti ammessi sono da ricondurre esclusivamente a quelli ammessi dalle presenti NG e da quelli del Piano del Parco Regionale di Portofino.

- **RQ-TUE** (Ambito di Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani con caratteri eterogenei) Ambito del del Fondaco e di piazza della Libertà e di località La Villa. Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recuperaro del degrado pregresso. L'ambito attraverso interventi sostitutivi e di nuova costruzione o/o ampliamento dell'esistente, costituirà occasione per il riordino dell'ambito. Tale riqualificazione anche attraverso opere riguadanti l'arredo: pavimentazioni spazi pubblici e/o altro. La realizzazione del centro congressi e sala per la musica costituirà occasione per il consolidamento dell'offerta di qualità propria del borgo. Sia pur esterni all'ambito quelli denominati RQ6 e RQ7 sottendono i medesimi obiettivi.
- **SISnn** (Sistema dei Servizi) Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal PUC in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dall'esistenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti. Costituiscono componenti del sistema, oltre a tutte le superfici identificate e elencate nella TAV STR1C. Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica. E' ammessa all'interno del quadro generale eventuali delocalizzazioni dei servizi da una sede all'altra e l'eventuale potenziamento.

## Art. 2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi

### 2.1 Limiti operativi ed elementi costitutivi

Il territorio disciplinato dal presente PUC esteso all'intero territorio del Comune di Portofino è individuato con linea continua di colore rosso sulle tavole di Struttura e segli elaborati costututivi. Fiscicamente il territorio del Comune confina a nord/est con il comune di Santa Margherita Ligure, a est col mar Ligure, a sud col mar Ligure a nord/ovest e ovest con il comune di Camogli.
Il piano è costituito ai sensi dell'art. 24 della LUR 36/97 e s.m.i. dai seguenti elaborati essenziali:

### 2.2. La Descrizione Fondativa

La descrizione fondativa; è il documento contenente il "repertorio delle conosceze". E' Costituito dalla raccolta delle discipline sovraordinate, che costituiscono il reticolo entro cui operano le scelte dettate dal PUC.
La Descrizione Fondativa ha il fine di illustrare il metodo di lavoro per la formazione del Piano Urbanistico Comunale, così come avviato attraverso lo svolgimento delle analisi preliminari volte alla predisposizione della "Descrizione Fondativa". Il lavoro svolto è finalizzato alla costruzione di uno strumento urbanistico non statico, ma capace di adeguarsi nel corso della sua gestione alle variabili della realtà locale, il cui parametro di riferimento e di verifica è sempre rappresentato dalla accertata sostenibilità ambientale come negli esiti della VAS, dal carico insediativo e dagli elementi sintetizzati ripresi dalle discipline sovraordinate poste a base degli elementi conoscitivi della DF.
Preliminare alla formazione del Documento degli Obiettivi e soprattutto della Descrizione Fondativa è la verifica di congruenza del territorio rispetto alla lettura operata dal P.T.C.P. Regionale e rispetto alle missioni pianificatorie indicate dal P.T.C. Provinciale. L'esame successivo è la verifica da operarsi rispetto al P.T.C. Provinciale selezionando all'interno della sua descrizione fondativa per l'ambito in esame (AREA2 Ambito 2.1 Golfo): Peculiarità, Criticità, gli Scenari in esso contenuti rispetto ai temi monografici trattati .
In estrema sintesi le risultanze emerse tracciano un quadro completo nel quale emerge il prevalente obiettivo della conservazione del territorio comumale, con episodici ambiti nei quali è prevista la riqualificazione e il completamento dei tessuti.

### 2.4. documento degli obiettivi

Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di garantire un ordinato livello di pianificazione delle attività di utilizzo del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla Comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dagli altri Piani di Coordinamento di settore e dalla Città di Metropolitana Genova con il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 22 gennaio 2002, con specifico riferimento ai processi di sviluppo economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente, richiamando ed integrando la disciplina prevista per l' Area del Parco Naturale Regionale di Portofino, le cui disposizioni parametriche e normative sono allineate alle disposizioni contenute nel DPR 380 nelle Definizioni Uniformi contenute nel REC e alla Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

### 2.5. Le norme generali, contenenti le regole per la qualità progettuale degli interventi

Le NG oltre ai contenuti di cui ai TITOLI I, II, III, IV contiene la raccolta delle schede coordinata con le tavole di struttura STRnn. Il territorio Comunale e ripartito in ambiti e sistemi, con riferimento alla suddivisione prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, ed in ambiti secondo la ripartizione indicata nella L.R. n. 36/97 e il Regolamento Regionale 25 luglio 2017 n. 2.

a) Identificazione delle discipline sovraordinate per singolo ambito;
b) determina le destinazioni d'uso consentite nelle singole ripartizioni d'ambito;
c) disciplina, relativamente a ciascuna ripartizione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per nuova edificazione e per nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri urbanistico - edilizi;
d) localizza e disciplina la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, di rete e puntuali;
e) stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio;
f) Regole per la qualità progettuale degli interventi. definisce nei riguardi del paesaggio, la disciplina di dettaglio, determinando i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi, sia con riferimento alla realizzazione di interventi di edificazione che di sistemazione delle aree scoperte, definendo altresì le modalità di organizzazione compositiva degli insediamenti e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali, dei particolari architettonici e delle finiture. L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni delle regole per la qualità progettuale degli interventi ed ai regolamenti del Piano del Parco Regionale di Portofino, prevalenti in caso di contrasto ed inoltre, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico predisposta ai sensi della L.R. n. 6/91, che è parte integrante dello stesso strumento urbanistico generale. In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a permesso edilizio convenzionato, sia a livello di titolo edilizio diretto, SCIA o CILA e altra procedura prevista dalla normativa vigente dovrà uniformarsi alle suddette regole che costituiscono attuazione del PTCP e opera come specificazione e integrazione delle indicazioni espresse dai Livelli Territoriale e Locale dell'Assetto Insediativo. Le disposizioni costituenti la regole per la qualità

progettuale degli interventi del PUC sono contenute e specificate attraverso i seguenti elaborati:
le presenti Norme Generali ove le regole sono stabilite per ogni ambito/scheda;
le tavole STR, dove alla Struttura del PUC è sovrapposta la suddivisione in ambiti del PTCP e le zone critiche del Piano di bacino il perimetro del SIC IT 1332603; le tavole della struttura dove i tematismi affrontati sono cogenti al fine della definizione regole in particolare la tav. STR1A e STR1B.

## 2.6. struttura del piano

L'attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di Legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, resta subordinata all'osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" predisposti in conformità a quanto disposto dalla L.R. n. 36 del 4.09.1997 e s.m.i..
Suddivisione del territorio in Ambiti:
Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione di Riqualificazione e di completamento. Gli ambiti sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in cartografia sia nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun sub-ambito è in seguito identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento. Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti, contengono l'identificazione delle superfici destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dall'art. 34 della LR 36/97 e s.m.i. e dal D.M. 02.04.68 n. 1444, del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione, Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici L'intero sistema delle dotazioni e dei servizi esistenti e di previsione, viene riprodotto oltre che sulla tavola di struttura, su mappa catastale (TAV STR1C ), in cui sono altresì specificati i codici identificativi di ciascuna area, se di nuova previsione o se esistenti. Il sistema appartiene alla categoria funzionale g) dell'art.13 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i.L'appartenenza ad un determinato servizio, definita nella suddetta tavola su mappa catastale di definizione del sistema delle infrastrutture e dei servizi, prevale, in eventuale caso di contrasto, con la tavola di struttura su CTR.

## 2.7. rapporto preliminare e rapporto ambientale ai sensi della LR. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni;

Lo scopo fondamentale dello studio di assoggettabilità, applicato ai piani urbanistici, è quello di assicurare che le scelte dei piani siano formulate in base ai principi dello sviluppo sostenibile, relativi alla protezione degli ecosistemi ambientali e del patrimonio culturale ed a garanzia della loro salvaguardia per le generazioni future.
La VAS dei Piani Urbanistici Comunali deve mettere in evidenza come le relazioni tra le azioni di trasformazioni territoriali, previste dai PUC, possano produrre effetti sull'ambiente naturale e come questi, a loro volta possano produrre impatti sulla qualità della vita delle popolazioni e degli abitanti. Tuttavia non è facile od immediato valutare come effetti ed impatti possano essere messi in relazione tra loro e con le trasformazioni territoriali previste dai PUC.
I fenomeni da considerare sono molti e non sempre è univoco il modello che li mette in relazione.
I prima approssimazione possiamo distinguere:

- fenomeni appartenenti agli elementi primari dell'ambiente naturale - aria, acqua, suolo e vegetazione;

- fenomeni intermedi tra ambiente naturale ed ambiente antropico (urbanizzato) - consumi energetici e produzione di rifiuti;
- fenomeni legati alle attività antropiche e di urbanizzazione - popolazione, economia, servizi;
- fenomeni che non hanno una specifica denotazione, ma che sono frutto di valutazioni sulla qualità ambientale e/o culturale: paesaggio, patrimonio culturale, biodiversità;

Un'ulteriore distinzione rimanda ai principi della sostenibilità che distinguono:

- fenomeni relativi alla sostenibilità ambientale;
- fenomeni relativi alla sostenibilità economica;
- fenomeni relativi alla sostenibilità sociale;

Al fine di contemperare l'articolata serie di tali elementi, il presente rapporto Preliminare finalizzato alla valutazione di assoggettabilità del PUC di Portofino alla procedura VAS, si compone dei seguenti elementi:

a) sintesi dello stato dell'ambiente;
b) ambito di influenza e quadro della pianificazione sovraordinata;
c) documento degli obiettivi integrato con gli obiettivi di sostenibilità;
d) descrizione dello schema di struttura del piano;
e) valutazione degli effetti e degli impatti potenziali del piano sull'ambiente.

**Art. 3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 43 comma 3 della LUR 36/97 e s.m.i. fatti salvi i contenuti di cui al precedente art. 1, ogni modifica al presente PUC ed alla disciplina sovraordinata del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino si pone in contrasto sia con il Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino che con gli esiti della descrizione fondativa. Pertanto è necessario fatte salve le flessibilità o aggiornamenti tra quelli contenuti al precedente art. 1 , che le eventuali altre modifiche non previste dalle presenti NG siano assoggettate al regime dell'art. 44, della LUR 36/1997 e s.m.i.. Sono eventualmente automaticamente assorbite dal PUC ai sensi del n. 4 dell'art. 43 della LUR 36/97 e s.m.i., con semplice aggiornamento, le eventuali varianti o rielaborazioni del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.

**Art. 4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili**

**Obiettivi invariabili:** gli obiettivi contenuti nel Documento è riferito anche agli obiettivi contenuti nel documento del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino e quelli integrati dal PUC sono da considerare obiettivi invariabili. Sono da ricomprendere in tale categoria tutti quegli interventi i quali prevedano incrementi del carico insediativo o categorie di intervento non ammesse nelle schede d'ambito.

a) Prevenire effetti negativi provenienti da attività aventi incidenza sul territorio tutelando in primo luogo gli interessi della protezione della natura;

b) Valutare e regolamentare tutte quelle attività che possono comportare impatti e inquinamento ambientali di tipo acustico, chimico-fisico e elettromagnetico;

c) Mantenimento della biodiversità, in quanto indice di una buona gestione del territorio, favorendo l'interconnessione degli ecosistemi;

d) Individuazione e la gestione delle risorse idriche necessarie alla conservazione degli ecosistemi, avuto riguardo a garantire il sostanziale mantenimento delle captazioni legittimamente in atto;

e) Il PUC nella disciplina del sistema dei valori classificati **CE-TSU** garantisce la conservazione assoluta dei valori relativi all'edificato e quello degli spazi liberi**;**

f) Il PUC nella disciplina del sistema dei valori di alto pregio ambientale classificati **CE-TBPN** recepisce la disciplina del Piano del Parco la integra con la disciplina del SIC al fine di garantire la massima tutela degli ecosistemi.

g) Il PUC nella disciplina degli Ambiti di Conservazione dei Territori di Presidio Ambientale classificati **CE-TPrA** recepisce la disciplina del Piano del Parco la integra con la disciplina del SIC al fine di garantire la massima tutela degli ecosistemi.

h) Nei sistemi naturali o di parco delle ville appartenenti agli ambiti **CE-IVPP** intende garantire la massima tutela, gestione e intervento sulla vegetazione naturale e nella sistemazioni a verde dei giardini delle ville;

i) Introdurre nelle scelte pianificatorie per quanto possibile in rapporto ai valori paesaggistici i principi del piano energetico ambientale regionale (P.E.A.R.) che è lo strumento di attuazione della politica energetica regionale il quale definisce, nel rispetto degli obiettivi del Protocollo di Kyoto e in accordo con la pianificazione regionale in materia di inquinamento atmosferico, gli obiettivi regionali di settore individuando le azioni necessarie per il loro raggiungimento.

j) Aumento dell'efficienza energetica degli impianti e delle reti di distribuzione dell'energia.

k) Promozione di uso di fonti rinnovabili di energia, in maniera coordinata con l'Ente Parco.

**Obiettivi orientabili:** sono quelli individuati all'art. 1, lettere a) e B) il PUC traccia un quadro pressocchè definitivo dell'assetto territoriale sia per i territori aperti che per i territori edificati pertanto ogni modifica all'apparato delle NG è soggetto come evidenziato ai precedenti artt. 1 e 3 ai procedimenti art. 44 della LUR 36/97 e s.m.i..

a) Adottare il criterio della riqualificazione della città costruita anche attraverso limitati interventi di sostituzione edilizia negli ambti critici (Fondaco);

a) Ottimizzare l'efficienza della mobilità e del sistema della sosta con interventi compatibili;

b) Ricercare e sperimentare nuovi metodi per una maggiore efficienza infrastrutturale, per una mobilità più sostenibile migliorando le qualità dell'aria, ambientale e urbana;

c) Prevedere relativamente all'ambito RQ-TUE nuovi interventi di recupero edilizio, volti alla complessiva riqualificazione dell'ambito anche attraverso interventi di sostituzione degli elementi di maggior criticità avendo come obiettivo l'eliminazione del degrado e la riqualificazione delle aree. Tale riqualificazione avverà anche attraverso la riqualificazione dell'area CO-TUE4 ove sono previsti interventi di nuova edificazione per servizi, commerciale e

per spazi di sosta con l'obiettivo di supportare le funzioni turistiche e liberare l'area di piazza della Libertà dalla sosta delle auto. Estendendo la riqualificazione alle aree RQ6 e RQ7.

d) Stimolare le attività turistiche e alberghiere attraverso limitato e armonico ampliamento delle strutture esistenti non appartenenti ad CE-TSU con vincolo di destinazione;

e) Definire una soglia limite massima di ampliamento della sosta con criteri di eco-compatibilità incrementare la dotazione degli spazi pubblici, da destinare alla sosta, favorire la percorribilità pedonale, recuperando per quanto possibile alla fruizione pedonale le piazze ora occupate da auto e motorini.

f) Riorganizzazione del sistema dei servizi.

**Art. 5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo**

1) le Norme Generali, suddivise in Titoli ed articoli;
2) le Schede Normative degli Ambiti;
3) le Schede Normative relative al Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali;
4) la Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.
5) Nelle Tavole di Struttura sono riportati i tematismi di cui alla lettera B) dell'art. 27 della Legge Regionale 36/97 le scale di lettura sono in scala 1:2000 in quanto la scala 1: 5000 sarebbe di difficile lettura denominazione tavole STR1-A e STR2-B scala 1: 2000

A) Nelle allegate Tav. STR2 scala 1:5000 è presente la cartografia in di sovrapposizione degli ambiti, di conservazione e riqualificazione, del territorio prativo, boschivo e naturale, nonché del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici rispetto al sistema dei vincoli paesaggistici e degli elementi della Rete ecologica ligure presenti sul territorio comunale (non sono presenti elementi della rete ecologica regionale ma siti areali di area di nucleo (core area) corrispondente all'area del SIC IT 1632603 ;
B) Nelle allegate Tav. STR3 in scala 1: 5000 è presente la cartografia di sovrapposizione degli ambiti, degli eventuali distretti di trasformazione, del territorio prativo, boschivo e naturale, nonché del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici rispetto:
   - al vigente PTCP, aggiornato con le varianti proposta (da NI-CE a NI-MA, NI-CO e IS-CE)
   - alla vigente pianificazione di bacino che interessa il territorio comunale;
C) Nelle allegate Tav. STR4 in scala 1: 5000 è presente la cartografia di sovrapposizione degli ambiti, degli eventuali distretti di trasformazione, del territorio prativo, boschivo e naturale, nonché del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici rispetto:
   - Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino
D) Nell' allegato ALL. 1 VAR è presente la cartografia che indica le proposte di modifica del PTCP connesse alla struttura del piano, nonché le eventuali rettifiche e aggiornamenti a carattere non sostanziale;
E) Modalità di recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies;

- Art. 29bis. (Perequazione urbanistica) non prevista

Art. 29 ter, Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio

Le modalità per l'utilizzo del credido edilizio sono presenti per il solo L'ambito del Fondaco RQ-TUE e trova il suo fondamento per i seguenti motivi:

a) condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico;

b) condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito per la tipologie edilizie che dequalificano il contesto paesaggistico;

c) situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi;

In tale situazione si trovano gli edifici contrassegnati con le sigle RQ1, RQ2, RQ3 per i quali è prevista l'opzione della loro ricollocazione negli ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3.

F) la relazione che illustri le modalità di recepimento nel Piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale;

Elementi dispositivi del PUC

Ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997 costituiscono atti del PUC i seguenti documenti:

g) La Descrizione Fondativa avente valore di descrizione ed indirizzo interpretativo delle scelte adottate;

h) Il documento degli obiettivi;

i) Le Norme Generali;
Contenenti le disposizioni normative della Regole per la qualità progettuale degli interventi contenute nelle presenti NG della Struttura del PUC;

j) Le tavole di corografia Tav. STR1A e STR1B in scala 1:2000 e STR1C in scala 1:5.000 di sovrapposizione del sistema dei servizi e delle infrastrutture esistenti confermati e di nuova previsione su mappa catastale, le tavole STR2 con i contenuti di cui alla precedente lettera A e STR3 con i contenuti della precente lettera B.
La catografia identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione di riqualificazione e di comletamento con la specificazione all'interno degli ambiti di eventuali settori soggetti a normativa particolare, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, la segnalazione dei manufatti e dei siti aventi particolare valore storico, architettonico o ambientale e il sistema dei manufatti emergenti identificati e classificati.

k) Il Rapporto ambientale relativo alla procedura di V.A.S.;

l) Lo studio di sostenibilità che è contenuto nel Rapporto Ambientale;

modalità di recepimento nel Piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale:

m) Il PUC del Comune di Portofino è redatto in applicazione della Legge Urbanistica regionale n. 36 del 4.9.1997 e s.m.i.;
è redatto secondo i contenuti:

n) dell'allegato 1) alla dgr n. 321 linee guida per la redazione della normativa dei piani urbanistici comunali,

o) delll'allegato 2) alla alla dgr n. 321 del 11.05.2018 linee guida per redazione informatica dei piani urbanistici comunali

p) delll'allegato 3) alla alla dgr n. 321 del 11.05.2018 linee guida per la modalità di calcolo delle unità di carico urbanistico;

q) richiamato il Regolamento Regionale 25 luglio 2017 n. 2;

r) richiamato il REC di Portofino e le definizioni uniformi in esso contenure;

s) richiamato il DPR 380 e s.m.i.;

Sono richiamate

t) la Legge Regionale n. 6 del 02.05.1991, recante Norme per l'aggiornamento e l'applicazione del piano territoriale di coordinamento paesistico;
u) le disposizioni in materia di urbanistica commercialedi cui allaL. R. 02 Gennaio 2007 n. 1 alla D.C.R. n. 31 del 17.12.2012" Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazione;
v) la LR 32 del 12.11.2004 testo unico sulle strutture ricettive. Costituiscedisciplina del PUC lanormativa delle Strutture Turistico Ricettive ai sensi della L.R. n. 1 del 07.02.2008 il cui richiamo nelle NG e nelle tavole di struttura costitisce vincolo di destinazione d'uso, bilancio complessivo è all'interno delle NG e nel calcolo delle unità di carico urbanistico;
w) Le disposizioni di disciplina geologica richiamate nelle NG e raccolte in fascicolo separato;
x) La Valutazione di Incidenza relativa al Sic IT 1332603 Parco di Portofino le cui disposizioni normative sono contenute nelle NG;
y) La disciplina del piano casa;
z) La Legge Regionale 21/2004 e s.m.i (disciplina per il recupero dei sottotetti);
aa) Legge Regionale 49/2009 e s.m.i.
bb) Legge Regionale 22/2007 e s.m.i.
cc) La disciplina dei distributori di carburante richiamata la L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.)

G) la tabella con la specificazione della corrispondenza tra gli elementi della struttura del piano e le zone omogenee come definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765 .

**Art. 6: Articolazione del territorio comunale in Ambiti, di conservazione, di riqualificazione. Di completamento, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali)**

6.1. Suddivisione del territorio in Ambiti

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione e di completamento. Gli ambiti sono raggruppati secondo categorie analogiche come da R.R. 25 luglio 2017 n. 2, riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in cartografia sia nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun ambito o sub-ambito è in seguito identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento.

Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti, contengono l'identificazione delle superfici destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dall'art. 34 della LR 36/97 e s.m.i. e dal D.M. 02.04.68 n. 1444, del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione, nochè nella tabella che segue, la classificazione degli ambiti con riferimento all'art. 2 del DM 1444/68, ed all'azzonamento del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino, ed alla classsificazione operata dall'art. 4 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2).

| IL SISTEMA TERRITORIALE: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE, E DI CONSERVAZIONE DI COMPLETAMENTO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **AMBITO** | | | | |
| **AMBITI DI CONSERVAZIONEDEI TERRITORI APERTI** | | | | |
| **CLASSIFICAZIONE L.R. 36/97** | **AMBITI DEL PUC** | **CLASSIFICAZIONE PIANO DEL PARCO** | **RIFERIMENTI DM 1444/68** | **ARTICOLAZIONE DI AMBITI, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 35, 36 DELLA L.R. N. 36/1997 e s.m. e i.)** |
| **CE-TBPN** | Ambito di conservazione territori boschivi, prativi e naturali | **A, B1, B2** | **Zone E** | **AMBITO 19** |
| **CE-TPrA** | Ambito di conservazione territori di presidio ambientale | **C1** | **Zone E** | **AMBITO 7** |
| **CE-TPrA** | Ambito di conservazione territori di presidio ambientale, assoggettati alla disciplina degli ambiti CE-TPBN (B2 del piano del Parco) | **C1** | **Zone E** | **AMBITO 7** |
| **AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI IMMAGINE** | | | | |
| **CE-TSU** | conservazione tessuti storici urbani; | **D1** | **Zone A** | **AMBITO 2** |
| **CE-IVPP** | Ambito di Conservazione territori insediati di valore paesaggistico e panoramico (sistemi di villa litoranei di pregio) | **C2.1** | **Zone A** | **AMBITO 4** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **CE-TDC1<br>CE-TDC2<br>CE-TDC3** | conservazione territorio demaniale costiero | **A, B1, C2.1** | **Zone A/B** | **AMBITO 8** |
| AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTE DELLE STRUTTURE RICETTIVE | | | | |
| **RQ-DA-1** | Ambito di Riqualificazione dell'Albergo Splendido | **D2** | **Zone C** | **AMBITO 9** |
| **CO-DA-2** | Ambito di Completamento dell'Eight Hotel Portofino | **D1** | **Zone C** | **AMBITO 17** |
| **CE-DA-3** | Ambito di Consevazione dell'Albergo Nazionale | **D1** | **Zone B** | **AMBITO 5** |
| **CE-DA-4** | Ambito di Consevazione dell'Hotel Splendido Mare | **D1** | **Zone B** | **AMBITO 5** |
| **CE-DA-5** | Ambito di Consevazione del Piccolo Hotel (Portofino) | **C2.!** | **Zone B** | **AMBITO 5** |
| **CE-DA-6** | Ambito di Consevazione dell'Albergo Canova Maria Eden | **D1** | **Zone B** | **AMBITO 5** |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE | | | | |
| **RQ-TUE** | Ambito di Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani con caratteri eterogenei del del Fondaco e di piazza della Libertà | **D1** | **Zone B** | **AMBITO 9** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **RQ1, RQ2, RQ3** | Ambiti di Riqualificazione attraverso intervento di demolizione e ricollocazione attraverso credito edilizio e intervento di nuova Costruzione negli ambiti di ricollocazione sub-ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 | **D1** | **Zone C** | **AMBITO 9** |
| **RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3** | Sub Ambiti di ricollocazione | **D1** | **Zone C** | **AMBITO 9** |
| **RQ-TUE-4** | Ambito di completamento per integrazione edilizia con destinazione a servizi privati e commercio | **D1** | **Zone C** | **AMBITO 17** |
| **RQ-TUE-5** | Ambito di Riqualificazione per il potenziamento della dotazione di spazi di sosta privati e commercio | **D1** | **Zone C** | **AMBITO 9** |
| **RQ-6** | Ambito di Riqualificazione civico n. 12 di Molo Umberto I F. 4 mappale n. 101 | **D1** | **Zone C** | **AMBITO 9** |
| **RQ-7** | Ambito di riqualificazione ristorante Strainer | **D1** | **Zone C** | **AMBITO 9** |
| **Classificazione LR 36/97** | SISTEMA DEI SERVIZI | **CLASSIFICAZIONE PIANO DEL PARCO** | **RIFERIMENTI DM 1444/68** | **AMBITO 20** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **SIS-P** | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi a raso | **D2** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-Ps** | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi in struttura e nel sottosuolo | **D1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-AS** | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività sportive | **C1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-IC** | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività di interesse Comune, civili, giudiziari, militari dello Stato, strutture per i servizi amministrativi | **D1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-SR** | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi religiosi | **C1-D1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-VA** | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: verde pubblico attrezzato | **C1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-CM** | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi cimiteriali | **C2.1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-T** | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi tecnologici | **//** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-V** | Sistema della Principale Viabilità Pubblica e d'uso pubblico | **//** | **Zone F** | **AMBITO 20** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **SIS-V** | Viabilità di nuova previsione e adeguamento dei calibri stradali | **D1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-VP** | Sistema della viabilità pedonale pubblica e di uso pubblico | **A-B1-B2-C1-D-1-D2** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-CR** | Sistema della viabilità pedonale e carraia condizionata | **C1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI PROGETTI SPECIALI** | | | | |
| **SIS-CE-RP** | Ambito di conservazione Rada di Portofino | **RIF.8** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **SIS-CE-MO** | Ambito di conservazione Piazza Martiri Dell'Olivetta | **D1** | **Zone F** | **AMBITO 20** |
| **DC1** | Distributori di carburante | **D1** | **//** | **//** |

**Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano**

Nel seguito è indicato il carico urbanistico complessivo previsto dal Piano, determinato con le modalità indicate all'art. 6, Fase 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, è pari a 2421 UCU.

| ***P. to 1 => U.CU RESIDENZIALE COMPLESSIVA*** | | | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| a)U.C.U. residenziale esistente | | | | | | 1473,57 |
| b)U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali | | | | | | 268,28 |
| c)U.C.U residenziale di previsione (1 ab. Ogni 25 mq di S.U.) | | | | | | 18 |

| ***P. to 2 => U.C.U TURISTICO- RICETTIVA*** | | | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto | 301 |
| U.C.U. ricettiva di previsione in n° posti letto | 36 |

| **P. to 3 => U.CU PRODUTTIVA AGRICOLA** | TOTALE |
|---|---|
| U.C.U agricola esistente | 9,645 |
| U.C.U agricola di previsione | |

| ***P. to 4 => U.CU SERVIZI TERRITORIALI AGGIUNTIVI*** | TOTALE |
|---|---|
| U.C.U. esistenti nel settore ricettivo-alberghiero | 290 |
| U.C.U. di previsione centro congressi sala per la musica e funzioni connesse | 25 |

| | |
|---|---|
| TOTALE U.C.U.=> | 2421,495 |

**Art. 8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.**

Ai sensi dell'art. 3 del regolamento Regionale n. 2 del 25.07.2017 il Comune di Portofino è classificato Comune Costiero, Unità di carico Urbanistico (U.C.U.) definita all'art. 33 della l.r. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni, non può essere inferiore a 18 mq/U.C.U.,

| servizio | Doazione minima | Datazione minima di calcolo | Formiti |
|---|---|---|---|
| aree per attrezzature e di interesse comune | UCU 2421 x 4,5 mq/UCU | Mq 10.894,5 | Mq 61.025,44 |
| Aree per la funzione ludicreativa e sportiva | UCU 2421 x 8 mq/UCU | Mq 19.368 | Mq 83.745,75 |
| Infrastrutture per la mobilità e parcheggi | UCU 2421 x 3 mq/UCU | Mq 7.262 | Mq 9.280,38 |
| | | | |
| Verifica | Mq 154.051,57 : UCU 2421 = 63,64 mq/UCU > 18 mq/UCU | | |

**Art. 9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina**

| Shede per la determinazione della capacità turistica-ricettiva delle Strutture vincolate ad albergo ai sensi della L.R. 1/2008 e ss.mm.ii. | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Albergo | Localizzazione | n. camere | n.posti letto attuali | Nuovi di previsione | Sigla |
| **Splendido** | Via Baratta n.16 | 64 | 133 | + 24 | RQ-DA-1 |
| **Hight hotel Portofino** | Via Del Fondaco n.11 | 18 | 35 | + 12 | CO-DA-2 |
| **Albergo Nazionale** | Via Roma n.8 | 12 | 24 | 0 | AC-DA-3 |
| **Hotel Splendido Mare** | Via Roma n.2 | 16 | 32 | 0 | AC-DA-4 |
| **Piccolo Hotel Portofino** | Via D.Degli Abruzzi n.31 | 23 | 62 | 0 | AC-DA-5 |
| **Casanova Maria Eden** | Vico Dritto n. 20 | 8 | 15 | 0 | AC-DA-6 |
| **Totali** | | **141** | **301** | **36** | |

### 9.1. Sistema e disciplina delle strutture ricettive alberghiere

### 9.1. Disposizioni in materia di ricettività turistica

Sono assoggettate alla presente disciplina tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale 07 Febbraio 2008 n. 1 e s.m.i.

Sono altresì comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività. Nelle strutture ricettive è vietata l'apertura di sale da gioco.

### 9.2. Modalità di evoluzione

Obiettivo del Piano per il sistema, centrale rispetto all'economia di Portofino, è quello di favorire una generale riqualificazione ed un potenziamento dell'offerta ricettiva che abbia la capacità di confermare il ruolo primario storicamente ricoperto nel turismo internazionale, adeguandone il modello, anche attraverso le necessarie diversificazioni, in termini capaci di corrispondere ai nuovi e diversi segmenti di domanda.

All'interno di questo obiettivo, componente primaria è assegnata al ruolo delle strutture alberghiere tradizionali.

L'evoluzione attesa pertanto, è volta a salvaguardare in primo luogo la conservazione e la sempre maggior qualificazione delle strutture alberghiere storicamente presenti, il potenziamento della capacità ricettiva attraverso l'ampliamento ed il consolidamento delle strutture esistenti nelle situazioni in cui ciò è possibile, fornendole soprattutto delle dotazioni accessorie maggiormente qualificanti ove assenti; inoltre comprende la crescita di una offerta di ricettività diffusa, rivolta alla domanda turistica non esclusiva stagionale estiva, e collegata alla fruizione dei valori puntuali ed itinerari dell'arco collinare locale.

### 9.3. Identificazione

Sono alberghi le strutture ricettive che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione, di cucina o posto-cottura.
Le tavole di struttura identificano con apposito contrassegno CE-RQ-CO-DAnn. Preceduto dalle sigle CE (conservazione) RQ (riqualificazione) CO (completamento) e colorazione azzurro scuro sulle tavole di struttura. Gli edifici così individuati, in cui sono presenti funzioni d'uso di tipo alberghiero, e le aree di pertinenza sono gravati dal vincolo di destinazione a struttura turistico ricettiva (albergo).

### 9.4. Dotazione pertinenziale minima di spazi di sosta privata

Gli interventi finalizzati all'ampliamento delle strutture ricettive esistenti dovranno prevedere la dotazione minima di spazi di sosta resi pertinenziali nella misura minima di un posto auto per ogni nuova camera prevista nella progettazione, ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei. Non necessitano di nuovi posti auto gli ampliamenti per dotare o migliorare le dotazioni funzionali. La realizzazione di posti auto in superficie o in interrato nelle strutture ricettive, anche non oggetto di ampliamento, è ammessa alla condizione che i posti auto vengano resi pertinenziali alla struttura.

### 9.5. Alloggio per il custode o per il conduttore

Nell'ambito delle strutture di SU esistente inferiore a mq 1.500 di SU è ammessa la realizzazione di una unità immobiliare di superficie non superiore a mq 55 di SU da destinare ad alloggio del custode o del conduttore dell'azienda.
Al fine della sua realizzazione dovrà essere costituito vincolo di inalienabilità o di frazionamento rispetto all'azienda turistico ricettiva.

### 9.6. Disposizioni obbligatorie al fine di conseguire una migliore efficienza termica nelle strutture ricettive

Negli interventi di ampliamento è fatto obbligo che le porzioni in ampliamento siano certificate in classe "a" ai sensi della Legge Regionale 22/2007.
Negli interventi di ristrutturazione è fatto obbligo del'impiego di tecniche e materiali che conseguano un'efficienza termica certificata del 30% in più rispetto alla situazione precedente.

## Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

**Fabbisogno di edilizia residenziale primaria e la relativa quota di ERP determinato in applicazione dell'art. 26 della l.r. 38/2007 e s.m. e le relative modalità di attuazione previste dal Piano;**
**Comune di Portofino finanziamento:** Alloggi sfitti ARTE interventi ammessi a finanziamento con il D.D. 18/2011
Problematicità abitativa: classificazione dei comuni (art. 26 l.r. 38/07)

| NR | Comune | Comuni costieri | Comuni ad alta problematicità | Comuni a media problematicità |
|---|---|---|---|---|
| 60 | Portofino | C | | |

**Alloggi ERP di proprietà del Comune di Portofino**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 mq 49,24 | 2) Unità immobiliare via del Fondaco n. 1aint 10 mq 28,61 | 3) Unità immobiliare via del Fondaco n. 1aint 11 mq 44,43 | 4) Unità immobiliare via del Fondaco n. 1b int 4 mq 41,58 |
| 5) Unità immobiliare via del Fondaco n. 1b int 5 mq 49,68 | 6) Unità immobiliare via del Fondaco n. 1b int 6 mq 49,69 | 7) Unità immobiliare Calata Marconi n.21 mq 70 | 8) Unità immobiliare via Duca degli Abruzzi n. 4 mq 120 |
| 9) Unità immobiliare Piazza Martiri dell'Olivetta n. 25 mq 53 | 10) Unità immobiliare Piazza Martiri dell'Olivetta n. 28 mq 40 | 11) Unità immobiliare vico Canonica n. 8 int 2 aint 10 mq 59 | 12) Unità immobiliare vico Canonica n.8 int 1mq 47 |
| 13) Unità immobiliare vico Canonica n. 8 int. 3 mq 78 | 14) Unità immobiliare Strada vicinale degli Olmi snc mq 75 | 15) Unità immobiliare via del Fondaco n. 1aint 3 mq 53,68 | 16) Unità immobiliare via della Penisola n. 13 mq 70 |
| 17) Unità immobiliare vico Canonica n. 8 int 4 mq 84 | 18) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 1 mq 50,3 | 19) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 2mq 49,24 | 20) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 3mq 44,63 |
| 21) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 4mq 50,3 | 22) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 7 mq 50,3 | 23) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 6 6mq 49,63 | 24) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 3mq 44,63 |
| 25) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 9mq 28,61 | 26) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 4 mq 28,61 | 27) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 5mq 44,43 | 28) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 6mq 28,61 in ristrutturazione |
| 29) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 8mq 44,43 | 30) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 7mq 28,61 | 31) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 9mq 53,64 | 32) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 2 mq 41,58 |
| 33) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int 3 mq 49,68 | 34) Unità immobiliare via San Sebastiano n. 3 int 8 mq 84 | 35) Unità immobiliare via San Sebastiano n. 3 int 2 mq 200 in ristrutturazione | 36) Unità immobiliare Loclità Prato n. 8 int // mq 40 |
| 37) Unità immobiliare Loclità Prato n. 9 int // mq 80 in ristrutturazione | 38) Unità immobiliare via San Sebastiano n. 3 int 1 mq 64 | 39) Unità immobiliare Loclità Prato n. 3a int // mq 50 | 40) Unità immobiliare via San Sebastiano n. 3 int 3 mq 94 |
| 41) Unità immobiliare via San Sebastiano n. 3 int 6 mq 84 | 42) Unità immobiliare via San Sebastiano n. 3 int 4 mq | 43) Unità immobiliare via San Sebastiano n. 3 int 5 mq | 44) Unità immobiliare via San Sebastiano n. 3 int 7 mq |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 47 | 94 | 47 |
| 45) Unità immobiliare piazza della libertà n. 15 int // mq 49,24 | | | |

Totale alloggi ERP n. 45, superficie alloggi ERP mq 2.643, 84 capacità insediativa 106 UCU. Il fabisogno complessivo desunto dalle domande depoositate in Comune è di n. 0 di fabbisogno aggiutivo: La quota di monetizzazione dell' ERP sarà destinata alla conservazione e al potenziamento degli alloggi di cui il Comune di Portofino è già dotato.
Negli interventi di nuova costruzione sono esclusi dall'obbligo di corrispondere il contributo di cui al n. 2 dell'art. 26bis della LR 38/2007 e ss.mm.ii. gli interventi indicati al n. 5 lettere a),), b), c), d), e) del medesimo articolo. Tali somme saranno destinata al potenziamento ed al recupero degli alloggi ERP presenti nel Comune di Portofino.

**Art.11: Flessibilità del Piano**

La flessibilità del Piano determinata in applicazione dell'art. 43, comma 1, della LUR 36/1997 e s.m.i è quella contenuta ai precedenti artt. 1 e 3, e nelle schede dei singoli ambiti di Conservazione, Riqualificazione, Completamento, degli ambiti nel demanio marittimo e del sistema dei servizi e delle infrastrutture sonoindicati nel dettagli quelle che sono le specifiche flessibilità ammesse senza ricorso a variante urbanistica ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 36/97 e s.m.i...
Sono da considerare entro la flessibilità del piano l'utilizzo dei crediti edilizi derivanti dalle demolizioni entro gli ambiti ambiti RQ1, RQ2, RQ3, per i quali è ammesso il trasferimento nei sub-ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3. Tale credito, qualora non non ne avvenga l'utilizzo entro anni due due dall'intervenuta esecutività del PUC, prorogabili di un anno qualora la CA lo ritenga opportuno; al fine dell'attuazione delle opere pubbliche connesse alla delocalizzazione, tali crediti potranno essere ricollocati, previo aggiornamento del PUC, in altri sub-ambiti liberi da edificazione appartenenti a RQ-TUE o nel caso ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dei luoghi, il credito edilizio derivato dagli ambiti RQ1, RQ2, RQ3, potrà costituire, credito utilizzabile per gli interventi di nuova costruzione ammessi nell'ambito RQ-TUE (CO-DA2 e CO-TUE4). La presente flessibilità non deve aumentare il carico insediativo così come stabilito al precedente art. 8, ferme restando le prestazioni convenzorie assegnata ai sub-ambiti in particolare la realizzazione della strada denominata SIS-V1, che sarà comunque in carico all'utilizzatoe/i del credito secondo le modalità stabilite nel campo n. 5 dell'ambito RQ-TUE.

**Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità**

La tavola STR1C "Dimensionamento del PUC" redatta su carta catastale indica il sistema dei Servizi Pubblici esistenti e confermati e quelli di nuova previsione. Preordinato all'esproprio è il tratto stradale pubblico di nuova previsione che dal Fondaco conduce a località la Villa indicato con la sigla SIS-V-1 e l'area del mappale 134 del Folio 3 con la sigla SIS- IC7. Gli altri sistemi sono la conferma dei servizi esistenti.

**Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli di preordinati all'esproprio**

Per gli interventi ammissibili per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 84, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m.i.

**Art. 14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta**

**14.1. Disposizioni generali**

Le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti costituiscono aree inedificabili.
In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- aree percorse dal fuoco e non edificabili in base alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'evento.

Esse possono venire indicate e segnalate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro, avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle degli ambiti di appartenenza.
Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte degli enti preposti.
Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono ammessi quegli interventi esplicitamente consentiti dalle disposizioni di legge poste a protezione del vincolo. È altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche.
Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.

**14.2. Fasce di rispetto cimiteriale**

Le perimetrazioni delle zone di rispetto cimiteriale sono indicate in cartografia.

Nella fasce di rispetto cimiteriale operano le disposizioni di cui all'art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie come modificato dall'art.28 della L. 1 agosto 2002 n. 166.

**14.3. Protezione della risorsa idrica per usi civili**

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di Legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236.

- Fasce di inedificabilità dei pozzi di approvvigionamento acquedotto ml 10;
- Distanza dell'intervento rispetto agli impianti di smaltimento dei reflui: è fatto obbligo di allaccio alla rete dinamica comunale se l'ubicazione dell'intervento rispetto agli impianti di smaltimento dei reflui (rete acque nere) non è superiore una distanza di ml 150, per distanze superiori, è ammessa la realizzazione di impianto con pozzi a dispersione alle seguenti condizioni:
- Ubicazione:
  a) lontani da fabbricati, aie, aree pavimentate e sistemazioni, che ostacolino il passaggio dell' aria nel terreno la condotta di adduzione deve essere a tenuta;
  b) fondo del pozzo non inferiore a ml 2, rispetto al livello superiore della falda; in nessun caso la falda può essere utilizzata per usi potabili o domestici, o per irrigazione di prodotti da mangiare crudi, a meno di accertamenti microbiologici e chimici caso per caso da parte dell' autorità sanitaria;
  c) evitare pozzi perdenti in presenza di roccia fratturata o fessurata; o in zone carsiche;
  d) distanza di almeno 50 m da qualunque condotta, serbatoio o altra opera destinata al servizio potabile;
  e) distanza minima di ml. 200 da fonti di approvvigionamento idropotabile a servizio di pubblico acquedotto.

### 14.4. fascia di inedificabilità assoluta dei corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello

Nelle fasce definite dall'art. 4 del regolamento regionale n. 3 del 14.07.2011 e s.m.i. è stabilita una fasia di rispetto di ml 10 di inedificabilità assoluta, fatte salve le disposizioni contenute all'art. 5 del predetto regolameno. nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ammessi, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati. Sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 5 n. 1 lettera a) ancorche definititi nel presente PUC come nuova costruzione, ma comunque equparabili ad interventi di ampliamento a fini igienico sanitario.

**Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC.**

Ai fini dell'applicazione del presente articolo valgono le disposizioni contenute Valutazione Ambientale Strategica del PUC di cui alla DGR n._____ _____del____ ____. e i contenuti della normativa del SIC IT1332674 di cui al successivo art. 30 n. 5.

**Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS**

Si rinvia a quanto previsto al n. 1 e2 dell'art. 45 della LR 36/97 e s.m.i..

## TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

**Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale**

Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione" contenute nel REC approvato in attuazione della D.G.R. n. 316 del 14 aprile 2017.

Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono assunte le seguenti definizioni fondamentali.

**17.1. superficieterritoriale (ST)**

Si richiama quanto definito al n. 1 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.2. Carico urbanistici (CU)**

Si richiama quanto definito al n. 5 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.3. Dotazioni Territoriali (DT)**

Si richiama quanto definito al n. 6 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.4. Sedime**

Si richiama quanto definito al n. 7 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.5. superficie coperta (SC)**

Si richiama quanto definito al n. 8 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.6. superficie permeabile (SP)**

Si richiama quanto definito al n. 9 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.7. Indice di permeabilità territoriale (IPT)**

Si richiama quanto definito al n. 10 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.8. Indice di copertura (IC)**

Si richiama quanto definito al n.11 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.9. superficie totale (ST)**

Si richiama quanto definito al n. 12 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.10. superficie lorda (SL)**

Si richiama quanto definito al n. 13 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.11. superficie utile (SU)**

Si richiama quanto definito al n. 14 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.12. Superficie accessoria (S.Acc)**

Si richiama quanto definito al n. 15 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.13. Superficie complessiva (SC)**

Si richiama quanto definito al n. 16 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.14. Sagoma**

Si richiama quanto definito al n.18 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.15. Volume totale o volumetria complessiva (V)**

Si richiama quanto definito al n. 19 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.16. Piano fuori terra**

Si richiama quanto definito al n. 20 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.17. Piano seminterrato**

Si richiama quanto definito al n. 21 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.18. Piano interrato**

Si richiama quanto definito al n. 22 dell' allegato A "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017;

**17.19. Lotto asservibile (L.A.)**

Si richiama quanto previsto dall'art. 71 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.**i.;**

**17.20. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)**

Si richiama quanto previsto dall'art. 72 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i.;

**17.21. Superficie asservita**

Si richiama quanto previsto dall'art. 73 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i.;

**17.22. Sottotetto**

**Si richiama quanto definito al n.23 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017.**

**17.23. Soppalco**

**Si richiama quanto definito al n.24 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017.**

**17.24. Numero dei piani (NP)**

Si richiama quanto definito al n.25 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.25. Altezza lorda (HL)**

Si richiama quanto definito al n.26 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017. Ai fini della determinazione dell'altezza lorda dell'ultimo piano, nell'ipotesi della presenza di soffitti inclinati o curvi , la stessa si calcola con le metodologie di cui al n.29 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" sopracitato;

**17.26. Altezza del fronte (HF)**

Si richiama quanto definito al n.27 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.27. Altezza dell'edificio (HE)**

Si richiama quanto definito al n.28 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**17.28. Altezza utile (HU)**

Si richiama quanto definito al n.29 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017. I parametri relativi sono stabiliti dall'art. 78 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

**17.29. Distanze**

Si richiama quanto previsto al n. 30 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017;

- Distanze tra fabbricati **(DF)**
- Distanza dalle strade **(Ds)**

**17.30. Pertinenze**

Si richiama quanto previsto al n. 30 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017;

**17.31. Volume tecnico**

Si richiama quanto definito al n. 31 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizi)**

1) Edifici di pregio urbani: edifici di valore storico documentato ed edifici di qualità architettonica connotante l'immagine urbana;
   Gli edifici appartenenti agli ambiti CE-TSU e CE-IVPP e CE-TprA, in regime NI-CE, IU e ID-CE e IS-CE del P.T.C.P Reginale, fatte salve per l'ambito CE-IVPP e CE-TPrA quegli edifici che non presentano le caratteristiche di cui alla descrizione del campo 6 delle sched'ambito non sono da condiderare di valore storico-documentale.
2) Edifici di pregio rurali appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale: edifici aventi le caratteristiche indicate nel Repertorio di cui all'art. 19);

**18.1. Definizione di edificio rurale di valore testimoniale, edificio diruto,**

1. Edificio rurale di valore testimoniale: un edificio rurale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati;
2. Edificio diruto: un edificio di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo ma di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione ossia attraverso l' analisi delle compagini murarie presenti, dalle tracce di solai e delle coperture, deve essere documentata la preesistenza di 2/3 delle compagini murarie date per esistenti.

**18.2. Definizione di fabbricato incongruo,**

Edificio incongruo sotto l'aspetto paesistico, tipologico e di contesto, la cui tipologia contrasta con i preminenti caratteri tipologici e paesistici dell'ambito nel quale è inserito per uno o più dei seguenti elementi.

- Localizzazione:
  - Fabbricato la cui collocazione contrasta con i caratteri paesistici propri dell'ambito;
  - Fabbricato la cui collocazione e l'uso contrastano con la predominante destinazione d'uso dell'ambito di appartenenza;
- Tipologia:
  - Fabbricato la cui tipologia per forma, stereometria, caratteri, materiali impropri contrasta e dequalifica il contesto in cui è inserito;
- Dimensione:
  a) Fabbricato la cui dimensione e qualità architettonica contrasta con il contesto di margine entro cui sono circoscritti i rapporti di intervisibilità.

**18.3. Esclusioni dalla definizione di fabbricato incongruo**

Sono da escludere dalla classificazione di fabbricato incongruo le seguenti tipologie di fabbricato:

- edificio rurale di valore documentale/testimoniale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati;

- edificio a villa con giardino di epoca ottocentesca, posto in contesto urbano collinare e sub collinare;
- edificio con particolare tipologia risalente ai primi anni del novecento;
- edificio in stile eclettico, o in forme generate attraverso il recupero di forme classiche e neoclassiche e edificio in stile liberty;
- Per gli edifici in pietra, i fienili, i fabbricati di valore documentale che rappresentano unicità tipologica e formale, ancorchè non vincolati ai sensi della parte II del Codice, al fine del loro recupero e della loro eventuale demolizione e successiva ricostruzione, qualora non fosse possibile conformarli a quanto indicato nel DM 14.01.2008, si dovrà procedere al recupero senza attuare interventi di demolizione, fatta salva la dimostrazione, mediante apposita documentazione, dell'impossibilità di procedere al loro recupero con specifiche tecniche conservative riferite al mantenimento dei paramenti esterni e delle strutture. In tale caso comunque i caratteri tipologici prevalenti dovranno essere mantenuti o ricostruiti, senza alterare il rapporto visivo tra il fabbricato e il contesto circostante.

3) Edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizio: salva migliore individuazione sulla base di apposite analisi contenute nella Descrizione Fondativa del PUC, sono da considerarsi suscettibili di demolizione e ricostruzione e di costituzione di credito edilizio, gli edifici che si trovano nelle condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. e all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2):

Dagli esiti della Descrizione Fondativa (capitoli 8.3, 8.4) relativamente all'ambito RQ-TUE, (riqualificazione tessuti urbani eterogenei). Sono emerse nell'ambito gradi elevati di dequalificazione. In particolare sono state riscontrate evidenti condizioni di degrado su tre edifici indicate nella tav. STR1 con le sigle RQ1, RQ2, RQ3. Le loro condizioni, al fine del recupero alla prevalente destinazione residenziale dell'ambito, sono in contrasto con il:

- Regolamento Regionale n. 3 del 14.07.2011 così come modificato dal Regolamento Regionale n. 1 del 16.03.2016;
- condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico;
- condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito o per la tipologia edilizia;
- situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi;
- esigenze volte alla liberazione di aree per la creazione di servizi, in particolare la nuova strada di collegamento per località la Villetta.

Tali edifici dei quali RQ1 di proprietà pubblica costituiranno occasione per la creazione di credito edilizio (CRE-E) trasferibile esclusivamente negli ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3

**Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale**

### 19.1. Emergenze storico edificate

Nella tavola STR2 sono identificati i manufatti di particolare valore nella storia insediativa locale; l'elencazione seguente individua i Manufatti Emergenti del PTCP e gli edifici sottoposti al Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II, già elencati nella descrizione fondativa con le relative specifiche (data del vincolo ecc.); in particolare con l'indicazione (nota 1) sono identificati quelli che sono assoggettati ad entrambi i regimi di Manufatto Emergente del PTCP e di Vincolo Monumentale.

| | |
|---|---|
| **Manufatti individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico quali Manufatti Emergenti (REGIME CE del PTCP)** | |
| Identificativo | Denominazione |
| F1 | **Castelletto : Morfologia tipica di insediamento militare medioevale** |
| F2 | **Castello : Fortificazione genovese del secolo XVI** |
| S1 Sacri | **San Giorgio : Chiesa tardomedievale in posizione dominante tra il mare e la rada** |
| **Edifici vincolati D.Lgs. 42/2004 parte II** | |
| Identificativo | Denominazione |
| 1 | **Chiesa di San Giorgio** |
| 2 | **Chiesa di San Martino** |
| 3 | **Castello di San Giorgio o Brown** |
| 4 | **Castello di San Giorgio zona di rispetto** |
| 5 | **Castelletto sul Promontorio del secolo XVI** |
| 7 | **Faro di Portofino** |
| 8 | **Oratorio dell'Assunta** |
| 9 | **Pietre nere nella Bottega in vico Nuovo civ. 18 – ex via Mussolini civico n. 1** |

| | |
|---|---|
| 11 | **Eremo di Sant'Antonio di Niasca** |
| 12 | **Cappella di San Sebastiano** |
| 13 | **Ex villa Odero** |
| 14 | **Cimitero Comunale** |
| 15 | **Calata Marconi** |

I manufatti segnalati, sono vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 parte II e le modalità di intervento previste dalle presenti norme sono eseguibili fermo restando il preventivo assenso della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 parte II del Codice.

Il Comune , nel caso di progetti relativi ad interventi all'interno di un raggio di ml 50 attorno al manufatto o al sito segnalato e potenzialmente interferenti con la compiuta percezione del valore riconosciuto da siti a pubblico accesso, potrà condizionare il rilascio del titolo alla verifica della salvaguardia della fruizione del valore stesso, ciò attraverso la redazione di elaborati grafici atti atti a dimostrare il rapporto visivo con il bene tutelato e la sua salvaguardia.

### 19.2. Disposizioni di raccordo con il sistema dei vincoli bellezze d'insieme e individue e il PTCP

Nella Relazione Paesaggistica è obbligatorio effettuare, nell'ambito della documentazione per l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice la ricognizione che segue.
Riportare nella relazione l'individuazione cartografica dell'intervento riferito all'area oggetto di tutela, Individuare descrivere, l'oggetto del vincolo e l'oggetto della tutela riferito al seguente elenco:

**Bellezze D'insieme**

- Codice vincolo 070247 Promontorio Di Portofino Belvedere Sulla Riviera Ligure;
- Codice vincolo 070246 Complesso Paesistico Del Monte Esoli, naturale prosecuzione del Promontorio di Portofino, con le cime Caravagli Ampola Esoli E Ruta, ricche di vegetazione mediterranea e antichi abitati nei Comuni Di Recco Camogli Rapallo E Santa Margherita L. (D.M. Del 24/04/1985);

**Bellezze Individue**

- codice vincolo 075028 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 408 409 402 407 412 414 420 del foglio 3 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;

- codice vincolo 075029 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 1 2 3 4 10 12 15 17 18 22 25 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075030 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 50 64 65 66 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075031 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 28 29 30 34 36 49 51 52 53 60 67 68 69 70 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico;
- codice vincolo 075031 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 28 29 30 34 36 49 51 52 53 60 67 68 69 70 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico;
- codice vincolo 075032 - il bosco di alto fusto nel Comune di Portofino segnato in catasto ai numeri di mappa 56 del foglio 4 ha notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 070225 - uliveto nella penisola di portofino al numero di mappa 19 foglio 4 di interesse naturalistico essendo in relazione al caratteristico aspetto panoramico della zona;
- codice vincolo 075024 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 26 33 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075025 - uliveto nel Comune di Portofino segnato in catasto ai numeri di mappa 6 del foglio 4 ha notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075026 - vigneto nel Comune di Portofino segnato in catasto ai numeri di mappa 59 del foglio 4 ha notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075027 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 40 44 45 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075023 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 62 63 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;

### 19.3. Interventi eseguiti da privati che interessino le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

Gli interventi eseguiti da parte dei private qualificabili di cui all'art. 2 e come elencati all'allegato a) del DPR n. 31 del 13.02.2017 qualora interessino strade o vie pubbliche, classificati nella Parte seconda Beni culturali TITOLO I Tutela Capo I Oggetto della tutela all' Articolo 10 Beni culturali lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137 sono comunque soggetti al procedimento di cui all' art. 22 del testo legislativo.

### 19.4. Rapporti con il PTCP

Nella relazione Paesaggistica deve sempre essere individuato l'ambito del PTCP di appartenenza, la relazione e le analisi territoriali dovranno essere corredata di indagine, estesa ad un congruo ambito posto a margine dell'intervento evidenziando:

- Rapporti di intervisibilità con i punti panoramici con cui l'intervento interferisce;
- Regole dell'edificato circostante;
- Rapporti di intervisibilità con i ME in rapporto all' intervisibilità con l'intervento;
- Coerenza con le regole dell'ambito del PTCP interessato dall'intervento.

**Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare**

Gli interventi sugli edifici e nelle aree di cui all'elenco del punto precente n.18, n. 19.1, n. 19.2, n. 19.3, devono essere sottoposti al più attento controllo. Tutti gli elementi caratterizzanti gli involucri e gli elementi di pregio degli interni sono sogetti alla assoluta conservazione.

Per gli ambiti di in cui è ripartito il territorio Comunale ai fini della tutela del repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare dovranno essere rispettate le prescrizioni e le disposizioni di dettaglio contenuti le regole per la qualità progettuale degli interventi contenute nelle schede degli ambiti. A tali disposizioni non sono concesse deroghe.

**Art.21: Destinazioni d'uso**

Definizioni generali delle destinazioni d'uso

21.1. Destinazioni d'uso

Il Piano richiamale destinazioni funzionali articolate secondo categorie di appartenenza così come definite all'art. 13 lettere a), b), c), d), e), f), g) della L.R. 16/2008 e s.m.i..
Ai fini dell'applicazione delle presenti norme è inteso che all'interno delle definizioni proprie di ciascuna categoria funzionale di destinazione sono comunque comprese le funzioni tecniche di supporto alle attività quali locali tecnici per caldaie e cisterne, intercapedini, locali per la sicurezza ecc.

21.1.1. Categoria funzionale A) residenza

Categoria definita dall'art.13 lettera a) della LR 16/2008 e s.m.i.

21.1.2. Categoria funzionale B) turistico-ricettiva

Categoria definita dall'art.13 lettera b) della LR 16/2008 e s.m.i.

21.1.3. Categoria funzionale C) attività produttiva e direzionale

Categoria definita dall'art.13 lettera c) della LR 16/2008 e s.m.i.

Nell'ambito di tale categoria rientrano:

- C.1) Artigianato produttivo e di servizio compatibile con i contesti residenziali. Sono escluse le attività di cui all'elenco del D.M. 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri" di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie (G.U. n. 220 del 20.09.1994, s.o. n. 129). Sono comunque ammessi, in quanto ritenuti compatibili con i contesti urbani, parrucchieri e centri per cure estetiche, lavanderie non industriali, pasticcerie artigiane, gelaterie artigiane, officine meccaniche per autoveicoli e motocicli che non comportino la prova motori, gommisti, elettrauto, calzolai e cappellai a condizione che l'attività non comporti la lavorazione e produzione della materia prima (concia delle pelli), cererie finalizzate al solo commercio o produzione artistica e non alla produzione e lavorazione di stearina, paraffina e simili, falegnamerie artigiane finalizzate al restauro di mobili o altro che non comportino l'utilizzo di macchinari con emissione di decibel non compatibili con il contesto residenziale e che non necessitino di impianti per la depurazione delle polveri di lavorazione, lavorazione di tessuti con esclusione della filatura e tessitura; è ammessa la tostatura di caffè, surrogati, nocciole solo se per piccole produzioni legate alla vendita giornaliera e comunque connesse a bar, pasticcerie, caffetterie e in generale ad attività di somministrazione, friggitorie esclusivamente per piccole produzione legate al commercio e non di tipo industriale, tipografie artigiane senza rotative, vetrerie artistiche per sole lavorazioni di materia prima finita e senza produzione del vetro.
- C.2) Artigianato produttivo e di servizio incompatibile con i contesti residenziali. Comprende l'artigianato produttivo e di servizio che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro, ad esempio le carrozzerie. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

21.1.4. Categoria funzionale D) commerciale

Categoria definita dall'art.13 lettera d) della LR 16/2008 e s.m.i.

- Nell'ambito di tale categoria rientrano:
- D.1) Esercizi di Vicinato di tipo "1" con superficie netta di vendita fino a 100 mq per l'alimentare e fino a mq 150 non alimentare, (fatte salve eventuali limitazioni di S.N.V. contenute nelle schede d'ambito);
- D.2) Attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, gelaterie, pub, come definite dagli articoli 50 e seguenti della Legge Regionale n. 1/2007.

21.1.5. Categoria funzionale E) rurale

Categoria definita dall'art.13 lettera e) della LR 16/2008 e s.m.i.

21.1.6. Categoria funzionale F) autorimesse e rimessaggi

Categoria definita dall'art.13 lettera f) della LR 16/2008 e s.m.i.

21.1.7. Categoria funzionale G) servizi

Categoria definita dall'art.13 lettera G) della LR 16/2008 e s.m.i.
La suddivisione per destinazione funzionale viene rubricata al successivo articolo n.11 delle presenti norme.

**Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi**

La disciplina sostanziale degli interventi ammessi dal PUC è quella prevista nelle schede normative relative a ciascuno degli Ambiti/Territori boschivi-prativi-naturali che costituiscono la struttura del PUC.

**Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2**

In merito alle dotazioni territoriali obbigatoria degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato è quella contenuta all'art. 8 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, relativo alla determinazione delle dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali)

**Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti**

In merito alla misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti si fa rinvio a quanto stabilito all'art. 11 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 ed alla definizione di cui alla voce n. 30 del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017

**Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali**

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, alla raccolta dei rifiuti domestici, quali isole ecologiche, destinati a servire direttamente il territorio comunale.
Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le limitazioni per l'ambito CE-TPBN, contenute nella disciplina del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino per gli ambiti classificati B1, B2 del .tali impianti sono assolutamente esclusi nell'ambito CE-TPBN classificato "A" nella discplina del Parco.
- le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, ed dove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, devono essere ricostruite la pavimentazioni nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- non è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti se non strettamente connesse all'opera dopodichè l'area dovrà essere rinaturalizzata.

### 25.1. Ripetitori televisivi e telefonici

Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le limitazioni per l'ambito CE-TPBN, contenute nella disciplina del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino per gli ambiti classificati B1, B2 del .tali impianti sono assolutamente esclusi nell'ambito CE-TPBN classificato "A" nella discplina del Parco. :

Si applica la disciplina di cui al D.L. n.148 del 4/09/02 e s.m.i.. Per la loro installazione dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni paesistiche:

1) riqualificazione del sito oggetto di intervento per un raggio di ml 50 attorno allo stesso. Il recinto metallico che contiene gli impianti dovrà avere un'altezza non superiore a ml 2.00, all'esterno di detto recinto dovranno piantumarsi alberature di medio fusto con un'altezza non inferiore a quella della recinzione;
2) Il manufatto che contiene gli impianti dovrà essere realizzato con murature in pietra a spacco con copertura a due acque in ardesia, le eventuali aperture di ventilazione dovranno essere di forma quadrata;
3) Le dimensioni massime del manufatto sono ml 2.60 di larghezza, ml 3.00 di lunghezza e ml 3.20 di altezza;
4) Sono ammessi tralicci e pali metallici trattati con colori mimetici e la loro altezza dovrà essere valutata dalla Commissione del Paesaggio in rapporto al contesto paesaggistico;
5) Sono ammessi ponti radio da parte di Enti preposti alla sicurezza del territorio;

### 25.2. Antenne e parabole trasmittenti e riceventi

Le antenne e le parabole già presenti, rappresentano una notevole criticità, in quanto poste casualmente e visibili dalle principali vedute panoramiche. Pur rilevando la necessità di porre in opera tali apparecchiature, queste saranno seggette comunque a titolo edilizio sia nel caso di nuova installazione che di sostituzione. E' quindi obbligo nei due casi la presenza di una sola installazione per ogni copertura sia ad una che a due falde, è quindi fatto obbligo dell'installazione di impianti condominiali.
Entro due anni dalla intervenuta esecutività del PUC tutti gli apparati trasmittenti e riceventi dovranno essere adeguati alle presenti norme.
Per la loro installazione, ferme restando le precedenti disposizioni, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni paesistiche:

1) l'installazione di antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionale e di parabole per ricezioni satellitari è ammessa nella misura di una per ognuna delle tipologie indicate, per ogni fabbricato; dovranno obbligatoriamente essere installate in posizione defilata dalle visuali principali e più significative;
2) Le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro ed essere tinteggiate con colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate, prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi che ne accentuino la presenza;
3) In particolare all'interno delle zone CE-TSU, è escluso il posizionamento di dette apparecchiature in qualunque punto della facciata principale dell'edificio. Ferme restando le disposizioni di cui al punto 2) le antenne e parabole possono essere installate a condizione che ne sia limitato al massimo l'impatto sugli spazi e le visuali pubbliche, nel rispetto dei seguenti requisiti:

- collocazione, di norma, sulla copertura degli edifici, salvi i casi in cui collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) assicurino un impatto minore;
- obbligatorio il posizionamento sulla falda opposta a quella principale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Comunque antenne e parabole devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda pari almeno all'altezza dell'antenna o parabola comprensiva anche del supporto, Per le antenne e parabole esistenti, è prescritta la conformazione alle prescrizioni delle presentinorme (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura;

### 25.3. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

Per la loro installazione dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni paesistiche:

1) non è consentito occupare gli spazi pubblici di marciapiedi, strade e piazze;
2) non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o da essa visibili, gli impianti di cui sopra;
3) le installazioni sono ammesse solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati);
4) qualora risulti indispensabile far sfociare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, il macchinario deve comunque essere collocato del tutto internamente all'edificio, o appositamente progettato in modo da non arrecare alcuna turbativa all'equilibrio architettonico o all'apparato decorativo della facciata, utilizzando aperture schermate che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dalle presenti disposizioni per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse e similari);

### 25.4. Inquinamento luminoso

E' prescritto in merito agli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata il rispetto dei contenuti dell'art. 20 della LR 22/2007 (Requisiti tecnici degli impianti di illuminazione):

- È fatto obbligo dell'impiego di lampade ad alta efficienza, preferibilmente del tipo a led, negli ambienti interni e nelle aree esterne;
- all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che limitino l'inquinamento luminoso anche con particolare riferimento alle insegne;
- assunto quale valore di immagine la particolare luce di Portofino nelle ore notturne, con particolare riferimento agli spazi pubblici è assolutamente vietata la installazione di nuove insegne o nuovi arredi luminosi;

### 25.5. Impianti di allarme

E' vietato posizionarli all'esterno sulle facciate. Ad esclusione delle minuscole telecamere;

**Art.26: Impianti tecnologici speciali**

## 26.1. Impianti distribuzione energia elettrica

In particolare, per quanto riguarda la progettazione delle reti elettriche,si richiamano le indicazioni e tipologie di cui al manuale "Guida alla progettazione delle reti di distribuzione per un corretto inserimento nell'ambiente circostante", a cura di ENEL S.p.A., Distretto della Liguria, 1996.

Dovranno rispettarsi le seguenti disposizioni paesistiche:

1) In tutte le zone è ammessa la costruzione di cabine elettriche e di linee per il trasporto e la distribuzione previa verifica dei tracciati e dei progetti con l'Amministrazione Comunale e con le Amministrazioni superiori competenti per legge, nel rispetto dell'inserimento paesaggistico ambientale e della salute dei cittadini. Ciò vale anche per gli interventi volti a modificare sostanzialmente le linee esistenti, mediante l'esecuzione di nuovi tratti che si discostino in modo sensibile dalle linee esistenti e la costruzione di nuovi tratti in stretto affiancamento a quelle esistenti con successiva demolizione di quelli sostituiti;
2) Per un migliore inserimento paesaggistico-ambientale andranno seguiti alcuni criteri progettuali:
   - i pali dovranno essere posizionati con un'attenzione alle caratteristiche paesistiche e morfologiche del territorio e mai su crinale e colorati preferibilmente di verde o di grigio;
   - le linee elettriche e telefoniche devono essere preferibilmente collocate lontano dai crinali e, ove possibile, interrate. E' fatto obbligo di interramenti di quelle a bassa e media tensione. Negli altri casi quando non sia motivatamente possibile l'interramento totale o almeno parziale della rete elettrica per motivi tecnologici ed economici, è richiesto l'uso del cavo precordato e di pali metallici trattati con colorazioni mimetiche;
   - In ogni caso sia per quelle aeree che per quelle interrate si dovranno evitare i dirompenti varchi prodotti dalle linee elettriche negli ambiti vegetazionali e qualora ciò avvenga opportunamente ripristinato il verde naturale;
   - le cabine elettriche dovranno essere armonicamente inserite nel contesto paesaggistico prevedendo elementi di mitigazione degli impatti visivi anche mediante interramento totale o parziale o anche mediante schermature con elementi vegetazionali o altre soluzioni idonee a garantire il corretto inserimento da valutare di volta in volta; nel caso di addossamento a fabbricati esistenti, il volume dovrà essere armonicamente inserito nella composizione esistente evitando la creazione di corpi addossati estranei al disegno complessivo del fabbricato. Eventuali soluzioni diverse potranno essere valutate, se adeguatamente motivate;
   - gli armadi, le centraline e le apparecchiature elettriche e similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate preferibilmente in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato o in altro materiale idoneo agli usi da valutare per il singolo caso di specie;
   - Gli impianti dismessi devono essere demoliti e rimossi, ripristinando le condizioni geomorfologiche e vegetazionali originarie;

## 26.2. Colonnine di ricarica elettriche

Appartengono alla presente definizione le apparecchiature per la ricarica delle auto o altri mezzi a trazione elettrica. Ne è ammessa l'installazione su tutto il territorio comunale nelle aree di sosta, o lungo la viabilità, in tale ultimo caso, dovrà essere creato uno spazio idoneo alla sosta di uno o più veicoli;

**Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili**

Si fare rinvio alle disposizioni di cui al D.Lgs. 387/2003, fermo restando divieti e cautele previste dal PUC indica ambito per ambito.

**Art.28: Distributori di carburanti**

La sigla DC1 indica l'unico distributore di carburante presente nel territorio del Comune di Portofino in particolare specifico per la nautica. La permanenza di tale distributore è confermata. Sarà sottoposto alla disciplina che segue con ammessa possibilità di ampliamento.
Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono soggetti alle seguenti disposizioni:

1. normativa di settore, regionale, vigente in materia (L.R. 1/2007)

Riprogettazione dell'impianto di distribuzione carburanti anche attraverso la realizzazione di un minuscolo ricovero per il gestore le cui dimensioni dovranno essere stabilite all'atto della progettazione, la cui tipologia dovrà essere riferita ai fabbricati precari già presenti nell'ambito. Sono ammesse tutte le opere riguardanti la messa in sicurezza dell'impiano e quelle opere che ne garantiscano il potenziamento e/o la sostituzione e il potenziamento di serbatoi e degli impianti per la distribuzione.

| | Localizzazione | Confermato | Non confermato |
|---|---|---|---|
| DC1 | Molo Umberto I | SI | |

**Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante**

**Non esistono sul territorio del comune di Portofino stabilimenti a rischio di incidente rilevante.**

**Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente**

(Fermo restando il rinvio alle specifiche misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali che il PUC stabilisce nei diversi Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali di cui alle rispettive schede normative, possono essere definite specifiche norme per la tutela dell'ambiente che, a titolo di esempio, possono riguardare:

**30.1. la difesa dagli allagamenti e la salvaguardia idrogeologica;**

a) In riferimento agli studi idraulici effettuati nel corso della redazione del Piano di Bacino Ambito 15 emerge che i corsi d'acqua afferenti al territorio comunale che possono interferire con le zone insediate sono due: Il Fosso Acqua Viva e Torrente Acqua Morta e il Rio del Fondaco.

b) Il Fosso Acqua Viva e Torrente Acqua Morta confluiscono in un unico torrente a circa 225 m dal mare (al confine fra i comuni di Portofino e Portofino) e drenano un bacino di 1,56 $Km^2$.

c) Il tratto terminale prima dello sbocco a mare si presenta tombinato e sottopassa la strada litoranea.

d) Le verifiche effettuate indicano una sostanziale sufficienza idraulica della tombinatura a fondo plateato.

e) Il Rio del Fondaco, dopo un percorso molto acclive sulle alture di Portofino attraversa l'abitato mediante un lungo tratto tombinato che termina direttamente in mare; drena un bacino di 0,33 $Km^2$.

f) Lo studio idraulico relativo allo stato attuale indica una insufficienza della tombinatura già per la portata cinquantennale: la portata massima stimabile della tombinatura è pari a 3 $m^3/s$ a fronte di portate duecentennali calcolate lungo le sezioni di chiusura comprese fra 4,5 $m^3/s$ e 11,8 $m^3/s$.

g) La portata in eccesso esonda in corrispondenza dell'imbocco della tombinatura, percorre l'unica via possibile verso il nucleo abitato e termina in mare. Al termine di Piazza della Libertà la corrente si divide in due rami percorrendo sia Via Roma sia Vico Dritto e quindi raggiunge il mare.

**30.2. SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA**

h) La tombinatura non ha dimensioni adeguate per lo smaltimento delle portate di progetto e le presistenze edilizie inibiscono la messa in sicurezza con adeguato franco per portate duecentennali. Al fine di minimizzare il rischio e massimizzare la portata smaltibile è necessario realizzare un intervento di adeguamento delle dimensioni della tombinatura.

i) Il Piano degli interventi del Piano di Bacino prevede anche la costruzione all'imbocco della tombinatura di una vasca di decantazione (3x5 m) e di una briglia selettiva.

**30.3. DIFESA DAGLI ALLAGAMENTI**

j) In caso di allagamento i locali a piano terra di Via Roma e di Vico Dritto sono a rischio. In termini di misure preventive possono essere messi in atto alcuni accorgimenti tecnico-costruttivi di salvaguardia per ridurre la vulnerabilità complessiva dell'immobile, relativi alle sole porzioni di fabbricato interagenti con potenziali eventi alluvionali.

k) In particolare, la tutela dei beni mobili ed immobili potrà essere garantita attraverso l'installazione di dispositivi a tenuta stagna (mobili o fissi) in corrispondenza delle bucature al piano terreno.

l) A livello operativo, tra le possibili soluzioni, si consiglia di posizionare in corrispondenza delle aperture "a rischio" guide di acciaio inox all'interno delle quali, in occasione di evento alluvionale, inserire manualmente pannelli in alluminio opportunamente resistenti alla spinta idrostatica e dotati di adeguati cuscinetti di gomma o gonfiabili atti a garantire la tenuta stagna dell'entrata.

m) Un'alternativa si può configurare nel posizionamento di pannelli prefabbricati o modulari dotati di guarnizioni EPDM espanso da forzare contro i muri tramite maniglioni estraibili anti-apertura.

n) Inoltre per gli edifici esposti alla corrente di piena dovrà essere garantita la "tenuta strutturale" delle murature nei confronti delle eventuali sollecitazioni idrauliche indotte dall'evento alluvionale.

o) Una ulteriore zona a rischi allagamento è costituita dall'ingresso al parcheggio sotto la sede comunale. In questo caso è possibile prevedere, fra i possibili dispositivi, una paratia mobile sollebata idraulicamente o la realizzazione di chiusure a tenuta stagna.

**30.4. le prestazioni energetiche degli edifici negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuova costruzione;**

Si richiamano i criteri emanati dalla Regione con DGR 1122 del 21/09/2012 "Approvazione linee guida impianti produzione energia da fonti rinnovabili"

Gli interventi che prevedono esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura devono riguardare i seguenti aspetti:

a) La coibentazione di pareti, solai e coperture;
b) Sostituzione integrale degli infissi;
c) Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici;
d) Sostituzione dell'impianto termico con:
   - caldaie a condensazione;
   - pompe di calore ad alta efficienza;
   - impianti geotermici a bassa entalpia.

Non potranno essere impiegate le tecniche di cui alla lettera c) sulle coperture di tutti gli ambiti del PUC, fatte salve le pertinenze ove le schede d'ambito volta per volta ne indicano le modalità di intervento.

Gli edifici di nuova realizzazione, quelli derivanti da interventi di sostituzione edilizia e quelli di ristrutturazione, previa demolizione e successiva ricostruzione dovranno essere certificati in classe "A".

**30.5. la permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli;**

Nel Piano di Bacino sono indicati alcuni criteri di carattere generale che devono essere recepiti e sviluppati dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali. In particolare nell'art. 5 bis sono indicati alcuni criteri generali in base ai quali si raccomanda di:

prevedere adeguati sistemi di regimazione delle acque piovane atte a rallentarne lo smaltimento, impiegando, nella realizzazione di nuovi spazi pubblici o privati o di loro eventuali risistemazioni (piazzali, parcheggi, aree attrezzate, impianti sportivi, viabilità ecc), modalità costruttive che favoriscano, in via

preferenziale, l'infiltrazione delle acque nel terreno, quali pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile, e tecniche similari e, qualora ancora necessario per la ritenzione temporanea delle acque, la realizzazione di idonee reti di regolazione e drenaggio;
messa in atto, soprattutto a fronte di interventi che comportano un significativo impatto, di adeguate forme di compensazione finalizzate al riequilibrio tra le superfici impermeabilizzate e quelle naturali attraverso la previsione di interventi di rinaturalizzazione di aree già impermeabilizzate a fronte della sigillatura di superfici permeabili;
incentivare il riuso in sito delle acque raccolte;
mantenere le acque nel bacino idrografico di naturale competenza;
assicurare il definitivo convogliamento delle acque delle reti di drenaggio in fognature o in corsi d'acqua adeguati allo smaltimento.

Con riferimento e seguito agli indirizzi generali sopra riportati, risulta necessario che nell'intero territorio comunale il rilascio o l'adozione di atti di assenso relativi a nuove edificazioni o trasformazioni d'uso di aree pubbliche o private sia subordinato all'individuazione di interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale del territorio e controllarne gli effetti anche attraverso l'impiego di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche.
I sistemi necessari per limitare l'impermeabilizzazione consistono nella realizzazione delle zone di parcheggio e manovra con strutture alveolari permeabili.
Per favorire il disciplinamento delle acque ed il rallentamento dei deflussi è necessario raccogliere le acque in un sistema di compensazione in grado di ritardare il convogliamento nel corso d'acqua di riferimento, attraverso la ritenzione temporanea.
Il dimensionamento delle vasche relative a unità singole e doppie o a tre unità contigue deve essere in grado di ritardare di un'ora, in caso di evento meteorico eccezionale, l'immissione di acqua nel sistema di riferimento.
Ogni vasca dovrà essere predisposta in maniera tale da scaricare le acque mediante valvola di troppopieno sommitale che entra in funzione durante di emergenza e scarico di fondo per lo svuotamento della vasca in previsione di un riutilizzo in tempi brevi.

### 30.6. la tutela e sicurezza dei suoli

Individuazione delle condizioni di degrado: da apposito elaborato dovranno essere esplicitamente indicate la aree degradate, prati, coltivi, impianti di oliveto, vigneto e aree boscate, descrivendone le condizioni al fine di valutarne l'estensione, le cause e le opere necessarie finalizzate al loro recupero. In particolare lo studio dovrà essere finalizzato a valutare le condizioni dei muri di fascia e quindi indicate le metodologie per il loro recupero o manutenzione; alla individuazione del reticolo idrico secondario e le derivazioni, finalizzando lo studio al recupero funzionale della rete irrigua; alla individuazione dei sentieri privati e pubblici, indicando modalità di recupero e manutenzione; alla individuazione del tipo di coltura abbandonata o ancora esistente finalizzando lo studio al suo recupero o all'eventuale potenziamento della stessa. Quanto sopra dovrà apparire in un elaborato grafico a firma di un tecnico abilitato.

Relativamente ai versanti soggetti a fenomeni di erosione e dilavamento superficiale sono da assumere le seguenti specifiche tecniche:

**AREE TERRAZZATE**: gli interventi di manutenzione dei muri di fascia esistenti e la realizzazione di nuovi muri per l'estensione dei terrazzamenti dovranno essere realizzati con pietra locale (conglomeato ed in subordine calcare marnoso)

**ZONE DI VERSANTE BOSCATE E NON** Per la difesa dall'erosione è preferibile il ricorso a metodi propri dell'ingegneria naturalistica quali:

- stesa di geocompositi antierosivi o di biostuoie;
- realizzazione di palizzate semplici in legno;
- realizzazione di viminate o graticciate;
- realizzazione di canalette in legno o in geocompositi.
- Relativamente alle strutture di contrasto oltre ai muri in pietra a secco e possibile il ricorso a palificate doppie in legname e pietrame

### 30.6.1. Le misure di tutela delle aree appartenenti appartenenti alla rete ecologica regionale ovvero al SIC IT 1332603

**Prescrizioni**

L'area SIC IT 1332603 "Parco di Portofino" comprende la quasi totalità del territorio comunale, ad esclusione dell'edificato del centro storico compreso tra Piazza della Libertà e Piazza Martiri dell'Oliveta, noché la" palazzata" ad Est, tra via Duca degli Abbruzzi e la rada di Portofino, sino alla località Faro Verde.

L'area Sic ricade nei seguenti ambiti individuati dal P.U.C.:

a) Ambiti di conservazione dei territori boschivi, prativi e naturali CE-TPBN;
b) Ambiti di conservazione dei territori di presidio ambientale CE-TPrA;
c) Ambiti di consevazione dei complessi edilizi di pregio e panormanico (sistemi di villa litoranei di pregio) CE-IVPP;
d) Ambiti di conservazione dei Tessuti Storici Urbani CE-TSU
e) Ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani eterogenei e sub-ambiti RQ-TUE, RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 idonei ad accogliere i credidi edilizi provenienti da RQ1, RQ2, RQ3.
f) Ambito di completamento dei tessuti urbani centro congressi, sala per la musica e funzioni complementari RQ-TUE4
g) Ambiti di riqualificazione dei tessuti edificati di pregio RQ-6, RQ-7
h) Ambito di completamento dei tessuti produttivi alberghieri RQ–DA-1, CO-DA-2
i) Ambito di conservazione dei tessuti produttivi alberghieri CE-DA-5
j) Abiti del Demanio marittimo CE-TD1, CE-TD2, CE-TD3
k) Sistema dei Servizi e delle infrastrutture SIS-IC, SIS-PS, SIS-IC, SIS-P, SIS-Ps, SIS-SR, SIS-VA, SIS-CM, SIS-T, SIS-V, SIS-VP, SIS-CR,

Di seguito sono indicate le prescrizioni che devono essere rispettate nelle aree Sic, sia per la realizzazione degli interventi edilizi previsti per gli ambiti sopraindicati e indicati nella relativa normativa del PUC o del Piano del parco e dei relativi Regolamenti di settore e sia per la gestione dei terreni agricoli e forestali, in particolare se funzionali alle edificazioni di servizio previste nelle aree agricolo-forestali come disciplinate dal Puc e dal Piano del parco.

Gli interventi ammessi possono essere autorizzati e realizzati a condizione che:

a. non siano alterate le aree umide, comprendenti le sorgenti, i rii e i corsi d'acqua in genere, le pozze e le aree di ristagno d'acqua, con qualsiasi

intervento di tipo edilizio o che comporti cambio di destinazione d'uso del suolo;

b. non siano captate le risorse idriche all'interno del SIC, fatte salve le derivazioni già esistenti;
c. non siano artificializzate le sponde ed il greto dei corsi d'acqua; eventuali interventi di regimazione delle acque dovranno essere realizzati soltanto utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica (briglie, scogliere, palificate, palizzate, ecc.), fatti salvi gli interventi da realizzarsi negli ambiti urbani;
d. non siano alterati gli ambienti rocciosi costituiti da rupi, emergenze geomorfologiche, grotte, cavità, muretti a secco, anfrattuosità delle pareti rocciose, rocce affioranti. Qualora tali interventi fossero indispensabili per importanti motivi di interesse pubblico, occorrerà prevedere e mettere in atto misure compensative e mitigative;
e. non si operi il costipamento e l'impermeabilizzazione dei suoli, il cambio d'uso delle superfici agricole e la riduzione della superficie dei prati, se non per quanto strettamente necessario alla realizzazione degli interventi ammessi dalla normativa dei singoli ambiti nelle aree pertinenziali agli edifici;
f. Il recupero dei muretti di sostegno dei terrazzamenti deve avvenire esclusivamente con la tecnica tradizionale a secco, escludendo l'impiego di calce, calcestruzzo o cemento, sia all'interno del paramento che all'esterno per sigillare i giunti. Possono essere impiegate reti metalliche elettrosaldate a maglia rettangolare, per consolidare la fascia secondo la tecnica delle terre armate, da posizionarsi a tergo dei muri prima della ricostruzione del muro a secco. La presenza di essenze vegetali sui muri e paramenti da recuperare, in partrticolare di pteridofite, dovrà prevedere il loro espianto e successivo trapianto o comunque di misure compensative atte a non ridurre la presenza in loco di felci, equiseti e altre pteridofite. .
g. Eventuali interventi che prevedano l'utilizzo del cemento armato o della sola malta cementizia potranno essere realizzati esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici e comunque sulla base di dettagliata relazione geologica che escluda l'efficacia delle tecniche tradizionali a secco nelle particolari condizioni geologiche del sito.
h. Sono fatti salvi gli interventi realizzati dall'Ente pubblico per consolidamento di dissesti idrogeologici che compromettano l'incolumità pubblica, i quali comunque dovranno prevedere opere di mitigazione e rinaturalizzazione dei manufatti.
i. La realizzazione di recinzioni è consentita solo impiegando reti a maglia larga rettangolare o quadrata, con lato minimo di 10 cm.
j. Nella sistemazione delle aree esterne a prato si devono impiegare esclusivamente miscele di essenze erbacee per prato polifita, composte da specie graminacee e leguminose, prioritariamente con specie appartenenti a ecotipi locali, mentre sono vietati i prati monofiti tipo loietto. Gli interventi di manutenzione dei prati devono salvaguardare l'eventuale presenza di orchidee spontanee, rispettando l'epoca di fioritura delle specie presenti.
k. E' vietato introdurre specie vegetali non autoctone nelle aree agricole e forestali e naturali, ad esclusione degli ambiti a villa ove è ammessa la messa a dimora di piante autoctone o naturalizzate o comunque ormai usuali nel contesto di riferimento; è consentita la messa a dimora di piante per scopi agricoli (ulivi, vite, alberi da frutta, ortaggi, ecc, secondo gli usi tradizionali).
l. E' vietata la sottrazione di habitat agricoli e in particolare ad uliveto mediante il cambio colturale a favore di altre coltivazioni agricole o mendiante l'introduzione di specie ornamentali o forestali.
m. Il recupero degli oliveti abbandonati è consentito solo qualora le piante di olivo non siano state completamente soffocate dalla vegetazione naturale colonizzatrice e quindi solamente mediante il recupero tramite potatura di riforma delle piante esistenti, con eventuale rinfoltimento delle possibili fallanze.
n. La coltivazione degli uliveti e delle aree agricole in generale può essere effettuata solamente secondo metodi e/o prodotti biologici oppure con metodi di lotta integrata che non comportino eventuali interazioni con l'ambiente.

o. Se per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla normativa dei singoli ambiti risultasse necessario procedere all'abbattimento di piante arboree, si dovranno comunque preservare gli alberi stravecchi, vetusti e/o con cavità, soprattutto dei generi *Quercus e Castanea*. Andranno comunque preservati gli esemplari di *Quercus ilex, Q. pubescens e Pinus halepensis*, fatte salve motivazioni di carattere fitostatico, per la salvaguardia dell'incolumità delle persone, o fitosanitario

p. La sistemazione delle situazioni di instabilità dei versanti dovrà avvenire privilegiando gli interventi di ingegneria naturalistica e comunque mediante interventi che prevedano il mantenimento o il ripristino degli habitat presenti.

q. Nella realizzazione di nuovi tratti di viabilità carrabile è obbligatorio porre in atto opere (es. tombinature) che favoriscono il passaggio degli animali. E' vietato impermeabilizzare la sede stradale con l'impiego di bitume o calcestruzzo, ma dovranno essere utilizzate esclusivamente pavimentazioni in materiale permeabile.

r. Non sono consentite pratiche che impieghino diserbanti di sintesi, fatto salvo l'impiego di sistemici altamente selettivi, allo scopo di ridurre od ostacolare l'espansione di specie altamente invasive (rovi, robinia, ailanto, ecc.) solamente nelle are pertinenziali agli edifici e lungo la rete viabile.

s. Gli interventi di utilizzazione del bosco devono essere finalizzati prioritariamente al miglioramento del soprassuolo boschivo, utilizzando le tecniche della selvicoltura naturalistica a basso impatto ambientale, che prevede interventi mirati a conservare e ad aumentare la biodiversità e la complessità del sistema, assecondando la disomogeneità e la diversificazione strutturale e compositiva del soprassuolo.

t. In tutti gli interventi che prevedono l'esbosco del legname di risulta dai tagli di miglioramento, deve essere mantenuta in sito una quota adeguata di "legno morto", a terra o in piedi, di dimensioni idonee, per la vita degli organismi xilofagi e saproxilici.

u. Sono consentiti i trattamenti in zone boscate colpite da fitopatie (cocciniglia del pino marittimo, processionaria, cinipide del pino, ecc.) con metodi e/o prodotti biologici oppure con metodi di lotta integrata o con tecniche di endoterapia, che non comportino eventuali interazioni con l'ambiente, purché dotati di impatto ambientale sulla fauna e sulla flora spontanea ridotto o nullo.

v. Nei tratti costieri è vietato effettuare ripascimenti sia strutturali che stagionali, al fine di salvaguardare gli habitat 1170 "Scogliere", e 1210 "Vegetazione annua delle linee di deposito marine ", fatti salvi gli interventi necessari er la messa in sicurezza della viabilità e dei manufatti presenti.

w. E' vietato inoltre attrezzare la scogliera e allestire strutture balneari, deposito barche, ecc.

x. Qualora fosse necessario realizzare parapetti, scale, passerelle o altri manufatti per l'accesso al mare, essi devono avere caratteristiche tali da evitare il danneggiamento dell'habitat o delle condizioni idonee all'insediamento spontaneo o al ripristino dell'habitat stesso; devono essere evitati apporti terrosi e, dopo il completamento dell'opera, devono essere ripristinate le caratteristiche idonee all'insediamento dell'habitat o, se è il caso, devono essere reimpiantate le specie vegetali proprie dell'habitat (*Cakile maritima, Polygonum robertii, Echinophora spinosa, Salsola kali, Eryngium maritimum, Lotus cytisoides)*.

y. Negli interventi sulle coperture negli edifici che possano ospitare esemplari, singoli o in colonia, di chirotteri, ai sensi della Legge n. 104 del 27.05. 2005, sono da prevedersi accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con paricolare riferimento alle indicazioni operative emesse dal Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA contenute nelle "linee guida per la conservazione dei chirotteri nelle costruzioni anropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

z. Le attività di cantiere per gli interventi ammessi all'interno dell'Area Sic o nell'edificato limitrofo dovranno adottare piani di contenimento delle emissioni di polveri e rumori da allegare alla relazione d'incidenza, con particolare riferimento al trasporto di eventuali materiali di risulta lungo la strada costiera all'interno del Sic. Nelle esecuzione dei lavori non dovranno essere sversati in alcun modo liquidi (carburanti, oli e prodocchi chimici

in genere) e acque di lavaggio, soprattutto quelle contenente polveri di cemento, nell'ambiente del cantiere e in quello limitrofo.

### 30.6.2. Procedura autorizzativa

La normativa di riferimento è costituita dalla **L.R. 10 luglio 2009 N. 28** e s. m. e i. e dai relativi provvedimenti attuativi, in particolare dalla **Deliberazione della Giunta Regionale n. 30 del 18 gennaio 2013 "**Legge regionale n. 28/2009. Approvazione criteri e indirizzi procedurali per la valutazione di incidenza di piani, progetti ed interventi. Sostituzione D.G.R. n. 328/2006".

Gli interventi ed i progetti che interessano il SIC o le aree limitrofe, suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati e che non siano direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente del SIC, sono soggetti al procedimento di Valutazione di Incidenza.

Sono esclusi dal procedimento di valutazione di incidenza gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art . 8 comma 3 della L.R. n. 28/2009. Sono inoltre esclusi dal procedimento di valutazione d'incidenza gli interventi indicati nell'allegato D della D.G.R. 30/2013. Sono assoggettati al procedimento di Valutazione d'incidenza tutti gli interventi di tipo edilizio che comportino sottrazione o modificazione delle superfici agricole, forestali e naturali, comprese quelle pertinenziale a edifici già esistenti .

Il procedimento di valutazione di incidenza si articola in 4 fasi come previsto dall'allegato B della D.G.R. 30/2013: Fase 1 di pre-valutazione, Fase 2 della valutazione d'incidenza, Fase 3 della valutazione d'incidenza di eventuali soluzioni alternative, fase 4 di individuazione delle misure di compensazione.

L'approvazione dei progetti ed interventi che interessano il SIC, sopra-individuati, è condizionata all'esito favorevole della pre-valutazione di incidenza che deve essere effettuata preventivamente dall'Ente del Parco Naturale Regionale di Portofino prima del rilascio del titolo edilizio da parte dell'Amministrazione comunale.
Il proprietario o avente titolo, per la realizzazione degli interventi di cui ai punti precedenti, deve pertanto inoltrare il modulo di pre-valutazione (allegato E alla D.G.R. 30/2013) all'Ente preposto alla Valutazione d'incidenza ovvero all'Ente Parco Naturale Regionale di Portofino.

Qualora il progetto o l'intervento comporti un'incidenza negativa o questa venga valutata significativa dall'Ente preposto si procede con la successiva Fase 2 che prevede l'effettuazione della valutazione d'incidenza, sulla base di uno specifico studio d'incidenza predisposto dal soggetto proponente secondo quanto indicato nell'allegato A della D.G.R. 30/2018.
L'ente preposto può prescrivere misure mitigative o di compensazione.

I provvedimenti di autorizzazione o approvazione adottati senza la pre-valutazione di incidenza sono nulli.

Nei casi di progetti soggetti a procedura di Valutazione di impatto ambientale (VIA), di cui alla l. r. 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e s. m. e i., , la pre-valutazione di incidenza è ricompresa nell'ambito della procedura di VIA di competenza della Regione Liguria.

## 30.7. La tutela del verde urbano.

Il verde degli ambiti di villa e delle aree edificate è tutelato. In particolare è vietato l'abbattimento delle alberature ad alto fusto con diametro superiore a 18 cm, fatto salvo il taglio di contenimento o estrirpazione di spece infestanti o invasive, quali robinia, ailanto.
L'abbattimento delle piante di alto fusto è consentito solamente per motivi fitostatici e/o fitosanitari (o colturali nell'ambito di formazioni boschive), e quindi per prevenire danni ai manufatti e per garantire la sicurezza pubblica e privata, mediante richiesta di autorizzazione all'Ente Parco di Portofino, corredata di idonea perizia, ai sensi del Piano del Parco e del Regolamento degli interventi sulla vegetazione e mediante richiesta di autorizzazione paesaggistica al Comune di Portofino ai sensi della vigente normativa. Quando possibile gli abbattimenti autorizzati devono prevedere la maessa a dimora di piante di alto fusto della stessa specie o di specie autoctone o usuali nel contesto di riferimento.
Gli abbattimenti che si dovessero rendere necessari, per la realizzazione di interventi edilizi ammessi, devono sempre prevedere la sostituzione delle stesse con altre piante della stessa specie o usuali nel contesto di riferimento, secondo quanto previsto da idonea perizia a corredo del progetto edilizio.

**Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale**

Con riferimento al "Quadro delle definizioni uniformi" contenute nel REC, oltre alla indicazione delle definizioni aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 17 e le ulteriori definizioni tecniche di cui all'art. 18, per tutte le definizioni di mera valenza edilizia il PUC fa rinvio al REC.

**TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO**

**Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano**

La presente norma rinvia alle disposizioni di cui all'art. 48 della l.r. 36/1997, stabilendo per ciascun Ambito/Territori boschivi-prativi-naturali le modalità di attuazione degli interventi nell'apposito campo della relativa scheda normativa. L'attuazione delle previsioni può avvenire senza ricorso al PUO sulla base di permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 49 della stessa legge urbanistica.

**Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali**

(Al fine dell'attuazione delle previsioni del PUC che in base alla disciplina urbanistica degli Ambiti/Territori boschivi-prativi-naturali sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, devono essere definiti i contenuti minimi delle diverse tipologie di convenzione urbanistica.
A titolo di esempio si riportano i seguenti schemi:

1) **Convenzione per interventi edilizi negli Ambiti** di Riqualificazione, Completamento :

valgono le disposizioni di cui all'art. 49 della l.r. 36/1997 e s.m.i., secondo i contenuti obbligatori contenuti nelle schede d'ambito.

2) Convenzione per gli interventi di **effettiva produzione agricola** di cui allo Schema normativo n. 4.
   Non è presente la scheda normativa n. 4 e non sono previsti interventi connessi all'effettiva produzione agricola.
3) Convenzione per interventi di **presidio ambientale** di cui allo Schema normativo n. 5:
   Nei territori di presidio ambientale CE-TPrA Non sono previsti interventi a carattere residenziale, quelli ammessi di supporto delle attività agricole saranno soggetti alle disposizioni di cui all'art. 36, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m.i. integrate dalle prestazioni contenute nello schema normativo n. 5;
4) Convenzione per interventi nei **territori boschivi-prativi-naturali** di cui allo Schema normativo n. 6:
   Non sono previsti interventi in ambito CE-TPBN.

**Art.34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard")**

Negli Ambiti ove il Piano subordina il rilascio del permesso di costruire alla preventiva stipula della Convenzione attuativa, nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree idonee per collocazione funzionale e per estensione sufficiente a soddisfare le prestazioni obbligatorie di urbanizzazione stabilite dal Piano in funzione delle destinazioni d'uso previste dall'intervento da realizzarsi, si procede nei modi di seguito indicati:
1) il Comune deve motivare le ragioni per cui dispone la realizzazione di opere di urbanizzazione con una localizzazione diversa da quella dell'area di intervento e comunque in relazione funzionale con la stessa area di intervento, oppure in ambito idoneo a soddisfare fabbisogni di dotazioni funzionali riferibili anche al carico urbanistico determinato dall'intervento oggetto della Convenzione; la realizzazione di opere di urbanizzazione localizzate in area diversa da quella oggetto di intervento comporta da parte del Comune la dichiarazione di interesse generale delle stesse opere, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della l.r. 25/1995 e s.m.;
2) deve essere quantificata l'estensione delle aree per le dotazioni obbligatorie in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto e del relativo carico urbanistico (U.C.U. x dotazione dotazioni territoriali minime ai sensi del R.R. 25 luglio 2017, n. 2 = superficie dovuta);
3) deve essere effettuata la stima del valore delle aree di cui al punto 2) che non vengono cedute al Comune;
4) deve essere effettuata la stima del costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore avrebbe dovuto realizzare per soddisfare le dotazioni minime di cui al punto 2), anche assumendo a riferimento i costi unitari delle opere di urbanizzazione che il Comune realizza a sua cura e spese;
5) deve essere determinato il valore complessivo dell'importo da "monetizzare" derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 3) e 4), cui vanno aggiunti i costi di cui deve farsi carico il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sostitutive: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (fatta salva l'ipotesi che tale progettazione sia fornita dal soggetto attuatore dell'intervento privato ed accettata e validata dal Comune), direzione lavori, oneri per la sicurezza, accertamenti archeologici, collaudi, spese amministrative (anche forfettizzate) per la gestione del procedimento comunale, imposte, altre voci indicate dal Comune in funzione delle opere di urbanizzazione sostitutive da realizzare;
6) devono essere individuate e localizzate le opere di urbanizzazione sostitutive che il Comune realizzerà, in attuazione del Programma dei lavori pubblici, la cui estensione deve essere congruente con quella con quella di cui al punto 2) ed il cui costo deve essere congruente con quello di cui al punto 4);
7) devono essere precisate, nella Convenzione attuativa, le condizioni di fattibilità delle opere di urbanizzazione sostitutive e dichiarata, da parte del Comune, la loro cantierabilità entro un termine prestabilito decorrente dalla sottoscrizione/trascrizione della Convenzione;

8) devono essere fissati i tempi per la ultimazione delle opere di urbanizzazione sostitutive, in ogni caso da collaudarsi prima del rilascio dell'agibilità dell'intervento edilizio privato;
9) deve essere previsto lo scomputo, sino alla concorrenza dalla voce B (quota opere di urbanizzazione ed aree) della Tariffa urbanistica del Comune da applicarsi all'intervento oggetto del permesso di costruire, dell'importo complessivo di cui al punto 5 (somma delle voci dei punti 3) e 4)), al netto dei costi aggiuntivi ivi indicati;
10) la "monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard" dovute in funzione degli interventi di nuova costruzione previsti negli Ambiti di riqualificazione è ammissibile solo per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostitutive realizzate dal Comune in aree che siano in stretta relazione funzionale con l'intervento di nuova costruzione e non è ammissibile nei Distretti di trasformazione.)

**Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale**

Regole applicative dell'art. 29ter per la costituzione del credito edilizio sono dunque le seguenti:
1) sono suscettibili di demolizione per la costituzione di credito edilizio gli edifici classificati con le sigle RQ1, RQ2, RQ3 che si trovano le condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. ed all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2;
2) il PUC prevede prevede nei sub-ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 i coefficienti di innalzamento dell'entità della volumetria demolita , per cui il credito edilizio iscritto nell'apposito Registro di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m., negli ambiti RQ1, RQ2, RQ3 potrà essere incrementato in funzione di questi eventuali coefficienti stabiliti dal PUC negli ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3;
3) i progetti degli interventi di demolizione totale della costituzione del conseguente credito edilizio, devono contenere il rilevo del volume da demolire al fine della sua quantificazione in applicazione delle definizioni contenute nel REC e devono prevedere la sistemazione finale dell'area o della porzione di edificio oggetto della demolizione secondo le prescrizioni stabilite dal PUC;
4) a fini di cui al punto 3), il PUC stabilisce nelle schede dell'ambito RQ-TUE l'uso pubblico delle aree liberate dalle costruzioni e ciò dovrà risultare nel registro comunale per la costituzione del credito edilizio. Compresi , i requisiti formali che devono soddisfare le aree ove avvengono le demolizioni di edifici;
5) le aree che sono liberate da edifici demoliti integralmente e per la costituzione di credito edilizio, non possono essere oggetto di successivi interventi di edificazione; a questi fini per la costituzione del credito edilizio e la sua iscrizione nell'apposito Registro, il PUC stabilisce l'obbligo della sottoscrizione da parte del proprietario dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento di demolizione, di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari, nel quale è costituito, rispettivamente, il vincolo di inedificabilità;
6) il PUC prevedere che le aree che sono liberate da edifici esistenti oggetto di demolizione, possano essere utilizzate per la realizzazione di dotazioni territoriali o per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, in questo caso non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto l'area liberata dalla volumetria preesistente ha già beneficiato della costituzione del relativo credito edilizio;
7) il credito edilizio è iscritto nel Registro sopra richiamato solo a seguito della comunicazione di fine lavori dell'intervento di demolizione, totale, di un edificio esistente per il quale è stato ottenuto il necessario titolo abilitativo; a tale comunicazione deve essere allegata la documentazione fotografica relativa all'area ove è stato demolito l'edificio o una sua porzione che deve essere sistemata conformemente al progetto predisposto per l'intervento di demolizione;
8) gli interventi di ampliamento di edifici oltre il limite del 20% e quelli relativi alla costruzione di nuovi edifici che utilizzano, sulla base della disciplina del PUC, crediti edilizi iscritti nell'apposito Registro comunale, devono indicare i riferimenti e l'entità dei crediti attinti e nell'intestazione del progetto, del relativo titolo

abilitativo e nel cartello indicatore del cantiere deve essere espressamente indicato che si tratta di intervento che prevede l'utilizzo di credito edilizio derivante da precedenti demolizioni;

9) contestualmente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione che utilizzano crediti edilizi, il Comune deve provvedere alla cancellazione dal Registro del credito edilizio utilizzato riportando a tal fine gli estremi del permesso di costruire che ha utilizzato detto credito;
10) Il credito edilizio ed il relativo Registro comunale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m..

**Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica**

Non sono prevista nel PUC del Comune di Portofino regole per l'applicazione della perequazione urbanistica

**Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale**

Non sono prevista nel PUC del Comune di Portofino regole per l'applicazione della perequazione urbanistica per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale.

**Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica**

Ove, al fine di realizzare nuovi spazi per servizi di standard o infrastrutture, anche non previste dal Piano, per comprovate esigenze di pubblica utilità emerse in fase successiva, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di volumi o superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, chi ne ha la proprietà convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili o delle aree necessarie. L'eventuale attivazione di tale procedimento è di competenza del Consiglio Comunale il parametro compensativo è stabilito in una SU non superiore a mq 10. Il credito edilizio derivante dalla cessione gratuita al comune è utilizzabile esclusivamente nelle aree appartenenti ai sub-ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3

**Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana**

Le regole di incentivazione della riqualificazione urbano sono contenute negli articoli relativi all'ambito RQ-TUE comprendenti piazza della Libertà, via del Fondaco e località La Villa, ove attraverso l'uso dei crediti edilizi, e della riqualificazione e il completamento si intende porre le basi per il complessivo recupero dell'ambito.

- Riqualificazione attraverso demolizione di edifici degradati e ricollocazione in ambiti liberi;
- Attraverso la riqualificazione per nuova costruzione completare il tessuto edificato;
- Potenziamento della capacità ricettiva attraverso intervento il completamento di alcune strutture ricettive.

Le opere ammesse dovranno riqualificare gli spazi pubblici e liberare piazza della libertà dalla sosta degli autoveicoli e motocicli.

**TITOLO IV – <u>DISPOSIZIONI FINALI</u>**

**Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico**
Non vi sono attivi titoli abilitativi attivi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico

**Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati**
Non vi sono attivi SUA/PUO vigenti o in corso di attuazione.

**Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano**

All'entrata in vigore del PUC si applicano le disposizioni di cui agli artt. 42 e 38, comma 11, della l.r. 36/1997 e s.m.i..

**Art. 43 Raccolta schede normativa per gli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del p.u.c.** (artt. 28 e 30 l.r. 36/1997 e s.m.) **disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione e di riqualificazione e di completamento del puc.**

**GENERALITA'**

**43.1. Contenuto delle schede norma del PUC.**

Per la lettura organica dei campi contenuti nelle schede si fa riferimento alle istruzioni contenute nella DGR n. 321 dell'11 maggio 2018 allegato 1 delle note esplicative dello schema

**43.2. Rapporti con il Piano del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino**

Nell'ambito evidenziato con perimetro in colore rosso dell'allegata TAV. STR1A coincidente con il perimetro della zona D1 del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino, vige esclusivamente la presente disciplina del P.U.C.. Nelle aree esterne a tale perimetro le NG si limitano ad allineare i parametri le modalità di intervento e le definizioni della disciplina del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino alla L.R. 16/2008 e s.m.i. e al D.P.R. 380 ed al *quadro delle Definizioni Uniformi contenuto nel REC* .

# ART. 43.3. (scheda2) CE-TSU conservazione tessuti storici urbani

<table>
<tr><td colspan="6">1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</td></tr>
<tr><td>Sigla Ambito:<br>CE-TSU ambito di conservazione dei tessuti storici urbani</td><td colspan="4">Localizzazione territoriale dell'Ambito:<br>Descrizione sintetica:<br>Corrispondono al sistema edificato più antico del borgo, e alcune aree residuali del nucleo di Paraggi. Sostanzialmente per il nucleo di Portofino le aree, già d'impianto definito nelle cartografie del Vinzoni (1793) del piano geometrico del XVIII secolo. Rappresentanti valore di immagine.<br>Superficie territoriale dell'Ambito: mq 35.405,37<br>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: > 1,44 mq SU/mq St<br>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):<br>Ambito n. 2</td><td>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:<br>Zona tipo A</td></tr>
<tr><td colspan="6">2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:<br>Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)</td></tr>
<tr><td colspan="6">3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64<br>Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento<br>Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.): NI-CE<br>(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle <u>eventuali proposte di modifica</u> del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)</td></tr>
<tr><td colspan="6">4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: - Ambito Classificato NUC nel PTC Provinciale, Aree esluse parzialmente dal SIC IT 1332603 e appartenenti alla zona D1 –Portofino dal Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino, ambito CE-TSU di Paraggi, sul quale oltre che la presente disciplina vige ed è prevalente la disciplina degli ambiti D1 Paraggi del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max.% 10 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>Categoria Funzionale A) residenza</td><td>SI</td><td>SI</td><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1<br>NO<br>delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose,</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente<br>NO<br>Non ammessa ai piani terra, fermo restando quelle già esistenti, la inammissibilità della residenza ai piani terra è da intendersi quale</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza. | restrizione nelle vie o strade ove è prevalente la funzione commerciale, che in nessun caso potrà essere ridotta; |
| | Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i. | SI | **SI** | **NO** | **NO**<br>Non sono ammesse sale da gioco, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande classificati come fast food o self service. |
| | Categoria funzionale C) produttiva e direzionale | | | | |
| | C.1 | SI | **SI** | **NO**<br>produttiva e direzionale, comprensiva delle delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi | **NO**<br>il passaggio tra le funzioni d'uso A e C è ammesso ai piani terra verso la funzione C) e ai piani superiori verso la funzione A). |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili; | |
| | C.2 | NO | | NO | NO |
| | Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano | | | | |
| | D.1 | SI | NO | NO<br>attività di servizio all'impresa | NO<br>Non è ammesse ai piani terra. E' ammesso il mantenimento del numero delle attività paracommerciali (banche agenzie immobiliari ecc.) esistenti alla data di adozione della presente disciplina con possibilità di spostamento nello stesso ambito e senza possibilità di frazionamento.<br>Nota 3) Non sono ammessi sale da gioco, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | bevande classificati come fast food o self service. Nell'ambito e' vietata inoltre la trasformazione di locali siti ai piano terra in palestre. |
| | D.2 | NO | | | |
| | Categoria Funzionale E) rurale | NO | | | |
| | Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali | NO | | SI non sono ammesse, in quanto incompatibili con l'ambito | SI necessiterebbero di una infrastruttrazione incompatibile con l'ambito |
| | Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture | | | | |
| | SIS-IC | SI | SI | NO | NO |
| | **Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:** Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse nella tabella delle destinazioni d'uso presente in ciascun Ambito, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa. Tra le funziono ad esaurimento, sono da ricomprendere quelle a carattere ambulante presenti nella Piazzetta. Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo. | | | | |

<table>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. NO di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: Gli edifici appartenenti all'ambito sono da considerare tutti edifici di pregio. Su di essi dovranno essere scrupolosamente applicate le discipline di cui al successivo campo 17 riferito a tutta la gamma di nterventi ammessi.<br>Modalità di intervento: Ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifiche della sagoma e del volume o alterazioni delle bucature se non nei casi consentiti. Particolare cura dovrà essere posta nell'uso dei materiali di finitura coperture, gronde e pluviali, portoni, vetrine persiane e finestre. Tutti gli elementi posti all'esterno dovranno o essere scupolosamente restaurati o se sostituiti dovranno mantenere le caratteristiche in applicazione del successivo campo 17 riferito a tutta la gamma di nterventi ammessi.<br>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: Sistema di edifici a schiera a coronamento della rada, facciate dipinte. Percorsi in parte porticati (via Roma) ortogonali alla rada con edifici a schiera.</td><td>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NO;<br><br>Modalità di intervento: NO;<br><br>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO;</td></tr>
<tr><td>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="2">Prescrizioni generali: l'obiettivo degli interventi è la sostanziale consevazione degli edifici, del rapporto tra edifici con vie e piazze, ovvero la rigorosa conservazione dell'abitato senza apportarvi trasformazioni tali da comprometterne l'immagine consolidata. Ponendo particolare attenzione anche agli interventi minimi oggetto di attività edilizia libera (portoni, finestre, persiane, vetrine, finiture delle facciate e tutte quelle opere visibili dall' esterno). Le attività potranno essere esercitate sotto forme di forte controllo con l'obiettivo primario della conservazione senza introduzione di materiali e forme avulse o l' occupazione di spazi pubblici e privati con attrezzature prive di connessioni formali e tipologiche. Ciò alla luce di interventi liberi che hanno alterato, parti anche significative del Borgo in quanto non soggetti a controllo della Soprintendenza.<br>Interventi consentiti<br><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0,5 %: SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br><u>Manutenzione ordinaria</u>: SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ai piani terra è ammessa esclusivamente la modifica della funzione verso la categoria funzionale D) commerciale, e non viceversa.<br><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;<br>2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;<br>Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le unità abitative risultanti dall'intervento abbiamo superficie (SU) media non inferiore a mq. 60 con osservanza di una superficie minima per l'unità minore non inferiore a mq. 40;<br>- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:<br>3) Senza modifiche alle strutture: SI: Non potrànno essere demolite le strutture principali dell'edificio su cui si interviene, non potrà essere modificato l'andamento dei vani scala ortgonali alle piazze vie, ovvero qualora visibili dalla pubblica via.<br>4) Con modifiche alle strutture: SI: ferme restando le indicazioni del campo precedente.<br>a) non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria verticale o orizzontale originaria. Qualora ai piani terra vi fossero solai a volta di valore documentale visibili all'esterno, ne è prescritta la</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | conservazione;<br>b) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri tipologici e compositivi dei fabbricati;<br>c) Sono vietati modifiche alle bucature dei prospetti, lo spostamento delle finestre o loro modifiche;<br>d) Sono vietati spostamenti degli accessi dei vani scala o alterazione del loro sviluppo;<br>e) Non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, ne la creazione di logge e balconi, sui prospetti. Sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali;<br>f) Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; |
| | **Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile:** SI: ad esclusione dei piani terra ove è ammessa esclusivamente la modifica della funzione verso la categoria funzionale D) commerciale.<br>- **nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture:** SI: Non potrànno essere demolite le strutture principali e modificato l'andamento dei vani scala ortgonali alle piazze vie, ovvero qualora visibili dalla pubblica via.<br>**4) Con modifiche alle strutture: SI:** ferme restando le indicazioni del campo precedente<br>a) non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria verticale o orizzontale originaria. Qualora ai piani terra vi fossero solai a volta di valore documentale visibili all'esterno, ne è prescritta la conservazione;<br>b) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri tipologici e compositivi dei fabbricati;<br>c) Sono vietati modifiche alle bucature dei prospetti, lo spostamento delle finestre o loro modifiche;<br>d) Sono vietati spostamenti degli accessi dei vani scala o alterazione del loro sviluppo;<br>e) Non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, ne la creazione di logge e balconi, sui prospetti. Sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali;<br>f) Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; |
| | **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Modifiche esterne: NO:,** Non ammesse se non entro i limiti stabiliti dal successivo campo 17;<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI:** ad esclusione dei piani terra ove è ammessa esclusivamente la modifica della funzione verso la categoria funzionale D) commerciale.<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO;**<br>- **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;**<br>- **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO;**<br>- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;** |

| | |
|---|---|
| | - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;** |
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) NO;**<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 0 (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0**<br>**Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** NO;<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0**<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO;**<br>**4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0%; di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO;**<br>**Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi** |

| | |
|---|---|
| | **di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** non ammessi nell'ambito;<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:** non ammessi nell'ambito;<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:**<br>- **proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** non ammesso nell'ambito;<br>**a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>**b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>**(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**<br>**6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** non ammessa nell'ambito;<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:**<br>**proprio 0%; -da credito edilizio 0%;**<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** non ammesso nell'ambito;<br>**a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>**b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>**(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**<br>**7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** L'ambito è privo di IUI, non ammessa nell'ambito;<br>- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (n. 4 e 14 RET)**<br>- **Indice di copertura IC max 0% (n. 11 RET)**<br>- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0% (n. 10 RET)**<br>- **Numero di piani max 0 (n. 25 RET)**<br>- **Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET)**<br>**8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** L'ambito è privo di IUI, non ammessa nell'ambito; |
| **8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** | **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17. |

| | |
|---|---|
| | - **Edifici:** Sistema di edifici a schiera di valore storico documentale;<br>- **Coperture:** fermo restando la loro immodificabiltà sono presenti: prevalenza a due acque, presenza di coperture a padiglione, con composizioni miste e presenza di coperture piane; |
| | **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti:** NON prevista in quanto ammesso esclusivamente l'eventuale ampliamente delle UI esistenti senza creazione di nuove unità autonomamente utilizzabili. |
| | **Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda:** non sono ammesse modifiche dell'altezza di colmo e di gronda. L'intervento di recupero dei sottotetti è ammesso esclusivamento all'interno della sagoma senza apportarvi alcuna modifica. L'eventuale inserimento di materiali isolanti dovrà avvenire all'interno della sagoma senza produrre inspessimenti delle gronde e innalzamento dei colmi. |
| | **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** non sono ammesse modifiche dell'altezza di colmo e di gronda; |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0 % (max. 20%)** |
| | **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** Esclusivamente abbaini |
| | **Dimensione degli abbaini:**<br>1) Ammessa la realizzazione abbaini sulle falde del tetto nella misura massima di uno per ogni 15 mq di falda impegnata, aventi le seguenti caratteristiche:<br>• Copertura a due acque in ardesia, integrata geometricamente nella falda inclinata;<br>• Posizionamento a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;<br>• Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;<br>• Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde;<br>• Negli interventi ammessi dovranno essere poste in atto le disposizioni contenute all' Art. 30 n. 7 lettera y. |
| | **Tipologia costruttiva dei terrazzi:** non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto o modifiche anche parziali delle coperture inclinate in coperture piane; |
| | **Eventuali requisiti di prestazione energetica:** non sono previsti tali requisiti. Qualora fossero apportate modifiche che producano migliori prestazioni energetiche, tali migliorie non devono comportare modifiche all'esterno del fabbricato. |
| | **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:**<br>- Intervento non ammesso: |
| **9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)** | **Superficie accessoria realizzabile 0% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.** |
| **10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)**<br>**Parametri edilizi: non previsti**<br>- **Altezza max. 0 m;**<br>- **Superficie coperta max. 0 mq;**<br>- **Distanza max. dall'edificio principale 0 m;** |

<table>
<tr><td></td><td>- Caratteristiche costruttive: Non previste</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):<br>Per gli interventi che comportino:<br>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: SI;<br>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: SI;<br>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO;<br>4) Caratteristiche costruttive: NO;<br>Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. La creazione di nuovi posti auto è vietata nel presente ambito CE-TSU.<br>Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 500 dal fabbricato oggetto di intervento il posto auto è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq 12.</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: Non previsti<br>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) NO;<br>2) Caratteristiche costruttive: NO;</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:<br>1) Parametri dimensionali: NO;<br>2) Caratteristiche costruttive: NO;</td></tr>
<tr><td>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: Non previsti<br>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0%<br>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%</td></tr>
<tr><td>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r.</td><td>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Non previsti incrementi volumetrici e interventi di nuova costruzione<br><br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: NO;** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Non previsti incrementi volumetrici e interventi di nuova costruzione |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO;** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br><br>**17.1. Finalità e campo di applicazione**<br><br>Le presenti disposizioni operano col fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del tessuto a del borgo e degli spazi aperti; definisce le misure di particolare tutela relative agli edifici e delle aree di margine, che contribuiscono a formare l'immagine complessiva di Portofino. Le presenti misure a carattere paesaggistico si applicano a qualsiasi intervento che vada ad interessare gli edifici ricompresi in ambito **CE-TSU** classificati D.1 nel Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.<br><br>**17.2. Quadro dispositivo generale**<br><br>Nell'ambito CE-TSU, D1 del Piano Parco Naturale Regionale di Portofino, negli interventi sugli edifici oggetto della presente disciplina dettagliata nei successivi articoli è prescritta la generale conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico, del relativo tessuto viario, degli spazi scoperti ed ogni altro elemento presente che conservi inalterato il rapporto con gli elementi della tradizione storica e architettonica locale. Ritenendo i materiali, le forme d'arredo, ed ogni forma architettonica, elemento irrinunciabile da tutelare e conservare, evitando elementi di innovazione che possano alterarne l'immagine consolidata. I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti non sono derogabili.<br>1. Sugli elementi che contribuiscono a formare l'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse sopra descritti qualsiasi intervento deve garantire:<br>a. il mantenimento degli elementi originari e tipici della tradizione;<br>b. la conservazione degli elementi di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico e, quando ciò non sia possibile per l'avanzato stato di degrado, la ricostruzione filologica degli stessi;<br>c. il trattamento delle parti compromesse da modificazioni o inserimenti incongrui, con impiego di forme di materiali, cromie e tecnologie tradizionali finalizzate al ripristino dell'originario assetto, quando possibile, o comunque a restituire assetti maggiormente coerenti con i caratteri dell' edificio e del contesto;<br>d. l'impiego di materiali, colori e tecniche tradizionali od originarie, comunque compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione tipica del borgo in genere, ciò dovrà concretizzarsi in ogni tipo di intervento sull' aspetto esteriore degli edifici.<br>e. qualora negli interventi dovessero presentarsi materiali inidonei a garantire i valori di immagine, o finiture con materiali moderni (plastica, o altro) vi è l'obbligo della sostituzione.<br><br>**17.3. Coperture**<br><br>**Conformazione** |

1. è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti e del loro carattere tradizionale ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria, anche qualora si debba procedere all'integrale rifacimento.
2. Sono ammesse modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria, quali la formazione di abbaini, nel rispetto delle specifiche prescrizioni indicate per gli abbaini e per tutti gli altri elementi di corredo delle coperture.

**Manti di copertura**

3. I manti di copertura originari e tipici della tradizione, devono essere mantenuti e conservati, l'unico materiale ammesso per le coperture è l'ardesia, in caso di presenza di materiali diversi e in caso di sostituzione integrale non potrà essere invocata la preesistenza e il manto andrà sostituito con l'ardesia;
4. Per la realizzazione di sfiati e camini deve privilegiarsi l'impiego di tecniche tradizionali, è vietato l'impiego di semplici tubi che fuoriescono dal manto di copertura, questi dovranno essere occultati con comignoli alla genovese in muratura intonacata in arenino con sovrastante ardesia. Il colore della porzione intonacata dovrà riprendere il colore di fondo della facciata. La forma a seconda delle esigenze dovrà essere quadrata o rettangolare per sfiati singoli sono ammessi camini in cotto.
5. L'inserimento di elementi volti alla migliore impermeabilizzazione o coibentazione delle coperture, posti in sormonto all'impalcato ligneo esistente non dovrà essere contenuta nell'originaria sagoma della copertura.Tali modifiche non devono assolutamente essere visibili dall'esterno.
6. I lastrici solari degli edifici con copertura piana, in caso di sostituzione della pavimentazione, devono intonarsi e avere finitura tale da garantire un corretto inserimento nel contesto, è quindi ammesso l'uso di lastre in ardesia, o ardesia abbinata al marmo bianco, con disegno a scacchiera, o se in cotto o gres di tonalità opaca e tinta tenue, tali da abbinarsi ed essere in accordo cromatico con il manto tradizionale in ardesia delle falde inclinate. Sono vietati tutti gli altri materiali: gres porcellanato, materiali plastici in generale. L'impiego di doghe in legno di tonalità media o altre tecniche dovranno essere rapportate correttamente con il contesto .

**17.4. Abbaini e lucernari**

1. Gli abbaini e lucernari esistenti devono essere conservati e restaurati. Quando ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme è ammesso per i serramenti l'uso del solo legno;
2. La costruzione di nuovi abbaini lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa con l'osservanza della disciplina prevista in applicazione dell'art. 8.12 i cui caratteri tipologici e costruttivi sono indicati al precedente art. 17.4..

**17.5. Elementi di gronda e pluviali**

**Aggetti di gronda**

1. Non è ammessa la modifica degli aggetti di gronda e cornicioni. L'eventuale loro modifica è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni che ne avessero alterato la linearità, oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non risulti possibile, le modifiche ammesse devono tendere a conseguire una conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

2. E' in ogni caso vietato:

- Sostituire elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione del borgo.

**Canali di gronda e pluviali**

3. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono sempre avere sezioni circolari ed essere obbligatoriamente realizzati in rame. E' ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata con cromie da individuare nella gamma del verde scuro, in armonia con il contesto di inserimento;
4. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi, senza occludere alla vista particolari architettonici o decorativi, prediligendo calate di tipo verticale continuo, poste alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Il pluviale deve comunque garantire l'integrità di eventuali cornici orizzontali ed elementi architettonici a rilievo tramite apposita sagomatura con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo;
5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via qualora sotto traccia deve essere mantenuta, posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non risulti possibile, la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata nel medesimo materiale, o ghisa;
6. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali devono essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione del borgo quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili;
7. E' vietato l'utilizzo di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

### 17.6. Interventi di rifacimento degli intonachi esterni

**Prescrizioni di carattere generale**

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione degli intonaci, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
2. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario devono essere consolidati e mantenuti: il loro integrale rifacimento è ammesso solamente quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

**Modalità di esecuzione**

3. In caso di totale rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie. In via generale si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
   - l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura in arenino alla genovese disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature;
   - l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature;
   - sono assolutamente vietate tecniche innovative o l'apposizione di camicie in cls o isolamenti a cappotto;
4. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica

via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni della presente Regole per la qualità progettuale degli interventi.

5. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si deve avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti, chiavi e qualsiasi altro elemento concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, che rappresenti documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si deve inoltre procedere quando del caso alla rimozione delle zoccolature atipiche (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e, che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata;
6. E' fatto divieto di:
   - rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista;
   - utilizzare malta cementizia o miscele a prevalente contenuto di cemento o intonaci plastici;
   - mantenere a vista la superficie parietale intonacata, omettendone la tinteggiatura.

**17.7. Elementi architettonici e decorativi in pietra**

**Elementi in pietra naturale**

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo di valore storico-architettonico o tipologico che contribuiscono alla definizione dell'immagine del borgo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari, senza alcuna apprezzabile alterazione dell'aspetto esteriore;
2. A tal fine è opportuno che detti elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo siano oggetto di periodica manutenzione e pulitura, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
3. Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complesse non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero, fatti salvi inteventi concordati con la competente Soprintendenza.

**Elementi in finta pietra (decorazioni a rilievo)**

4. Ai fini del rispetto della presente Regole per la qualità progettuale degli interventi. si identificano con la generica dizione di "finta pietra" quegli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi a rilievo in pietra naturale, o eventuali rilievi decorativi, nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornici, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.). Detti elementi, non possono essere rimossi sono perciò soggetti al rispetto delle opportune tecniche di recupero e restauro, salva la possibilità di operare con diversa tipologia di materiali atti a garantirne la migliore stabilizzazione.
   - Quando lo stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento, nel rispetto del disegno originario. In tal caso le parti ricostruite devono riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore le preesistenze in modo da non indurre alcuna alterazione alla tipologia architettonica della facciata.
   - Detti elementi, nonché quelli realizzati in materiale cementizio, sono soggetti al rispetto dei criteri delle prescrizioni in

materia di manutenzione periodica, di restauro e di modalità operative previste per gli elementi in pietra naturale, salva la diversa tipologia dei materiali da utilizzare.

**17.8. Murature a faccia a vista e sporgenze rocciose naturali**

I paramenti murari in pietra faccia vista con prevalenza di Puddinga, in particolare gli spuntoni rocciosi posti lungo Molo Umberto I, salita San Giorgio, via Del Fondaco costituiscono valore di immagine irrinunciabile essi costituiscono il coronamento delle parti terminali dell'abitato di Portofino. I muri posti lungo le percorrenze secondarie dell'abitato devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari, senza introdurre alcuna diversa tipologia od alterazione materica e cromatica. I medesimi criteri devono applicarsi anche alle strutture a faccia vista di diversa tipologia e natura costituendo elementi tipologici che contribuiscono alla definizione dell'immagine storicizzata del borgo. Negli interventi di recupero di situazioni pregresse presenti la salvaguardia di tali aspetti è elemento prioritario.

1. Negli interventi di recupero vi è obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti glielementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante delle murature.
2. Reintegrazioni di paramenti murari a vista, sono ammesse nei soli casi in cui non sia praticabile alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento, ovvero nei casi di dissesti statici, con il metodo cosidetto "cuci e scuci", adottando medesimi materiali, pezzatura, lavorazione, colore, finitura superficiale e tipologia di stuccatura e di quelli originari.
3. L'integrale demolizione e ricostruzione dei paramenti murari a faccia vista non è ammessa.
4. Lungo Molo Umberto I o dove se ne presentasse la necessita devono essere rimossi e ricollocati i cavidotti o altri elementi aggiunti arbitrariamente che interessano tali paramenti e ove la loro collocazione avesse comportato la rimozione di parti del paramento. Le azioni di restauro dovranno essere condotte attraverso tecniche e ricostruzioni filologiche. Gli eventuali interventi di integrazione e di parziale ricostruzione devono in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della muratura, evidenzino in modo esplicito l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento. Negli interventi deve essere posta particolare attenzione al verde in particolare lungo molo Umberto I, in prossimità e al di sotto del ristorante il Pitosforo le piante rampicanti presenti rappresentano valore di immagine e devono essere mantenute, la loro eventuale sostituzione dovrà essere accompagnata da apposito studio che ne indichi le modalità di sostituzione e che la ripiantumazione ne garantisca l'effetto visivo originario;
5. Le sporgenze rocciose naturali lungo molo Umberto I, costituiscono valore di immagine, queste devono essere conservate allo stato naturale e, preferibilmente non dovranno essere interessate dalla posa di impianti di qualsiasi genere e tipo, o da manufatti anche a carattere stagionale che ne occludessero la percezione.

**17.9. Tinteggiature delle facciate Piano del Colore**

**Prescrizioni di carattere generale**

Delle presenti NG fanno parte gli elaborati grafici, descrittivi e i relativi atti allegati al Piano del Colore approvato con D.G.R. n. 277 del 04.09.08 i quali costituiscono norma di dettaglio e disciplina d'ambito e sono a tutti gli effetti integrazione della disciplina del PUC. In caso di contrasto anche parziale con le presenti norme è prevalente la disciplina del Piano del Colore approvato con D.G.R. n. 277 del 04.09.08, fatte salve le tecniche indicate al punto 17.10.1.

- Relazione storica;
- Relazione tecnica;
- Manuale descrittivo degli interventi di recupero;

- Tav. I - Cartografia (scale varie);
- Tav. II - Pianta coperture e pavimentazioni stradali (1:500);
- Tav. III – Rilievo: datazione degli edifici – tipologie costruttive – tipologie decorative (1:1000);
- Tav. IV – Progetto: abaco dei materiali (1:1000);
- Tav. V – Progetto: tipologie d'intervento (1:1000);
- Tav. VI A- Rilievo Fronte A (1:200);
- Tav. VI B – Rilievo Fronte B (1:200);
- Tav. VI C – Rilievo Fronte C (1:200);
- Tav. VI D – Rilievo Fronte D (1:200);
- Tav. VII A - Mappatura dei materiali Fronte A (1:200);
- Tav. VII B - Mappatura dei materiali Fronte B (1:200);
- Tav. VII C - Mappatura dei materiali Fronte C (1:200);
- Tav. VII D - Mappatura dei materiali Fronte D (1:200);
- Tav. VIII A - Progetto Fronte A (1:200);
- Tav. VIII B - Progetto Fronte B (1:200);
- Tav. VIII C - Progetto Fronte C (1:200);
- Tav. VIII D - Progetto Fronte D (1:200);
- schede Fronte A/B/C/D: inquadramento (1:200)

rilievo (1:50/100)
rilievo visivo
mappatura dei materiali (1:100)
prescrizioni di progetto
progetto colore (1:50/100)
particolari costruttivi
analisi di laboratorio (ove necessario).

**17.10.1 Modalità di recupero degli intonaci e coloritura delle facciate**

Nella definizione delle Regole per la qualità progettuale degli interventi. che dovrà guidare il recupero delle facciate in ambito CE-TSU, queste con le piazza e le strade costituiscono un sistema unico e inscindibile avente carattere tradizionale estendendo il significato di bene culturale di cui all'art. 10 n. 4 lettera g). Pertanto ogni intervento sugli elementi costitutivi il bene nel suo insieme, pavimentazioni, arredi, insegne e facciate di cui alla disciplina dei punti precedenti e successivi, sarà soggetto a tutela, e nella esecuzione delle opere relative al presente articolato, si dovranno scrupolosamente rispettare i contenuti normativi. Al termine delle opere il Direttore Dei Lavori dovrà certificare contestualmente alla comunicazione di fine lavori, tramite perizia asseverata l'ottemperanza ai contenuti delle presenti disposizioni, ed in particolare quelli disciplinati al presente articolo e alle disposizioni delle Regole per la qualità progettuale degli interventi. contenuta al n. 17 e seguenti.

- Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione alle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto originario.
- Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente e lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

- I colori dovrebbero preferibilmente essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici ammessi colori a base di silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;
- La zoccolatura, non dovrà essere necessariamente in ardesia ma preferibilmente ove presente mantenuta ad intonaco di malta di calce, eventualmente leggermente strollato;
- La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore.

**17.11. Serramenti esterni**

L'unico materiale ammesso per porte, finestre, persiane è il legno.

1. Negli interventi sulle facciate deve essere privilegiata la conservazione e il ripristino delle persiane, delle finestre e delle porte caratteristiche e tipiche della tradizione nel rispetto delle particolari prescrizioni di cui ai successivi commi;
2. Nel caso sia necessario procedere alla sostituzione di serramenti di cui al comma precedente, i nuovi serramenti devono mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, se di foggia diversa dovranno essere conformate ai modelli della tradizione locale, rispettando le prescrizioni particolari di cui ai successivi commi;
3. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di serramenti, infissi, porte e portoni, serrande e vetrine incongrui, con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente Regole per la qualità progettuale degli interventi..
4. E' vietato:
   - l'impiego di serramenti di, finestre e porte finestre diversi da quelli tipici e caratteristici della tradizione genovese o la loro sostituzione con altre tipologie, incongrue ed incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
   - installare serramenti esterni su edifici che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno;
   - l'adozione, per le parti vetrate di finestre, porte finestre o portoni, di vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese. l'utilizzo di infissi con finiture incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
   - l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

**17.12. Caratteristica delle finestre**

Le caratteristiche ritenute ammissibili per finestre giudicate idonee devono avere da un minimo di due a un massimo di tre specchiature per anta a seconda delle dimensioni. Un numero maggiore di specchiature deve essere commisurato alla tipologia dell'edificio ed alle dimensioni delle finestre.

**17.13. Caratteristiche delle persiane**

1. Nelle persiane alla genovese giudicate idonee, la stecca ha una larghezza non inferiore a 7 cm, inoltre il bordo sarà

leggermente sagomato e non semplicemente arrotondato; lungo il perimetro esterno della persiana viene applicato un profilo sagomato a toro. La persiana deve obbligatoriamente essere corredata con uno sportello apribile a bascula verso l'esterno, detto gelosia.

2. In linea generale tutti i serramenti, nonché le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente articolo per le tinteggiature.
3. Gli interventi dovranno altresì garantire la conservazione della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

**17.14. Porte e portoni**

In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente:

1. Portoncini alla genovese in legno a due o quattro specchiature nelle forme tipologie e colori di quelli presenti in Calata Marconi.
1. Sui fronti retrostanti o laterali quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui al comma precedente non risulti motivatamente possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati, è ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
2. Per tutti i tipi di porta o portone è prescritto che:
   - la finitura superficiale sia di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida;
   - il colore, quando non documentato o dedotto dalle tracce originali, sia quello, scelto tra i tradizionali, che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Possono essere adottate verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno solo quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati in un determinato colore.
   - porte e portoni non possono essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

**17.15 Serrande e simili**

Sono vietate:

- serrande di sicurezza avvolgibili, serrande del tipo in lamiera zincata microforata cancelli o cancelletti di tipo pieghevole. Per i box o rimessaggi esistenti in caso di interventi sull'edificio, dovranno essere rimosse le chiusure di cui sopra e sostituite con elementi apribili con scorrimento o apertura laterale, basculanti alla condizione che il serramento esterno sia rifinito in legno di colore identico ai serramenti presenti. Inoltre questo sia trattato esternamente con semplice pannello in legno o in doghe verticali di larghezza pari a cm 14-20, o pannelli fino a quattro-sei specchiature, con traversa centrale, in linea con i modelli della tradizione locale.

**17.16. Vetrine e simili**

1. Per la particolare delicatezza dell'abitato gli interventi sulle vetrine sono soggetti ad autorizzazione previo rilascio di titolo paesaggistico. Gli interventi E' vietato l'uso all'esterno di tecniche costruttive moderne, sono vietate forme o sperimentazioni architettoniche incongrue con l'edificio interessato. I materiali metallici di sicurezza, devono essere rivestiti in legno e questo

colorato nelle tinte dei serramenti di facciata, è vietato l'uso del legno naturale trattato con "flatting", è vietato l'uso dell'alluminio o dell'alluminio colorato, l'acciaio o l'acciaio inossidabile, la plastica ed ogni altro materiale incongruo con la tradizione locale. Sono ammesse tipologie con vetri di sicurezza con strutture portanti completamente incassate, senza serramenti visibili all'esterno. In ogni caso interventi di manutenzione o sostituzione delle vetrine esistenti o di nuova realizzazione dovranno essere sottoposte al parere della Locale Commissione del Paesaggio, l'eventuale inosservanza di quanto disposto comporterà la nullità del titolo.

2. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine e dei serramenti ad esse assimilabili coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente articolo, nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.
3. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali a condizione che:
   - siano arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 15;
   - siano impiegati materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio, non introducendo alterazione nella composizione architettonica delle facciate, rispettando le prescrizioni contenute alla lettera a).

**17.17. Impianti tecnologici**

Nella collocazione di ripetitori televisivi e telefonici, trasmettitori si dovranno rispettare le disposizioni di cui di seguito antenne e parabole trasmittenti e riceventi

Le antenne e le parabole già presenti, rappresentano una notevole criticità, in quanto poste casualmente e visibili dalle principali vedute panoramiche. Pur rilevando la necessità di porre in opera tali apparecchiature, queste saranno seggette comunque a titolo edilizio sia nel caso di nuova installazione che di sostituzione. E' quindi obbligo nei due casi la presenza di una sola installazione per ogni copertura sia ad una che a due falde, è quindi fatto obbligo dell'installazione di impianti condominiali.

Entro due anni dalla intervenuta esecutività del PUC tutti gli apparati trasmittenti e riceventi dovranno essere adeguati alle presenti norme.

Per la loro installazione, ferme restando le precedenti disposizioni, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'installazione di antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionale e di parabole per ricezioni satellitari è ammessa nella misura di una per ognuna delle tipologie indicate, per ogni fabbricato; dovranno obbligatoriamente essere installate in posizione defilata dalle visuali principali e più significative;
- Le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro ed essere tinteggiate con colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate, prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi che ne accentuino la presenza;
- In particolare all'interno delle zone AC-SA, è escluso il posizionamento di dette apparecchiature in qualunque punto della facciata principale dell'edificio. Ferme restando le disposizioni di cui al punto 2) le antenne e parabole possono essere installate a condizione che ne sia limitato al massimo l'impatto sugli spazi e le visuali pubbliche, nel rispetto dei seguenti requisiti:
- collocazione, di norma, sulla copertura degli edifici, salvi i casi in cui collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) assicurino un impatto minore;
- obbligatorio il posizionamento sulla falda opposta a quella principale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Comunque antenne e parabole devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda pari almeno all'altezza dell'antenna o parabola comprensiva anche del supporto, Per le antenne e parabole esistenti, è prescritta la conformazione alle prescrizioni delle presentinorme (ivi compresa la centralizzazione delle

medesime) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura;

**17.18. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili**

Per la loro installazione dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni paesistiche:

1) non è consentito occupare gli spazi pubblici di marciapiedi, strade e piazze;
2) non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o da essa visibili, gli impianti di cui sopra;
3) le installazioni sono ammesse solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati);
4) qualora risulti indispensabile far sfociare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, il macchinario deve comunque essere collocato del tutto internamente all'edificio, o appositamente progettato in modo da non arrecare alcuna turbativa all'equilibrio architettonico o all'apparato decorativo della facciata, utilizzando aperture schermate che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dalle presenti disposizioni per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse e similari);

**17.19. Inquinamento luminoso**

E' prescritto in merito agli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata il rispetto dei contenuti dell'art. 20 della LR 22/2007 (Requisiti tecnici degli impianti di illuminazione):

- È fatto obbligo dell'impiego di lampade ad alta efficienza, preferibilmente del tipo a led, negli ambienti interni e nelle aree esterne;
- all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che limitino l'inquinamento luminoso anche con particolare riferimento alle insegne;
- assunto quale valore di immagine la particolare luce di Portofino nelle ore notturne, con particolare riferimento agli spazi pubblici è assolutamente vietata la installazione di nuove insegne o nuovi arredi luminosi;

**17.20. Impianti di allarme**

E' vietato posizionarli all'esterno sulle facciate. Ad esclusione delle minuscole telecamere;

**17.21. arredi spazi interni e esterni**

- Soppalchi ammessi con le specifiche di cui REC;
- costruzioni interrate: non ammesse, fatti salvi gli interventi ammessi su molo Molo Umberto I art.43.3 parte seconda;
- Pergolati: non ammessi;
- forni e/o barbecue: non ammessi;
- Balcone: non ammessi;
- Ballatoio: non ammessi;
- Loggia/Loggiato: non ammessi;
- Pensilina: non ammesse;
- Portico/Porticato: non ammesse;

- Terrazza: non ammesse;
- Tettoia: non ammesse;
- Veranda: non ammesse;
- Volume tecnico: ammessi in connessione con attività di commercio e somministrazione di cibo e bevande, esclusivamente sul retro dei fabbricati solo nel caso di presenza di pareti rocciose o terrapini nella dimensione massima di mq 1,5 con altezza ml 2,40. Accesso unico senza ulteriori aperture porta lignea con i caratteri tipologico di quelle antiche esistenti. L'utilizzo del metallo all'esterno è escluso
- Dehors e tende in facciata per pubblici esercizi, sono soggette alla disciplina del REC. Tale disciplina verrà predisposta dalla CA. In attesa, di tali specifiche norme valgono le seguenti disposizioni:
  Sono costituiti da semplici strutture metalliche, munite di copertura in materiali leggeri, realizzate, quali pertinenza di attività di pubblici esercizi di somministrazione, su suolo privato o su suolo pubblico, ammissibili solo se oggetto di "occupazione permanente" a servizio del pubblico esercizio.
  I manufatti dehors esistenti all'atto dell'adozione delle presenti Norme, sia all'interno di aree private che demaniali, potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti di ingombro attuale (sedime e sagoma) solo se si adegueranno alle specifiche disposizioni impartite dalla CA in merito all'uso di materiali dimensione dei profili colori. Fino alla definizione del nuovo regolamento sono vietale le chiusure laterali.
  Non è consentita L'installazione di nuove strutture, fino all'approvazione del nuovo regolamento. Non è consentita la sostituzie o la messa in opera di nuove tende. Quelli esistenti potranno essere oggetto di sole opere manutentive e di messa in sicurezza, qualora dovessero essere sostituiti potranno essere ricostruiti solo alle condizioni stabilite dalla CA e secondo il precedente punto.
  Le strutture precarie realizzate a protezione verticale dei plateatici in Calata Marconi e Molo Umberto I potranno essere mantenute nel periodo trenta ottobre trenta aprile (salvo eventuali nuove disposizione previste dalla specifica disciplina in fase di elaborazione).
  Gli ancoraggi dei dehors dovranno essere realizzati con tecniche tali da recare il minor danno possibile alle pavimentazioni quelle danneggiate in caso di rimozione dei dehors, dovranno essere sostituite.
  Non sono ammesse sulle aree oggetto di concessione, di realizzare chiusure degli spazi con strutture amovibili giornalmente le quali limitino l'accessibilità ai percorsi pedonali o che limitino la possibilità di transito dei mezzi di soccorso.
  I dehors previsti all'interno di parchi, giardini e aree verdi pubbliche o di uso pubblico, devono essere posti senza in alcun modo arrecare danni ad aree verdi, siepi e alberature.

  Entro due anni dalla intervenuta esecutività del regolamento dei dehors e delle tende in facciata, quelli giudicati in contrasto con i preminenti caratteri tipologici questi dovranno adeguarsi la disciplina dovranno adeguarsialla prevista disciplina

**17.22. Tende al servizio della residenza**

1) E' vietata L'installazione di nuove tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via. Per le tende a protezione di logge, terrazzi, balconi oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.
   a) Le tende devono avere sporgenza contenuta entro ml 2 e larghezza non oltre ml 3.

| | |
|---|---|
| | b) Devono inoltre essere manovrate da appositi congegni a sezioni leggere in modo da non deturpare il carattere degli edifici.<br>c) Il materiale utilizzato per le tende dovrà essere tela di "tipo Olona" (o materiali similari e aventi una trama tipo tessuto) preferibilmente di colore ecrue.<br>d) L'installazione delle tende deve inoltre rispettare le seguenti condizioni:<br>a) devono permettere la lettura dell'architettura e non devono essere ne' di forma ne' di dimensione tale da coprire o mascherare anche parzialmente i decori dell'architettonico<br>b) devono essere coordinate per bucature uguali<br>c) preferibilmente non devono essere di forma diversa dalla bucatura<br>d) possono avere disegni o righe, ma i materiali e i colori devono essere coordinati con i colori della facciata.<br>e) preferibilmente non devono coprire più di un'apertura per volta<br>f) rispetto all'apertura sottostante non devono essere più larghe di cm 50 per lato al massimo.<br><br>**17.23. Disposizioni in merito ai Dehors per pubblici esercizi**<br>Le presenti disposizioni operano anche sulle strutture esistenti che necessitino di interventi manutentivi, i quali sono soggetti comunque a titolo edilizio:<br>1. Di manutenzione;<br>2. Di coloritura;<br>3. di sostituzione delle parti strutturali e di sostegno;<br>4. di sostituzione delle coperture sia rigide che flessibili in materiali plastici, metallo o tela;<br>5. non è ammesso l'addosso delle strutture agli impianti di arredo e di pubblica illuminazione.<br>E' auspicabile per il decoro del centro di Portofino che i dehors già esistenti si allineino per tipologia alle disposizioni di cui al successivo campo 8 dell'art. art.43.13 parte seconda. |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5i relativa alle fasce inondabili di tipo A. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata . Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3i inerente le fasce inondabili di tipo C, 3gt riporti, 3fs coltri sottili in zone molto acclivi e 3asd coltri potenti in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza) Vedi DGR N._____del_____** |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR)** Nn sono presenti presenti stabilimenti a rischio incidente rilevante. |

| | |
|---|---|
| **rilevante)** | |
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: SI;** |
| **22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **NO;** |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti) NO;** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS** | Vedi precente art. 10 |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: NO;**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO;**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO;**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO;**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** SI: Vedi precedente art. 10.<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: SI;**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO;** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni) NO;** |

# ART. 43.4. (scheda 2) RQ-TUE ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani eterogenei e sub-ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 idonei ad accogliere i crediti edilizi provenienti da RQ1, RQ2, RQ3.

**1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico**

**Sigla Ambito:**
**RQ-TUE** riqualificazione dei tessuti urbani eterogenei;
RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani eterogenei idonei ad accogliere i crediti edilizi provenienti da RQ1, RQ2, RQ3.

**Localizzazione territoriale dell'Ambito:**
**Descrizione sintetica:**
Gli ambiti di riqualificazione della periferia del Borgo storico per loro definizione identificano una pluralità di situazioni diverse e sono localizzati all'interno nel centro abitato. Comprendono i tessuti antecedenti alle limitate espansione degli anni 60 del secolo scorso ed a tessuti dell'espansione più recente, a seguito del piano di recupero di fine anni novanta.
Si tratta dei sistemi urbani del tessuto edificato del centro abitato di margine, ove per caratteri compositivi, funzione e uso improprio sono necessari interventi volti alla integrazione e/o sostituzione di parte dei tessuti edilizi onde adeguarli ai preminenti caratteri tipologici compositivi ed alle funzioni d'uso dell'ambito in cui ricadono. L' Ambito di Riqualificazione prevede limitati interventi di diradamento volti alla riqualificazione di situazioni di degrado, marginali a tessuti consolidati. Tali interventi sono finalizzati al superare singole situazioni di degrado.
La presenza di localizzate incoerenze del modello evolutivo dei tessuti riduce il grado di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio, cioè quello di sostenere marginali sviluppi compatibili con la missione pianificatoria. I limitati margini di sviluppo compatibili con il sistema edificato locale, inducono l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili.
Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi e dell'individuazione delle risorse residuali.
A tal riguardo, ferma restando la considerazione della marginalità degli interventi ancora possibili, si è fissato l'obiettivo riqualificativo, individuando quelle aree ove per considerazioni di ordine paesaggistico sono ancora ammissibili interventi volti alla riqualificazione dei tessuti attraverso l'integrazione e/o la sostituzione. Fanno parte dell'ambito gli ambiri RQ1 mq 170 circa, RQ2 mq 136 circa, RQ3 mq 56 circa e i sub ambiti (RQ-TUE-AT1 mq 3107, RQ-TUE-AT2 mq 1894, RQ-TUE-AT3 mq 850)
**Superficie territoriale dell'Ambito:** mq 25.468
**Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** > 0,43 mq SU/mq St
**Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):**
**Ambito n. 9**

**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
**Zona tipo B**

**2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**
Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)

**3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64**
**Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo:** Mantenimento
**(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)**
**Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)**
**(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)**

1) Regime vigente NI-CO, NI-MA (regime previgente NI-CE)

**4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:**
Ambito Classificato NUC nel PTC Provinciale, aree incluse nel SIC IT 1332603, zona D1 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.

| 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) | Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo) | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste (max.% 10 rispetto alle funzioni principali dell'intervento) | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | Categoria Funzionale A) residenza | SI | SI | NO | NO |
| | Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i. | SI | SI | NO | SI |
| | Categoria funzionale C) produttiva e direzionale | | | | |
| | C.1 | SI | SI | NO | NO |
| | C.2 | NO | NO | NO | NO |
| | Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano | | | | |
| | D.1 | SI | SI | NO | NO |
| | D.2 | SI | SI | NO | NO |
| | Categoria Funzionale E) rurale | | | NO | NO |
| | Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali | SI | SI | NO | NO |
| | Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture | | | | |
| | SIS-IC | SI | SI | NO | NO |
| | Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: | | | | |

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. NO di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:<br>Modalità di intervento:<br>Per gli edifici che rappresentano unicità tipologica e formale, si dovrà procedere al recupero senza attuare interventi di demolizione, si dovranno conservare i paramenti esterni e delle strutture. In tale caso comunque i caratteri tipologici prevalenti dovranno essere mantenuti o ricostruiti, senza alterare il rapporto visivo tra il fabbricato e il contesto circostante. fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:<br>Gi edifici presenti nell'ambito sono sono caratterizzati da profili edilizi eterogenei. Gli edifici in piazza della Libertà di epoca tardo novecentesca si presentano con assetti definiti e non richiedono interventi tali da alterane i caratteri propri. Lungo via del Fondaco gli edifici si presentano con caratteri di pseudo schiera alternati ad edifici isolati. Gli edifici in sponda sinistra del rio Fondaco sono edifici di matrice rurale, privi di caratteri tipologici significativi, ma che nell'insieme caratterizzazo e coronano l'abitato e le prime pendici collinari.</td><td>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NO;<br><br>Modalità di intervento: NO;<br><br>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO;</td></tr>
<tr><td rowspan="6">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="2">Prescrizioni generali: L'ambito è privo di IUI, l'obiettivo degli interventi è la sostanziale consevazione degli edifici, del rapporto tra edifici con vie è piazze, ovvero la sostanziale conservazione dell'abitato apportando quelle modifiche volte al rafforzamento dell'immagine. Ponendo particolare attenzione anche agli interventi minimi oggetto di attività edilizia libera, la quale può essere attuata sotto forme di forte controllo.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0,5 % SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Manutenzione ordinaria</u>: SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI;</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;<br>2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;<br>Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le unità abitative risultanti dall'intervento abbiamo superficie (SU) media non inferiore a mq. 60 con osservanza di una superficie minima per l'unità minore non inferiore a mq. 40;<br>- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:<br>- Senza modifiche alle strutture: SI;<br>- Con modifiche alle strutture: SI;</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | **<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: SI;**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**4) Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.):** SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Modifiche esterne: SI;**<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI;**<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** SI: esclusivamente per i fabbricati costituiti da materiali incongrui ed eterogenei che si pongano in contrasto o ne dequalifichino i caratteri tipologici e compositivi.<br>a) divieto di mutamento della destinazione d'uso a parcheggio di piani terra di edifici a funzione residenziale;<br>b) conservazione della sagoma salva la eliminazione di superfetazioni incongrue;<br>c) sugli edifici di valore storico documentale, non sono ammessi interventi di sostituzione integrale della compagine muraria verticale originaria. Qualora ai piani terra vi fossero solai a volta di valore documentale, ne è prescritta la conservazione;<br>d) non sono ammessi interventi che alterino i caratteri tipologici e compositivi dei fabbricati; sono vietati inoltre gli spostamenti degli accessi ai vani scala;<br>e) non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, creazione di logge e balconi; è ammessa esclusivamente l'apertura di porte di accesso verso superfici piane utilizzabili, altresì non raggiungibili; sui prospetti sono consentite parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali;<br>f) non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; è favorita invece la riconversione di coperture piane in coperture a falda, senza innalzamento della linea di gronda. In questo caso l'altezza massima raggiungibile al colmo sarà quella media tra le falde poste ai lati della copertura piana che si intende trasformare e comunque non superiore a ml 2, ammettendo che la modifica della sagoma possa generare SU o S.Acc.. La pendenza delle falde non dovrà essere superiore al 33%.<br>**- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO;**<br>**- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;**<br>**- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;** |
| | **<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) :** SI: sono esclusi dalla presente disciplina i fabbricati classificati i fabbricati di nuova realizzazione a seguito dell'attuazione del Piano di Recupero del Fondaco, i fabbricati classificati RQ1, RQ2, RQ3 i fabbricati eccedenti i 1000 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e i fabbricati .<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 10%** |

| | |
|---|---|
| | (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5. Per la sola categoria funzionale A.<br>- Ampliamento planimetrico: SI;<br>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI;<br>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ml 3 n. 1<br>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO;<br>- Densità fondiaria massima: 0 mq/mq<br>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%<br>- Ampliamento planimetrico: NO;<br>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;<br>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;<br>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%<br>- Ampliamento planimetrico: NO;<br>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;<br>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;<br>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%<br>- Ampliamento planimetrico: NO;<br>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;<br>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO;<br>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: : NO;<br>- Densità fondiaria massima: 0 mq/mq<br>5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NO;<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO;<br>a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0% |

| | |
|---|---|
| | **6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: SI;**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:**<br>- **proprio 100%; -da credito edilizio 0%;** senza mutamento della destinazione d'uso.<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**<br>**a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 30% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 100%;** ammesso il mutamento della destinazione d'uso verso la residenza o tra le funzioni d'uso ammesse nell'ambito.<br>(Nota: i sub-ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 sono idonei all'accoglimento del credito edilizio proveniente da RQ1, RQ2, RQ3, l'tilizzo del credito proveniente dagli ambiti di demolizione è il 100% l'icremento ammissibile per l'utilizzo del credito è il 50%)<br>**b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0 %;**<br>**7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):**<br>- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (n. 4 e 14 RET)**<br>- **Indice di copertura IC max 0% (n. 11 RET)**<br>- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0% (n. 10 RET)**<br>- **Numero di piani max 0 (n. 25 RET)**<br>- **Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET)**<br>**8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO;** |
| **8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** | **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** sono esclusi dall'applicazione della presente disciplina gli edifici classificati RQ1, RQ2, RQ3 e sono esclusi dall'ampliamento volumetrico e dalla sopraelevazione quelli eccedenti i mc 1000.<br>- **Edifici:** complesso di edifici a schiera o pseudoschiera isolati e/o a blocco posti lungo via del Fondaco e di mezzacosta in località La Villa<br>- **Coperture:** prevalenza coperture a due acque con episodi di coperure a padiglione e piane |
| | **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: NO: mq/abitante (1 ab.= 25 mq)** |
| | **Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda**: E' ammessa la modifica dell'altezza di gronda e di colmo |
| | **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m 1** |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 15 % (max. 20%)** |
| | **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** Esclusivamente abbaini |
| | **Dimensione degli abbaini:**<br>Ammessa la realizzazione abbaini sulle falde del tetto nella misura massima di uno per ogni 15 mq di falda impegnata, aventi le seguenti caratteristiche:<br>• Copertura a due acque in ardesia, integrata geometricamente nella falda inclinata;<br>• Posizionamento a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;<br>• Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60; |

<table>
<tr><td></td><td>
<ul>
<li>Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde;</li>
<li>Negli interventi ammessi dovranno essere poste in atto le disposizioni contenute all' Art. 30 n. 7 lettera y.</li>
</ul>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto o modifiche parziali delle coperture inclinate in coperture piane;</td></tr>
<tr><td></td><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: Sui fabbricati esistenti oggetto di intervento non sono previsti requisiti. E' vietato sulle coperture di apporre pannelli solari o fotovoltaici. Qualora fossero apportate modifiche che producano migliori prestazioni energetiche, tali migliorie non devono comportare modifiche all'esterno del fabbricato.</td></tr>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:<br>- Intervento ammesso: NO;<br>- Intervento non ammesso: SI;</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile 20% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) NO;<br>Parametri edilizi:<br>- Altezza max. 0 m;<br>- Superficie coperta max. 0 mq;<br>- Distanza max. dall'edificio principale 0 m;<br>- Caratteristiche costruttive: NO;</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): SI;<br>Per gli interventi che comportino:<br>5) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: SI;<br>6) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: SI;</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | **7) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO;**<br>**8) Caratteristiche costruttive:**<br>Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali mq 35 ogni mq 100 di SU ,ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma.<br>Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 500 dal fabbricato oggetto di intervento il posto auto è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq 12. |
| | **Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: SI;**<br>**1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**<br>**Caratteristiche costruttive:**<br>Gli interventi di nuova costruzione nei sub-ambiti RQ-TUE-AT1 RQ-TUE-AT2 RQ-TUE-AT3 l'area per la sosta dotrà essere reperita in struttura completamente interrata nella misura di mq 35 ogni mq 100 di SU. Nel caso in cui, non fosse possibile il reperimento delle aree di sosta nei minimi di Legge, per motivi legati esclusivamente all'inserimento dell'edificio nel paesaggio. Con particolare riguardo all'accessibilità veicolare, sarà cura del Comune, porre a carico dei soggetti attuatori il valore del posto auto, attraverso l'individuazione delle aree di sosta nel caso in cui ciò fosse possibile nei siti liberati dalle demolizioni o attraverso soluzioni diverse. Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 500 dal fabbricato oggetto di intervento. Il posto auto è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq 12. |
| | **Parcheggi privati non pertinenziali: NO;**<br>**1) Parametri dimensionali: NO;**<br>**2) Caratteristiche costruttive: NO;** |
| **13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO;**<br>**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0%**<br>Negli edifici di nuova costruzione o negli ampliamenti i fabbricati dovranno essere certificati in classe A+ con esclusione sulle coperture di apporre pannelli solari o fotovoltaici. Sui fabbricati esistenti oggetto di intervento fino alla ristrutturazione edilizia non sono previsti requisiti . Qualora fossero apportate modifiche che producano migliori prestazioni energetiche, tali migliorie non devono comportare modifiche all'esterno del fabbricato.<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%** |
| **14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione**: ml 10 tra pareti frontistanti non separate da strade vie o piazze pubbliche<br><br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Sugli allineamenti precostituiti negli interventi su edifici esistenti. Negli ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 secondo le disposizioni contenute all' art. 12 R.R. 2/2017) dalle strade esistenti, per le strade vicinali o interpoderale (pubbliche e private) o su allineamento precostituito, o la distanza delle costrusioni dal ciglio della strada è fissata in ml 3. |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO;** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento,** |

| | |
|---|---|
| **degli interventi.** | **alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br><br>**17.1. Nella realizzazione degli edifici ricollocati in RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 dovranno essere rispettate presenti Regole per la qualità progettuale degli interventi.**<br>a) Sono ammessi modelli edilizi di tipo isolato e tipologie a villa;<br>b) Gli edifici isolati potranno avere fino a un massimo di due piani;<br>c) I nuovi edifici dovranno assecondare l'andamento plano altimetrico. I movimenti di terra dovranno essere limitati al minimo e gli eventuali riporti a formare terrapieni. non dovranno superare il 30% del volume edificato;<br>d) Bucature regolari nelle dimensioni tipiche genovesi, non ammesse finestre a nastro o bucature irregolari;<br>e) Intonacature in arenino e coloritura nella gamma delle terre;<br>f) Muri di fascia in pietra;<br>g) Progetto per la riqualificazione del verde;<br>h) La distanza paesaggistica tra edifici esistenti e di nuova edificazione coerente con il regime NI-CO del P.T.C.P. ossia entro una fascia di ml 15 dagli edifici esistenti nell'ambito RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 , e non oltre ml 30 dalla viabilità esistente o di nuova previsione.<br><br>**17.2. Regole per la qualità progettuale degli interventi.Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito RQ-TUE**<br><br>I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti non sono derogabili.<br><br>2) Ammessa la riconversione di coperture piane in coperture a falda. La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.<br>3) Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa ai lucernai è possibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:<br>• Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;<br>• Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;<br>• Posizionamento a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;<br>• Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;<br>• Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde.<br>4) In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia.<br>5) I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto. Le apparecchiature di condizionamento e/o riscaldamento sono ammesse solo ed esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio. |

6) Sulle facciate degli edifici esistenti, è ammessa l'aperture di nuove bucature in un disegno che dovrà garantire l'equilibrio formale e tipologico. E' ammessa la modifica di quelle esistenti e spostamenti delle stesse entro una fascia laterale di ml 0,30. Sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali, in tal caso la riapertura non dovrà costituire elemento avulso dal contesto. Non è ammesso realizzare logge e balconi;
7) Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.
8) E' ammesso modificare l'andamento delle scale. La prima rampa delle scale o delle parti visibili dall'esterno, in caso di intervento, saranno realizzate con piana in ardesia e alzata in marmo o intonaci di colore bianco. Per l'atrio dei portoni è prescritta la pavimentazione in ardesia, o in marmo e ardesia, comunque nella tradizione delle pavimentazioni locali. La stessa indicazione vale per tutte le eventuali parti private o aperte al pubblico affacciate sulle vie pubbliche.
9) Nel caso di rifacimento dei cornicioni, dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione degli stessi; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
10) Le facciate appartenenti all'ambito dovranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.
Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto.
Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi. I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio.
La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore.
11) Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia, lavorate nella parte alta a "semitoro" e collegate alla facciata con ganci in ottone;
12) Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame o lamierino e colorati in verde o in grigio come nella tradizione locale; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
13) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:
    - realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
    - realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, utilizzando colori compatibili alle preesistenze a cui si addossano, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
14) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito;
15) La costruzione e ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra. Qualora si tratti di opera di sostegno il rivestimento è ammesso esclusivamente in pietra;
16) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici, dovranno essere collocati nelle porzioni di immobile meno visibili;
17) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in in legno o ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici

della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia superiore a mq 25, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile.

**17.3. Serramenti esterni**

L'unico materiale ammesso per porte, finestre, persiane è il legno.

3. Negli interventi sulle facciate deve essere privilegiata la conservazione e il ripristino delle persiane, delle finestre e delle porte caratteristiche e tipiche della tradizione nel rispetto delle particolari prescrizioni di cui ai successivi commi;
4. Nel caso sia necessario procedere alla sostituzione di serramenti di cui al comma precedente, i nuovi serramenti devono mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, se di foggia diversa dovranno essere conformate ai modelli della tradizione locale, rispettando le prescrizioni particolari di cui ai successivi commi;
5. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di serramenti, infissi, porte e portoni, serrande e vetrine incongrui, con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente Regole per la qualità progettuale degli interventi..
6. E' vietato:
   - l'impiego di serramenti di, finestre e porte finestre diversi da quelli tipici e caratteristici della tradizione genovese o la loro sostituzione con altre tipologie, incongrue ed incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
   - installare serramenti esterni su edifici che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno;
   - l'adozione, per le parti vetrate di finestre, porte finestre o portoni, di vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese. l'utilizzo di infissi con finiture incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
   - l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

**Caratteristica delle finestre**

7. Le caratteristiche ritenute ammissibili per finestre giudicate idonee devono avere da un minimo di due a un massimo di tre specchiature per anta a seconda delle dimensioni. Un numero maggiore di specchiature deve essere commisurato alla tipologia dell'edificio ed alle dimensioni delle finestre.

**Caratteristiche delle persiane**

8. Nelle persiane alla genovese giudicate idonee, la stecca ha una larghezza non inferiore a 7 cm, inoltre il bordo sarà leggermente sagomato e non semplicemente arrotondato; lungo il perimetro esterno della persiana viene applicato un profilo sagomato a toro. La persiana deve obbligatoriamente essere corredata con uno sportello apribile a bascula verso l'esterno, detto gelosia.
9. In linea generale tutti i serramenti, nonché le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente articolo per le tinteggiature.
10. Gli interventi dovranno altresì garantire la conservazione della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

**Porte e portoni**

11. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente:
- Portoncini alla genovese in legno a due o quattro specchiature nelle forme tipologie e colori di quelli presenti in Calata Marconi.

12. Sui fronti retrostanti o laterali quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui al comma precedente non risulti motivatamente possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati, è ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
13. Per tutti i tipi di porta o portone è prescritto che:
- la finitura superficiale sia di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida;
- il colore, quando non documentato o dedotto dalle tracce originali, sia quello, scelto tra i tradizionali, che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Possono essere adottate verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno solo quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati in un determinato colore.
- porte e portoni non possono essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

**Serrande e simili**

**14.** Sono vietate
- serrande di sicurezza avvolgibili, serrande del tipo in lamiera zincata microforata cancelli o cancelletti di tipo pieghevole. Per i box o rimessaggi esistenti in caso di interventi sull'edificio, dovranno essere rimosse le chiusure di cui sopra e sostituite con elementi apribili con scorrimento o apertura laterale, basculanti alla condizione che il serramento esterno sia rifinito in legno di colore identico ai serramenti presenti. Inoltre questo sia trattato esternamente con semplice pannello in legno o in doghe verticali di larghezza pari a cm 14-20, o pannelli fino a quattro-sei specchiature, con traversa centrale, in linea con i modelli della tradizione locale.

**Vetrine e simili**

*15.* Gli interventi E' vietato l'uso all'esterno di tecniche costruttive moderne, sono vietate forme o sperimentazioni architettoniche incongrue con l'edificio interessato. I materiali metallici di sicurezza, devono essere rivestiti in legno e questo colorato nelle tinte dei serramenti di facciata, è vietato l'uso del legno naturale trattato con "flatting", è vietato l'uso dell'alluminio o dell'alluminio colorato, l'acciaio o l'acciaio inossidabile, la plastica ed ogni altro materiale incongruo con la tradizione locale. Sono ammesse tipologie con vetri di sicurezza con strutture portanti completamente incassate, senza serramenti visibili all'esterno. In ogni caso interventi di manutenzione o sostituzione delle vetrine esistenti o di nuova realizzazione dovranno essere sottoposte al parere della Locale Commissione del Paesaggio**,** l'eventuale inosservanza di quanto disposto comporterà la nullità del titolo.

1. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine e dei serramenti ad esse assimilabili coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente articolo, nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.
2. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali a condizione che:
- siano arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 15;
- siano impiegati materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio, non introducendo alterazione nella

composizione architettonica delle facciate, rispettando le prescrizioni contenute alla lettera a).

**17.4 Tecniche positive in merito al risparmio energetico**

Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, è vietata l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari sulle coperture e facciate degli edifici, sono ammessi nelle pertinenze esterne. Gli impianti devono essere posti in posizioni defilate, non devono interferire visivamente con le facciate principali, con strade e sentieri pubblici .

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dei fabbricati esistenti o nei vani al di sotto delle falde di copertura e non;
- essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati anche all'esterno i pannelli/serbatoio;

Inoltre i pannellinon fotovoltaici o solari termici non potranno essere posti sulle coperture degli edifici dovranno essere eventualmente posti negli spazi liberi di pertinenza dei fabbricati:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca in modo coerente e nel rispetto dell'ambiente circostante, essere quindi privi di piazzole ma collegati al terreno naturale in modo semplice e sicuro;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del terreno, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi;
- I pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

**17.5. Impianti tecnologici**

Nella collocazione di ripetitori televisivi e telefonici, trasmettitori si dovranno rispettare le disposizioni di cui di seguito Antenne e parabole trasmittenti e riceventi

Le antenne e le parabole già presenti, rappresentano una notevole criticità, in quanto poste casualmente e visibili dalle principali vedute panoramiche. Pur rilevando la necessità di porre in opera tali apparecchiature, queste saranno seggette comunque a titolo edilizio sia nel caso di nuova installazione che di sostituzione. E' quindi obbligo nei due casi la presenza di una sola installazione per ogni copertura sia ad una che a due falde, è quindi fatto obbligo dell'installazione di impianti condominiali.

Entro due anni dalla intervenuta esecutività del PUC tutti gli apparati trasmittenti e riceventi dovranno essere adeguati alle presenti norme.

Per la loro installazione, ferme restando le precedenti disposizioni, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'installazione di antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionale e di parabole per ricezioni satellitari è ammessa nella misura di una per ognuna delle tipologie indicate, per ogni fabbricato; dovranno obbligatoriamente essere installate in posizione defilata dalle visuali principali e più significative;
- Le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro ed essere tinteggiate con colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate, prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi che ne accentuino la presenza;

In particolare all'interno dell'ambito :

- collocazione, di norma, sulla copertura degli edifici, salvi i casi in cui collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) assicurino un impatto minore;
- obbligatorio il posizionamento sulla falda opposta a quella principale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Comunque antenne e parabole devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda pari almeno all'altezza dell'antenna o parabola comprensiva anche del supporto, Per le antenne e parabole esistenti, è prescritta la conformazione alle prescrizioni delle presentinorme (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura;

17.6. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

Per la loro installazione dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

5) non è consentito occupare gli spazi pubblici di marciapiedi, strade e piazze;
6) non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o da essa visibili, gli impianti di cui sopra;
7) le installazioni sono ammesse solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati);
8) qualora risulti indispensabile far sfociare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, il macchinario deve comunque essere collocato del tutto internamente all'edificio, o appositamente progettato in modo da non arrecare alcuna turbativa all'equilibrio architettonico o all'apparato decorativo della facciata, utilizzando aperture schermate che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dalle presenti disposizioni per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse e similari);

**17.7. Inquinamento luminoso**

E' prescritto in merito agli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata il rispetto dei contenuti dell'art. 20 della LR 22/2007 (Requisiti tecnici degli impianti di illuminazione):

- È fatto obbligo dell'impiego di lampade ad alta efficienza, preferibilmente del tipo a led, negli ambienti interni e nelle aree esterne;
- all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che limitino l'inquinamento luminoso anche con particolare riferimento alle insegne;
- assunto quale valore di immagine la particolare luce di Portofino nelle ore notturne, con particolare riferimento agli spazi pubblici è assolutamente vietata la installazione di nuove insegne o nuovi arredi luminosi;

**17.8. Tende al servizio della residenza.**

E' vietata L'installazione di nuove tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via. Per le tende a

protezione di logge, terrazzi, balconi oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.

a) Le tende devono avere sporgenza contenuta entro ml 2 e larghezza non oltre ml 3;
b) Devono inoltre essere manovrate da appositi congegni a sezioni leggere in modo da non deturpare il carattere degli edifici;
c) Il materiale utilizzato per le tende dovrà essere tela di "tipo Olona" (o materiali similari e aventi una trama tipo tessuto) preferibilmente di colore ecrue;
d) L'installazione delle tende deve inoltre rispettare le seguenti condizioni:
e) devono permettere la lettura dell'architettura e non devono essere ne' di forma ne' di dimensione tale da coprire o mascherare anche parzialmente i decori dell'architettonico;
f) devono essere coordinate per bucature uguali;
g) preferibilmente non devono essere di forma diversa dalla bucatura;
h) possono avere disegni o righe, ma i materiali e i colori devono essere coordinati con i colori della facciata;
i) preferibilmente non devono coprire più di un'apertura per volta;
j) rispetto all'apertura sottostante non devono essere più larghe di cm 50 per lato al massimo.

**17.9. Impianti di allarme**

**E' vietato posizionarli all'esterno sulle facciate. Ad esclusione delle minuscole telecamere;**

**17.10. Manufatti minori**

**17.11. arredi spazi interni e esterni**

- Soppalchi ammessi con le specifiche di cui REC;
- costruzioni interrate: ammesse ove previste dalla scheda d'ambito;
- Pergolati: : è ammesso l'allestimento di spazi esterni con pergolati leggeri esclusivamente in ferro battuto senza copertura e chiusure laterali; la loro dimensione non potrà superare mq 25, l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 2,50. Nel caso in cui vengano posti sulle coperture l'inico materiale ammesso è il ferro e la loro dimensione non deve superare 1/3 della copertura piana impegnate;
- forni e/o barbecue: ammessi; **barbecue** ammessi quelli di uso familiare, da realizzarsi nell'area pertinenziale di edifici ad uso residenziale, preferenzialmente inseriti nella muratura esistente e comunque in posizione defilata rispetto alle visuali principali dei percorsi pubblici e dei punti panoramici. I forni e/o barbecue, di forma e materiali tradizionali, potranno essere realizzati nell'ambito delle seguenti dimensioni massime: 2 m di altezza, escluso il comignolo che comunque non potrà avere un'altezza superiore a 50 cm, e 1,80 m di larghezza
- Balcone: non ammessi;
- Ballatoio: non ammessi;
- Loggia/Loggiato: non ammessi;
- Pensilina: non ammesse;
- Portico/Porticato: non ammesse;
- Terrazza: non ammesse;

| | |
|---|---|
| | • Tettoia: ammesse se preospicente su aree private e non in diretta connessione con strade o piazze pubbliche nella dimensione massima di ml 0,80 ed una larghezza non superiore a ml 2;<br>• Veranda: non ammesse;<br>• Volume tecnico: ammessi in connessione con attività di commercio e somministrazione di cibo e bevande, esclusivamente sul retro dei fabbricati solo nel caso di presenza di pareti rocciose o terrapini nella dimensione massima di mq 2 con altezza ml 2,40. Accesso unico senza ulteriori aperture porta lignea con i caratteri tipologico di quelle antiche esistenti. L'utilizzo del metallo all'esterno è escluso<br>• Dehors per pubblici esercizi, Vedi disciplina contenuta nel REC; (verrà predisposta dalla CA specifica disciplina per i dehors che entrerà in vigore successivamente al PUC in attesa, di tali specifiche non sono ammessi):<br><br>**17.12. Tende al servizio della residenza**<br><br>E' vietata L'installazione di nuove tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via. Per le tende a protezione di logge, terrazzi, balconi oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.<br><br>a) Le tende devono avere sporgenza contenuta entro ml 2 e larghezza non oltre ml 3.<br>b) Devono inoltre essere manovrate da appositi congegni a sezioni leggere in modo da non deturpare il carattere degli edifici.<br>c) Il materiale utilizzato per le tende dovrà essere tela di "tipo Olona" (o materiali similari e aventi una trama tipo tessuto) preferibilmente di colore ecrue.<br>d) L'installazione delle tende deve inoltre rispettare le seguenti condizioni:<br>1. devono permettere la lettura dell'architettura e non devono essere ne' di forma ne' di dimensione tale da coprire o mascherare anche parzialmente i decori dell'architettonico<br>2. devono essere coordinate per bucature uguali<br>3. preferibilmente non devono essere di forma diversa dalla bucatura<br>4. possono avere disegni o righe, ma i materiali e i colori devono essere coordinati con i colori della facciata.<br>5. preferibilmente non devono coprire più di un'apertura per volta<br>6. rispetto all'apertura sottostante non devono essere più larghe di cm 50 per lato al massimo. |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | (Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)<br>**RQ-TUE:** Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5i relativa alle fasce inondabili di tipo A. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3i inerenti le fasce inondabili di tipo C, 3gt riporti, 3fs coltri sottili in zone molto acclivi e 3asd coltri potenti in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6):<br>ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 2gt roccia subaffiorante in zona molto acclive 2fs coltri sottili in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>**Sub-Ambiti di ricollocazione**<br><br>**RQ-TUE-AT1**: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alla sottoclasse 3fs |

| | |
|---|---|
| | coltri sottili in zone molto acclivi. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alla sottoclasse 2fs coltri sottili in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>**RQ-TUE-AT2**: (TAV. n.7): Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n.7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3fs coltri sottili di zone molto acclivi e 3asd coltri potenti in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>**RQ-TUE-AT3**: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata . Norme Geologiche relative alla sottoclasse 3fs coltri sottili in zone molto acclivi. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alla sottoclasse 2gt roccia subaffiorante in zone molto acclivi. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>**Ambiti di demolizione con creazione di credito edilizio**<br><br>**RQ1**: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5i relativa alle fasce inondabili di tipo A. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>**RQ2**: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5i relativa alle fasce inondabili di tipo A. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>**RQ3**: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5i relativa alle fasce inondabili di tipo A. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)** di cui alla DGR n._____del_____ . |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR): NO;** |

| | |
|---|---|
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: SI;**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** SI: per gli ambiti RQ-TUE-AT1, RQ-TUE-AT2, RQ-TUE-AT3 |
| **22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **Contenuti della convenzione:**<br>Dovranno essere previste opere di riqualificazione delle aree liberate dagli edifici, e cedute al Comune. Il primo intervento si dovrà dar carico della realizzazione della strada di nuova previsione da via del Fondaco agli edifici attestati in località la La Villetta. Con obbligo da parte degli altri ambiti RQ in caso di interventi procastinati nel tempo di di rifondere quota parte delle spese sostenute dal primo intervento. Tale obbligo dovrà comparire nell'atto per l'utilizzo del credito edilizio per ciacun ambito RQ1, RQ2, RQ3. |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti): NO;** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS** | In aggiunta delle prestazioni di cui al precedente campo n. 22, della quota tabellare oneri di urbanizzazione il 10% dovrà essere versato al Comune di Portofino quale quota ERP. |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: SI:** vedi Art.11: Flessibilità del Piano<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO;**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO;**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO;**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO;**<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO;**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO;** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni): NO;** |

## 43.5. (scheda 2) RQ-TUE4 ambito di riqualificazione dei tessuti urbani centro congressi, sala per la musica e funzioni complementari

Al fine di consentire la realizzazione degli interventi salvaguardando le caratteristiche turistiche del Comune di Portofino non potranno essere di norma aperti più di un cantieri per volta e i lavori potranno essere realizzati nel periodo dal primo giorno di ottobre all'ultimo giorno di aprile, comunque anche per le opere pubbliche con i tempi stabiliti dal Comune. L'apertura del cantiere rispetto agli altri interventi avverrà prioritariamente al ritiro del titolo edilizio e l'inizio dei lavori effettivo con installazione del cantiere e opere edilizie iniziate, dovrà avvenire entro quindici giorni da tale data. Qualora ci non avvenisse sarà data priorità al lavoro successivo se in possesso del titolo edilizio. I lavori dovranno essere effettuati con sollecitudine e senza interruzioni ingiustificate, nei periodi di fermo lavori il cantiere dovrà essere opportunamente mascherato e protetto. Qualor la CA lo ritenesse opportuno, con le modalità sopraripportante potranno essere aperti due cantieri le cui opere relative ai soli edifici (murature portanti o/o ampliamenti che non prevedano l'impegno delle medesime aree potranno essere eseguiti contemporaneamenti. Le opere di scavo che prevedano il traffico di mezzi pesanti dovranno come sopraindicato essere differite nel tempo.

**1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico**

| **Sigla Ambito:** | **Localizzazione territoriale dell'Ambito:**<br>**Descrizione sintetica:** | **Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** |
|---|---|---|
| CO-TUE4 ambito di completamento dei tessuti urbani centro congressi e funzioni complementari<br>. | L'ambito è un'area libera in elevato stato di degrado l'obiettivo del completamento è il recupero delle aree e di alcuni manufatti edilizi esistenti e abbandonati attraverso interventi volti alla realizzazione di un tessuto di nuovo impianto finalizzato al completament e riqualificazione complessiva del tessuto di margine. L'intervento dovrà completare le dotazioni territoriali del Comune di Portofino destinando l'area alla realizzazione di un nuovo centro congressi e funzioni complementari. L'intervento è da inquadrare quale opportunità connessa al tessuto ricettivo, per "allungare" i periodi di apertura degli alberghi in quei mesi nei quali rimangono inattivi. Ovviamente tale opportunità è da intendersi estesa all'intero comprensorio.<br>**Superficie territoriale dell'Ambito: mq 3.396**<br>**Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: >** 0,43 mq SU/mq St (nelle aree edificate di margine)<br>**Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 17** | **Zona tipo C** |

**2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**
Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)

**3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64**
**Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo:** Mantenimento
**(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)**
**Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)**
**(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)**
2) Regime vigente NI-CO (regime previgente NI-CE)

**4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:**
Ambito Classificato NUC nel PTC Provinciale, aree incluse nel SIC IT 1332603, zona D1 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.

| **5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)** | **Funzioni principali previste** | **Funzioni complementari previste (max.% 30 rispetto alle** | **Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **Per utilizzi all'interno della** | **Per assicurare la compatibilità** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | funzioni principali dell'intervento) | stessa categoria comma 1 | degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | Categoria Funzionale A) residenza | NO | SI | NO | NO |
| | Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i. | NO | SI | NO | SI |
| | Categoria funzionale C) produttiva e direzionale | | | | |
| | C.1 | SI | SI | NO | NO |
| | C.2 | NO | NO | NO | NO |
| | Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano | | | | |
| | D.1 | SI | SI | NO | NO |
| | D.2 | SI | SI | NO | NO |
| | Categoria Funzionale E) rurale | NO | NO | NO | NO |
| | Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali | SI | SI | NO | NO |
| | Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture | | | | |
| | SIS-IC | SI di tipo privato | SI | NO | NO |
| | Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: | | | | |
| 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. NO di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante) | Disciplina degli edifici urbani di pregio:<br>Modalità di intervento: NO;<br>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO; | | Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: NO;<br>Modalità di intervento: NO;<br>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO; | | |
| 7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.) | Prescrizioni generali: l'obiettivo degli interventi è la riqualificazione per completamento dell'ambito. Gli edifici in esso presenti dovranno essere riqualificati mantenendone le caratteristiche tipologiche, rimovendo quelle parti che si pongono in contrasto con i prevalenti caratteri dell'ambito più esteso. | | | | |
| | Interventi consentiti | | | | |
| | Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0,5 % SI: fermo | | | | |

| | |
|---|---|
| | restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di all'ambito RQ-TUE. |
| | **Manutenzione ordinaria:** SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di all'ambito RQ-TUE. |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO;** |
| | **Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di all'ambito RQ-TUE. gli interventi di cui ai successivi punti 1 e 2 non sono ammessi, se non all' interno della medesima categoria funzionale.<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**- Senza modifiche alle strutture: NO;**<br>**- Con modifiche alle strutture: NO;** |
| | **Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di all'ambito RQ-TUE. gli interventi di cui ai successivi punti 1 e 2 non sono ammessi, se non all' interno della medesima categoria funzionale.<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: SI;**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**4) Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di all'ambito RQ-TUE.<br>**1) Modifiche esterne: SI;**<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI:** tra le funzioni compatibili ammesse nell'ambito<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO;**<br>**- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): SI;**<br>**- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO;** |
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.): SI;**<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 10% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.**<br>**- Ampliamento planimetrico: SI;** |

| | |
|---|---|
| | - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO;**<br>**Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;**<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;**<br>**4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO;**<br>**Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: : NO;**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NO;**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**<br>**a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>**b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>**6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: NO;**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** |

| | |
|---|---|
| | - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:<br>- proprio 0%; -da credito edilizio 0%;<br>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:<br>a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 50% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0 %;<br>7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):<br>- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,33 mq/mq (n. 4 e 14 RET) da credito edilizio 100% vedi art.11.<br>- Indice di copertura IC max 100% (n. 11 RET)<br>- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 100% (n. 10 RET) dovrà essere prevista la realizzazione di una vasca di ritardata immissione in rete di idonea dimensione così come indicati all'art. 30 n. 100% (dovrà essere verificata la possibilità di realizzazione di vasca di ritardata immisione in rete nell'antistante piazza)<br>- Numero di piani max n. 3 (n. 25 RET)<br>- Altezza dell'edificio max 9,50 m (n. 28 RET)<br>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO; |
| 8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) | Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: NO;<br>- Edifici: NO;<br>- Coperture: NO; |
| | Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: NO: mq/abitante (1 ab.= 25 mq) |
| | Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO; |
| | Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 0; |
| | Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0 % (max. 20%) |
| | Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: NO; |
| | Dimensione degli abbaini: NO; |
| | Tipologia costruttiva dei terrazzi: NO; |
| | Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO; |
| | Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:<br>- Intervento ammesso: NO;<br>- Intervento non ammesso: NO; |
| 9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.) | Superficie accessoria realizzabile 20 % della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito. |

<table>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) NO;<br>Parametri edilizi:<br>- Altezza max. 0 m;<br>- Superficie coperta max. 0 mq;<br>- Distanza max. dall'edificio principale 0 m;<br>- Caratteristiche costruttive: NO;</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): SI;<br>Per gli interventi che comportino:<br>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: NO;<br>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: NO;<br>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO;<br>4) Caratteristiche costruttive: NO;</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione non <u>residenziale</u>: SI;<br>1) La dotazione di parcheggi dovrà essere resa pertinenziale alla nuova struttura per servizi privati e funzioni accessorie compatibili. Nei periodi nei quali la struttura non sarà in fuzione, i posti auto potranno essere utilizzati a rotazione fissate le tariffe in accordo con il Comune di Portofino.<br>Caratteristiche costruttive:<br>2) L'interventi di nuova costruzione dovrà produrre non più di 120 posto l'area per la sosta dotrà essere reperita in struttura interrata Il posto auto è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq 12.</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: NO;<br>3) Parametri dimensionali: NO;<br>4) Caratteristiche costruttive: NO;</td></tr>
<tr><td>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444:<br>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0%</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | Negli edifici di nuova costruzione i fabbricati dovranno essere certificati in classe A+. Dovrà essere valutata sotto l'aspetto dell'isedimento paesaggistico l'apposizione sulle coperture di pannelli solari e/o fotovoltaici.<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%** |
| **14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** ml 10 tra pareti frontistanti non separate da strade vie o piazze pubbliche. Fino all'aderenza per fabbricati appartenenti alla medesima proprietà.<br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Sugli allineamenti precostituiti fino all'aderenza sul confine di Piazza della Libertà . |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO;** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.** | L'ambito dovrà integrarsi con i modelli della tradizione locale, prefiggendosi come obiettivo un inserimento tipologico costruttivo con uso di materiali e forme compatibili con il contesto paesaggistico tale da non costituire innovazione tipologico e formale.<br>Il fronte nuovo edifico dovranno avere ai piani oltre il piano terra uno o più arretramenti specie per il volume che costituirà la sala del centro congressuale l'arretramento dovrà essre tale da ospitare uno spazio libero trattato a verde con dimensioni tali da essere praticabile e urtilizzabile dai fruitori della struttura. La copertura dovrà essere trattata con coltre vegetale atta ad ospitare piantumazioni di basso fusto ed essenze tipiche locali. Per la porzione di proprietà posta ad est si dovrà valutare attraverso più ipotesi progettuali la soluzione più idonea (ex Cavalluccio). Prioritario sarà il mantenimento dell' attuale paramento murario, eliminando le archeggiature rifinite in mattoncini a riquadrare piedritti e archi. L'eventuale sopraelevazione dovrà mantenere l'impianto originario e nella sopraelevazione valutato il cambio di materiale, con l'arenino, o, la prosecuzione del muro in pietra, con identica tipologia di finitura e cromia. I materiali ammessi saranno la pietra locale, l'arenino, e coloriture a base di calce. Dovrà essere previsto a piano terra frontistante piazza della libertà uno spazio porticato privato di uso pubblico i pilasti e gli archi dovranno essere trattati in dimensioni di tali da risultare elemento di forza e non simulato. In tal senso l'intradosso ben evidenziato dovrà risultare di dimensione di almeno ml 0,60/0,70 utilizzando quali modelli formali le archeggia ture di via Roma. L'area collinare di proprietà alle spalle del previsto intervento dovrà essere completamente riqualificata, rimossa la vegetazione infestante, e opportunamente terrazzata con bassi muri in pietra a secco e le fasce vegetate con essenze locali; il tipo di vegetazione di nuovo impianto dovrà risultare da uno studio agronomico di dettaglio. I muri di contenimento non dovranno superare l'altezza dei fabbricati, nel caso ciò non fosse possibile per ragioni tecniche, la loro maggiore altezza dovrà essere realizzata attraverso la sequenza di bassi muri di fascia con interposto manto vegetale di congrua larghezza. Sono assolutamente vietate sperimentazioni architettoniche tali da costituire innovazione. Le eventuali pareti vetrate dovranno essere arretrate rispetto al filo di facciata e mitigate dalle piantumazioni di cui ai punti precedenti. L'intervento dovrà raccordarsi organicamente con i fabbricati circostanti anchche essi oggetto di recupero.<br>• rendering da non meno di quattro punti di vista panoramici e ravvicinati.<br>• Visuali panoramiche notevoli dalle colline.<br>• Verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori tre viste come indicato all' art.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità. |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br><br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3fs coltri sottili in zone molto acclivi e 3asd coltri potenti in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |

| | |
|---|---|
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza) di cui alla DGR n._____del_____ .** |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR): NO;** |
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: NO;**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): SI;** |
| **(22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **Contenuti della convenzione:**<br>• attraverso un progetto a cura e spese del Soggetto Attuatore sotto il controllo e in accordo con la C.A. per la realizzazione di opere per la riqualificazione di piazza della Libertà in continuità materica con via Roma e ridisegno della viabilità e degli spazi tecnici, stima del valore delle opere in accordo con la Civica Amministrazione e monetizzazione dell'importo comprensivo della copertura delle spese per l'appalto dell'opera. Tale somma dovrà essere interamente versata al Comune entro mesi sei dal rilascio del titolo edilizio.<br>• Realizzazione di n. 40 parcheggi pubblici da cedere al Comune di Portofino. L'utilizzo della restante pare dei posti auto di proprietà del Soggetto Attuatore fermo restando l'utilizzo esclusivo a servizio del centro congressi, nei periodi di inattività potranno essere resi a rotazione previo accordo con il Comune di Portofino<br>• Cessione dell'accesso carraio al mappale 200 confinante con l'area di proprietà del Soggetto attuatore.<br>• Studio per la ricollocazione e realizzazione della nuova isola ecologica e servizi igienici.<br>• Riprogettazione anche attraverso la realizzazione di strutture fisse dell'area raccolta per la differenziata con mascheratura fissa con muro in pietra copertura in terra e vegetata con verde cadente o verde vericale della stessa tipologia del muro retrostante. L'impiando dovrà essere realizzato attraverso tecniche che garantiscano l'abbattimento degli odori (box refigerati per rifiuti);<br>• Fermo restando i limiti edificatori dell'ambito dovrà essere liberata un'area con dimensione sul fronte di piazza della Libertà non inferiore a ml 10 ed un'altezza di non meno di ml 4. In tale porzione le strutture portanti dovranno conformarsi alle indicazioni fornite dalla Civica Amministrazione. |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti): NO;** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla** | In aggiunta delle prestazioni di cui al precedente campo n. 22, della quota tabellare oneri di urbanizzazione il 10% dovrà essere versato al Comune di Portofino quale quota ERP. |

| | |
|---|---|
| **realizzazione di ERS** | |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito:** SI: entro un margine del 10%<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** SI: vedi disciplina ambito RQ-TUE campo 25 punto n. 1<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** SI: esclusivamente volte al miglioramento dell'inserimento nel contesto.<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO;**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO;<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO;**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO;** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni): NO;** |

## 43.6. (scheda 2) RQ-TUE5 ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani.

Al fine di consentire la realizzazione degli interventi salvaguardando le caratteristiche turistiche del Comune di Portofino non potranno essere di norma aperti più di un cantieri per volta e i lavori potranno essere realizzati nel periodo dal primo giorno di ottobre all'ultimo giorno di aprile, comunque anche per le opere pubbliche con i tempi stabiliti dal Comune. L'apertura del cantiere rispetto agli altri interventi avverrà prioritariamente al ritiro del titolo edilizio e l'inizio dei lavori effettivo con installazione del cantiere e opere edilizie iniziate, dovrà avvenire entro quindici giorni da tale data. Qualora ci non avvenisse sarà data priorità al lavoro successivo se in possesso del titolo edilizio. I lavori dovranno essere effettuati con sollecitudine e senza interruzioni ingiustificate, nei periodi di fermo lavori il cantiere dovrà essere opportunamente mascherato e protetto. Qualor la CA lo ritenesse opportuno, con le modalità sopraripportante potranno essere aperti due cantieri le cui opere relative ai soli edifici (murature portanti o/o ampliamenti che non prevedano l'impegno delle medesime aree potranno essere eseguiti contemporaneamenti. Le opere di scavo che prevedano il traffico di mezzi pesanti dovranno come sopraindicato essere differite nel tempo.

<table>
<tr><td colspan="6">1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sigla Ambito:<br>RQ-TUE5 ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani.</td><td colspan="3">Localizzazione territoriale dell'Ambito:<br>Descrizione sintetica:<br>L'obiettivo della riqualificazione è il complessivo recupero tipologico/edilizio del fabbricato già destinato alla sosta privata delle autovetture. Il fabbricato è ubicato in posizione decentrata rispetto al borgo storico con rapporti di intervisibiltà con l'abitato posto sulla testata di via Roma.<br>Superficie territoriale dell'Ambito: RQ-TUE5 mq 629 circa<br>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: > 0,43 mq SU/mq St<br>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):<br>Ambito n. 9</td><td>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:<br><br>Zona tipo C</td></tr>
<tr><td colspan="6">2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:<br>Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)</td></tr>
<tr><td colspan="6">3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64<br>Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento<br>(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)<br>Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)<br>(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle <u>eventuali proposte di modifica</u> del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)<br>1) Regime vigente NI-CO (regime previgente NI-CE)<br>4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: Ambito Classificato NUC nel PTC Provinciale, aree aree escluse dal SIC IT 1332603, zona D1 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td rowspan="2">Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td rowspan="2">Funzioni principali previste</td><td rowspan="2">Funzioni complementari previste (max.% 20 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Categoria Funzionale A) residenza** | **NO** | **SI** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i.** | **NO** | **SI** | **NO** | **SI** |
| | **Categoria funzionale C) produttiva e direzionale** | | | | |
| | **C.1** | **SI** | **SI** | **NO** | **NO** |
| | **C.2** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano** | | | | |
| | **D.1** | **SI** | **SI** | **NO** | **NO** |
| | **D.2** | **SI** | **SI** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale E) rurale** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali** | **SI** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture** | | | | |
| | **SIS-IC** | **SI** | **SI** | **NO** | **NO** |
| | **Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO** | | | | |
| **6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. // di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)** | **Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | | **Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:**<br><br>**Modalità di intervento:**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** | | |
| **7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Prescrizioni generali:** Negli interventi di nuova costruzione ammessi l'edificio sarà composto da un piano interrato destinato ad autorimessa da tre piani furi terra di cui il primo a destinazione commerciale, più il nuovo piano al di sopra della coperture. | | | | |
| | **Interventi consentiti** | | | | |
| | **<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0,5 %: SI:** Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU. | | | | |
| | **<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI:** Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU. | | | | |

| | |
|---|---|
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| | **<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU. Ad intervento effettuato così come al successivo campo (nuova costruzione) gli interventi di cui ai successivi punti 1 e 2 non sono ammessi, se non all' interno della medesima categoria funzionale.<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**- Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**- Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU. Ad intervento effettuato così come al successivo campo (nuova costruzione) gli interventi di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4 non sono ammessi<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: SI;**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**4) Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) SI:** Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU.<br>**1) Modifiche esterne: SI;**<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI;**<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI;**<br>**- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**<br>**- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |
| | **<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) : SI:** Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU.<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5 : SI;**<br>**- Ampliamento planimetrico: NO**<br>**- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO** |

| | |
|---|---|
| | **2)- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI: ml 3,5 piani 1 (uno al di sopra della copertura attuale)<br><br>**Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 1) 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: : NO**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br>**4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**<br>**Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: : NO**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br><br>**5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: : NO**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**<br>**a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>**b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br><br>**6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: SI;** |

| | |
|---|---|
| | - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 20% di cui:<br>- proprio 20%; -da credito edilizio 0%;<br>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO<br>a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO<br>- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (n. 4 e 14 RET)<br>- Indice di copertura IC max 0 % (n. 11 RET)<br>- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0% (n. 10 RET)<br>- Numero di piani max 0 (n. 25 RET)<br>- Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET)<br>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO |
| 8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) | Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: NO<br>- Edifici:<br>- Coperture: |
| | Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 0 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) |
| | Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO |
| | Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 0; |
| | Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0% (max. 20%) |
| | Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: NO |
| | Dimensione degli abbaini: NO |
| | Tipologia costruttiva dei terrazzi: NO |
| | Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO |
| | Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: NO<br>- Intervento ammesso: NO<br>- Intervento non ammesso: NO |
| 9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.) | Superficie accessoria realizzabile 30 % della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito. |
| 10 – Disciplina delle pertinenze | Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) NO |

<table>
<tr><td>(staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Parametri edilizi:<br>- Altezza max. 0 m;<br>- Superficie coperta max. 0 mq;<br>- Distanza max. dall'edificio principale 0 m;<br>- Caratteristiche costruttive: NO</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): NO<br>Per gli interventi che comportino:<br>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:<br>1) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:<br>2) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:<br>3) Caratteristiche costruttive:</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: NO<br>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)<br>2) Caratteristiche costruttive:</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: SI;<br>1) Parametri dimensionali: nei limiti dell'attuale Superficie Coperta. E' ammesso per le nuove destinazioni la realizzazione di un nuovo piano e uno interrato al di sotto della funzione commerciale.<br>Caratteristiche costruttive: il nuovo edificio dovrà uniformarsi per quanto possibile ai modelli tipologici presenti nell'ambito attraverso la rivisitazione tipologica, dei paramenti esterni delle bucature e dei materiali.</td></tr>
<tr><td>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0%**<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%** |
| **14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** ml 10 tra pareti frontistanti non separate da strade vie o piazze pubbliche<br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Sugli allineamenti precostituiti |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br>Dovrà essere conservato l'ingombro stereometrico del fabbricato. Sulla copertura è ammessa una ulteriore sopraelevazione di ml 3,5 oltre l'attuale quota di copertura esistente. Dovranno altresì essere opportunamente piantumati i distacchi. Il volume fuori terra dovrà essere trattato con tipologia di finitura in arenino finemente frattazzato con tinteggiatura tenue nel campo delle terre da concordarsi all'atto della progettazione. Dovranno evitarsi per quanto possibile le bucature per l'aereazione dell'autorimessa sulle facciate qualora non fossero sufficienti o tecnicamente irrealizzabili sulla copertura o nelle intercapedini, nel qual caso dovranno evitarsi quelle a nastro, preferibilmente sono da utilizzarsi forme quadrate o rettangolari verticali. E' ammessa la realizzazione di un corridoio interno parallelo alla via finalizzato a minimizzare l'effetto bucature sul prospetto, e quindi distribuire internamente gli spazi commerciali. L'ampliamento volumetrico ammesso sulla copertura in sostituzione dell'attuale area parcheggi dequalificante pasaggisticamente la strada di accesso al borgo, sarà realizzabile in struttura leggera con prevalenza di superfici vetrate in un ecquilibrato rapporto tra vuoti e pieni. |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi, 3fs coltri sottili in zone molto acclivi e 3asd coltri potenti in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alla sottoclasse 2gt roccia subaffiorante in zona molto acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)** |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR) NO** |

| | |
|---|---|
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: NO**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): SI;** |
| **22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **Contenuti della convenzione:**<br>Cessione nelle aree indicate con la sigla SIS-P e SIS-PS appartenenti al mappale 201 del foglio 3, per la sosta di cicli e motocicli. A totale carico del Soggetto Attuatore e a scomputo degli oneri di urbanizzazione: progettazione e realizzazione in accordo con la C.A. di detto parcheggio per motocicli anche in sottosuolo. La struttura per la sosta dei motocicli è finalizzata a liberare piazza della Libertà dai motoveicoli pertanto il numero in cessione al Comune è pari a 80 stalli corrispondenti a quelli esistenti oggi presenti. Ulteriori stalli sono a disposizione del Soggetto Attuatore l'intervento. Ricollocazione dei servizi igienici presenti nell'ambito. |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti): NO** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS** | In aggiunta delle prestazioni di cui al precedente campo n. 22, della quota tabellare oneri di urbanizzazione il 10% dovrà essere versato al Comune di Portofino quale quota ERP. |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: SI;**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** SI: esclusivamente volte al miglioramento dell'inserimento nel contesto.<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO**<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni): NO** |

## 43.7. (scheda 2) RQ-6, RQ-7 ambiti di Riqualificazione di tessuti Edificati isolati di pregio

<table>
<tr><td colspan="7">1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</td></tr>
<tr><td>Sigla Ambito:<br>RQ-6, RQ-7 ambiti di Riqualificazione di tessuti Edificati di pregio</td><td colspan="5">Localizzazione territoriale dell'Ambito:<br>Descrizione sintetica:<br>L'ambito di Molo Umberto I rappresenta un sistema vedutistico unico, dove le forme del paesaggio e il quadro di margine, raggiungono livelli di valore assoluto, dove la pietra della pavimentazioni della banchina del molo, la puddinga delle pareti collinari, il verde naturale e l'arredo marinaro sono elementi caratterizzati, dove "pure" è un valore il "disordine di necessità". In questo quadro vi sono elementi sfuggenti alla vista dell'osservatore che è attratto dall'unicità del paesaggio, i quali comunque necessitano di azioni correttive sia pur minime. Il P.U.C. si limiterà a segnalare due elementi che possono essere rivisti formalmente e omogeneizzati al quadro generale, attraverso l'uso di materiali colori e forme compatibili con il contesto. Si tratta del fabbricato meglio indicato con la sigla RQ-6 catastalmente contraddistinto al F. 4 mappale n. 101 ed il fabbricato contraddistinto con la sigla RQ-7 catastalmente contraddistinto al F. 4 mappale n. 14.<br>Superficie territoriale dell'Ambito: RQ-6 mq 88,03, RQ-7 mq 150,57<br>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: > 0,43 mq SU/mq St riferita all'ambito più ampio<br>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):<br>Ambito n. 9</td><td>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:<br><br>Zona tipo B</td></tr>
<tr><td colspan="7">2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:<br>Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)</td></tr>
<tr><td colspan="7">3<br>Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64<br>Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento<br>(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)<br>Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)<br>(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle <u>eventuali proposte di modifica</u> del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)<br>1) Regime vigente NI-CE</td></tr>
<tr><td colspan="7">4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:<br>Ambito Classificato NUC nel PTC Provinciale, aree escluse del SIC IT 1332603, zona D2 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td rowspan="2">Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td rowspan="2">Funzioni principali previste</td><td rowspan="2">Funzioni complementari previste (max.% 5 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | dell'ambiente |
| | Categoria Funzionale A) residenza | NO | NO | NO | NO |
| | Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i. | NO | NO | NO | SI |
| | Categoria funzionale C) produttiva e direzionale | | | | |
| | C.1 | SI | SI | NO | NO |
| | C.2 | | | NO | NO |
| | Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano | | | | |
| | D.1 | SI | SI | NO | NO |
| | D.2 | NO | NO | NO | NO |
| | Categoria Funzionale E) rurale | NO | NO | NO | NO |
| | Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali | NO | NO | NO | NO |
| | Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture | | | | |
| | SIS-IC | NO | NO | NO | NO |
| | Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO | | | | |
| 6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. // di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante) | Disciplina degli edifici urbani di pregio: I due ambiti posti in un contesto di pregio dovranno essere oggetto di opere volte alla loro riqualificazione. Gli interventi di ampliamento ammessi nell'ambito RQ-7 sono espressamente volti non tanto ad un mero ampliamento, ma costituire occasione per la complessiva riqualificazione della struttura. Non sarà quindi ammissibile un ampliamento che non riqualifichi tutto l'ambito. Per l'ambito RQ-6 l'intervento dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione dell'immobile con materiali idonei tali da inserirsi nel contesto.<br>**Modalità di intervento:** permesso di costruire diretto convenzionato<br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** Il profilo caratterizzante l'ambito è la presenza di muri in pudinga e frange rocciose allo stato naturale sempre in pudinga. Pareti con vegetazione di elevato pregio e | | Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: NO<br><br>Modalità di intervento: NO<br><br>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO | | |

| | | |
|---|---|---|
| | versanti naturali. Tali aspetti dovranno obbligatoriamente essere il tema obbligatorio per la riqualificazione degli ambiti. | |
| **7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Prescrizioni generali:** | |
| | **Interventi consentiti** | |
| | **Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0,5 %:** SI Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU. | |
| | **Manutenzione ordinaria:** SI: Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU. | |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO** | |
| | **Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** SI: Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU. gli interventi di cui ai successivi punti 1 e 2 non sono ammessi, se non all' interno della medesima categoria funzionale.<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: NO**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**- Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**- Con modifiche alle strutture:** SI; | |
| | **Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** SI: Vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU.<br>**1) Senza cambio d'uso:** NO per ambito RQ7, SI: per ambito RQ6.<br>**2) Con cambio d'uso compatibile:** SI: per ambito RQ6, NO per ambito RQ7.<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture: NO**<br>**4) Con modifiche alle strutture: SI;** | |
| | **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)** SI: vedi successivo campo n. 17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi, integrate dalle medesime per l'ambito CE-TSU.<br>**1) Modifiche esterne: SI;**<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie:** SI: esclusivamente ammesso in RE6, NO RQ7<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** SI: esclusivamente ammesso in RE6<br>**- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI: esclusivamente ammesso in RE6<br>**- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** NO RQ6, SI: RQ7 (entro i limiti del precedente campo n. 6 da considerare assolutamente prescrittivi)<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO** | |

| | |
|---|---|
| | - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: si**<br>- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) : NO**<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 5 % esclusivamente per RQ7 (entro i limiti del precedente campo n. 6 da considerare assolutamente prescrittivi) (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5 : NO**<br>- **Ampliamento planimetrico:**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI: (entro i limiti del precedente campo n. 6 da considerare assolutamente prescrittivi)**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI: (entro i limiti del precedente campo n. 6 da considerare assolutamente prescrittivi). Per l'ambito RQ-6 l'adeguamento di HU è esclusivamente volto a rendere agibile l'immobile per le funzioni ammesse e non deve superare ml 2,70.**<br><br>**Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: : NO**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO,NO**<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO, NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO, NO**<br>**4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br>**Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: : NO**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: : NO**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO** |

| | |
|---|---|
| | - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:<br>a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%<br>6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0 % di cui:<br>- proprio 0 %; -da credito edilizio 0%;<br>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO<br>a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:<br>- proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;<br>b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:<br>- proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;<br>7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO<br>- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (n. 4 e 14 RET)<br>- Indice di copertura IC max 0 % (n. 11 RET)<br>- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0% (n. 10 RET)<br>- Numero di piani max 0 (n. 25 RET)<br>- Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET)<br>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO |
| 8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) | Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: NO<br>- Edifici: NO<br>- Coperture: NO |
| | Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 0 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) |
| | Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO |
| | Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 0; |
| | Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0% (max. 20%) |
| | Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: NO |
| | Dimensione degli abbaini: NO |
| | Tipologia costruttiva dei terrazzi: NO |
| | Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO |

<table>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: NO<br>- Intervento ammesso: NO<br>- Intervento non ammesso: NO</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria<br>(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile 0% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) NO<br>Parametri edilizi:<br>- Altezza max. 0 m;<br>- Superficie coperta max. 0 mq;<br>- Distanza max. dall'edificio principale 0 m;<br>- Caratteristiche costruttive: NO</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): NO<br>Per gli interventi che comportino:<br>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: NO<br>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: NO<br>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO<br>4) Caratteristiche costruttive: NO</td></tr>
<tr><td></td><td>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: NO<br>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) NO<br>2) Caratteristiche costruttive: NO</td></tr>
<tr><td></td><td>Parcheggi privati non pertinenziali: NO<br>1) Parametri dimensionali: NO<br>2) Caratteristiche costruttive: NO</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO**<br>**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0%**<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%** |
| **14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** ml 10 tra pareti frontistanti non separate da strade vie o piazze pubbliche<br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: NO** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | **Sugli allineamenti precostituiti** |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br>Molo Umberto I rappresenta un sistema vedutistico unico, dove le forme del paesaggio e il quadro di margine, raggiungono livelli di valore assoluto, dove la pietra della pavimentazioni della banchina del molo, la puddinga delle pareti collinari, il verde naturale e l'arredo marinaro sono elementi caratterizzati, dove "pure" è un valore il "disordine di necessità". In questo quadro vi sono elementi sfuggenti alla vista dell'osservatore che è attratto dall'unicità del paesaggio, i quali comunque necessitano di azioni correttive sia pur minime. Il P.U.C. si limiterà a segnalare due elementi che possono essere rivisti formalmente e omogeneizzati al quadro generale, attraverso l'uso di materiali colori e forme compatibili con il contesto. Si tratta del fabbricato meglio indicato con la sigla RQ-6 catastalmente contraddistinto al F. 4 mappale n. 101 ed il fabbricato contraddistinto con la sigla RQ-7 catastalmente contraddistinto al F. 4 mappale n. 14<br>Si richiama in quanto pertinente e non disciplinato per entrambi gli ambiti le disposizione di merito alle Regole per la qualità progettuale degli interventi dell'ambito AC-TSU.<br>1) **RQ-6** Posto al primo piano di una struttura composta da muri in pietra che delimitano lo spazio commerciale posto al piano terreno, è elemento che sia pur di scarsa visibilità rappresenta elemento incongruo in rapporto al contesto Si tratta di un manufatto in struttura lignea, con elementi dequalificanti il contesto.<br>a) Dovrà essere conservato l'ingombro stereometrico del fabbricato. Eventuali discostamenti negli spostamenti non dovranno ridurre la distanza verso Molo Umberto I Non dovranno essere ridotte le aree verdi sia in essenza che trattate a prato. Il verde esistente dovrà comunque essere integrato da nuove piantumazioni. Il volume fuori terra dovrà essere trattato con tipologia di finitura in pietra puddinga, preferibilmente di recupero onde evitare gli effetti cromatici della pietra appena estratta. Le finestre dovranno essere verticali, prive di infissi visibili all'esterno dovranno evitarsi bauletti in cemento per i riquadri. Dovrà essere favorita la crescita di rampicanti sulle facciate. Eventuali maggiori dimensioni alle bucature dovranno essere valutati e in tale caso prescrivere azioni compensative.<br>La presente disciplina per il trattamento delle superfici in pietra è integrata dalla disciplina di cui all'art.26.14.<br>Il progetto dovrà essere corredato da elaborati finalizzati a dimostrare l' ammissibilità dell'intervento in relazione al contesto contenente in particolare uno Studio tipologico che dimostri la compatibilità dell'intervento con la tipologia presenti. d'ambito, nonché:<br>• Rendering da non meno di quattro punti di vista panoramici e ravvicinati.<br>• Verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori tre viste. |

| | |
|---|---|
| | 2) **RQ-7 Parte della struttura è integrante nel contesto. Vi sono elementi a carattere volumetrico e in forma di spazi coperti tettoie, manufatti in struttura metallica e coperture, che dequalificano il contesto. Le azioni dovranno tendere al mantenimento delle strutture consolidate ed alla complessiva riqualificazione delle altre porzioni della struttura.**<br><br>a) Dovrà essere conservato l'ingombro stereometrico del fabbricato. Eventuali discostamenti negli spostamenti nelle porzioni oggetto di riqualificazione non potranno ridurre le distanza verso Molo Umberto I. Non dovranno essere ridotte le superfici verdi a parete e apportare modifiche alle bucature esistenti o aprirne di nuove. Il verde esistente dovrà comunque essere integrato da nuove piantumazioni. I volumi fuori terra da recuperare e riqualificare dovranno essere trattati con tipologia di finitura in pietra puddinga, preferibilmente di recupero onde evitare gli effetti cromatici della pietra appena estratta, le coperture da sostituire dovranno essere a falda unica e ricoperte in ardesia. Le finestre dovranno essere verticali, prive di infissi esterni dovranno evitarsi bauletti in cemento per i riquadri. Dovrà essere favorita la crescita di rampicanti sulle facciate. Eventuali maggiori dimensioni alle bucature dovranno essere valutati, e ammessi esclusivamente attraverso l'attuazione di azioni compensative.<br>• La presente disciplina per il trattamento delle superfici in pietra è integrata dalle Regole per la qualità progettuale degli interventi dell'ambito AC-TSU .Il progetto dovrà essere corredato da elaborati grafici atti a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto<br>contenente in particolare uno Studio tipologico che dimostri la compatibilità dell'intervento con la tipologia del contesto d'ambito, nonché:<br>• Rendering da non meno di quattro punti di vista panoramici e ravvicinati.<br>• Verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori tre viste con elevato grado di intervisibilità. |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br><br>RQ6: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3gt riporti, 3fs coltri sottili in zone molto acclivi. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>RQ7: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3gt riporti, 3fs coltri sottili in zone molto acclivi. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)** |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR) NO** |
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: NO** |

| | |
|---|---|
| **s.m.)** | **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): SI;** |
| **22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **Contenuti della convenzione:**<br>Per entrambi gli interventi: Progettazione e realizzazione di opere di riqualificazione e/o per la sicurezza dell'ambito da definirsi con la Civica Amministrazione in sede progettuale. |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti) NO** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS** | **NO** |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: SI;**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO**<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni): NO** |

# 43.8. (schede 4) CE-IVPP Ambiti di Conservazione dei complessi edilizi di pregio e panoramico (sistemi di villa litoranei di pregio)

**1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico**

| **Sigla Ambito:** | **Localizzazione territoriale dell'Ambito:** | **Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** |
|---|---|---|
| **CE-IVPP ambiti di conservazione dei complessi edilizi di pregio e panoramico (sistemi di villa litoranei di pregio)** | **Descrizione sintetica:** Comprendono i sistemi delle ville costiere e di pregio, poste nelle porzioni litoranee extraurbane con parchi e giardini di valore. Si tratta di insediamenti a carattere diffuso sviluppatisi in continuità con l'edificazione costiera di Santa Margherita Ligure di epoca ottocentesca e novecentesca. L'ultimo episodio edilizio del sistema risale alla inizio degli anni sessanta. I sistemi di villa si articolano con episodi di notevole valore come la villa del Coppedè, villa Augusta, villa Ambrosio, villa Fassio. Il sistema delle ville si articola sulle prime propaggini collinari con ampie aree di pausa verde tra il sistema edificato.<br>**Superficie territoriale dell'Ambito: 251172,41**<br>**Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del** PUC 0,1 mq SU/mq St<br>**Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 3** | **Zona tipo A** |

**2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**

Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)

Le porzioni a sud del borgo sono vincolate quali bellezze d'isieme

**Bellezze Individue**

- codice vincolo 075028 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 408 409 402 407 412 414 420 del foglio 3 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075029 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 1 2 3 4 10 12 15 17 18 22 25 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075030 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 50 64 65 66 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075031 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 28 29 30 34 36 49 51 52 53 60 67 68 69 70 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico;
- codice vincolo 075031 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 28 29 30 34 36 49 51 52 53 60 67 68 69 70 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico;
- codice vincolo 075032 - il bosco di alto fusto nel Comune di Portofino segnato in catasto ai numeri di mappa 56 del foglio 4 ha notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 070225 - uliveto nella penisola di portofino al numero di mappa 19 foglio 4 di interesse naturalistico essendo in relazione al caratteristico aspetto panoramico della zona;
- codice vincolo 075024 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 26 33 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075025 - uliveto nel Comune di Portofino segnato in catasto ai numeri di mappa 6 del foglio 4 ha notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto

panoramico della località;

- codice vincolo 075026 - vigneto nel Comune di Portofino segnato in catasto ai numeri di mappa 59 del foglio 4 ha notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075027 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 40 44 45 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;
- codice vincolo 075023 - i terreni nel Comune di Portofino segnati in catasto ai numeri di mappa 62 63 del foglio 4 hanno notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto panoramico della località;

**3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64**
**Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento**
**(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)**
**Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.) ID-CE e IS-CE**
**(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)**

1) **Regime vigente ID-CE**

**4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:**
Ambito Classificato BCI nel PTC Provinciale, aree incluse nel SIC IT 1332603, zona C2-1 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.

| **5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)** | **Funzioni principali previste** | **Funzioni complementari previste (max. % 10 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)** | **Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1** | **Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente** |
| | **Categoria Funzionale A) residenza** | **SI** | **SI** | **NO** delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, | **NO** |
| | **Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i.** | **SI** | **SI** | **NO** | Non sono ammesse sale da gioco, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | somministrazione di alimenti e bevande classificati come fast food o self service. |
| | **Categoria funzionale C) produttiva e direzionale** | | | | |
| | **C.1** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **C.2** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano** | | | | |
| | **D.1** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **D.2** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale E) rurale** | | | | |
| | **Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture** | | | **NO** | **NO** |
| | **SIS-IC** | **SI** | **SI** | **SI** | **SI** |
| | **Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:** | | | | |
| **6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. // _ di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)** | **Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | | **Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:**<br>**Modalità di intervento:**<br>Per gli edifici in pietra, i fienili, i fabbricati di valore documentale che rappresentano unicità tipologica e formale, ancorchè non vincolati ai sensi della parte II del Codice, al fine del loro recupero e della loro eventuale demolizione e successiva ricostruzione, qualora non fosse possibile conformarli a quanto indicato nel DM 14.01.2008, si dovrà procedere al recupero senza attuare interventi di demolizione, fatta salva la dimostrazione, mediante apposita documentazione, dell'impossibilità di procedere al loro recupero con specifiche tecniche conservative riferite al mantenimento dei paramenti esterni e delle strutture. In tale caso comunque i caratteri tipologici prevalenti dovranno essere mantenuti o ricostruiti, senza alterare il rapporto visivo tra il fabbricato e il contesto circostante.<br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:**<br>Sono da escludere dalla possibilità di domolizione e ricostruzione tutti gli | |

| | | |
|---|---|---|
| | | edifici a villa isolati ottocenteschi e della prima metà del secolo scorso ancorchè abbiano subito trasformazioni rilevanti. Sono altresì esclusi gli edificio rurali di valore testimoniale, ovvero: un edificio rurale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli o non circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati. |
| **7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.) :** si fa riferimento al "regolamento Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio "http://www.parcoportofino.com/parco diportofino/it/regolamento_per_la_riqu al.page. | **Prescrizioni generali** : L'ambito è di estremo valore paesaggistico ogni tipo di intervento sia sui fabbricati che sulle aree di pertinenza dovrà essere condotto con tecniche conservative, osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17. Con esclusione dei fabbricati indicati nella nota descrittiva del profilo caratterizzante vincolati ai sensi D. Dlg. n. 42/2004 e ferme restando per quelli ammessi le regole per la qualità progettuale degli interventi.di cui al campo n. 17. La sostituzione edilizia è ammessa solo ed esclusivamente nello stesso lotto di proprietà, o sedime in cui è localizzato l'immobile originario. Eventuali limitate delocalizzazioni sono ammesse nei limiti del rispetto dei parametri di cui ai successivi punti, e qualora questa ritenesse che la posizione originaria interferisca con elementi notevoli del paesaggio.<br>Gli interventi di cui ai punti successivi sono ammessi con esclusione:<br>a) di incrementi di SU o di modifiche della sagoma o incrementi del volume V esistente dell'edificio;<br>b) del cambio della destinazione d'uso;<br>c) di interventi su fabbricati di SU comprensiva di S.Acc. non superiore a mq 58;<br>Parameri edilizi<br>d) HF: Altezza del frone: qualora l'altezza fosse superiore a ml 2,70 alla gronda, nella ricostruzione non potrà essere incrementata sia al colmo che alla gronda ossia, non superiore all'altezza dell'edificio esistente. Comunque negli altri casi di ricostruzione (HF) non sarà superiore a ml 2,70 alla gronda e ml 3,20 e al colmo. Eventuali variazioni di sagoma non potranno superare le altezze coma sopra determinate. Non sono ammesse compensazioni di superficie o di volume per la rideterminazione di SU o di S.ACC. .<br>disposizioni integrative dalle regole per la qualità progettuale degli interventi.<br>e) Fabbricato di forma quadrata o rettangolare, con rapporto tra i lati tali da non creare disarmonie stereometriche;<br>f) Tetto a due acque;<br>g) Se la destinazione d'uso non è residenziale la forma e la disposizione delle bucature deve denunciarne l'uso;<br>h) Coperture in ardesia non ammesso altro materiale, per eventuali opere accessorie vale la disciplina generale dell'ambito;<br>i) Finitura esterna in pietra faccia a vista a corsi irregolari senza sigillatura dei giunti; auspicabile la presenza di materiali da recupero vecchie pietre o mattoni in cotto fabbricati a mano, ammessa la finitura in arenino senza punti di lista. All'esterno non è ammesso altro materiale.<br>j) Sporto di gronda ml 0,10; dovranno sporgere solo le ardesie assolutamente escluse le sporgenze strutturali, nel caso di finiture in arenino è ammesso il raccordo delle pareti laterali con forma a collo di bottiglia, non ammesse gronde e pluviali;<br>k) Esclusa la presenza di gronde e pluviali;<br>l) Esclusa la presenza alla base di rinzaffi rustici o zoccolature lapidee;<br>m) Esclusa la sistemazione dell'esterno con pavimentazioni;<br>n) Colori tenui scelti nella gamma delle terre, preferibili colori auto miscelati con l'arenino a base di calce;<br>**o)** Se il manufatto non è già raggiunto da percorrenze carraie, non è ammissibile crearne di nuove al fine della sua raggiungibilità anche nei casi di delocalizzazione. | |
| | **Interventi consentiti:** | |
| | **<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0,5 %** osservando | |

| | |
|---|---|
| | scrupolosamente le regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17. |
| | **Manutenzione ordinaria:** osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17. |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| | **Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17.<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i : SI;**<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria è ammesso l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari. E' ammesso il frazionamento di una unità immobiliare fino al raddoppio. Nei frazionamenti le nuove unità immobiliari compresa quella esistente non devono produrre SU inferiore a mq 100.<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**- Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>Negli edifici con vincolo monumentale o non vincolati ma, che per caratteristiche strutturali degli impianti distributori interni (scalinate con caratteri di unicità), per conformazione distributiva dei vani, che per caratteristiche costruttive rappresentino unicità tipologica di valore, i frazionamenti dovranno obbligatoriamente conservare i caratteri distributivi interni e non alterare le caratteristiche di unicità interna ed esterna dell'edificio.<br>Tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti.<br>**- Con modifiche alle strutture: SI:** ferme restando le limitazioni del campo precedente |
| | **Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17.<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: SI;** vedi prescizioni generali di cui al precedente campo 7)<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>Negli edifici con vincolo monumentale o non vincolati ma, che per caratteristiche strutturali degli impianti distributori interni (scalinate con caratteri di unicità), per conformazione distributiva dei vani, che per caratteristiche costruttive rappresentino unicità tipologica di valore, i frazionamenti dovranno obbligatoriamente conservare i caratteri distributivi interni e non alterare le caratteristiche di unicità interna ed esterna dell'edificio.<br>Tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti.<br>**4) Con modifiche alle strutture: NO** |
| | **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) SI:** osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17.<br>**1) Modifiche esterne: NO**<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO** vedi prescizioni generali di cui al precedente campo 7<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI:** vedi prescizioni generali di cui al precedente campo 7 (di interventi su fabbricati di SU comprensiva di S.Acc. non superiore a mq 58) |

| | |
|---|---|
| | Tale fattispecie di intervento non si applica agli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, parte II, Negli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive sono ammesse le seguenti modalità di intervento:<br>possono essere demoliti e ricostruiti sul sedime preesistente ossia non sono ammesse delocalizzazioni sia pur minime, modifiche alla sagoma e delle caratteristiche tipologicho/edilizie. Se in pietra dovranno essere ricostruiti in pietra privilegiando il recupero dei preesistenti materiali e utilizzo di materiali di recuperoo, se la compagine muraria era in arenino potranno essere recuperati in arenino precolorato posato senza punti di lista. Sono vietate le decorazioni se non erano presenti è ammesso l'uso fino ad un massimo di due colori per il fondo e le eventuali cornici. Coperure esclusivamente in ardesia, sporti di gronda contenuti entro un massimo di ml 0,30, raccordo del tetto con le murature verticali con forma a collo di bottiglia, ammesso il solo sporgere delle ardesie, è assolutamente vietato realizzare sporti strutturali sia per fabbricatti a due che a quattro acque gronde e pluviali in rame o lamierino colorato in verde o grigio.<br>- **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>- **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** si fa riferimento al "regolamento Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio "http://www.parcoportofino.com/parcodiportofino/it/regolamento_per_la_riqual.page. e indicati nella nota descrittiva del profilo caratterizzante **e** ferme restando per quelli ammessi le regole per la qualità progettuale degli interventi.di cui al campo n. 17).<br>Per edificio Edificio diruto: un edificio di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo ma di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione ossia attraverso l' analisi delle compagini murarie presenti, dalle tracce di solai e delle coperture, deve essere documentata la preesistenza di 2/3 delle compagini murarie date per esistenti.<br>- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |
| | **<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) : NO**<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 0% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br>**<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: : NO**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO, NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0**<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito** |

| | |
|---|---|
| | edilizio: 0%<br>- Ampliamento planimetrico: NO<br>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO, NO<br>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;<br>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%<br>- Ampliamento planimetrico: NO<br>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO<br>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;<br>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO<br>- Densità fondiaria massima: 0 mq/mq<br>5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NO<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:<br>a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0 %<br>6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: NO<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):<br>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:<br>- proprio 0%; -da credito edilizio 0%;<br>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO<br>a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;<br>b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:<br>- proprio 0%: - da credito edilizio 0 %;<br>7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO<br>- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (n. 4 e 14 RET)<br>- Indice di copertura IC max 0 % (n. 11 RET)<br>- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0% (n. 10 RET) |

| | |
|---|---|
| | - **Numero di piani max 0 (n. 25 RET)**<br>- **Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET)**<br>**8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO** |
| **8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** | **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:**<br>- **Edifici:** a villa di tipo isolato<br>- **Coperture:** a due acque, a padiglione con presenza di coperture piane |
| | **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 0 mq/abitante (1 ab.= 25 mq),** non ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari autonomamente utilizzabili. |
| | **Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO** |
| | **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: NO** |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0% (max. 20%)** |
| | **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: abbaini** |
| | **Dimensione degli abbaini:**<br>Nella realizzazione di vani ed esclusivamente recuperati a fini abitativi è ammessa la realizzazione esclusivamente di abbaini alle seguenti condizioni:<br>• nella misura massima di uno per ogni 15 mq di falda impegnata, aventi le seguenti caratteristiche;<br>• Copertura a due acque in ardesia, integrata geometricamente nella falda inclinata;<br>• Posizionamento a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;<br>• Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;<br>Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde. Negli interventi ammessi dovranno essere poste in atto le disposizioni contenute all' Art. 30 n. 7 lettera y. |
| | **Tipologia costruttiva dei terrazzi: NO** |
| | **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** |
| | **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:**<br>- **Intervento ammesso: NO**<br>- **Intervento non ammesso: SI;** |
| **9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)** | **Superficie accessoria realizzabile 10% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.** |
| **10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) NO**<br>**Parametri edilizi:**<br>- **Altezza max. 0 m;** |

<table>
<tr><td></td><td>

- **Superficie coperta max. 0 mq;**
- **Distanza max. dall'edificio principale 0 m;**
- **Caratteristiche costruttive: NO**

</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>

**(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)**

<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>

**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
**Per gli interventi che comportino:**

1) **Aumento ~~della superficie utile dell'edificio o~~ delle singole unità immobiliari: SI;**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: NO**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: SI;**
4) **Caratteristiche costruttive:**

ammesse all'interno di un perimetro omotetico disposto a ml 50 attorno al sedime del fabbricato ad uso residenziale. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Vietata la realizzazione di box autonomi in batteria. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,60.
Parametri urbanistici ed edilizi:

- HU interna massima: ml 2,40

Ammessa la realizzazione box interrati uno per ogni unità immobiliare di nuova realizzazione per una superficie massima di mq 14. Nel caso di SU superiore a mq 250 potranno essere realizzati due box interrati per una superficie massima di mq 28.

**Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: NO**

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) NO**
2) **Caratteristiche costruttive**

**Parcheggi privati non pertinenziali: NO**

1) **Parametri dimensionali:**
2) **Caratteristiche costruttive: NO**

</td></tr>
<tr><td>13 - Incrementi volumetrico per</td><td>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)** | **copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO**<br>**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0%**<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%** |
| **14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** ml 10 tra pareti frontistanti non separate da strade vie o piazze pubbliche<br><br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Ds: art. 12 R.R. 2/2017, per le strade vicinali o interpoderale (pubbliche e private) o su allineamento precostituito, o la distanza delle costrusioni dal ciglio della strada è fissata in ml 3. |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br>Regole per la qualità progettuale degli interventi sugli edifici in ambito CE-IVPP, classificati C2.1 nel Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino<br>Finalità e campo di applicazione:<br>Tale disciplina è finalizzata alla tutelare e conservazione dei caratteri architettonici tipici del tessuto storicizzato e degli spazi aperti. Il presente capitolo definisce le misure di particolare tutela relative agli edifici e delle aree di margine, che contribuiscono a formare il coronamento del borgo storico e l'immagine complessiva di Portofino. Le regole per la qualità progettuale si applicano in aggiunta alla disciplina urbanistica generale, a qualsiasi intervento che vada ad interessare gli edifici ricompresi in ambito CE-IVPP classificati C2.1 nel Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.<br><br>17.1. Quadro dispositivo generale<br><br>I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili:<br>1. Gli interventi dovranno essere condotti nel più rigoroso rispetto dei caratteri tipologici cromatici e compositivi dei fabbricati;<br>2. non vengano alterati i caratteri architettonici di pregio presenti all'esterno dell'edificio;<br>3. ogni progetto che riguarderà gli spazi esterni sarà accompagnato da un rilievo accurato dello stato dei luoghi esteso a non meno di ml 25 attorno al sito di intervento. Dovranno essere evidenziate tutte le essenze vegetali, le pavimentazioni di pregio e tutti gli elementi ritenuti rilevanti o percepibili dalle visuali pubbliche panoramiche e non;<br>4. per l'elevato pregio delle ville con parco esistenti nell'ambito, è ammessa la formazione di parcheggi pertinenziali interrati o esterni, alle condizioni essenziale della salvaguardia delle specie arboree ed arbustive presenti e che non sia necessario realizzare nuovi tramiti stradali. Il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio che individui la posizione, il tipo, la specie sia delle piante che delle essenze arbustive site in vicinanza delle aree di intervento. Uno specifico studio agronomico dovrà indicare la probabile estensione dell'apparato radicale, e quali effetti gli interventi previsti potrebbero avere sulla conservazione del verde, prevedendo la mitigazioni dell'intervento anche attraverso nuove piantuazioni o integrazioni dell'esistente. Nel caso di camminamenti interni alla proprietà, dovrà essere condotta un'accurata indagine sia fotografica che grafica che documenti in maniera esaustiva le tipologie di finitura con particolare riguardo a quegli elementi quali aiuole, parapetti in conglomerato cementizio della prima metà del |

novecento. Sono vietate l'alterazione delle tipologie d'arredo di valore documentale, la demolizione o lo spostamento dei camminamenti esistenti e tutte quelle opere che alterino in maniera irreversibile il valore testimoniale architettonico paesaggistico e ambientale. Ogni intervento ammesso dovrà trovare riscontro in uno studio che garantisca l'efficace comprensione degli effetti sul paesaggio, verificando la godibilità del bene privato dalle principali visuali pubbliche;

5. non è ammessa la riduzione degli spazi verdi salvo la realizzazione di spazi di sosta non comportanti l'abbattimento di alberature di pregio. Le pavimentazioni sostitutive di spazi verdi devono obbligatoriamente garantire elevati livelli di permeabilità;
6. non è ammessa, se non per ragioni di interesse pubblico, la modifica di muri in pietra di sentieri o di delimitazione delle proprietà;
7. non è ammessa l'apertura di nuove strade carrabili, né la trasformazione in carrabili delle "crose" esistenti o della viabilità pedonale di valore documentale;
8. sugli edifici esistenti:
   a) non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto;
   b) solo in caso di interventi nel sottotetto è ammessa la realizzazione di abbadini: vedi specifica disciplina;
   c) non è ammessa la modifica delle coperture esistenti;
   d) in caso di rifacimenti completi delle coperture, l'unico materiale ammesso è l'ardesia fatta salva la conservazione di coperture consolidate nel paesaggio, legate all'immagine o a particolari tipologie costruttive;
   e) i camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; eventuali sistemi di aspirazione atipici, dovranno essere opportunamente mascherati;
   f) non è ammessa l'apertura o la modifica delle bucature esterne prospicienti le principali visuali panoramiche, è ammessa invece la modifica o la nuova apertura di bucature sul retro degli edifici purché inserite in un organico disegno che non ne alteri i caratteri tipologici-compositivi. Non è ammessa la realizzazione di logge, balconi e terrazzi o aggiunte artificiose pronai, timpani, la modifica di decorazioni a rilievo o il cambio delle tipologie decorative;
   g) gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale;
   h) nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
   i) le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitoro" e collegate alla facciata con ganci in ottone o rame se in materiali diversi e di valore documentale potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale;
   j) le gronde ed i pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
   k) le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.
      - Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;
      - Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati;
      - I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;
      - La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore;
9. nella realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove

linee in generale, queste dovranno essere rispettose del contesto e nel caso di interventi su pavimentazioni di pregio documentale, le stesse dopo l'intervento dovranno essere ripristinate;

10. nelle pavimentazioni esterne esistenti, è vietato intervenire con materiali non idonei quali l'asfalto o il cemento, ma dovranno essere ripristinate come in origine o con materiali compatibili agli originali;
11. e' ammessa la realizzazione di pergolati o berseau, alla condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, siano privi di chiusure laterali e superiori, e non potranno in ogni caso superare la superficie di mq 25 per i pergolati e mq 10 per i berseau;
12. nel caso di realizzazione di muri di contenimento questi non potranno avere altezza superiore a ml 2. Eventuali maggiori altezze dovranno essere completate dall'alternanza di bassi muri in pietra e fasce in lieve pendenza. Dovrà essere favorita la realizzazione e/o il ripristino dei tipici muri di fascia nella tipologia originale a secco senza l'uso di c.a. in pietra locale a vista posta a corsi orizzontali senza stilatura dei giunti: non è ammessa al fine di interrompere l'altezza del muro la sequenza di muri di contenimento a gradoni, se non nel caso in cui i muri stessi siano posti a distanza di ml 2 l'uno dall'altro. Potranno essere realizzati a secco o se in cemento rivestiti in pietra. Sono vietate le scaglie degli scarti di lavorazione dell'ardesia. L'andamento dei corsi orizzontali sarà irregolare, meglio con inserti di recupero quali vecchie pietre e mattoni; è vietata sulla sommità del muro la realizzazione di bauletti di collegamento in cemento;
13. Qualora negli edifici di valore storico documentale appartenenti all'ambito si procedesse alla realizzazione di opere all'interno dell'edificio, la loro realizzazione dovrà essere preceduta oltre che dalla necessaria documentazione progettuale, anche da un'accurata documentazione fotografica a rappresentare le decorazioni e i dipinti ad affresco presenti onde garantirne la conservazione;
14. Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, è vietata l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari sulle coperture e facciate degli edifici, sono ammessi nelle pertinenze esterne. Gli impianti devono essere posti in posizioni defilate, non devono interferire visivamente con le facciate principali, con strade e sentieri pubblici.

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dei fabbricati esistenti o nei vani al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati anche all'esterno i pannelli/serbatoio;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca in modo coerente e nel rispetto dell'ambiente circostante, essere quindi privi di piazzole ma collegati al terreno naturale in modo semplice e sicuro;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del terreno, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- I pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

**17.2. Impianti tecnologici**

Nella collocazione di ripetitori televisivi e telefonici, trasmettitori si dovranno rispettare le disposizioni di cui di seguitoAntenne e parabole trasmittenti e riceventi

Le antenne e le parabole già presenti, rappresentano una notevole criticità, in quanto poste casualmente e visibili dalle principali vedute

panoramiche. Pur rilevando la necessità di porre in opera tali apparecchiature, queste saranno seggette comunque a titolo edilizio sia nel caso di nuova installazione che di sostituzione. E' quindi obbligo nei due casi la presenza di una sola installazione per ogni copertura sia ad una che a due falde, è quindi fatto obbligo dell'installazione di impianti condominiali.
Entro due anni dalla intervenuta esecutività del PUC tutti gli apparati trasmittenti e riceventi dovranno essere adeguati alle presenti norme.
Per la loro installazione, ferme restando le precedenti disposizioni, dovranno essere rispettate le seguenti regolei:

- l'installazione di antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionale e di parabole per ricezioni satellitari è ammessa nella misura di una per ognuna delle tipologie indicate, per ogni fabbricato; dovranno obbligatoriamente essere installate in posizione defilata dalle visuali principali e più significative;
- Le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro ed essere tinteggiate con colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate, prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi che ne accentuino la presenza;
- In particolare all'interno dell'ambito, è escluso il posizionamento di dette apparecchiature in qualunque punto della facciata principale dell'edificio. Ferme restando le disposizioni di cui al punto 2) le antenne e parabole possono essere installate a condizione che ne sia limitato al massimo l'impatto sugli spazi e le visuali pubbliche, nel rispetto dei seguenti requisiti:
- collocazione, di norma, sulla copertura degli edifici, salvi i casi in cui collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) assicurino un impatto minore;
- obbligatorio il posizionamento sulla falda opposta a quella principale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Comunque antenne e parabole devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda pari almeno all'altezza dell'antenna o parabola comprensiva anche del supporto, Per le antenne e parabole esistenti, è prescritta la conformazione alle prescrizioni delle presentinorme (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura;

**17.3. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili**

Per la loro installazione dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

1) non è consentito occupare gli spazi pubblici di marciapiedi, strade e piazze;
2) non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o da essa visibili, gli impianti di cui sopra;
3) le installazioni sono ammesse solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati);
4) qualora risulti indispensabile far sfociare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, il macchinario deve comunque essere collocato del tutto internamente all'edificio, o appositamente progettato in modo da non arrecare alcuna turbativa all'equilibrio architettonico o all'apparato decorativo della facciata, utilizzando aperture schermate che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dalle presenti disposizioni per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse e similari);

**17.4. Inquinamento luminoso**

E' prescritto in merito agli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata il rispetto dei contenuti dell'art. 20 della LR 22/2007 (Requisiti tecnici degli impianti di illuminazione):

- È fatto obbligo dell'impiego di lampade ad alta efficienza, preferibilmente del tipo a led, negli ambienti interni e nelle aree esterne;
- all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che limitino l'inquinamento luminoso anche con particolare riferimento alle insegne;
- assunto quale valore di immagine la particolare luce di Portofino nelle ore notturne, con particolare riferimento agli spazi pubblici è assolutamente vietata la installazione di nuove insegne o nuovi arredi luminosi;

**17.5. Impianti di allarme**

E' vietato posizionarli all'esterno sulle facciate. Ad esclusione delle minuscole telecamere;

**17.6. Inquinamento luminoso**

E' prescritto in merito agli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata il rispetto dei contenuti dell'art. 20 della LR 22/2007 (Requisiti tecnici degli impianti di illuminazione):

- È fatto obbligo dell'impiego di lampade ad alta efficienza, preferibilmente del tipo a led, negli ambienti interni e nelle aree esterne;
- all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che limitino l'inquinamento luminoso anche con particolare riferimento alle insegne;
- assunto quale valore di immagine la particolare luce di Portofino nelle ore notturne, con particolare riferimento agli spazi pubblici è assolutamente vietata la installazione di nuove insegne o nuovi arredi luminosi;

**17.7. Manufatti minori**

a) **Soppalchi** ammessi con le specifiche di cui REC;

b) **costruzioni interrate** di manufatti non residenziale (box esclusi) con le specifiche per quanto pertinenti contenute nel REC;

c) **Tettoie:** è prescritto che quelle di protezione di portoni di ingresso addossate a fabbricato residenziale esistente non abbiano una larghezza superiore a ml 1 e profondita non superiore a ml 0,70 con supporti in legno o ferro e copertura identica alla copertura del fabbricato. Tettoie esclusivamente per ricovero attrezzi agricoli nella dimensione massima di ml 3 x 3 copertura ad una falda con altezza minima ml 2,40 e massima ml 2,70 realizzabili esclusivamente in struttura lignea, pali di struttura a sezione circolare e copertura in scandole di legno. Se addossata a muro di fascia la sua altezza non potrà superare la sommità della fascia a cui si addossa. Se addossata a fabbricato la sua altezza massima non potrà essere superiore a ml 2,70. Non ne è ammessa la realizzazione se si è già realizzato o se si intende in seguito realizzare un manufatto tra quelli ammissibil con utilizzo di indice.

d) **Pergolati**: è ammesso l'allestimento di spazi esterni con pergolati leggeri esclusivamente in legno o ferro battuto senza copertura e chiusure laterali; la loro dimensione non potrà superare mq 40, l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 2,50. Nel caso in cui vengano posti sulle coperture l'inico materiale ammesso è il ferro e la loro dimensione non deve superare 1/3 della copertura piana impegnate.

e) **forni e/o barbecue** sono ammessi di uso familiare, da realizzarsi nell'area pertinenziale di edifici ad uso residenziale, preferenzialmente inseriti nella muratura esistente e comunque in posizione defilata rispetto alle visuali principali dei percorsi pubblici e dei punti panoramici. I forni e/o barbecue, di forma e materiali tradizionali, potranno essere realizzati nell'ambito delle seguenti dimensioni massime: 2 m di altezza, escluso il comignolo che comunque non potrà avere un'altezza superiore a 50 cm, e 1,80 m di larghezza.

f) **Serre:** non è consentita la realizzazione di serre al servizio dell'agricoltura a nessun titolo e scopo. Sono ammesse solo quelle a "tunnel" temporanee e amovibili, le quali siano semplicemente infisse al suolo senza l'impiego di opere edili e di altezza non

| | |
|---|---|
| | superiore a ml 1,50;<br>g) **Vasche di ritardata immissione in rete** Sono ammesse le vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue finalizzate alla raccolta delle acque meteoriche provenienti da superfici impermeabilizzate. Nel caso di loro realizzazione gli scarichi delle coperture esistenti e delle superfici del lotto, dovranno essere convogliate nella vasca.<br>Le dimensioni della vasca di ritardata immissione dovranno consentire il ritardo dell'immissione nella rete, per almeno 15', di piogge di intensità pari a 50 mm in 30', ovvero dovranno essere predisposte nella rete naturale di raccolta delle acque meteoriche una o più vasche di accumulo con sfioratore, atte a rilasciare nei tempi di cui sopra le emissioni derivanti dall'apporto delle coperture e delle superfici impermeabilizzate. Per realizzare quanto sopra il volume interno della vasca deriverà dall'applicazione di tale formula: V= 0,05 x Superficie impermeabilizzata x 15;<br>La realizzazione della vasca è obbligatoria in tutti gli interventi edilizi che prevedano impermeabilizzazione di suolo compresa la sostituzione edilizia.<br>Le vasche avranno le seguenti caratteristiche: altezza interna massima di ml 1,80; essere completamente interrate con solo passo d'uomo per l'ispezione in copertura, ed essere ricoperte con uno strato di terra inerbito minimo di ml 0,40;<br><br>**17.8. Aree di supporto alla funzione turistica, campeggi e attrezzature per il turismo cameristico**<br>Sono vietati su tutto il territorio comunale i campeggi e le attrezzature per il turismo camperistico.<br><br>**17.9. Attrezzature e Impianti per l'ippoturismo**<br>La realizzazione di strutture costituite da box per l'alloggiamento degli equini e le relative attrezzature coperte e scoperte non sono ammesse. |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>CE-IVPP versante sud: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3fs coltri sottili in zone molto acclivi e 3asd da zona Pg3B di P.di B. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 2gt roccia subaffiorante in zona molto acclive 2fs coltri sottili in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 1 suscettività d'uso non condizionata. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>CE-IVPP versante sud/est: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5mca falesia attiva di costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA C zone suscettibili di instabilità di versante soggette a fenomeni di amplificazione topografica.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 4 suscettività d'uso parzialmente limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 4mca falesia inattiva di costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3fs coltri sottili in zone molto acclivi e 3asd da zona Pg3B di P. di B. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alla sottoclasse 2gt |

| | |
|---|---|
| | roccia subaffiorante in zona molto acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 1 suscettività d'uso non condizionata. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)**<br>**Vedi DGR n_____del_____e art. 30 n. 7.** |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR) NO** |
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: SI;**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO** |
| **22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **NO** |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti) NO** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS** | **NO** |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: NO**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO** |

| | |
|---|---|
| | **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: Non Previsto**<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni): NO** |

## 43.9. (scheda 2) schede ambiti AR-DA-1, CO-DA-2, AC-DAnn,

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero<br>Albergo Splendido<br>RQ-DA-1** | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Baratta n. 16 |

| | | |
|---|---|---|
| Localizzazione catastale | | Foglio 3 particella n° 100 |
| Numero camere | | N. 67<br>• 23 doppie + 12<br>• 1 singola<br>• 31 junior suite<br>• 12 suite |
| Posti letto | | N. 133 + 24 |
| Numero stelle | | N. 5 |
| Posti auto di proprietà | | autorimessa e posti auto n. 9<br>esterni n. 60 |
| Servizi | Centro Fitness | SI |
| | Centro benessere | SI |
| | Piscina | SI |
| | Attività sportive | SI |
| | Sala riunioni/meeting | SI |
| | Sala TV | SI |
| | Ristorazione | SI |
| | Bar | SI |

**1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico**

| | | |
|---|---|---|
| **Sigla Ambito:**<br>**RQ-DA1 completamento dei tessuti produttivi alberghieri. Strutture ricettive con vincolo di destinazione d'uso.** | **Localizzazione territoriale dell'Ambito:**<br>**Descrizione sintetica:**<br>Posto in posizione sopraelevata rispetto al borgo con elevati gradi di intervisibilità. La struttura ricettiva si presenta con caratteri liberty, tali da costituire immagine consolidata, ancorché priva di elementi tipologici di valore. Ben inserito nel contesto paesaggistico, presenta elevati valori di panoramicità e di discreto livello architettonico. L'edificio principale di notevoli dimensioni è uno degli elementi caratterizzanti il versante nord dello skyline di Portofino. All'edificio sono annessi spazi a parco di notevole valore di immagine.<br>**Superficie territoriale dell'Ambito: mq 14818,32.**<br>**Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: RQ-DA1 > 0,20 mq SU/mq St**<br>**Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):**<br>**Ambito n. 17** | **Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**<br>**Zona tipo C** |

**2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**

Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)

**3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64**
**Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento**
**(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)**
**Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)**
**(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente) NI-CE**
1) **NI-CE**

**4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito**: Ambito Classificato BCI nel PTC Provinciale, Aree incluse SIC IT 1332603 e zona D2 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.

| **5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)** | **Funzioni principali previste** | **Funzioni complementari previste (max.% 5 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)** | **Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1** | **Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente** |
| | **Categoria Funzionale A) residenza** | NO | | | |
| | **Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i.** | SI<br>Vincolo di destinazione alberghiera | SI<br>ammesse senza diminuire stanze o posti letto all'interno dei volumi esistenti o di previsione. Non ammesse sale da gioco | **NO** | Non sono ammesse sale da gioco, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande classificati come fast food o self service. |
| | **Categoria funzionale C) produttiva e direzionale** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **C.1** | | ammesse senza diminuire stanze o posti letto esclusivamente all'interno dell'immobile Nei limiti delle funzioni complementari | | |
| | **C.2** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano** | | | | |
| | **D.1** | SI | ammesse senza diminuire stanze o posti letto esclusivamente all'interno dell'immobile Nei limiti delle funzioni complementari | **NO** | **SI** |
| | **D.2** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale E) rurale** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **SIS-IC** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO** | | | | |
| **6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. // _ di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)** | **Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | | **Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | | |
| **7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Prescrizioni generali:** le indicazioni sugli ampliamente operano esclusivamente quale limite di compatibilità qualitativa con il contesto dell'ambito è non rappresentano parametri urbanistici/edilizi operanti. Tali parametri verranno entro i limiti indicati a concretizzarsi all'atto della progettazione, in conformità alle norme stabilite dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino. | | | | |
| | **Interventi consentiti** | | | | |
| | **<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0,5 %** SI: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17. | | | | |
| | **<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI**: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17. | | | | |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Non ammessi** | | | | |
| | **<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI**: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**- Senza modifiche alle strutture: SI;** | | | | |

| | |
|---|---|
| | **- Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: NO**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**4) Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) SI: f**ermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Modifiche esterne: NO ad esclusione di quanto indicato al punto g)**<br>a) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri tipologici e compositivi del fabbricato;<br>b) Sono vietati modifiche alle bucature dei prospetti, lo spostamento delle finestre o loro modifiche;<br>c) Sono vietati spostamenti degli accessi dei vani scala o alterazione del loro sviluppo qualora rappresentino valore;<br>d) Non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, ne la creazione di logge e balconi, sui prospetti. Sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali;<br>e) Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo;<br>f) Ove siano rilevabili situazioni anomale che comportino incongruità tipologiche, muri o altri manufatti che causino occlusioni visuali, se tali manufatti non rappresentano elementi di valore tipologico, possono essere rimossi e sostituiti con altri tipologicamente congrui.<br>g) Sui fronti laterali o tergali ove i rapporti di intervisibilità con i le principali visuali panoramiche sono limitati, è ammessa la modifica alle bucature per motivate esigenze legate alla accessibilità di persone con limitata capacità motoria, sono ammesse limitate modifiche alle bucature ed opere conseguenti purché queste siano condotte con tecniche appropriate tali da non costituire superfetazioni incongrue o elemento avulso dal contesto.<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO**<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO**<br>**- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**<br>**- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |

| | |
|---|---|
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 16 % (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.**<br>- **Ampliamento planimetrico:**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI;**<br>rappresenta il limite massimo di ampliamento per le perinenze ed è applicabile esclusivamente su di esse con esclusione dell'edificio principale a livello di corpo caratterizzante il paesaggio. Eventuali interventi sul corpo principale per dotazioni di sicurezza e attività accessorie saranno possibili solo sul retro. (i limiti stabiliti per l'ampliamento operano esclusivamente quali regole per la qualità progettuale degli interventi e rappresentano un limite compatibile con l'assetto territoriale e la qualità paesaggistica che l'intervento dovrà prevedere.<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI:** ml. 3,50 n. 1 piano sui corpi secondari oltre quota 71,5 ml misurati s.l.m.. Sull'edificio principale è ammesso il prolumgamento volumetrico della terrazza non oltre e comunque gli interventi sull'edificio non possono essere ammessi olte quota 68,20 misurata s.l.m.<br>**Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO**<br>- **Densità fondiaria massima: // mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico:**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;**<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico:**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**<br>**4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico:**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**<br><br>**Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq** |

| | |
|---|---|
| | **5)** **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**<br>**a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>**b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>**(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**<br><br>**6)** **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: NO**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; -da credito edilizio 0%;**<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**<br>**a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;**<br>**b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:**<br>**- proprio 0%:; - da credito edilizio 0%;**<br>**(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**<br><br>**7)** **Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):**<br>- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (n. 4 e 14 RET)**<br>- **Indice di copertura IC max 0 % (n. 11 RET)**<br>- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0% (n. 10 RET)**<br>- **Numero di piani max 0 (n. 25 RET)**<br>- **Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET)**<br>**8)** **Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** |
| **8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** | **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:**<br>- **Edifici: a blocco**<br>- **Coperture:** a padiglione edificio principale prevalentemente piane o a giardino (campo da tennis) gli edifici secondari. |
| | **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti:** un posto auto per ogni nuova stanza |

| | |
|---|---|
| | ~~_____//_____mq/abitante (1 ab.= 25 mq)~~ |
| | **Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO** |
| | **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: NO** |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0% (max. 20%)** |
| | **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: ammessi esclusivamente abbaini;** |
| | **Dimensione degli abbaini:** Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60. Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde. Negli interventi ammessi dovranno essere poste in atto le particolari disposizioni contenute all' Art. 30 lettera y. |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0% (max. 20%)** |
| | **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** |
| | **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:**<br>- **Intervento ammesso: SI;**<br>- **Intervento non ammesso: NO** |
| **9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)** | **Superficie accessoria realizzabile 10% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.** |
| **10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)**<br>**Parametri edilizi:**<br>- **Altezza max. 0 m;**<br>- **Superficie coperta max. 0 mq;**<br>- **Distanza max. dall'edificio principale 0 m;**<br>- **Caratteristiche costruttive:** |

**11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)**

**(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)**

| Tipo di impianto | Dimensioni max. (mq o mc) | Indice di copertura max. (% superficie insediamento) | Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici) | Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.) |
|---|---|---|---|---|
| Centrale termica/ cogenerazione/elettrica | NO | NO | NO | NO |
| Impianto di depurazione | | | | |
| Camini e filtri | NO | NO | NO | NO |
| Tralicci e condutture aeree | NO | NO | NO | NO |
| Serbatoi e silos | NO | NO | NO | NO |
| Altri impianti | NO | NO | NO | NO |

**12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**

**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):**
**Per gli interventi che comportino: NO**

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario:**
4) **Caratteristiche costruttive:**

**Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione alberghiera:**

1) **un posto auto per ogni nuova stanza**
2) **Caratteristiche costruttive:**
   struttura automatizzata potrà fuoriuscire dal terreno il solo impianto per l'ingresso autovetture h. max ml 3.
   Nella realizzazione di spazi di sosta interrati non dovranno ridursi gli spazi naturali con alberature di medio e altofusto, la loro realizzazione dovrà accompagnarsi da studio agronomico finalizzato alla localizzazione dell'impianto radicale onde non danneggiarlo. La progettazione dovrà essere accompagnata da rilievo di dettaglio delle aree interessate dalle opere indicante la qualità e la posizione delle alberature. Ogni intervento dovrà essere accompagnato da uno studio che ne garantisca attraverso accurata indagine la compatibilità materica e con il contesto paesaggistico impegnato. La struttura dovrà oltre che garatire un posto auto per ogni nuova stanza, dovrà altresì garantire un sufficiente numero di posti tale da liberare viale Baratta delle vetture dirette all'albergo e garantirne la piena fruizione pubblica della strada.

**Parcheggi privati non pertinenziali: NO**

1) **Parametri dimensionali: NO**
2) **Caratteristiche costruttive:NO**

**13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)**

**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO**
**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0 %**
**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%**
Nell'ambito non è previsto alcun incentivo volumetrico per impiego di tecniche positive per il risparmio energetico. Nell' impiego di tecniche positive volte al

| | |
|---|---|
| | risparmio energetico è ammessa l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli ad esclusione delle coperture potranno essere collocati nelle pertinenze libere dei fabbricati. In ogni caso:<br>• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;<br>• Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;<br>Inoltre i pannelli dovranno:<br>• essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;<br>• I pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità. |
| **14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** ml 10 tra pareti frontistanti non separate da strade vie o piazze pubbliche esterni alla proprietà o di proprietà diversa.<br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Ds: art. 12 R.R. 2/2017 per le strade vicinali o interpoderale (pubbliche e private) o su allineamento precostituito, o la distanza delle costrusioni dal ciglio della strada è fissata in ml 3. |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br>Gli obiettivi prioritari degli interventi ammessi dal Parco Naturale Regionale di Portofino, sono finalizzati al mantenimento delle caratteristiche di qualità delle strutture esistenti, promuovendo gli opportuni interventi di riqualificazione e valorizzazione delle potenzialità turistiche, culturali e di immagine, proprie di ciascun insediamento, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dell'area nella quale i manufatti sono situati. Gli interventi di ampliamento ammessi dovranno avere effetto riqualificativo delle porzione di immobile esistente, sul quale vengono applicati caratterizzati da architetture dequalificati il contesto, non dovranno costituire semplice aggiunta o sopraelevazione, ma concorrere compiutamente e qualitativamente alla riqualificazione dell'ambito o della porzione di immobile interessato, ossia, la porzione di immobile esistente da ampliare dovrà anch' essa trovare compiutezza nel disegno architettonico quindi non sono ammissibili ampliamenti o sopraelevazioni seriali non compiute o casuali senza rapporti con l'intorno. Forme colori composizione dovranno trovare spunto nelle forme finiture e colori della tradizione locale e riferirsi alle porzioni di maggior pregio dell'immobile. Modifiche esterne ai precorsi o l'apertura di nuovi percorsi pedonali dovranno uniformarsi alle forme ed alla tradizione locale attraverso l'integrazione materica e formale alle pareti naturali esistenti a cui si addossano, non ammettendo l'uso di strutture in solo calcestruzzo che se previste dovranno essere integrate alle pareti naturali esistenti a cui si addossano e rifinite con identico materiale. Alle geometrie definite, sono preferibili forme che assecondino l'andamento naturale del terreno con casualità di disegno e sviluppo. |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3fs coltri sottili in zone molto acclivi, 3asd da zona Pg3B di P. di B. e 3gt riporti. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alla sottoclasse 2fs coltri sottili in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |

| | |
|---|---|
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza) vedi successivo art. 30 n. 5** |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR)** |
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: NO**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): SI;** |
| **22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **Tombinatura del rio Fondaco: realizzazione del tratto al di sotto di via Roma ovvero da piazza della Libertà fino alla Piazzetta fino all'innesto del tratto già realizzato. Rimozione e ricollocamento della Pavimentazione presente in via Roma su progettazione fornita dalla Civica Amministrazione, nelle forme e nelle quantità economiche da stabilirsi all'atto della stipula della convenzione. Nella convenzione dovrà essere esplicitamente garantito il non utilizzo da parte dei clienti dell'albergo degli spazi di sosta pubblici lungo viale Baratta. STABILIRE ANCHE PERIODI DI APERTURA anche per splendido mare.** |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti)** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS** | **NO** |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: NO**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO** |

| | |
|---|---|
| | **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni)** |

<table>
<tr><th colspan="3">Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero Albergo<br>Eight Hotel Portofino<br>CO-DA-2</th></tr>
<tr><td colspan="3">Al fine di consentire la realizzazione degli interventi salvaguardando le caratteristiche turistiche del Comune di Portofino non potranno essere di norma aperti più di un cantieri per volta e i lavori potranno essere realizzati nel periodo dal primo giorno di ottobre all'ultimo giorno di aprile, comunque anche per le opere pubbliche con i tempi stabiliti dal Comune. L'apertura del cantiere rispetto agli altri interventi avverrà prioritariamente al ritiro del titolo edilizio e l'inizio dei lavori effettivo con installazione del cantiere e opere edilizie iniziate, dovrà avvenire entro quindici giorni da tale data. Qualora ci non avvenisse sarà data priorità al lavoro successivo se in possesso del titolo edilizio. I lavori dovranno essere effettuati con sollecitudine e senza interruzioni ingiustificate, nei periodi di fermo lavori il cantiere dovrà essere opportunamente mascherato e protetto. Qualor la CA lo ritenesse opportuno, con le modalità sopraripportante potranno essere aperti due cantieri le cui opere relative ai soli edifici (murature portanti o/o ampliamenti che non prevedano l'impegno delle medesime aree potranno essere eseguiti contemporaneamenti. Le opere di scavo che prevedano il traffico di mezzi pesanti dovranno come sopraindicato essere differite nel tempo.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Stato di fatto</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ubicazione</td><td>Via del Fondaco n. 11</td></tr>
<tr><td colspan="2">Localizzazione catastale</td><td>Foglio 3 particella n°1003</td></tr>
<tr><td colspan="2">Numero camere</td><td>N. 18 + 12<br>• 11 doppie + 6<br>• 6 junior suite<br>• 1 suite</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ubicazione</td><td>Via del Fondaco n. 11</td></tr>
<tr><td colspan="2">Posti letto</td><td>N. 35</td></tr>
<tr><td colspan="2">Numero stelle</td><td>N. 4</td></tr>
<tr><td colspan="2">Posti auto di proprietà</td><td>Box privato</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Servizi</td><td>Centro Fitness</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Centro benessere</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Piscina</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Attività sportive</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Sala riunioni/meeting</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Sala TV</td><td>Si</td></tr>
<tr><td colspan="2">Numero camere con ampliamento</td><td>N. 18 + 6<br>• 11 doppie n. 6 in ampliamento<br>• 6 junior suite<br>• 1 suite</td></tr>
</table>

**1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico**

| **Sigla Ambito:** | **Localizzazione territoriale dell'Ambito:**<br>**Descrizione sintetica:**<br>La struttura ricettiva si presenta quale edificio a blocco, parte di un complesso di edifici a schiera. L'edificio ha caratteri tipicamente liguri di recente ristrutturazione. All' edificio sono annessi spazi esterni sul retro con arredo a giardino di connessione con la retrostante collina.<br>**Superficie territoriale dell'Ambito: mq 1192**<br>**Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: > 0,20 mq SU/mq St**<br>**Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):**<br>Ambito n. 17 | **Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**<br>**Zona tipo C** |
|---|---|---|
| CO-DA-2 completamento dei tessuti produttivi alberghieri. Strutture ricettive con vincolo di destinazione d'uso. | | |

**2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**
Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)

**3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64**
**Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento**
**(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)**
**Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)**
**(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)**
1) Regime vigente NI-CO (regime pre-vigenteoggetto di variante al PTCP: NI-CE)

**4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito**: Ambito Classificato NUC nel PTC Provinciale, Aree incluse SIC IT 1332603 e zona D2 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino

| **5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)** | **Funzioni principali previste** | **Funzioni complementari previste (max.% 10 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)** | **Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1** | **Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente** |
| | **Categoria Funzionale A) residenza** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i.** | SI<br>Vincolo di destinazione alberghiera | SI<br>ammesse senza diminuire stanze o posti letto all'interno dei volumi esistenti o di previsione. Non ammesse sale da gioco | **NO** | Non sono ammesse sale da gioco, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | classificati come fast food o self service. |
| | **Categoria funzionale C) produttiva e direzionale** | | | | |
| | **C.1** | SI | ammesse senza diminuire stanze o posti letto esclusivamente all'interno dell'immobile Nei limiti delle funzioni complementari | **NO** | **NO** |
| | **C.2** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano** | | | | |
| | **D.1** | SI | ammesse senza diminuire stanze o posti letto esclusivamente all'interno dell'immobile Nei limiti delle funzioni complementari | **NO** | **SI** |
| | **D.2** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale E) rurale** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **SIS-IC** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO** | | | | |
| **6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. // di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)** | **Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | | | **Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | |
| **7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili** | **Prescrizioni generali:** | | | | |
| | **Interventi consentiti** | | | | |

| | |
|---|---|
| **(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0,5 % SI**: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17. |
| | **Manutenzione ordinaria: SI**: fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17. |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Non ammessi** |
| | **Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**- Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**- Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: NO**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**4) Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17<br>**1) Modifiche esterne: NO**<br>a) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri tipologici e compositivi del fabbricato;<br>b) Sono vietati modifiche alle bucature dei prospetti, lo spostamento delle finestre o loro modifiche;<br>c) Sono vietati spostamenti degli accessi dei vani scala o alterazione del loro sviluppo qualora rappresentino valore;<br>d) Non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, ne la creazione di logge e balconi, sui prospetti. Sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali;<br>e) Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo;<br>f) Ove siano rilevabili situazioni anomale che comportino incongruità tipologiche, muri o altri manufatti che causino occlusioni visuali, se tali manufatti non rappresentano elementi di valore tipologico, possono essere rimossi e sostituiti con altri tipologicamente congrui.<br>g) Sui fronti laterali o tergali ove i rapporti di intervisibilità con i le principali visuali panoramiche sono limitati, è ammessa la modifica alle bucature per motivate esigenze legate alla accessibilità di persone con limitata capacità motoria, sono ammesse limitate modifiche alle bucature ed opere conseguenti purché queste siano condotte con tecniche appropriate tali da non costituire superfetazioni incongrue o elemento avulso dal contesto.<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO**<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO**<br>**- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |

| | |
|---|---|
| | **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**<br>- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) SI:** fermo restando le regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo campo n. 17.<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20 % (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.**<br>- **Ampliamento planimetrico: SI;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI:** negli ampliamenti planimetrici e altimetrici è stabilito: per l'ampliamento laterale non oltre la quota raggiunta per l'applicazione della disciplina di cui al successivo campo n. 8 ossia ml 1, rispetto all'altezza di gronda attuale. Pe ciò che attine la costruzione della sala ristorante e servizi nelle pertinenze m. 3,50.<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ml 1 n. 1.**<br>**Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: SI;**<br>- **Densità fondiaria massima: ambito 16 > 0,20 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali max. 40 %, di cui: - proprio 40 % ; - da credito edilizio 100% vedi art.11.**<br>- **Ampliamento planimetrico: SI;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI:** negli ampliamenti planimetrici e altimetrici è stabilito: per l'ampliamento laterale non oltre la quota raggiunta per l'applicazione della disciplina di cui al successivo campo n. 8 ossia ml 1, rispetto all'altezza di gronda attuale. Pe ciò che attine la costruzione della sala ristorante e servizi nelle perinenze poste sul retro ml 3,50 qualora con falda inclinata m 3 nel punto più basso e la maggiore non superiore alla fascia impegnata.<br>Gli ampliamenti ammessi sono realizzabili sui distacchi laterali liberi e sul retro dell'edificio. Ammessa la sopraelevazione, del sottotetto esistente secondo le disposizioni di seguito riportate, al fine di migliorarne le condizioni igieniche e aumentare la capacità ricettiva. Sui distacchi laterali e sul retro l'ampliamento ammesso nel limite del 40% del Volume esistente. Gli interventi posti al di sotto dell'estremità inferiore, della quota del terreno posta in aderenza dell'edificio esistente così come definito al n. 27 primo comma di cui al regolamento edilizio comunale tipo approvato con D.C.C. n. 24 del 13.11.2017. I vani esistenti o di nuova realizzazione posti al di sotto di tali quote non costituiscono ne SU e ne S.Acc, è ammessa la realizzazione in interrato di tali volumi tecnici nella misura massima di mq 100. Le altezza interne HU saranno di ml 2,70 per vani destinati alle funzioni alberghiere, per altri vani o altre superfici per destinazioni tecniche esistenti o di nuova realizzazione l'altezza utile prevista è HU massimo ml 2,40.<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI:** entro i limiti del successivo n. 8.<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici non residenziali max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio : 0%.**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO** |

| | |
|---|---|
| | - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br>**4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione di edifici non residenziali : max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%:**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br><br>**Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO**<br>- **Densità fondiaria massima: // mq/mq**<br>**5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max 0 %di cui:**<br>**- proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;**<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**<br>**a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0 %di cui:**<br>**- proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;**<br>**b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:**<br>**- proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;**<br>**(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**<br><br>**6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: NO**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0 % di cui:**<br>**- proprio 0 %; -da credito edilizio 0 %;**<br>- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**<br>**a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:**<br>**- proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;**<br>**b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:**<br>**- proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;**<br>**(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**<br>**7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO** |

| | |
|---|---|
| | - **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (n. 4 e 14 RET)**<br>- **Indice di copertura IC max 0 % (n. 11 RET)**<br>- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0 % (n. 10 RET)**<br>- **Numero di piani max 0 (n. 25 RET)**<br>- **Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET)**<br>**8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO** |
| **8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** | **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:**<br>- **Edifici: a blocco**<br>- **Coperture: due acque** |
| | **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di nuove stanze ~~unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti~~: un posto auto per ogni nuova stanza ~~_____ mq/abitante (1 ab.= 25 mq)~~** |
| | **Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: SI;** |
| | **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: ml 1.** |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** |
| | **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: ammessi esclusivamente abbaini;** |
| | **Dimensione degli abbaini:** Nella realizzazione di nuove camere per l'albergo è ammessa esclusivamente la realizzazione di abbaini alle seguenti condizioni e caratteristiche:<br>• Ammessa la realizzazione abbadini sulle falde del tetto nella misura massima di uno per ogni 15 mq di falda impegnata, aventi le seguenti caratteristiche:<br>• Copertura a due acque in ardesia, integrata geometricamente nella falda inclinata;<br>• La posizione dell'abaino sulla copertura deve essere tale da integrarsi armonicamente con la stereometria della coperura e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;<br>• Altezza al colmo non superiore a ml 2, altezza alla gronda non superiore a ml 1,50, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,90;<br>• Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde..<br>• Negli interventi ammessi dovranno essere poste in atto le disposizioni contenute all' vedi successivo art.30.7, lettera y. |
| | **Tipologia costruttiva dei terrazzi:** |
| | **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO**<br>Nell'ambito non è previsto alcun incentivo volumetrico per impiego di tecniche positive per il risparmio energetico. Nell' impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico ammessa l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli ad esclusione delle coperture potranno essere collocati nelle pertinenze libere dei fabbricati. In ogni caso:<br>• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;<br>• Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; |

<table>
<tr><td></td><td>Inoltre i pannelli dovranno:<br>• essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;<br>I pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.</td></tr>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:<br>- Intervento ammesso: NO<br>- Intervento non ammesso: SI;</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile 20% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)<br>Parametri edilizi:<br>- Altezza max. 0 m;<br>- Superficie coperta max 0 mq;<br>- Distanza max. dall'edificio principale 0 m;<br>- Caratteristiche costruttive:</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):<br>Per gli interventi che comportino:<br>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: NO<br>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: NO<br>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO<br>4) Caratteristiche costruttive:NO</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | **Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione** non residenziale:<br>3) ~~35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)~~ un posto auto per ogni nuova stanza<br>**4) Caratteristiche costruttive:**<br>Sono preferibili soluzioni che prevedano strutture interrate fino ad un massimo di mq 300. Potranno essere realizzate fino massimo di due aperture atte, all'accesso e all'uscita di un autoveicolo. Dovranno essere privilegiati i pieni rispetto ai vuoti. Le finiture delle murature saranno in pietra di recupero dallo scavo. |
| | **Parcheggi privati non pertinenziali: NO**<br>**3) Parametri dimensionali:**<br>**4) Caratteristiche costruttive:** |
| **13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO**<br>**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0 %**<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0 %** |
| **14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** ml 10 tra pareti frontistanti non separate da strade vie o piazze pubbliche, in allineamento su fronte precostituito.<br><br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Ds: art. 12 R.R. 2/2017 per le strade vicinali o interpoderale (pubbliche e private) o su allineamento precostituito, o la distanza delle costrusioni dal ciglio della strada è fissata in ml 3. |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br>Gli interventi di ampliamento della struttura alberghiera dovranno uniformarsi alla tipologia esistente. Mantenendo gli allineamenti e le dimensioni delle finestre dei fronti e la tipologia decorativa. Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti in ml 0,40 raccordati con semplice sguscia alle pareti verticali, gronde e pluviali in rame, copertura in ardesia,è vietata la realizzazione di poggioli. Per le aggiunte le colorazioni dovranno uniformarsi a quelle esistenti. Il fabbricato destinato a ristirante di pertinenza della struttura alberghiera sarà di un solo piano è ammessa la copertura piana o inclinata, ammesse coperture trasparenti. Previste forme semplici integrate nel contesto. |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3fs coltri sottili in zone molto acclivi e 3asd coltri potenti in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la** |

| | |
|---|---|
| **ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza) si richiama DGR n. _____del _____** e il rispetto della disciplina contenuta all'at. 30 n. 5 lettera y. |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR)** |
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: NO**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): SI;** |
| **22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **Contenuti della convenzione:**<br>Realizzazione della tombinatura dal tratto realizzato (in prossimità dellex Caserma dei Carabinieri) fino a piazza della Libertà in prossimità dell'igresso del parcheggio pubblico comunale. Su progettazione fornita dalla Civica Amministrazione.<br>Progettazione e realizzazione di opere per la riqualificazione della pavimentazione per tutto il tratto di via del Fondaco, monetizzazione del 50% dell'opera di pavimentazione in piazza della Libertà nel tratto tra l'ingresso del parcheggio pubblico Comunale e via del fondaco. La presente disposizione è oggetto di flessibilità così come stabilito al successivo punto n. 25 . |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti): NO** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS** | In aggiunta delle prestazioni di cui al precedente campo n. 22, della quota tabellare oneri di urbanizzazione il 10% dovrà essere versato al Comune di Portofino quale quota ERP. |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: SI: entro un massimo del 5%;**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: SI: vedi art.11.**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO**<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: SI;**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva** |

| | |
|---|---|
| **vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni): NO** |

| | | |
|---|---|---|
| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero;<br>Albergo nazionale CE-DA-3, Hotel Splendido Mare CE-DA-4 Piccolo Hotel Portofino CE-DA-5, Canova Maria Eden CE-DA-6** | | |
| | | |
| **Albergo nazionale CE-DA-3** | | |
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Roma n. 8 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 3 particella n°324, 325 | |
| Numero camere | N. 14<br>• 10 doppie<br>• 4 singole | |
| Posti letto | N. 24 | |
| Numero stelle | N. 3 | |
| Posti auto di proprietà | No | |
| Servizi | Centro Fitness | No |
| | Centro benessere | No |
| | Piscina | No |
| | Attività sportive | No |
| | Sala riunioni/meeting | No |
| | Sala TV | No |
| | Sala ristorante | SI |
| | colazione | SI |
| **Hotel Splendido Mare CE-DA-4** | | |
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Roma n. 2 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 3 particella n° 322 | |
| Numero camere | N. 16<br>• 10 doppie | |

| | | |
|---|---|---|
| | | • 4 junior suite<br>• 2 Suite |
| Posti letto | | N. 32 |
| Numero stelle | | N. 4 |
| Posti auto di proprietà | | In affitto presso il silos di Portofino n. 10 posti auto |
| Servizi | Centro Fitness | Gli utenti dell'Hotel Splendido Mare usufruiscono dei servizi presenti presso l'Hotel Splendido. |
| | Centro benessere | |
| | Piscina | |
| | Attività sportive | |
| | Sala riunioni/meeting | |
| | **Sala TV** | **SI** |
| | Ristorazione | Si |
| | Bar | Si |
| **Piccolo Hotel Portofino CE-DA-5** | | |
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | | Via Duca degli Abruzzi n. 31 |
| Localizzazione catastale | | Foglio 3 particelle n° 114, 113, 115,118, 117,116 |
| Numero camere | | N. 23<br>• 23 doppie |
| Posti letto | | N. 62 |
| Numero stelle | | N. 4 |
| Posti auto di proprietà | | 20 |
| Servizi | Centro Fitness | No |
| | Centro benessere | No |

| | | |
|---|---|---|
| | Piscina | No |
| | Attività sportive | No |
| | Sala riunioni/meeting | 10 posti |
| | Sala TV | SI |

| **Canova Maria Eden CE-DA-6** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Vico Dritto n. 20 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 3 particella n° 239 | |
| Numero camere | N. 8<br>• 7 doppie<br>• 1 Singole | |
| Posti letto | N. 15 | |
| Numero stelle | N. 3 | |
| Posti auto di proprietà | No | |
| Servizi | Centro Fitness | NO |
| | Centro benessere | NO |
| | Piscina | NO |
| | Attività sportive | NO |
| | Sala riunioni/meeting | No |
| | Sala TV | SI |
| | Piscina | NO |

**1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico**

| **Sigla Ambito:** | **Localizzazione territoriale dell'Ambito:**<br>**Descrizione sintetica:** | **Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** |
|---|---|---|
| **Albergo nazionale CE-DA-3, Hotel Splendido Mare CE-DA-4 Piccolo Hotel Portofino CE-DA-5, Canova Maria Eden CE-DA-6 conservazione** | CE-DA-3, Albergo nazionale La struttura ricettiva si presenta quale parte di un complesso di edifici a schiera in un edificio con caratteri tipicamente liguri di recente ristrutturazione. All' edificio sono annessi spazi a esterni. CE-DA-4 Hotel Splendido Mare posto accanto all'albergo Nazionale ne presenta le stesse caratteristiche. Piccolo Hotel Portofino CE-DA-5, posto in fregio alla | |

| | | |
|---|---|---|
| **dei tessuti produttivi alberghieri. Strutture ricettive con vincolo di destinazione d'uso.** | Baia del Cannone sulle prime propaggini collinari del Monte. Canova Maria Eden CE-DA-6 si tratta di un fabbricato con tipologia a villino isolato in un contesto di schiera.<br>**Superficie territoriale dell'Ambito:**<br>CE-DA 3 e CE-DA 4 mq 550,44<br>CE-DA 5 mq 395,74<br>CE-DA 6 mq 278,31<br>**Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: > 0,43 mq SU/mq St**<br>**Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):**<br>**Ambito n. 5** | **Zona tipo B** |

**2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**
**Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)**

**3 Ambito territoriale P.T.C.P. N: 64**
**Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento**
**(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)**
**Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)**
**(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente) NI-CE**
**Ambito Classificato NUC e BCI per il solo Piccolo Hotel Portofino CE-DA, -5nel PTC Provinciale, aree escluse del SIC IT 1332603 e zona D2 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.**
**1) ID-CE per il Piccolo Hotel Portofino CE-DA-5, NI-CE per Albergo nazionale CE-DA-3, Hotel Splendido Mare CE-DA-4 , Canova Maria Eden CE-DA-6**

**4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: Ambito Classificato BCI nel PTC Provinciale, Aree incluse SIC IT 1332603 e zona D2 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino per il Piccolo Hotel Portofino CE-DA-5 esclusi gli altri ambiti , per Albergo nazionale CE-DA-3, Hotel Splendido Mare CE-DA-4, Canova Maria Eden CE-DA-6.**

| **5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)** | **Funzioni principali previste** | **Funzioni complementari previste (max. 10% rispetto alle funzioni principali dell'intervento)** | **Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1** | **Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente** |
| | **Categoria Funzionale A) residenza** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i.** | SI<br>Vincolo di destinazione alberghiera | SI<br>Nell'ambito CE-DA-3 alberghiero soggetto a vincolo di destinazione d'uso, è ammessa la possibilità della modifica della destinazione d'uso verso il residenziale e/o il | **NO** | Non sono ammesse sale da gioco, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande classificati come fast |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | commerciale per una percentuale di SU non superiore al 10%. Il titolo edilizio sarà di tipo convenzionato. Tra i contenuti dell'atto convenzorio, vi sarà l'impegno alla dismissione o adeguamento alle norme igienico-sanitarie della lavanderia posta nell' immobile. Per tutti gli ambiti non ammesse sale da gioco | | food o self service. |
| | **Categoria funzionale C) produttiva e direzionale** | | | | |
| | **C.1** | SI | ammesse senza diminuire stanze o posti letto esclusivamente all'interno dell'immobile Nei limiti delle funzioni complementari | **NO** | **NO** |
| | **C.2** | NO | | | |
| | **Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano** | | | | |
| | **D.1** | SI | ammesse senza diminuire stanze o posti letto esclusivamente all'interno dell'immobile Nei limiti delle funzioni complementari | **NO** | **SI** |
| | **D.2** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Categoria Funzionale E) rurale** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture** | | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **SIS-IC** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO** | | | | |
| **6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. // di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)** | **Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | | **Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | | |
| **7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Prescrizioni generali:** Gli ambiti di estremo valore ogni tipo di intervento sia sui fabbricati che sulle aree di pertinenza dovrà essere condotto con tecniche conservative, osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17 e quelle in quanto pertinenti dell'ambito CE-TSU. | | | | |
| | **Interventi consentiti** | | | | |
| | **<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0%** SI: osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17 e quelle in quanto pertinenti dell'ambito CE-TSU. | | | | |
| | **<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI:** osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17 e quelle in quanto pertinenti dell'ambito CE-TSU. | | | | |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Non ammessi** | | | | |
| | **<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17 e quelle in quanto pertinenti dell'ambito CE-TSU.<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI;**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**- Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**- Con modifiche alle strutture: SI;** | | | | |
| | **<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17 e quelle in quanto pertinenti dell'ambito CE-TSU.<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: NO**<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**3) Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**4) Con modifiche alle strutture: SI;** | | | | |

| | |
|---|---|
| | **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) SI: osservando scrupolosamente le regole Regole per la qualità progettuale degli interventi vedi successivo campo n. 17 e quelle in quanto pertinenti dell'ambito CE-TSU.**<br>**1) Modifiche esterne: NO** salvo quelle alla successiva lettera g)<br>a) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri tipologici e compositivi del fabbricato;<br>b) Sono vietati modifiche alle bucature dei prospetti, lo spostamento delle finestre o loro modifiche;<br>c) Sono vietati spostamenti degli accessi dei vani scala o alterazione del loro sviluppo qualora rappresentino valore;<br>d) Non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, ne la creazione di logge e balconi, sui prospetti. Sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali;<br>e) Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo;<br>f) Ove siano rilevabili situazioni anomale che comportino incongruità tipologiche, muri o altri manufatti che causino occlusioni visuali, se tali manufatti non rappresentano elementi di valore tipologico, possono essere rimossi e sostituiti con altri tipologicamente congrui.<br>g) Sui fronti laterali o tergali ove i rapporti di intervisibilità con i le principali visuali panoramiche sono limitati, è ammessa la modifica alle bucature per motivate esigenze legate alla accessibilità di persone con limitata capacità motoria, sono ammesse limitate modifiche alle bucature ed opere conseguenti purché queste siano condotte con tecniche appropriate tali da non costituire superfetazioni incongrue o elemento avulso dal contesto.<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO**<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO**<br>- **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>- **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**<br>- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO**<br>- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)**<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 0% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br>**Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici ~~residenziali~~ a destinazione alberghiera max. 0 %,%, di cui: - proprio 0 %,; - da credito edilizio 0 %**<br>- **Ampliamento planimetrico: no** |

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0 %, di cui: - proprio 0 %; - da credito edilizio: 0 % NO

- Ampliamento planimetrico: NO
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0 %, di cui: - proprio 0 %; - da credito edilizio: 0 %: NO

- Ampliamento planimetrico: NO
- Ampliamento planimetrico e ltimetrico: NO
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO

- Densità fondiaria massima: _____//____mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0 % di cui:
  - proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:
  - proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:
  - proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %

(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: NO

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:
  - proprio 0 %; -da credito edilizio 0%;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:
  - proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;

| | |
|---|---|
| | **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % di cui:**<br>**- proprio 0 %; - da credito edilizio 0 %;**<br>**(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**<br><br>**7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO**<br>**- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (n. 4 e 14 RET)**<br>**- Indice di copertura IC max 0% (n. 11 RET)**<br>**- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0 % (n. 10 RET)**<br>**- Numero di piani max 0 (n. 25 RET)**<br>**- Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET)**<br>**8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** |
| **8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** | **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:**<br>**- Edifici:** a schiera e a blocco<br>**- Coperture:** due acque, quattro acque. |
| | **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti:** un posto auto per ogni nuova stanza ~~**mq/abitante (1 ab.= 25 mq)**~~ |
| | **Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NO** |
| | **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: ml 0 .** |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0 % (max. 20%)** |
| | **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: ammessi esclusivamente abbaini;** |
| | **Dimensione degli abbaini:** Nella realizzazione di nuove camere per l'albergo è ammessa esclusivamente la realizzazione di abbaini alle seguenti condizioni e caratteristiche:<br>• Ammessa la realizzazione abbadini sulle falde del tetto nella misura massima di uno per ogni 15 mq di falda impegnata, aventi le seguenti caratteristiche:<br>• Copertura a due acque in ardesia, integrata geometricamente nella falda inclinata;<br>• La posizione dell'abaino sulla copertura deve essere tale da integrarsi armonicamente con la stereometria della coperura e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;<br>• Altezza al colmo non superiore a ml 2, altezza alla gronda non superiore a ml 1,50, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,90;<br>• Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde..<br>• Negli interventi ammessi dovranno essere poste in atto le disposizioni contenute all' vedi successivo art.30.7, lettera y. |

<table>
<tr><td></td><td>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0 % (max. 20%)</td></tr>
<tr><td></td><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO<br>Nell'ambito non è previsto alcun incentivo volumetrico per impiego di tecniche positive per il risparmio energetico. Nell' impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico ammessa l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli ad esclusione delle coperture potranno essere collocati nelle pertinenze libere dei fabbricati. In ogni caso:<br>• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;<br>• Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;<br>Inoltre i pannelli dovranno:<br>• essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;<br>I pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.</td></tr>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:<br>- Intervento ammesso: NO<br>- Intervento non ammesso: SI;</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile 10% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)<br>Parametri edilizi:<br>- Altezza max. 0 m;<br>- Superficie coperta max. 0 mq;<br>- Distanza max. dall'edificio principale 0 m;<br>- Caratteristiche costruttive: NO</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td><td>NO</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici alberghieri esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): SI:** un posto auto per ogni nuova stanza, in caso di mancanza di spazi o in caso di divieto di modifiche di destinazioni d'uso aree esterne o interne agli immobili è ammessa la monetizzazione.<br>**Per gli interventi che comportino:**<br>**1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: SI;**<br>**2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: NO**<br>**3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO**<br>**4) Caratteristiche costruttive: NO** |
| | **Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:**<br>**1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**<br>**2) Caratteristiche costruttive:** |
| | **Parcheggi privati non pertinenziali: NO**<br>**1) Parametri dimensionali: NO**<br>**2) Caratteristiche costruttive: NO** |
| **13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO**<br>**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0 %**<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0 %** |
| **14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: NO**<br><br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** |
| **15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | **NON previsti ampiamenti** |
| **16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| **17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br>Per il Piccolo Hotel Portofino CE-DA-5 valgono le regole per la qualità progettuale degli interventi previsti per l'ambito CE-IVPP<br>Per l' Albergo nazionale CE-DA-3, Hotel Splendido Mare CE-DA-4, Canova Maria Eden CE-DA-6, valgono le regole per la qualità progettuale degli interventi previsti per l'ambito CE-TSU |
| **18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>CE-DA3: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5i relativa alle fasce inondabili di tipo A. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>CE-DA4: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5i relativa alle fasce |

| | |
|---|---|
| | inondabili di tipo A. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>CE-DA5: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 4 suscettività d'uso parzialmente limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 4mca falesia inattiva di costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>CE-DA6: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5i relativa alle fasce inondabili di tipo A. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)** DGR n._____del _____ Per il Piccolo Hotel Portofino CE-DA-5 valgono le regole dell' art. 30.7. |
| **20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR)** |
| **21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: SI;**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO** |
| **22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | **Contenuti della convenzione: NO** |
| **23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti): NO** |
| **24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla** | **NO** |

| | |
|---|---|
| **realizzazione di ERS** | |
| **25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: SI: entro un massimo del 5%;**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO**<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |
| **26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni): NO** |

# 43.10. (scheda 3) ambiti nel demanio marittimo

**3 – SCHEMA DI SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI NEL DEMANIO MARITTIMO IN REGIME DI CONSERVAZIONE**

Trattandosi di Ambiti soggetti allo specifico regime patrimoniale, contengono pertinenti indicazioni rispetto alle altre tipologie di Ambiti.

<table>
<tr><td colspan="3">1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</td></tr>
<tr><td>Sigla Ambito:<br>CE-TDC conservazione territorio demaniale costiero</td><td>Localizzazione territoriale dell'Ambito:<br>Descrizione sintetica:<br>Ambiti di Conservazione della fascia costiera e del sistema balneare CE-TDC1, CE-TDC2, CE-TDC3, (ambiti del Piano del Parco Naturale Regionaledi Portofino: A, B1, C2.1) classificati SIC Gestiti dal Parco di Portofino.<br>Tali ambiti si distinguono CE-TDC1 In (ambito CE-TPBN classificati A nel Parco Naturale Regionale di Portofino), CE-TDC2 In (ambito CE-TPBN classificati B1 nel Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino) CE-TDC3 In (ambito AC-SV-LP classificati C2.1 nel Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino). VEDI NOTA 1, NOTA 2, NOTA 3.<br>Superficie territoriale dell'Ambito:<br>Densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:<br>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):<br>Ambito n. 20</td><td>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:<br><br>Zona tipo F</td></tr>
<tr><td colspan="3">2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:<br>Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)</td></tr>
<tr><td colspan="3">3<br>Ambito territoriale N: 64<br>Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento<br>(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)<br>Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)<br>(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle <u>eventuali proposte di modifica</u> del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)<br>1) NI-CE, ID-CE, IS-CE, ANI-CE</td></tr>
<tr><td colspan="3">4- Indicazioni prescrittive/normative relative al <u>Piano Territoriale di Coordinamento della Costa</u> (approvato con DCR n. 64 del 29 dicembre 2000)<br>NOTA 2) Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione" (art. 4 comma 3 lettera i, art.24) delle norme di attuazione del piano del Parco Naturale Regionale di Portofino) approvato con DCR n. 3 del 26.01.2005, e l' art. 24 del Progetto di utilizzo Comunale delle aree demaniali marittime adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.4 del<br>NOTA 2) La presente disciplina opera con l'esclusione della Zona L3 definita nel PUC con la sigle SIS-CE-RP Rada di Portofino (vedi Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione art. 3)<br>- Indicazioni prescrittive/normative del <u>Piano Tutela Ambiente Marino Costiero</u> (approvato con DCR n. 18 del 25 settembre 2012)<br>NOTA 3) Sono richiamate, fatte salve e prevalenti sulla presente disciplina qualora in contrasto, le indicazioni contenute nel Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero di cui alla DCR n. 18 del 25.09.2012. Ambito Classificato BCI nel PTC Provinciale, Aree incluse SIC IT 1332603, SIC Gestiti dal Parco Naturale Regiona di Portofino.</td></tr>
<tr><td>5 – Progetto di utilizzo comunale delle aree demaniali marittime: PUD comunale (art. 11bis l.r. 13/1999 e s.m.)</td><td colspan="2">Dati dimensionali del PUD comunale se vigente (estremi di approvazione n. 4 del 29.04.2014):<br>- Fronte mare complessivo ml 7.485,33 di cui circa ml 20 Niasca+circa ml 15+ml Cannone+variabile 0 o ml 10 Olivetta di arenili balneabili;<br>- Fronte mare utilizzato da impianti di balneazione ml 0 corrispondente al 0% sul totale degli arenili balneabili;<br>- Fronte mare utilizzato da Spiagge Libere Attrezzate ml 0 corrispondente al 0% sul totale degli arenili balneabili;<br>- Fronte mare di arenile libero (spiagge libere) ml 45 circa corrispondente al 100% sul totale degli arenili balneabili;</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">- Fronte mare destinato ad altri usi ml 0 corrispondente al 0 % sul totale del fronte mare, indicare gli altri usi: NO</td></tr>
<tr><td rowspan="8">6 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max.% 0 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="6">a) residenza<br>b) turistico-ricettiva<br>c) produttiva e direzionale<br>d) commerciale<br>e) -<br>f) autorimesse e rimessaggi<br>g) servizi</td><td>NO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>NO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>NO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>NO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>SI: conferma esistenti</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>SI: conferma esistenti</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO</td></tr>
<tr><td>7 – Tipologie di opere ammesse in aree demaniali (art. 11 quinquies 1 l.r. 13/1999 e s.m.)</td><td colspan="2">Sulle spiagge e sulle scogliere è ammessa (richiamo normativo)<br>a) la realizzazione di nuove costruzioni e manufatti non in muratura che devono essere smontati e rimossi dal sedime demaniale qualora al di fuori della stagione balneare non svolgano l'attività oggetto della concessione demaniale marittima; a garanzia dell'effettivo smontaggio e rimozione, il concessionario è tenuto a depositare idonea fidejussione al Comune;<br>b) la realizzazione di nuove costruzioni e manufatti in muratura o interrati solo quando si tratti di:<br>1) opere pubbliche;<br>2) opere di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario interrate derivanti da obblighi di legge;<br>3) opere di rilevante interesse pubblico connesse all'attuazione di interventi previsti nella pianificazione urbanistico-territoriale che conseguano la positiva pronuncia di valutazione di impatto ambientale.</td><td colspan="3">Opere ammesse dal PUC:<br>1) Sul demanio "naturale" (spiagge e scogliere):<br>CE-TDC1 In (ambito AC-TPBN classificati A e B1, C2.1 dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino)<br>Si tratta del versante a mare di punta Carega, Cala degli Inglesi. Si tratta di un ambito di tutela assoluta ove non è ammissibile alcun intervento trasformativo, e ove vige la tutela assoluta dell'ecosistema marino e costiero. La disciplina dell'ambito è integrata con il "*Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione*" (art. 4, art. 6, art. 7), con il Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e costiero ambito 15 art. 41 LR n. 20 del 2006. Riferimento Titolo IV TUTELA DELLA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA DIVERSITA' MARINO E COSTIERA, ART. 11 N. 1 LETTERA C) *"zone di trasformazione vincolata –ZTV: i tratti rocciosi di particolare importanza per la biodiversità (habitat "1170 Scogliere" di cui alla direttiva CE/92/43) da preservare dalle trasformazioni antropiche;"*<br>CE-TDC2 In (ambito CE-IVPP classificati C2.1 dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino).<br>Si tratta del versante a mare tra Punta del Coppo e punta di Portofino (Faro). Si tratta di un ambito di tutela assoluta ove non è ammissibile</td></tr>
</table>

| | | |
|---|---|---|
| | | alcun intervento trasformativo, e ove vige la tutela assoluta dell'ecosistema marino e costiero. La disciplina vigente dell'ambito è integrata da quella del "*Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione*" (art. 7), da quella del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e costiero ambito 15 art. 41 LR n. 20 del 2006. Riferimento Titolo III CLASSIFICAZIONE DELLA FASCIA COSTIERA IN BASE ALLA PERICOLOSITA' E DEFINIZIONE DELLA NORMATIVA SPECIFICA ART. 9 N. 1 LETTERA b) *"suscettività al dissesto alta (FAB): comprende i tratti di falesia attiva che per le caratteristiche meccaniche e fisiche del tipo di roccia hanno alta probabilità di dissesto. Si estende dal livello del mare al ciglio della stessa ;"* Titolo IV TUTELA DELLA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA DIVERSITA' MARINO E COSTIERA, ART. 11 N. 1 LETTERA C) *"zone di trasformazione vincolata –ZTV: i tratti rocciosi di particolare importanza per la biodiversità (habitat "1170 Scogliere" di cui alla direttiva CE/92/43) da preservare dalle trasformazioni antropiche;"* Nel seno ed in prossimità della spiaggia dell'Olivetta la presente disciplina per la parte a mare è integrata dal *"* Titolo IV TUTELA DELLA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA DIVERSITA' MARINO E COSTIERA, ART. 11 N. 1 LETTERA d) *"zone diportisti che regolamentate ZDR: le aree marine ove sussiste il degrado dell' habitat"1120 prateria di Posidonia" di cui alla direttiva CE/92/43, dovuto ad ormeggi ed ancoraggi. "*<br><br>30.4. CE-TDC3 In (ambito CE-IVPP classificati C2.1 dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino)<br><br>Si tratta del versante a mare tra Faro Verde e Paraggi. Si tratta di un ambito di tutela assoluta ove non è ammissibile alcun intervento trasformativo, e ove vige la tutela assoluta dell'ecosistema marino e costiero. La disciplina di cui ai successivi punti 30.4.1, 30.4.2, 30.4.3, 30.4.4, 30.4.5, 30.4.6, è integrata da quella del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e costiero ambito 15 art. 41 LR n. 20 del 2006. Riferimento Titolo III CLASSIFICAZIONE DELLA FASCIA COSTIERA IN BASE ALLA PERICOLOSITA' E DEFINIZIONE DELLA NORMATIVA SPECIFICA ART. 9 N. 1 LETTERA b) *"suscettività al dissesto alta (FAB): comprende i tratti di falesia attiva che per le caratteristiche meccaniche e fisiche del tipo di roccia hanno alta probabilità di dissesto. Si estende dal livello del mare al ciglio della stessa ;"* Titolo IV TUTELA DELLA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA DIVERSITA' MARINO E COSTIERA, ART. 11 N. 1 LETTERA C) *"zone di trasformazione vincolata – ZTV: i tratti rocciosi di particolare importanza per la biodiversità* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *(habitat "1170 Scogliere" di cui alla direttiva CE/92/43) da preservare dalle trasformazioni antropiche;"* Nel seno ed in prossimità della spiaggia dell'Olivetta la presente disciplina per la parte a mare è integrata dal " Titolo IV TUTELA DELLA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA DIVERSITA' MARINO E COSTIERA, ART. 11 N. 1 LETTERA d) *"zone diportisti che regolamentate ZDR: le aree marine ove sussiste il degrado dell' habitat"1120 prateria di Posidonia" di cui alla direttiva CE/92/43, dovuto ad ormeggi ed ancoraggi. "*<br><br>**2) Sul demanio "artificiale" (riempimenti):**<br><br>**Pontili e strutture per l'accosto**<br>Non è ammessa la realizzazione di nuovi pontili di accosto. E' ammesso il mantenimento degli eventuali pontili esistenti, gli interventi ammessi sono quelli indicati all'art. 8.1, 8.2, 8.3. delle presenti NG. La loro permanenza qualora in contrasto con i preminenti caratteri del paesaggio è ammessa in un quadro di riqualificazione dei caratteri dell'approdo. Quelli esistenti se in calcestruzzo dovranno seguire le indicazioni contenute all'art. 8 n. 1, 2, 3, 4 Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione" approvato con DCR n. 3 del 26.01.2005 Quelli esistenti su impalcato metallico con soprastante impalcato in materiale ligneo se oggetto di intervento dovranno seguire modalità esecutive, volte comunque alla loro facile rimozione. Per quelle attrezzature esistenti di pubblica utilità finalizzati allo sbarco delle navi da crociera dovrà prevalere in ogni caso la loro messa insicurezza e l'adeguamento alla normativa di settore.<br><br>**Rampe di alaggio per le imbarcazioni**<br>Non è ammessa la realizzazione di rampe di alaggio per le imbarcazioni, fatte salve quelle esistenti per queste, gli interventi ammessi sono quelli indicati all'art. 8.1, 8.2, 8.3, delle presenti NG. La loro permanenza qualora in contrasto con i preminenti caratteri del paesaggio è ammessa in un quadro di riqualificazione dei caratteri delle rampe e degli alaggi. Quelli esistenti se in calcestruzzo dovranno seguire le indicazioni contenute all'art. 9 n. 1, 2, 3, 4 Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione" approvato con DCR n. 3 del 26.01.2005<br><br>**Opere di difesa e interventi di ripascimento**<br>Eventuali ripascimenti strutturali dovranno rispettare le modalità e i procedimenti normativi di livello nazionale e regionale, ciò anche in |

| | | |
|---|---|---|
| | | merito ai materiali da impiegarsi. Per i caratteri cromatici dovranno essere usati calcari che rientrano nelle unità tettoniche di riferimento caratterizzanti l'ambito stesso. Si dovranno quindi evitare discontinuità cromatiche e granulometriche tra i ripascimenti e le aree di margine non interessate dai lavori. Eventuali scogliere di contenimento al piede dei ripascimenti dovranno essere soffolte, impiegando comunque calcari che rientrano nelle unità tettoniche di riferimento. Comunque dovranno seguire le indicazioni contenute all'art. 10 del Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione" approvato con DCR n. 3 del 26.01.2005.<br><br>**Accessibilità dei litorali**<br>Non è ammesso aprire nuove strutture di accesso ai litorali. Quelle esistenti Comunque dovranno seguire le indicazioni contenute all'art. 11 del Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione" approvato con DCR n. 3 del 26.01.2005 |
| **8 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. // _ di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)** | **Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** | **Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NO**<br><br>**Modalità di intervento: NO**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NO** |
| **9 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici esistenti.<br>(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.** | **Prescrizioni generali: NO** | |
| | **Interventi consentiti** | |
| | **<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0% SI: Vedi precente campo 7** | |
| | **<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI: Vedi precente campo 7** | |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO** | |
| | **<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI: Vedi precente campo 7**<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: NO**<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: NO** | |
| | **<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI: Vedi precente campo 7**<br>**1) Senza cambio d'uso: NO**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: NO** | |

| | |
|---|---|
| | **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) SI: Vedi precente campo 7**<br>**1) Modifiche esterne: NO**<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO**<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO**<br>**- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m. ; NO**<br>**- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) NO**<br>**1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 0 (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) per**<br>**- Ampliamento planimetrico: NO**<br>**- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>**- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;**<br><br>**Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**<br>**- Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico con demolizione e ricostruzione per la riqualificazione edifici non residenziali: max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>**- Ampliamento planimetrico: NO**<br>**- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>**- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO** |
| **10 - Disciplina recupero sottotetti solo per edifici concessi per finalità turistico-ricettive (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** | **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: NO**<br>**- Edifici: NO**<br>**- Coperture: NO** |
| | **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 0 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)** |
| | **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: NO** |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0% (max. 20%)** |
| | **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: NO** |
| | **Dimensione degli abbaini: NO** |
| | **Tipologia costruttiva dei terrazzi: NO** |
| | **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** |
| | **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: NO**<br>**- Intervento ammesso: NO**<br>**- Intervento non ammesso: NO** |

| | |
|---|---|
| **11 – Disciplina dei parcheggi privati pertinenziali (art. 19 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti per funzioni turistico-ricettive:**<br>**Per gli interventi che comportino:**<br>**4) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 0 mq;**<br>**5) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: NO**<br>**6) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO**<br>**7) Caratteristiche costruttive: NO** |
| | **Parcheggi privati pertinenziali per gli interventi di nuova costruzione per usi turistico-ricettivi: NO**<br>**1) Parametri dimensionali: NO**<br>**2) Caratteristiche costruttive: NO** |
| **12 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444**<br>**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0%**<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%** |
| **13 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: NO**<br><br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), con valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: NO** |
| **14 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Ds: art. 12 R.R. 2/2017 |
| **15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi** | **Indicare le norme di intervento relative a:**<br>- **accessibilità al mare dai percorsi pubblici: NO non è ammessa l'apertura di nuove percorrenze pedonali e carraie**<br>- **mantenimento delle esistenti visuali verso il mare dagli spazi pubblici e dai punti cospicui della costa e all'apertura di nuove visuali: SI: non sono ammesse modifiche dello stato dei luoghi, sia del suolo che per le eventualmente esistenti costruzioni.**<br>- **miglioramento e alla realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili lungo la costa e il litorale: NO**<br>- **creazione di spazi pubblici attrezzati e mantenimento di quelli esistenti: SI;**<br>- **eliminazione delle barriere architettoniche per l'accesso alle spiagge: SI: a condizione che siano rispettate tutte le condizioni del campo 7) ancorchè rendere accessibili a persone a ridotta capacità motoria i pochi accessi alle minute spiagge comprometterebbe irreparabilmente lo stato naturale dei luoghi.**<br>- **riqualificazione di aree degradate o sottoutilizzate, quali le coperture degli impianti tecnologici, le aree di sosta, le costruzioni fatiscenti degli stabilimenti balneari esistenti; NO non sono presenti le situazioni indicate.**<br>- **rinaturalizzazione, ove possibile, delle foci dei corsi d'acqua e la predisposizione, ove possibile, di zone da mantenere "indisturbate" per favorire la vegetazione psammofila pioniera e dunale (vedi NdA degli ambiti del Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero): SI; qualora compatibili con il campo 7) ed esclusivamente in ambito CE-TDC3.**<br>- **tipologie costruttive dei manufatti di facile rimozione e dei materiali da utilizzare: Non ammessi**<br>- **sistemazione degli spazi aperti: Non ammessi.**<br>- **altre opere edilizie di specifico interesse locale: Non ammesse.** |

| | |
|---|---|
| **16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>CE-TDC1: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5mca falesia attiva di costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA C zone suscettibili di instabilità di versante soggette a fenomeni di amplificazione topografica. Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relativa alla sottoclasse 3asd da zona Pg3B di P.di B. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>CE-TDC2: Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5mca falesia attiva di costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA C zone suscettibili di instabilità di versante soggette a fenomeni di amplificazione topografica. Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 4 suscettività d'uso parzialmente limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 4mca falesia inattiva di costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br><br>CE-TDC3:Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5mca falesia attiva di costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA C zone suscettibili di instabilità di versante soggette a fenomeni di amplificazione topografica. Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 4 suscettività d'uso parzialmente limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 4mca falesia inattiva di costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)** si richiama DGR n. _____del _____ e il rispetto della disciplina contenuta all'at. 30.7. |
| **18 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR) NO** |
| **19 – Modalità di attuazione (artt. 48,49 l.r.36/1997 e s.m.)** | **Tipo di intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: SI;**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 20): NO** |
| **20 – Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017, n. 2, art. 5)** | **NO** |

| | |
|---|---|
| **21 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti): NO** |
| **22 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: NO**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO**<br>**6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |
| **23 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)** | **(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni) NO** |

# 43.11. (scheda 5)CE-TPrA conservazione territori di presidio ambientale

**5 - SCHEMA DI SCHEDA NORMATIVA PER AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE** (art. 36 l.r. 36/1997 e s.m.)

Si tratta di specifici Ambiti, da porre in regime di conservazione o di riqualificazione, relativi a circoscritti e limitati areali aventi le caratteristiche indicate all'art. 36, comma 1, lett. a), b), c), della l.r. 36/1997 e s.m..

<table>
<tr><td colspan="6">1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sigla Ambito:<br>- CE-TPrA conservazione territori di presidio ambientale;</td><td colspan="3">Localizzazione territoriale dell'Ambito: l'ambito è posto a nord del Borgo di Portofino e confinante con il Comune di Santa Margherita Ligure.<br>Descrizione sintetica:<br>corrispondono agli ambiti del territorio che rappresentanom caratteri di elevato pregio in ambito rurale con elevati valori panoramici e di intervisibilità. Obiettivo della disciplina è mantenere sostanzialmente inalterato l'ambito. Con minuti interventi volti alla valorizzazione ed al presidio delle aree con vocazione agricola.<br>Superficie territoriale dell'Ambito: mq 911.126,14<br>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):<br>Ambito n. 7</td><td>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:<br>Zona tipo E</td></tr>
<tr><td colspan="6">2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:<br>Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)</td></tr>
<tr><td colspan="6">3 Ambito territoriale N: 64<br>Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento<br>(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)<br>Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.):<br>1) Regime vigente IS-CE)</td></tr>
<tr><td colspan="6">4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:<br>Ambito Classificato BCI nel PTC Provinciale, Aree incluse SIC IT 1332603 e zona D2 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td rowspan="2">Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td rowspan="2">Funzioni principali previste</td><td rowspan="2">Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto alle funzioni principali)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td></td><td>Categoria Funzionale A) residenza</td><td>SI</td><td>SI</td><td>NO<br>delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali,</td><td>NO</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza. | |
| | **Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i.** | **SI** | **SI** | **SI** | **SI** |
| | **Categoria funzionale C) produttiva e direzionale** | | | | |
| | **C.1** | **SI** | **SI** | NO attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili; | **NO** |
| | **C.2** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano** | | | | |
| | **D.1** | **SI** | **SI** | **NO** | **NO** |
| | **D.2** | **NO** | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale E) rurale** | **SI** | | | in merito alle destinazioni d'so: Nella categoria funzionale rurale ove è ammessa la nuova costruzione, sono ammessi esclusivamente manufatti di |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | servizio funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, con esclusione della residenza. Tali manufatti dovranno essere privi di servizi igienici, non presentare caratteristiche riconducibili all'uso residenziale, non essere dotati quindi di impianti di climatizzazione (caldo e freddo), è ammesso il solo impianto elettrico finalizzato all'illuminazione dei locali. La presenza di tali impianti comporta la decadenza del titolo. |
| | **Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali** | **NO** | **NO** | SI<br>non sono ammesse, in quanto incompatibili con l'ambito | SI<br>necessiterebbero di una infrastruttrazione incompatibile con l'ambito |
| | **Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture** | | | | |
| | **SIS-IC** | **SI** | **SI** | **SI** | **SI** |
| | **Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:** | | | | |
| **6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare mediante descrizione del profilo caratterizzante)** | **Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NO**<br><br>**Modalità di intervento:**<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** | | | **Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:**<br>in merito alla disciplina degli edifici dipregio da conservare: si fa riferimento al "regolamento Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio" http://www.parcoportofino.com/parcodiportofino/it/regolamento_per_la_riqual.page.<br><br>**Modalità di intervento:** Ammessi dal Piano del Parco Naturale Regionale fino al <u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.). Di fatto lo stesso attribuisce IUI all'ambito, e ammette interventi di ampliamento pertanto gli interventi ammessi sono fino alla Nuova Costruzione.. | |

| | | |
|---|---|---|
| | | **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:**<br>▪ edificio rurale di valore documentale/testimoniale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati;<br>▪ edificio a villa con giardino di epoca ottocentesca, posto in contesto urbano collinare e sub collinare;<br>▪ edificio con particolare tipologia risalente ai primi anni del novecento;<br>▪ edificio in stile eclettico, o in forme generate attraverso il recupero di forme classiche e neoclassiche e edificio in stile liberty;<br>▪ Per gli edifici in pietra, i fienili, i fabbricati di valore documentale che rappresentano unicità tipologica e formale, ancorchè non vincolati ai sensi della parte II del Codice, al fine del loro recupero e della loro eventuale demolizione e successiva ricostruzione, qualora non fosse possibile conformarli a quanto indicato nel DM 14.01.2008, si dovrà procedere al recupero senza attuare interventi di demolizione, fatta salva la dimostrazione, mediante apposita documentazione, dell'impossibilità di procedere al loro recupero con specifiche tecniche conservative riferite al mantenimento dei paramenti esterni e delle strutture. In tale caso comunque i caratteri tipologici prevalenti dovranno essere mantenuti o ricostruiti, senza alterare il rapporto visivo tra il fabbricato e il contesto circostante. |
| **7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Prescrizioni generali:** l'obiettivo degli interventi è la sostanziale consevazione degli edifici, del rapporto tra edifici e gli spazi naturali o antropizzati non sono ammesse trasformazioni tali da comprometterne l'immagine consolidata. Ponendo particolare attenzione anche agli interventi minimi oggetto di attività edilizia libera, la quale può essere attuata sotto forme di forte controllo. Le aree appartenenti all'ambito CE-TPrA con rigato viola sulle tav. STR1A e STR1B per quanto riguarda gli interventi sulle aree sono assoggettate alla disciplina dell'ambito CE-TBPN conservazione territori boschivi, prativi e naturali. | |
| | **Interventi consentiti** | |
| | **Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max.** 0,5 **%** vedi indicazioni sulle Regole per la qualità progettuale degli interventi contenute nel successivo n. 15. ed alle indicazioni contenute nel Piano del Parco Regionale di Portofino. | |
| | **Manutenzione ordinaria:** vedi indicazioni sulle Regole per la qualità progettuale degli interventi contenute nel successivo n. 15. ed alle indicazioni contenute nel Piano del Parco Regionale di Portofino. | |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):** Non ammessa. | |

| | |
|---|---|
| | **<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** Ammessa, ferme restando le Regole per la qualità progettuale degli interventi successivo campo 15, ed alle indicazioni contenute nel Piano del Parco Regionale di Portofino.<br>**1) Senza frazionamento delle UI:** SI: è' ammesso il frazionamento di una unità immobiliare non oltre le due unità immobiliari. Nei frazionamenti le nuove unità immobiliari compresa quella esistente non devono produrre SU inferiore a mq 100**/accorpamento delle u.i.:** SI;<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** SI: devono produrre SU non inferiore a mq 100; |
| | **<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):**<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: NO** |
| | **<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)**<br>**1) Modifiche esterne: NO**<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie:** SI: ammesso esclusivamente per la realizzazione di aziente agrituristiche.<br>Le attività agrituristiche sono ammesse nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 37 del 21.11.2007 e s.m.i., escluso l'ampliamento volumerico, ammesso il solo cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti a destinazione d'uso non residenziale.<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI:** Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: Con esclusione dei fabbricati di valore storico documentale ferme restando leregole per la qualità progettuale degli interventi, la presente modalità di intervento e ammessa solo ed esclusivamente nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario , non è ammesso lo spostamento o delocazizzazione della collocazione originaria, sono ammessi nei limiti del rispetto dei parametri di cui ai successivi punti, ricollocazioni alla condizione che la ricollocazione interferisca con elementi notevoli del paesaggio.<br>con esclusione:<br>a) di incrementi di SU;<br>b) del cambio della destinazione d'uso;<br>c) di interventi su fabbricati di SU superiore a mq 58;<br>di interventi su edifici di valore documentale come definiti al campo 6: Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: delle presenti NG.<br>Parameri edilizi<br>d) (HF): Altezza del Fonte: non superiore all'altezza massima dell'edificio esistente. Qualora l'altezza fosse superiore a ml 2,70, comunque con HL non superiore a ml 3 e in caso di copertura a falde l'altezza del colmo non superiore a ml 1 oltre l'estradosso del nuovo solaio piano.<br>disposizioni di cui al successivo successivo campo 15.<br>e) Fabbricato di forma quadrata o rettangolare, con rapporto tra i lati tali da non creare disarmonie;<br>f) Tetto a due acque;<br>g) Se la destinazione d'uso non è residenziale la forma e la disposizione delle bucature deve denunciarne l'uso;<br>h) Coperture in ardesia per i fabbricati residenziali, coppi o legno per quelli non residenziali;<br>i) Finitura esterna in pietra faccia a vista a corsi irregolari senza sigillatura dei giunti; auspicabile la presenza di materiali da recupero vecchie pietre o mattoni in cotto fabbricati a mano, ammessa la finitura in arenino senza punti di lista. All'esterno non è ammesso altro materiale.<br>j) Sporto di gronda ml 0,10; dovranno sporgere solo le ardesie assolutamente escluse le sporgenze strutturali, nel caso di finiture in arenino è ammesso il raccordo delle pareti laterali con forma a collo di bottiglia;<br>k) esclusa la presenza di gronde e pluviali;<br>l) Esclusa la presenza alla base di rinzaffi rustici o zoccolature lapidee;<br>m) Esclusa la sistemazione dell'esterno con pavimentazioni impermeabilizzati; |

| | |
|---|---|
| | n) Colori tenui scelti nella gamma delle terre, preferibili colori auto miscelati con l'arenino a base di calce;<br>o) Se il manufatto non è già raggiunto da percorrenze carraie, non è ammissibile la creazione di nuove al fine della sua raggiungibilità.<br>- **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m: SI;**<br>- **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): SI; (vedi successivo n. 15 numero 10 lettera G);**<br>- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) SI;**<br>**1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 0,06% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5. Per la sola categoria funzionale A.**<br>- **Ampliamento planimetrico: SI: su fabbricati di SU non superiore a mq 100;**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI;**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ml 3, alla gronda max un piano; (vedi successivo n. 15 numero 10 lettere a), b), c), d), e), f), g), h));**<br>a) Fermo restando l'osservanza delle disposizioni contenute all'art. 11 della LR 16/2008 e s.m.i., ossia la possibilità di avvalersi di tale dispositivo di Legge nel caso di altezze inferiori a quelle di Legge o in caso di necessità di modifiche alle bucature per raggiungere i minimi previsti nei rapporti aeroilluminanti, su fabbricati esistenti e ammesso un incremento della SU comunque contenuto entro mq 6, l'ampliamento sarà consentito nel rispetto di un'altezza massima (HF) di ml 3 e in caso di copertura a falde l'altezza del colmo non superiore a ml 1 oltre l'estradosso del nuovo solaio piano;<br>b) L'incremento di SU è ammesso in fabbricati residenziali privi di servizi igienici o per i quali sia comprovata l'impossibilità di adeguare quelli esistenti;<br>c) Su fabbricati di valore documentale di cui al precente campo 6). le sopraelevazioni della gronda o del colmo, non sono ammesse, troverà applicazione alternativamente o l'art. 11 della LR 16/2008 e s.m.i. o l'abbassamento della quota del pavimento fino al raggiungimento della quota min/max di ml 2,70;<br>**Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 0;**<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%**<br>- **Ampliamento planimetrico:** |

- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio: 0%

- Ampliamento planimetrico: NO
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO

- Densità fondiaria massima: 0 mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NO

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:
  - proprio 0%; - da credito edilizio 0%;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:
- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;

b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:
- proprio 0%; - da credito edilizio 0%

(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: NO

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0% di cui:
  - proprio 0%; -da credito edilizio 0%;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:
- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;

b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% di cui:
- proprio 0%; - da credito edilizio 0%;

(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)

7) Costruzione di nuovi edifici: (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):

- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (nn. 4 e 14 RET)
  - Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,027 mq/mq (non superiore a

| | |
|---|---|
| | **0,01 mq/mq)**<br>- **Indice di copertura IC max // % (n. 11 RET)**<br>- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max // % (n. 10 RET)**<br>- **Numero di piani max 1 (n. 25 RET)**<br>- **Altezza dell'edificio max HF 2,50 m (n. 28 RET)**<br>1) Fabbricati realizzati fuori terra, addossati a muro di fascia:<br>a) Lotto minimo contiguo mq 6000 lotto massimo contiguo mq 17.000;<br>b) SU: minima mq 16;<br>c) SU massima ammissibile mq 45;<br>d) V : massimo mc 120;<br>e) È comunque stabilito che In compresenza di altri fabbricati ad uso non residenziale presenti sul lotto contiguo, si dovrà procedere alla loro manutenzione detraendo dalla SU massima ammissibile la SU già esistente.<br>f) È comunque stabilito che nel caso di realizzazioni di SU > mq 16 l'immobile non potrà essere realizzato in un unico fabbricato, ma suddiviso in più fabbricati la cui SU per ognuno non potrà essere superiore a mq 16 di SU;<br>g) È comunque stabilito che su lotti contigui di superficie inferiore a mq 10.000 dovrà essere costituito vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art. 36 della LUR 36/97 e s.m.i. con i contenuti di cui al successivo campo 20.<br>h) È comunque stabilito che su lotti contigui di superficie superiore a mq 10.000 e comunque non superiore a mq 17.000 dovrà essere associato al progetto un piano di sviluppo aziendale ai sensi dell'art. 35 della LUR 36/97 e s.m.i. essere comunque costituito vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art. 36 della LUR 36/97 e s.m.i. con i contenuti di cui al successivo campo 20.<br>2) Fabbricati realizzati entro terra impegnando muro di fascia:<br>a) Lotto minimo contiguo mq 2.000 lotto massimo contiguo mq 6.000;<br>b) SU : massima ammissibile compresa tra mq 8 e mq 16,2 senza limitazioni di distanze dal fabbricato principale residenziale esistente;<br>c) V : massimo mc 40,5;<br>d) HF: max ml 2,50, (HL 2,80 comprensiva dello spessore del solaio di copertura);<br>**e)** È comunque stabilito che su lotti contigui di superficie tra mq 3000 e mq 6000 dovrà essere costituito vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art. 36 della LUR 36/97 e s.m.i. con i contenuti di cui al successivo campo n. 20. |
| **7 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** | **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:**<br>– **Edifici:** edifici rurali di valore documentale/testimoniale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti;edificio a villa con giardino di epoca, posti in sub-contesto urbano collinare e sub-collinare;<br>– **Coperture:** fermo restando la loro immodificabiltà a due o quattro acque, con composizioni miste con presenza di coperture piane; |
| | **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti:** NO **mq/abitante (1 ab.= 25 mq)** |
| | **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** 0; |
| | **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:** 0% **(max. 20%)** |
| | **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** ammessi esclusivamente abbaini; |
| | **Dimensione degli abbaini:** Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60. Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le |

| | |
|---|---|
| | falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde. Negli interventi ammessi dovranno essere poste in atto le disposizioni contenute all' Art. 30 n. 5, 5.1 lettera y. |
| | **Tipologia costruttiva dei terrazzi:** Non Ammessi; |
| | **Eventuali requisiti di prestazione energetica:** Non previsti; |
| | **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:**<br>- Intervento non ammesso; |
| **8 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)** | **Superficie accessoria realizzabile 0% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.** |
| **9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)**<br>**Parametri edilizi:**<br>- **Altezza max. 0 m;**<br>- **Superficie coperta max. 0 mq;**<br>- **Distanza max. dall'edificio principale 0 m;**<br>- **Caratteristiche costruttive:** |
| **10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): NO** non è prevista la possibilità di realizzare nuove superfici a parcheggio;<br>**Per gli interventi che comportino:**<br>**1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:**<br>**2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**<br>**3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:**<br>**4) Caratteristiche costruttive:** |
| | **Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: NO** non è prevista la possibilità di realizzare nuove superfici a parcheggio;<br>**1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) NO**<br>**2) Caratteristiche costruttive: NO** |
| **11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444**: Non ammessi;<br>**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0%**<br>**2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0%** |
| **12 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:**<br>**modalita n.c. 7 1) Fabbricati realizzati fuori terra, addossati a muro di fascia:**<br>a) Df: ml 15 esteri al lotto di proprietà;<br>**modalita n.c. 7 2) Fabbricati realizzati fuori terra, addossati a muro di fascia:**<br>a) Df : ml 10 esteri al lotto di proprietà;<br>**Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico** |

| | |
|---|---|
| | **vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: NO** |
| **13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Ds: art. 12 R.R. 2/2017 per le strade vicinali o interpoderale (pubbliche e private) o su allineamento precostituito, o la distanza delle costrusioni dal ciglio della strada è fissata in ml 3. |
| **14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.) NO** |
| **15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br>**15.1. Finalità e campo di applicazione**<br>Le presenti disposizioni operano col fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del tessuto a carattere sparso e degli spazi aperti; definisce le misure di particolare tutela relative agli edifici e delle aree di margine, che contribuiscono a formare l'immagine complessiva di Portofino. Le presenti misure a carattere paesaggistico si applicano a qualsiasi intervento che vada ad interessare gli edifici o le aree entrambi ricompresi in ambito CE-TPrA classificati C.1 nel Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.<br>**15.2. Quadro dispositivo generale**<br>Di seguito vengono esplicitate le disposizioni da rispettare negli interventi ammessi in ambito CE-TPrA, C1 del Parco Naturale Regionale di Portofino. I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti non sono derogabili.<br>• negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potranno modificare le aree attorno all'edificio per una superficie complessiva, non superiore al 50% dell'area del sedime dell'edificio, comunque non sono ammesse tecniche di impermeabilizzazione del suolo, gli sterri e i riporti contenuti in ml 1.<br>15.3. Interventi di nuova costruzione di fabbricati ad uso agricolo<br>fuori terra<br>a) struttura portante lignea<br>b) paramento esterno in legno naturale trattato a finitura opaca, cannicciato o lisca;<br>c) manto di copertura in cannicciato, lisca, ardesia o tegole marsigliesi;<br>d) la copertura potrà sporgere oltre il filo di facciata non oltre ml 0,10, e non dovrà essere dotata di gronde e pluviali;<br>e) realizzazione quando possibile con addossamento ai muti di fascia esistenti, in tale caso, il tetto dovrà essere quindi costruito ad una falda inclinata parallela alla linea di massima pendenza del versante impegnato, ed il colmo non dovrà sovrastare la quota del muro di fascia soprastante ed avere comunque un' altezza massima di ml 2,50, non sono ammesse coperture piane;<br>f) la posizione del fabbricato dovrà essere tale da non impegnare le visuali da strade, sentieri e visuali panoramiche;<br>g) nell' ipotesi in cui non fosse possibile l'addossamento a fasce esistenti il fabbricato potrà essere realizzato isolato. In tale caso fermo restando quanto indicato alle precedenti lettere a), b), c), d) la copertura sarà a due acque con altezza massima alla gronda di ml 2,20 e l'inclinazione delle falde compresa tra 30 e 35 gradi;<br>h) le bucature per forma e dimensione dovranno denunciare chiaramente l'uso non residenziale del manufatto.<br>15.4. Interventi di nuova costruzione di fabbricati ad uso agricolo<br>Entro terra<br>a) I fabbricati devono risultare completamente interrati sui tre lati;<br>b) Di larghezza interna netta non superiore a ml 1,80;<br>c) Essere sovrastati da uno strato di terra vegetale non inferiore a ml 0,40; |

d) La porta di accesso deve essere in doghe di legno trattate a superficie naturale opaca, a due ante, priva di parti vetrate, l'architrave deve celare il solaio. I muri laterali alla porta devono essere trattati in pietra di recupero a riprendere il muro di fascia. È ammessa un'ulteriore bucatura distanziata dalla bucatura della porta di accesso di non meno di ml 0,30, ai lati della porta di accesso di superficie non superiore a mq 0,20;

15.5. Le strade di accesso al servizio dei fondi quando ammesse dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino dovranno rispettare quanto segue:

a) assecondare l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero essere realizzate non utilizzando il metodo della "livelletta", con possibilità di riempimenti e scavi nel limite di ml 0,50 sia in riporto che in scavo. In ogni caso se la realizzazione di tali percorrenze necessitasse della creazione di muri di maggiore altezza dovranno essere costituiti dall' alternanza di bassi muri in pietra e fasce in lieve pendenza, della profondità minima di ml 1,50, per cui dovrà essere favorita la realizzazione e/o il ripristino dei tipici muri di fascia nella tipologia originale, in pietra locale a vista posta a corsi orizzontali senza stilatura dei giunti. Nel caso di ricorso a tale tecnica costruttiva, nei progetti, tali porzioni, dovranno essere maggiormente dettagliate con elaborati atti a garantirne la corretta percezione nel paesaggio;
b) avere una larghezza non superiore a ml 1,20 comprese le cunette laterali;
c) la pavimentazione delle strade potrà essere in terreno naturale, e successivamente inerbite.
d) Qualora nel recupero di fabbricati esistenti, di nuova realizzazione al servizio dell'agricoltura o negli interventi di sostituzione edilizia, si dovesse procedere alla modifica plano altimetrica dei siti di intervento, Il volume d'ingombro di terrapieni e riempimenti, modificativi della morfologia originaria ciò è ammesso entro una fascia profonda ml 10 attorno al perimetro dell'edificio esistente oggetto di intervento e riempimenti e scavi complessivamente non dovranno superare il 10% del volume dell'edificazione da recuperare o di nuova costruzione;
e) E' ammesso, oltre al ripristino degli acciottolati e dei selciati preesistenti, la realizzazione di pavimentazioni: in lastre di pietra naturale a spacco, posate similmente all'esistente a "passo perduto", per una superficie massima complessiva di mq 40 all'interno dell'area di pertinenza; è fatto divieto di realizzare superfici impermeabili, in particolare con battuto di cemento, asfalto, o pavimentazioni con elementi autobloccanti;
f) La rispondenza del progetto ai contenuti di cui ai punti a), b), c), d), e), dovrà essere contenuta in apposito elaborato di dettaglio;

15.6. Per tutti gli interventi edilizi sugli edifici, nel limite degli interventi ammessi dovranno osservarsi le seguenti disposizioni:

a) finestre di forma rettangolare, delle dimensioni tipiche genovesi; sono vietate le finestre a nastro. Negli interventi sulle facciate che presentino asimmetrie l'assetto asimmetrico costituisce valore e dovrà essere conservato. Eventuali nuove finestre dovranno mantenere l'asimmetria ed essere raccordate in un disegno armonico;
b) I cornicioni non potranno sporgere oltre cm 30, salvo disposizioni diverse, oltre il filo di facciata e raccordati alle pareti verticali con sguscia a "collo di bottiglia". Nel caso di coperture a due falde, nella porzione laterale a timpano potranno sporgere le sole porzioni in ardesia della copertura; sono vietate sporgenze di tipo strutturale o cornici;
c) I manti di copertura saranno esclusivamente in ardesia per le destinazioni residenziali e in coppi o legno per le destinazioni non residenziali;
d) Le persiane saranno preferibilmente in legno tinteggiato in colore verde vagone e le finestre alla genovese di colore bianco.
e) il basamento dei prospetti se presente, sarà trattato esclusivamente con zoccolo in ardesia rifinita nella parte alta a toro e fermata alle murature con ganci in ottone;
f) I camini saranno alla genovese;
g) sono ammesse le scale esterne addossate alla facciata, solo nel caso in cui queste siano realizzate con le modalità tipiche dell'architettura genovese;

h) Nel recupero delle facciate di valore documentale gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto.
Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno. I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

i) Le decorazioni sono vietate ad eccezione di semplici riquadri a coronare le bucature, salvo preesistenti decorazioni.

15.7. Nel caso di recupero dei manufatti a destinazione d'uso non residenziale senza loro cambio d'uso, l'intervento dovrà essere realizzato con gli stessi materiali se coerenti con la tradizione locale in caso contrario è ammessa la pietra a spacco o, se in muratura di mattoni, rifinita in intonaco rustico precolorato senza punti di lista o mista pietra e legno; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml 0.70 oltre la linea di gronda e con sporto di gronda contenuto in ml 0,15. Il manto di copertura sarà realizzato in ardesia. La Commissione per il Paesaggio per ogni singolo caso potrà apportare tutte le modifiche che riterrà necessarie, ivi comprese quelle sulla stereometria del fabbricato, onde garantirne il corretto inserimento nel contesto ambientale;

15.8. Ferme restando le precedenti e successive disposizioni paesistiche, negli interventi di ristrutturazione con ampliamento per motivi igienico sanitari, al fine del raggiungimento delle minime dimensioni e comprovata impossibilità di avvalersi dell'art. 11 della LR 16/2008 e s.m.i. in merito all'eventuale adeguamento delle altezze o all'aggiunta di nuovi corpi si procederà con le seguenti modalità:

a) l'intervento edilizio finalizzato all'aggiunta di un nuovo corpo, non deve comportare un aumento dell'altezza, né alterare il profilo dell'edificio principale preesistente, cui l'intervento è annesso;

b) Previa verifica dei rapporti di intervisibilità e del rapporto con i principali coni e visuali panoramiche dalle percorrenze pubbliche o private, il volume di nuova costruzione deve addossarsi sul lato più defilato dell'edificio esistente, in modo da limitare, il più possibile, la percezione visiva dai percorsi pubblici;

c) qualora nell'edificio siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali, il nuovo volume, compatibilmente con le esigenze distributive interne, deve comporsi in modo tale da consentire una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente;

d) l'impianto planimetrico del nuovo volume deve essere, di norma, quadrangolare la pendenza della copertura del volume aggiunto deve essere la stessa di quella che caratterizza le falde dell'edificio principale e, possibilmente, deve costituirne il prolungamento;

e) le caratteristiche tipologiche, i requisiti qualitativi e l'uso dei materiali devono ottemperare alle indicazioni contenute nella Guida e codice dei materiali del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino i quali riportano anche alcuni esempi da assumere come possibile riferimento.

f) In merito alla realizzazione di **muri di contenimento** di terra o di opere di nuova costruzione, gli stessi dovranno essere rivestiti con la tipologia tradizionale dei muri di fascia: in pietra locale a vista posta a ricorsi orizzontali senza stilatura dei giunti e senza la fuoriuscita dei barbacani (che devono rimanere sottomessi alla muratura in prossimità di fenditure squadrate), abbiano altezza minore possibile, e siano raccordati con le strutture al contorno evitando la realizzazione di corpi aggettanti, rialzi e spigoli fuoriuscenti dalla morfologia del terreno. Le griglie di ventilazione di eventuali intercapedini vengano realizzate con l'uso di lastre di pietra arenaria o ardesia poste obliquamente o tramite la formazione di fori di aerazione eliminando alcune pietre dalla tessitura muraria. L'eventuale fascia soprastante dovrà avere uno spessore di terra adeguato alla piantumazione di alberi ad alto fusto con andamento in lieve pendenza tipico dei terrazzamenti liguri. I muri siano altresì rifiniti in pietra anche sulla sommità e siano mimetizzati con vegetazione a caduta o rampicante. Dovrà essere in ogni modo ricostituito anche laddove è andato perduto il caratteristico assetto antropico dei

**terrazzamenti liguri**, costituiti dall'alternanza di bassi muri in pietra e fasce in lieve pendenza per cui dovrà essere favorita la realizzazione e/o il ripristino dei tipici muri di fascia nella tipologia originale a secco senza l'uso di c.a. in pietra locale a vista posta a ricorsi orizzontali senza stilatura dei giunti.

g) Nell'ipotesi di recupero di fabbricati diruti di cui parti, anche significative e strutturali siano andate perdute, ai fini della qualità progettuale degli interventi dovranno essere condotte analisi dettagliate sullo stato e sulla consistenza delle murature, le quali dovranno se, di valore documentale (in pietra o in arenino su muro in pietra con intonaco senza punti di lista). Tali fabbricati potranno essere recuperati ferma restando la conservazione delle parti caratterizzanti l'immobile. Si dovrà comunque documentare la preesistenza di 2/3 della muratura perimetrale data per esistente.

h) Nella eventuale sopraelevazione di fabbricati potranno essere impeganate esclusivamente porzioni di fabbricato poste al di sotto della linea di gronda HF fronte max, da evitarsi quindi sopraelevazioni sulle porzioni più alte del corpo di fabbrica.

**15.9. Tecniche positive in merito al risparmio energetico**

Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, è vietata l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari sulle coperture e facciate degli edifici, sono ammessi nelle pertinenze esterne. Gli impianti devono essere posti in posizioni defilate, non devono interferire visivamente con le facciate principali, con strade e sentieri pubblici, .

In ogni caso:

16. Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dei fabbricati esistenti o nei vani al di sotto delle falde di copertura e non;
17. essere posti all'esterno dell'edificio;
18. Sono assolutamente vietati anche all'esterno i pannelli/serbatoio;

Inoltre i pannellinon fotovoltaici o solari termici non potranno essere posti sulle coperture degli edifici dovranno essere eventualmente posti negli spazi liberi di pertinenza dei fabbricati:

19. dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca in modo coerente e nel rispetto dell'ambiente circostante, essere quindi privi di piazzole ma collegati al terreno naturale in modo semplice e sicuro;
20. presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli;
21. evitare una collocazione casuale in varie parti del terreno, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
22. essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi;
23. I pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

**15.10. Impianti tecnologici**

Nella collocazione di ripetitori televisivi e telefonici, trasmettitori si dovranno rispettare le disposizioni di cui di seguitoAntenne e parabole trasmittenti e riceventi

Le antenne e le parabole già presenti, rappresentano una notevole criticità, in quanto poste casualmente e visibili dalle principali vedute panoramiche. Pur rilevando la necessità di porre in opera tali apparecchiature, queste saranno seggette comunque a titolo edilizio sia nel caso di nuova installazione che di sostituzione. E' quindi obbligo nei due casi la presenza di una sola installazione per ogni copertura sia ad una che a due falde, è quindi fatto obbligo dell'installazione di impianti condominiali.

Entro due anni dalla intervenuta esecutività del PUC tutti gli apparati trasmittenti e riceventi dovranno essere adeguati alle presenti norme.

Per la loro installazione, ferme restando le precedenti disposizioni, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni paesistiche:

- l'installazione di antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionale e di parabole per ricezioni satellitari è ammessa nella misura di una per ognuna delle tipologie indicate, per ogni fabbricato; dovranno obbligatoriamente essere installate in posizione defilata dalle visuali principali e più significative;
- Le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro ed essere tinteggiate con

colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate, prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi che ne accentuino la presenza;

- In particolare all'interno delle zone AC-SA, è escluso il posizionamento di dette apparecchiature in qualunque punto della facciata principale dell'edificio. Ferme restando le disposizioni di cui al punto 2) le antenne e parabole possono essere installate a condizione che ne sia limitato al massimo l'impatto sugli spazi e le visuali pubbliche, nel rispetto dei seguenti requisiti:
  - collocazione, di norma, sulla copertura degli edifici, salvi i casi in cui collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) assicurino un impatto minore;
  - obbligatorio il posizionamento sulla falda opposta a quella principale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Comunque antenne e parabole devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda pari almeno all'altezza dell'antenna o parabola comprensiva anche del supporto, Per le antenne e parabole esistenti, è prescritta la conformazione alle prescrizioni delle presentinorme (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura;

**15.11. 15.5. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili**

Per la loro installazione dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni paesistiche:

5) non è consentito occupare gli spazi pubblici di marciapiedi, strade e piazze;

6) non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o da essa visibili, gli impianti di cui sopra;

7) le installazioni sono ammesse solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati);

8) qualora risulti indispensabile far sfociare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, il macchinario deve comunque essere collocato del tutto internamente all'edificio, o appositamente progettato in modo da non arrecare alcuna turbativa all'equilibrio architettonico o all'apparato decorativo della facciata, utilizzando aperture schermate che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dalle presenti disposizioni per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse e similari);

**15.12. Inquinamento luminoso**

E' prescritto in merito agli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata il rispetto dei contenuti dell'art. 20 della LR 22/2007 (Requisiti tecnici degli impianti di illuminazione):

- È fatto obbligo dell'impiego di lampade ad alta efficienza, preferibilmente del tipo a led, negli ambienti interni e nelle aree esterne;
- all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che limitino l'inquinamento luminoso anche con particolare riferimento alle insegne;
- assunto quale valore di immagine la particolare luce di Portofino nelle ore notturne, con particolare riferimento agli spazi pubblici è assolutamente vietata la installazione di nuove insegne o nuovi arredi luminosi;

**15.13. 15.7. Impianti di allarme**

E' vietato posizionarli all'esterno sulle facciate. Ad esclusione delle minuscole telecamere;

15.14. **15.8. Manufatti minori**

h) **Soppalchi** ammessi con le specifiche di cui REC;

i) **costruzioni interrate** di manufatti non residenziale (box esclusi) con le specifiche per quanto pertinenti contenute nel REC.

j) **Tettoie:** è prescritto che quelle di protezione di portoni di ingresso addossate a fabbricato residenziale esistente non abbiano una

larghezza superiore a ml 1 e profondita non superiore a ml 0,70 con supporti in legno o ferro e copertura identica alla copertura del fabbricato. Tettoie esclusivamente per ricovero attrezzi agricoli nella dimensione massima di ml 3 x 3 copertura ad una falda con altezza minima ml 2,40 e massima ml 2,70 realizzabili esclusivamente in struttura lignea, pali di struttura a sezione circolare e copertura in scandole di legno. Se addossata a muro di fascia la sua altezza non potrà superare la sommità della fascia a cui si addossa. Se addossata a fabbricato la sua altezza massima non potrà essere superiore a ml 2,70. Non ne è ammessa la realizzazione se si è già realizzato o se si intende in seguito realizzare un manufatto tra quelli ammissibil con utilizzo di indice.

k) **Pergolati**: è ammesso l'allestimento di spazi esterni con pergolati leggeri esclusivamente in legno o ferro battuto senza copertura e chiusure laterali; la loro dimensione non potrà superare mq 40, l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 2,50. Nel caso in cui vengano posti sulle coperture l'inico materiale ammesso è il ferro e la loro dimensione non deve superare 1/3 della copertura piana impegnate.

l) **forni e/o barbecue** sono ammessi di uso familiare, da realizzarsi nell'area pertinenziale di edifici ad uso residenziale, preferenzialmente inseriti nella muratura esistente e comunque in posizione defilata rispetto alle visuali principali dei percorsi pubblici e dei punti panoramici. I forni e/o barbecue, di forma e materiali tradizionali, potranno essere realizzati nell'ambito delle seguenti dimensioni massime: 2 m di altezza, escluso il comignolo che comunque non potrà avere un'altezza superiore a 50 cm, e 1,80 m di larghezza.

m) **Serre:** non è consentita la realizzazione di serre al servizio dell'agricoltura a nessun titolo e scopo. Sono ammesse solo quelle a "tunnel" temporanee e amovibili, le quali siano semplicemente infisse al suolo senza l'impiego di opere edili e di altezza non superiore a ml 1,50;

n) **Vasche di ritardata immissione in rete** Sono ammesse le vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue finalizzate alla raccolta delle acque meteoriche provenienti da superfici impermeabilizzate. Nel caso di loro realizzazione gli scarichi delle coperture esistenti e delle superfici del lotto, dovranno essere convogliate nella vasca.

Le dimensioni della vasca di ritardata immissione dovranno consentire il ritardo dell'immissione nella rete, per almeno 15', di piogge di intensità pari a 50 mm in 30', ovvero dovranno essere predisposte nella rete naturale di raccolta delle acque meteoriche una o più vasche di accumulo con sfioratore, atte a rilasciare nei tempi di cui sopra le emissioni derivanti dall'apporto delle coperture e delle superfici impermeabilizzate. Per realizzare quanto sopra il volume interno della vasca deriverà dall'applicazione di tale formula: V= 0,05 x Superficie impermeabilizzata x 15;

La realizzazione della vasca è obbligatoria in tutti gli interventi edilizi che prevedano impermeabilizzazione di suolo compresa la sostituzione edilizia.

Le vasche avranno le seguenti caratteristiche: altezza interna massima di ml 1,80; essere completamente interrate con solo passo d'uomo per l'ispezione in copertura, ed essere ricoperte con uno strato di terra inerbito minimo di ml 0,40.

o) costruzioni interrate: ammesse nei limiti delle presenti NG;

p) Balcone: non ammessi;

q) Ballatoio: non ammessi;

r) Loggia/Loggiato: non ammessi;

s) Pensilina: ammesse nei limiti di ml 0,80 di profondità e ml 20 di larghezza;

t) Portico/Porticato: non ammesse;

u) Terrazza: non ammesse;

v) Veranda: non ammesse;

w) Volume tecnico: ammessi esclusivamente sul retro dei fabbricati solo nel caso di presenza di pareti rocciose o terrapini nella dimensione massima di mq 1,5 con altezza ml 2,40. Accesso unico senza ulteriori aperture porta lignea con i caratteri tipologico di quelle antiche esistenti. L'utilizzo del metallo all'esterno è escluso.

15.15. **Aree di supporto alla funzione turistica, campeggi e attrezzature per il turismo cameristico**

Sono vietati su tutto il territorio comunale i campeggi e le attrezzature per il turismo camperistico.

| | |
|---|---|
| | **15.16. Attrezzature e Impianti per l'ippoturismo**<br>La realizzazione di strutture costituite da box per l'alloggiamento degli equini e le relative attrezzature coperte e scoperte non sono ammesse. |
| **16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 5ri risorsa idrica.<br>Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B e ZONA C.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 4 suscettività d'uso parzialmente limitata. Norme Geologiche inerenti la sottoclasse 4ri risorsa idrica area di rispetto. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B e ZONA C.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3fs coltri sottili in zone molto acclivi, 3asd da zona Pg3B di P. di B. e coltri potenti o frane stabilizzate. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B e ZONA C.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 2gt roccia subaffiorante in zona molto acclive e 2fs coltri sottili in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 1 suscettività d'uso non condizionata. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza) vedi art. 30 n. 5.** |
| **18 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)** | **(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina bilit), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante – ERIR): NO** |
| **19 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: SI:** Gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia compresi quelli di Nuova Costruzione per motivi igienici sono soggetti a Permesso di Costruire Diretto.<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 20): SI:** per la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione non residenziale |
| **20 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)** | La realizzazione di nuovi fabbricati al servizio dell'agricoltura in ragione della funzione di presidio ambientale, da esercitare attraverso concrete e durevoli attività di salvaguardia del territorio dal degrado ambientale e la conduzione parziale dei fondi agricoli per l'autoconsumo famigliare.<br>Il rilascio del permesso di costruire per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità a quanto previsto al comma 4 dell'art. 36 della L.R. 36/97 della durata minima di anni venti che preveda:<br>• l'impegno ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in settori definiti dell'ambito, in conformità ad apposito atto di indirizzo del Comune;<br>• Il soggetto richiedente il permesso di costruire, dovrà essere "persona fisica" e non società costituita a qual si voglia titolo e fine, sono fatte salve le aziende agricole o produttive legate alla valorizzazione del territorio;<br>• Il soggetto richiedente dovrà impegnarsi nell'atto a non alienarlo per un periodo non inferiore ad anni dieci, fatti salvi atti o |

| | |
|---|---|
| | successioni in presenza di rapporti diretti di parentela;<br>• gli estremi catastali dei terreni da asservire (foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto) e per i quali si assumono gli impegni finalizzati al presidio;<br>• impegno a mantenere tutte le aree oggetto dell'asservimento attraverso la coltivazione del territorio, il ripristino, il potenziamento e/o l'introduzione di nuove colture, la manutenzione dei muretti di fascia esistenti, la messa in atto di tutti i provvedimenti necessari onde evitare dissesti del territorio, predisponendo opportune regimentazioni delle acque. Ciò dovrà derivare da uno specifico elaborato grafico individuante le opere per la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche, e indicante i punti di smaltimento, esteso anche alle proprietà contermini. Tali impegni sono essenziali al fine della richiesta del titolo edilizio. Comprovati dissesti idrogeologici derivanti da eventi meteorologici, che provochino danni alla proprietà pubblica, a terzi, comunque alle aree di proprietà del soggetto richiedente. Sempre che tali danni, siano riconducibili alla mancata esecuzione delle opere di presidio di cui sopra e specificatamente nell'area oggetto di asservimento; ciò anche se, delocalizzate rispetto all'immobile e, in proprietà al soggetto richiedente; comporteranno la decadenza del titolo edilizio, e del decreto di agibilità, in quando inadempimento ad obblighi presi dal Soggetto Richidente. Nuovo titolo edilizio potrà essere richiesto ad adempimento avvenuto;<br>• l'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.<br>• le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia dell'impegno al servizio di presidio esteso per un periodo non inferiore ai 10 anni;<br>• l'impegno per lo stesso periodo a trasferire tutte le obbligazioni di cui sopra a carico dei soggetti a cui viene eventualmente trasferita la proprietà o l'uso del fabbricato realizzato.<br>• L'atto di indirizzo del Comune, sopra previsto, potrà altresì contenere disposizioni in ordine ai casi di successione nella proprietà. Il certificato di agibilità dell'immobile ad uso non residenziale è subordinato all'attestazione in forma giurata da tecnico abilitato che tutte le opere finalizzate al presidio sono state realmente realizzate. |
| **21 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: NO**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO**<br>**6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO**<br>**7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |

# 43.12. (scheda 6) normativa per la disciplina dei territori boschivi, prativi e naturali

**SCHEMA DI SCHEDA NORMATIVA PER LA DISCIPLINA DEI TERRITORI BOSCHIVI, PRATIVI E NATURALI** (art. 37 l.r. 36/1997 e s.m.)
Si tratta di specifici Ambiti che il PUC individua all'interno dei quali sono ammessi esclusivamente funzioni e correlativi interventi per lo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali ed eventuali funzioni per la fruizione pubblica delle risorse ambientali presenti.

<table>
<tr><td colspan="6">1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</td></tr>
<tr><td>Sigla Ambito:<br>es. CE-TBPN conservazione territori boschivi, prativi e naturali.</td><td colspan="4">Localizzazione territoriale dell'Ambito:<br>Descrizione sintetica:<br>Corrispondono al sistema dei territori aperti prevalentemente boscati, principalmente classificati ANI-CE e IS-CE, dal PTCP regionale.<br>L'ambito comprende i territori non insediati o insediati in termini del tutto sporadici, in cui risulta prevalente l'interesse all' assoluta Conservazione dell'assetto naturale in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesaggistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante.<br>Comprende inoltre le parti del territorio comunale caratterizzato da prevalente copertura boscata in termini continui o interessate dalla presenza di sistemi prativi occasionali, di forte valore ambientale. Esso comprende altresì porzioni più a stretto contatto con la costa, rupi costiere, disciplinati dalle norme vigenti nel piano del Parco Naturale Regionale di Portofino., vedi anche successivo art.30, di territori parzialmente devegetati ed interessati da rocce affioranti.<br>L'edificazione presente è del tutto sporadica e deve tendenzialmente essere utilizzata ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale e naturalistico presente e della sua corretta fruizione; in via generale, all'interno dell'ambito, gli interventi ammessi non debbono in alcun modo incrementare il carico insediativo di tipo abitativo, di servizio alla residenza o alle attività agricole eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti norme, non è quindi ammessa alcuna edificazione.<br>Tutte le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI).<br>La presente disciplina è raccordata con la norme del PTC Provinciale, del sistema del verde e con quella del SIC IT 1332603<br>Superficie territoriale dell'Ambito: 1.265.603,47<br>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):<br>Ambito n.19</td><td>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:<br><br>Zona tipo E</td></tr>
<tr><td colspan="6">2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:<br>Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. Del 11/06/1954)<br>Regime vigente ANI-CE, IS-CE<br>4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: , Ambito Classificato BCNI nel PTC Provinciale, Aree incluse SIC IT 1332603 e zonaB1 e B2 nel Piano del Parco Naturale Regiona di Portofino.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td rowspan="2">Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td rowspan="2">Funzioni principali previste</td><td rowspan="2">Funzioni complementari previste (max. 0% rispetto alle</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>per utilizzi all'interno della stessa categoria</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | funzioni principali) | comma 1 | dell'ambiente |
| | **Categoria Funzionale A) residenza** | **SI:** ammessa esclusivamente per fabbricati già presenti a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del PUC | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale B) Turistico ricettivo come definiti dalla LR 32/2014 e s.m.i.** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria funzionale C) produttiva e direzionale** | | | | |
| | **C.1** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **C.2** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria D) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano** | | | | |
| | **D.1** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **D.2** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale E) rurale** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria Funzionale F) autorimesse ecc. non pertinenziali** | NO | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Categoria G) Sistema dei servizi e delle infrastrutture** | | | | |
| | **SIS-IC** | SI | **NO** | **NO** | **NO** |
| | **Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO** | | | | |
| **6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. // di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)** | **Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:** Nell'ambito esiste un solo fabbricato di cui è certa la documentazione detta "casa del Sindaco" epoca di realizzazione anni cinquanta del secolo scorso . Costruita a seguito della realizzazione del tunnel che la collega al borgo. Assieme ad altri edifici che furono realizzati sul Monte. Si tratta di un edificio provato a picco sulla scogliera al quale si giunge attraverso la sopracitata galleria.<br><br>**Modalità di intervento:** esclusivamente opere fino alla manutenzione straordinaria volte alla assoluta conservazione dei caratteri costruttivi e cromatici.<br><br>**Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** edificio isolato con antistante piazzale artificializzato, copertura a due acque forma regolare con | | | | |

| | |
|---|---|
| | scalature del fronte nord/est. |
| **7- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Prescrizioni generali:** conservazione di tutti gli elementi formali e strutturali. |
| | **Interventi consentiti** |
| | **Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 0% SI:** vedi indicazioni sulle Regole per la qualità progettuale degli interventi contenute nel successivo campo n. 15 |
| | **Manutenzione ordinaria: SI:** vedi indicazioni sulle Regole per la qualità progettuale degli interventi contenute nel successivo campo n. 15 |
| | **Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO** |
| | **Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** vedi indicazioni sulle Regole per la qualità progettuale degli interventi contenute nel successivo campo n. 15<br>**1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** SI;<br>**2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** NO<br>**- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**<br>**- Senza modifiche alle strutture: SI;**<br>**- Con modifiche alle strutture: SI;** |
| | **Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI:** vedi indicazioni sulle Regole per la qualità progettuale degli interventi contenute nel successivo campo n. 15<br>**1) Senza cambio d'uso: SI;**<br>**2) Con cambio d'uso compatibile: NO** |
| | **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) NO**<br>**1) Modifiche esterne: NO**<br>**2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO**<br>**3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO**<br>**- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.; SI;**<br>**- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO**<br>**4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO**<br>**- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;**<br>**- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** |
| | **NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) NO**<br>**1) Ampliamento volumetrico senza demolizione di edifici max. 0 (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)**<br>**- Ampliamento planimetrico: NO**<br>**- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>**- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO** |

| | |
|---|---|
| | **Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per l'uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio . 0%; - da credito edilizio: 0 %**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br>**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0%, di cui: - proprio 0 %; - da credito edilizio: 0 %**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br>**4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali: max. 0 %, di cui: - proprio 0 %;**<br>- **da credito edilizio: 0 %**<br>- **Ampliamento planimetrico: NO**<br>- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO**<br>- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO**<br><br>**Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici di seguito indicati sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**<br>- **Densità fondiaria massima: 0 mq/mq**<br>**5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0 % di cui: - proprio 0 %; -da credito edilizio 0 %;**<br>**6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**<br>- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 0 % di cui: - proprio 0 %; -da credito edilizio 0 %;**<br>**7) Costruzione di nuovi edifici non residenziali (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO**<br>- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (nn.4 e 14 RET)**<br>- **Indice di copertura IC max 0% (n. 11 RET)** |

| | |
|---|---|
| | - Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 0 % (n. 10 RET)<br>- Numero di piani max 0 (n. 25 RET)<br>- Altezza dell'edificio max 0 m (n. 28 RET) |
| 8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) | Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:<br>- Edifici: NO<br>- Coperture: NO |
| | Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 0 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) |
| | Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: NO |
| | Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0 % (max. 20%) |
| | Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: NO |
| | Dimensione degli abbaini: NO |
| | Tipologia costruttiva dei terrazzi: NO |
| | Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO |
| | Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:<br>- Intervento ammesso: NO<br>- Intervento non ammesso: SI; |
| 9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.) | Volume chiuso max. 0 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)<br>Parametri edilizi:<br>- Altezza max. 0 m;<br>- Superficie coperta max. 0 mq;<br>- Distanza max. dall'edificio principale non prevista m;<br>- Caratteristiche costruttive: NO |
| 10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.) | Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): NO<br>Per gli interventi che comportino:<br>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: NO<br>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: NO<br>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO<br>4) Caratteristiche costruttive: NO |
| 11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.) | Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444<br><br>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0 %<br>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0 % |

| | |
|---|---|
| **12 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **Indicare le distanze non inferiori a 10 metri, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: ml 10** |
| **13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)** | Ds: art. 12 R.R. 2/2017 per le strade vicinali o interpoderale (pubbliche e private) o su allineamento precostituito, o la distanza delle costrusioni dal ciglio della strada è fissata in ml 3. |
| **14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)** | **(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.) NO** |
| **15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi** | **Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**<br>**15.1. Finalità e campo di applicazione**<br>Le presenti disposizioni operano<br>1) Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del tessuto a carattere sparso esistente degli spazi aperti. Il presente capitolo definisce le misure di particolare tutela relative agli edifici e delle aree di margine, che contribuiscono a formare l'immagine complessiva di Portofino.<br>2) Sono applicate quali misure per la tutela delle aree naturali, si applicano in aggiunta alla disciplina del Parco Natura Regionale di Portofino , a qualsiasi intervento che vada ad interessare gli edifici ricompresi in ambito CE-TPBN classificati C.1 nel Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino. Riconducibili alle aree classificate con la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 41 del 4.11.2005 art. 5 Criteri generali di gestione della Riserva Orientata Forestale – B2 da applicarsi per le aree boscate appartenenti all'ambito C1 del piano del Parco Naturale Regionale di Portofino. classificate CE-TPrA nel presente PUC campite a tratteggio in colore viola sulla tavola di struttura del PUC.<br>**15.2.** Regole per la qualità progettuale degli interventi.<br>Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-TPBN, riserva integrale , B1 riserva orientata naturalistica nel piano del Parco Naturale Regionale di Portofino e B2 riserva orientata forestale nel piano del Parco Naturale Regionale di Portofino..<br>I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti non sono derogabili.<br>1. L'eventuale recupero di fabbricati esistenti non potrà modificare in alcun modo le aree attorno al sito d'intervento, le quali dovranno essere conservate allo stato naturale;<br>a) é vietato modificare la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti;<br>b) é vietato modificarne la forma e la stereometria dei fabbricati esistenti;<br>c) è vietato modificare i materiali costituenti il paramento murario dei fabbricati esistenti;<br>d) è vietato aprire o modificare le bucature dei fabbricati esistenti;<br>e) Nella ricucitura delle murature dei fabbricati con finitura esterna in pietra faccia a vista a corsi irregolari senza sigillatura dei giunti è auspicabile la presenza di materiali da recupero vecchie pietre o mattoni in cotto fabbricati a<br>f) Nel recupero delle facciate intonacate gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o la sostituzione di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; |

| | |
|---|---|
| | • Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;<br>• I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;<br>2. È vietato l'impiego di tecniche positive che comportino la sia pur minima modifica anche alle aree esterne del fabbricato.<br>3. Nella collocazione di ripetitori televisivi e telefonici, trasmettitori si dovranno rispettare le disposizioni di cui all' art. 7.45.1. nella messa in opera di antenne parabole e riceventi si dovranno rispettare le disposizioni di cui all' art. 7.45.2. per pompe di calore e unità motocondensanti le disposizioni dell'art. 7.45.3.In merito all'inquinamento luminoso si dovranno rispettare le disposizioni di cui all' art. 7.45.4.. |
| **16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica** | **(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)**<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 5 suscettività d'uso limitata. Norme Geologiche inerenti le sottoclassi 5ri risorsa idrica, 5mca falesie attive in costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B e ZONA C.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 4 suscettività d'uso parzialmente limitata. Norme Geologiche inerenti le sottoclassi 4ri risorsa idrica area di rispetto, 4mca falesie inattive in costa alta. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B e ZONA C.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 3 suscettività d'uso condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 3fs coltri sottili in zone molto acclivi e 3asd da zona Pg3B di P. di B. e coltri potenti o frane stabilizzate. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B e ZONA C.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 2 suscettività d'uso moderatamente condizionata. Norme Geologiche relative alle sottoclassi 2gt roccia subaffiorante in zona molto acclive e 2fs coltri sottili in zona acclive. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale.<br>Zonizzazione e suscettività d'uso (TAV. n. 7): CLASSE 1 suscettività d'uso non condizionata. Zonizzazione sismica (TAV. n. 6): ZONA B zone stabili suscettibili di amplificazione come effetto della situazione litostratigrafica e/o della morfologia locale. |
| **17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** | **(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)**<br>**Vedi art. 15** |
| **18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Tipo di Intervento:**<br>**1) Titolo abilitativo diretto: SI;**<br>**2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19): NO** |
| **19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25** | NO |

| | |
|---|---|
| **luglio 2017 n. 2, art. 5)** | |
| **20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)** | **Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**<br>**1) perimetro dell'Ambito: NO**<br>**2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO**<br>**3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO**<br>**4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): NO**<br>**5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: NO**<br>**6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO** |

# 43.13. (scheda 8) SIS-nn Sistema Dei Servizi E Delle Infrastrutture

**8 - SCHEMA DI SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE** (art. 32 e 34 l.r. 36/1997 e s.m.)

Lo schema è volto a fornire specifiche indicazioni per la disciplina del sistema dei servizi ed infrastrutture previsto dal PUC in attuazione di quanto disposto dagli artt. 32 e 34 della l.r. 36/1997 e s.m. e dal Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2.

**Parte I**

| Parametri di riferimento | Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi previsti dal PUC | |
|---|---|---|
| 1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.), da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano. Per ciascuna previsione di nuove dotazioni territoriali obbligatorie da realizzare deve anche essere indicato in quale regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo ricade in tutto o in parte la dotazione prevista. | 1) Piste ciclabili (compatibilmente con la morfologia del territorio): NO<br>2) Parcheggi pubblici di quartiere/frazione: SI;<br>3) Parcheggi a servizio di ambiti storici ed urbani pedonali: SI;<br>4) Aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali: NO<br>5) Viabilità di livello locale: - esistente: confermata prevista: SIS-V-1 mq 239<br>6) Viabilità di livello sovracomunale: - esistente: confermata prevista: NO<br>7) Altre infrastrutture per la mobilità previste dal Piano: | |
| 2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano. Per ciascuna previsione di nuove dotazioni territoriali aggiuntive da realizzare deve anche essere indicato in quale regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo ricade in tutto o in parte la dotazione prevista. | 1) Impianti per la mobilità urbana in sede propria (in presenza dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più Comuni): NO<br>2) Mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali: NO<br>3) Parcheggi pubblici di interscambio (nei Comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico): NO | |
| 3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all'art. 3 del RR n. 2/2017 | Classificazione del Comune: Comuni costieri dotazione minima per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: (SIS-P1 + SIS-Ps1+ SIS-Ps2 + SIS-Ps3+ SIS-Ps4 + SIS-PS in ambito COTUE4 + SIS-P3 +SISP3) mq 8.280<br>Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 3 mq/U.C.U. per le infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (art. 3, comma 2, lett. d), RR n. 2/2017) esistenti + previsti mq 8.280 | |
| 4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi. | Funzioni complementari ammesse (max. 0%)<br>1) Produttiva direzionale: NO<br>2) Commerciale; NO<br>3) Autorimesse e rimessaggi: NO<br>4) Servizi: NO<br>5) Parcheggi privati: NO | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.: |

| | |
|---|---|
| **5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi** | **Prescrizioni generali per gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e parcheggi pubblici esistenti: SI;**<br>Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all'adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.<br>Sugli edifici esistenti funzionali all'esercizio dell'infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.<br>Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.<br>Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili regolarmente esistenti eventualmente sottostanti a viadotti, si applica la disciplina dell'Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell'infrastruttura. |
| | **Demolizione con ricostruzione**: SI;<br>Consentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario.<br>**Nuova costruzione:**<br>- La realizzazione di grandi infrastrutture di interesse generale è soggetta alla specifica disciplina di settore ed il dimensionamento è definito in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.<br>Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno, per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.<br>Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.<br><br>- La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme alle caratteristiche tecniche di seguito indicate.<br><br>- Nel caso di opere pubbliche, oltre all'osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.<br><br>- E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti.<br><br>- Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare:<br>impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia;<br>servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura;<br>parcheggi pubblici. |
| **6 – Sistemazione degli spazi liberi nelle infrastrutture per la mobilità** | Nelle aree libere delle infrastrutture per la mobilità sono consentite le seguenti sistemazioni: **NO**<br>parcheggi a raso esclusivamente pubblici;<br>manufatti limitatamente a pensiline funzionali all'infrastruttura. |
| **7 – Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe per le infrastrutture per la mobilità** | I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze:<br>- m. 5,00 dai confini di proprietà;<br>- il progetto dell'opera pubblica stabilisce la adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti. |

| | |
|---|---|
| | Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia. |
| **8 – Caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici** | |
| **9 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio** | Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato.<br>A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità.<br>Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico deve riservare una sede apposita per ospitare piste ciclabili e le connessioni con percorsi limitrofi di caratteristiche adeguate al transito ciclistico ove non sia possibile riservare una sede apposita.<br>L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento.<br>La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradonature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite e trattate con vegetazione. |
| **10- Modalità di attuazione** | Per la realizzazione di interventi da parte del Comune ed altri Enti pubblici o concessionari di pubblici servizi si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche.<br>Permesso di costruire convenzionato per interventi relativi alla realizzazione da parte di soggetti privati di parcheggi pubblici. |
| **11 – Margini di flessibilità nella realizzazione di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi pubblici** | La progettazione esecutiva delle infrastrutture di previsione e l'adeguamento tecnico funzionale di quelle esistenti, possono discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.<br>In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse |
| **12 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale** | |

# SIS-nn Sistema Dei Servizi E Delle Infrastrutture

**PARTE 2**

| Parametri di riferimento | Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC |
|---|---|
| **1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano. Per ciascuna previsione di nuove dotazioni territoriali obbligatorie da realizzare deve anche essere indicato in quale regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo ricade in tutto o in parte la dotazione prevista.** | **a) aree ed edifici per l'istruzione**:<br>1) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni: **NO**<br>2) istruzione superiore dell'obbligo, in presenza dei relativi fabbisogni: **NO**<br>3) strutture sportive da riservare all'utilizzo dei complessi per l'istruzione, ove non già presenti negli stessi complessi, anche a servizio di più comuni: **NO**<br>**b) aree ed attrezzature di interesse comune:**<br>1) edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni: è prevista la ricollocazione della sede comunale dall'ambito (SIS-IC e SIS-PS) ovvero dall'ultimo piano dell'edificio sede del parcheggio pubblico a rorazione all'ambito SIS-IC (vecchia sede delle scuole pubbliche)<br>2) edilizia residenziale pubblica, in funzione dei relativi fabbisogni: SI: volta al mantenimento e consolidamento della risorsa dell'ERP.<br>3) mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km0": **NO**<br>4) residenze socio-assistenziali e protette, in funzione dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più comuni: **NO**<br>5) spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso: NO (in previsione)<br>6) impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, anche a servizio di più comuni: **NO**<br>7) cimiteri e relativi servizi: **SIS-CM-1**<br>8) impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni: **NO**<br>9) impianti per l'approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica anche a servizio di più Comuni: **NO**<br>**c) aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva:**<br>1) passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni: **SI;**<br>2) aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche: **SI;**<br>3) aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere: **SI;**<br>4) impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni: SI: l'attuazione dell'intervento dovrebbe prevedere una variante alla disciplina del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.<br>5) spiagge libere e libere attrezzate nei comuni costieri ed aree riservate alla balneazione lungo corsi o specchi d'acqua dotate di apposita regolamentazione: |
| **2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. a),b),c). l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano. Per ciascuna previsione di nuove dotazioni territoriali aggiuntive da realizzare deve anche essere indicato in quale regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo ricade in tutto o in** | a) **aree ed edifici per l'istruzione**:<br>1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali, anche a servizio di più comuni: **NO**<br>2) centri per la formazione professionale, anche a servizio di più comuni: **NO**<br>3) strutture pubbliche per la ricerca e l'innovazione tecnologica: **NO**<br>b) **aree ed edifici di interesse comune**:<br>1) assistenza sanitaria ospedaliera: **NO**<br>2) grandi impianti per lo spettacolo e ricreativi: **NO**<br>3) centri fieristici ed espositivi: **NO**<br>4) rifugi escursionistici: **NO**<br>5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi: **NO**<br>6) impianti per lo smaltimento di rifiuti: **NO** |

<table>
<tr><td>parte la dotazione prevista.</td><td colspan="4">7) servizi delle Amministrazioni dello Stato: SI;<br>c) impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco:<br>1) grandi impianti sportivi: NO<br>2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati: SI;</td></tr>
<tr><td>3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all'art. 3 del RR n. 2/2017</td><td colspan="4">Classificazione del Comune: Comuni costieri dotazione minima per dotazioni territoriali obbligatorie: 18 mq/UCU<br>a) Aree ed edifici per l'istruzione:<br>b) Arre e attrezzature di interesse comune: 7 mq/UCU comprensiva delle quote di dotazione a) e comunque non inferiore a mq 4,50 mq/UCU :<br>UCU 2421 x 4,5 = 10.894,5 < 56.805,44;<br>c) Aree per la funzione ludica ricreativa e sportiva 8 mq/ucu :<br>UCU 2421 x 8 = 19.368 < 83.745,18<br>d) Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi : 3 mq/UCU:<br>2421 x 3 = 7.263 < 9.280,38<br>Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 149.831. pari a 62 mq/U.C.U. per le dotazioni territoriali obbligatorie (art. 3, comma 2, lett. a),b), c), RR n. 2/2017)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.</td><td>Funzioni complementari ammesse (max. 20%)</td><td>Dotazioni territoriali obbligatorie</td><td>Dotazioni territoriali aggiuntive</td><td>Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:</td></tr>
<tr><td>6) Residenza:</td><td>NO</td><td></td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>7) Commercio:</td><td>NO</td><td></td></tr>
<tr><td>8) Servizi privati e convenzionati:</td><td>SI</td><td></td></tr>
<tr><td>9) Parcheggi privati:</td><td>SI</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.</td><td colspan="4">Prescrizioni generali per gli interventi sugli edifici e relative aree di pertinenza destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive esistenti:<br>Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno;<br>Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari,<br>Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.<br>I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici.<br>La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Ristrutturazione edilizia consentita</u>, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:<br>- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici;<br>- per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.<br><u>Demolizione e ricostruzione consentita</u>, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.<br><u>Nuova costruzione,</u> non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC.</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività;<br>Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato. |
| **6 – Sistemazione degli spazi liberi negli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.** | Nelle aree libere di pertinenza degli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive previste dal Piano, sono consentite le seguenti sistemazioni:<br>Le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno;<br>Nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. |
| **7 – Disciplina delle distanze** | Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione per le dotazioni territoriali obbligatori ed aggiuntive devono rispettare le seguenti distanze:<br>m. 1,50 dai confini di proprietà;<br>m. 5,00 da strade veicolari pubbliche fatto salvo l'allineamento degli edifici esistenti. |
| **8 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio** | **8.1. Caratteristiche generali**<br>Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dall'esistenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti.<br>Costituiscono componenti del sistema, oltre a tutte le superfici identificate al presente articolo quali standard urbanistici che corrispondono alle dotazioni pubbliche di cui al D.M. 2 aprile 1968, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.<br>Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. n. 4/85.<br>Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.<br>Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.<br>**8.2. Dispositivo di raccordo con la Legge Regionale n. 26/2008 art. 20 e DCP n. 7/2012**<br>E' opportuno che in un complessivo riordino degli spazi destinati ai servizi o nella esecuzione di quelli di nuova previsione la Civica Amministrazione si dia carico di affrontare il tema della sostenibilità sociale alla luce delle disposizioni della L.R. n. 26 del 01.08.2008 "Integrazione delle politiche di pari opportunità di genere", attraverso l'individuazione di requisiti prestazionali dei servizi pubblici in rapporto alle politiche di pari opportunità.<br>**8.3. Identificazione cartografica**<br>Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate nelle tavole STR1A e STR1B e STR-C (su base catastale) del Piano con colorazione unica e sigla.<br>**8.4. Identificazione e Ripartizione** |

I sistemi di cui ai punti successivi sono contenuti nelle tavole del PUC. Le sigle identificate nella successiva tabella e in apposita tavola del Piano rappresentano tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione della corrispondente disciplina.

| Classificazione LR 36/97 | SISTEMA DEI SERVIZI | CLASSIFICAZIONE PIANO DEL PARCO | RIFERIMENTI DM 1444/68 | ARTICOLAZIONE DI (ARTT. 28, 29, 35, 3 36/1997 e s.m. e i.) |
|---|---|---|---|---|
| SIS-P | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi a raso | D1 | Zone F | Ambito F |
| SIS-Ps | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi in struttura e nel sottosuolo | C1 | Zone F | Ambito F |
| SIS-AS | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività sportive | D1 | Zone F | Ambito F |
| SIS-IC | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività di interesse Comune, civili, giudiziari, militari dello Stato, strutture per i servizi amministrativi | C1-D1 | Zone F | Ambito F |
| SIS-SR | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi religiosi | C1 | Zone F | Ambito F |
| SIS-VA | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: verde pubblico attrezzato | C2.1 | Zone F | Ambito F |
| SIS-CM | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi cimiteriali | // | Zone F | Ambito F |
| SIS-T | Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi tecnologici | // | Zone F | Ambito F |
| SIS-V | Sistema della Principale Viabilità Pubblica e d'uso pubblico | D1 | Zone F | Ambito F |
| SIS-V | Viabilità di nuova previsione e adeguamento dei calibri stradali | A-B1-B2-C1-D-1-D2 | Zone F | Ambito F |
| SIS-VP | Sistema della viabilità pedonale pubblica e di uso pubblico | C1 | Zone F | Ambito F |
| SIS-CR | Sistema della viabilità pedonale e carraia condizionata | D1 | Zone F | Ambito F |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **SISTEMA DEI SERVIZI PROGETTI SPECIALI**<br>**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE** | | | |
| **SIS-CE-RP** | Ambito di conservazione Rada di Portofino | **RIF.8** | **Zone F** | **Ambito F** |
| **SIS-CE-MO** | Ambito di conservazione Piazza Martiri Dell'Olivetta | **D1** | **Zone F** | **Ambito F** |
| **DC1** | Distributori di carburante | **D1** | | |

**8.4.1. Modalità di attuazione**

L'attuazione di tutti gli interventi su aree pubbliche condotti direttamente dalla Pubblica Amministrazione resta sottoposta alle verifiche di conformità urbanistico-edilizia ed, ove necessario, di conseguimento delle autorizzazioni a carattere paesaggistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs n. 42/2004), nonché alla normativa di cui al codice dei contratti.

**8.4.2. Appartenenza alla categoria e modalità di fruizione**

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione, di PUO, o di procedimento ad esso assimilabile connesso a titolo abilitativo edilizio.
È peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblici, impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

**8.4.3. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - parcheggi a raso (SIS-P)**

Le aree così identificate sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi).
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano, da attuarsi in sede di approvazione del progetto definitivo la possibilità di realizzare all'interno della zona SIS-P parcheggi nel sottosuolo realizzati in struttura secondo le disposizioni stabilite al successivo punto 8.4.5; in tale eventualità dovranno essere verificate e rispettate le norme previste dal Piano di Bacino ambito 15.

**8.4.4. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi nel sottosuolo (SIS-Ps) e in struttura.**

La zona è destinata alla formazione di strutture per il parcheggio pubblico o privati di uso pubblico autoveicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano in interrato. Per i nuovi interventi previsti nelle presenti NG, valgono le specifiche disposizioni d'ambito, è fatta salva la possibilità di modifica dei perimetri in sottosuolo o su aree private previo accordi col proprietario o al di sotto di aree destinate a servizi esistenti: viabilità e piazze pubbliche fermo restando la permanenza della destinazione del servizio soprastante.
Per nuove aree destinate a parcheggi pubblici interrati o in struttura fuori terra, non identificati nel presente PUC, I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art.43 della L.R. 36/97, tenuto conto delle

esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesaggistico - ambientale. Nel Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino sono indicati nell'allegato "F" tre aree destinate a parcheggi denominati con la sigla BP1, BP2, BP3, dei tre parcheggi è stato realizzato quello con la sigla BP2 nel Comune di Santa Margherita Ligure.

**8.4.4.1. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi nel sottosuolo (SIS-Ps) Paraggi.**

Resta ferma nel PUC del Comune di Portofino la previsione di BP1 prevista dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino in località Paraggi, la cui disciplina, prevede la realizzazione di un'autorimessa pluriplano completamente interrata, pertinenziale.

**8.4.4.2. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi nel sottosuolo (SIS-Ps) Portofino.**

Per quanto riguarda l'autorimessa prevista in piazza della Libertà con la sigla BP3 la disciplina è contenuta nella scheda CO-TUE4 L'edificio dell'autosilo in piazza della Libertà all'ultimo piano sono collocati gli uffici amministrativi Comunali. Nell'obiettivo di una miglior collocazione degli stessi è obiettivo del PUC il loro spostamento nella ex scuola Comunale. Pertanto la superficie liberata potrà essere destinata a parcheggio pubblico fermi restando gli allineamenti alla sagoma sottostante l'altezza e la possibilità del massimo sfruttamento dei nuovi spazi ricavati.

**8.4.5. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).**

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 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;
- (HF) ml 3

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.

**8.4.6. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS-IC).**

La zona è destinata alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni e infrastrutture di interesse comune tra cui:uffici pubblici, strutture per i servizi amministrativi, civili dello Stato, uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività, giudiziari, militari dello Stato, strutture per la prestazione di servizi sociali, sanitari e assistenziali, biblioteche, musei, centri per congressi, auditorium e impianti per la cultura in genere; strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere, edilizia residenziale pubblica per finalità socio assistenziali.

**Disposizioni particolari e parametri.**

Per gli ambiti SIS-IC appartenenti all'ambito del PUC ex D1 del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino nell'ipotesi di dover potenziare il servizio SIS-IC

- Percentuale di incremento massimo di SU del 20%di quella esistente, da collocarsi preferibilmente all'interno delle sagome esistenti, diversamente ampliamenti diversi dovranno essere valutati di volta in volta dalla CLP ;

**8.4.7. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi religiosi (SIS-SR)**

Corrisponde alle zone entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.

Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto ed alla attività pastorale come definite dalla Legge regionale n. 4/84 e s.m. e i..

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di SU, ferma restando la sagoma esistente e la destinazione d'uso a servizi prevista. Eventuali interventi di ampliamento o di nuova edificazione potranno essere attuati attraverso il procedimento dell'art.43 della L.R. n. 36/97, previa verifica del corretto inserimento ambientale.

Negli immobili di proprietà di enti religiosi ancorché non individuati con la sigla SIS-AR, fermo restando l'applicazione della disciplina d'ambito, è ammessa, previo convenzionamento con il Comune, la trasformazione alla funzione d'uso residenziale per usi sociali e socio-assistenziali, con taglio minimo non inferiore a mq 30. La convenzione dovrà inoltre prevederne la durata, fermo restando, allo scadere della stessa, l'obbligo di l'adeguamento dei tagli d'alloggio alla normativa d'ambito.

**8.4.8. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Aree a verde pubblico (SIS-VA)**

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti non edificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la fruizione e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e vegetazionale dell'ambito.

In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione della sistemazione vegetale.

**Disposizioni particolari e parametri**

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili. Le sistemazioni dei terreni funzionali di tali aree, oggetto di trasformazione, dovranno essere costituiti dall'alternanza di bassi muri in pietra e fasce in lieve pendenza per cui dovrà essere favorita la realizzazione e/o il ripristino dei tipici muri di fascia nella tipologia originale a secco senza l'uso di c.a. in pietra locale a vista posta a ricorsi orizzontali senza stilatura dei giunti.
Eventuali SU o S.Acc. relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.
Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesaggistico - ambientale.

**8.4.9. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - cimiteri (SIS-CM)**

Nell'ambito degli impianti cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto tutti gli interventi sono disciplinati dal T.U. della Legge sanitaria n. 1265/1934 e s.m. e i., dal regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. n. 285/1990 e s.m. e i., e da qualsiasi altra disposizione legislativa vigente in materia. Gli elementi salienti cui si raccomanda di attenersi nella realizzazione degli interventi consentiti, è porre particolare attenzione alla conservazione delle strutture a carattere monumentale ed alla conservazione delle alberature di alto fusto. Nell'esecuzione di tutti gli interventi pubblici e privati è comunque prescritto il rispetto dei caratteri tipologici architettonicamente caratterizzanti il complesso cimiteriale nonché dei caratteri ambientali di pregio. La progettazione dovrà essere corredata da opportuni elaborati, che rapportino l'intervento al contesto dimostrandone la corretta ambientazione.

**8.4.10. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi tecnologici (SIS-T)**

Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie (depuratore, sito conferimento rifiuti, serbatoi acquedotto, ecc..).

**Disposizioni particolari e parametri**

È altresì consentito l'ampliamento dei fabbricati di servizio o degli impianti esistenti entro il limite del 30% della SU alle seguenti condizioni:

- HF degli ampliamenti nel limite di ml 1 rispetto all'altezza massima del fabbricato principale;
- D degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- Dc degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti;
- Ds degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti;
- Per le porzioni in interrato finalizzate al servizio i parametri di cui sopra dovranno essere osservati per le parti che eventualmente eccedessero la quota di riferimento.

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

**8.4.11. Sistema della principale viabilità pubblica e di uso pubblico (SIS-V)**

Per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o l'adeguamento delle stesse, attuate da Enti, vigono le discipline di cui al successivo

art.12. E' stabilita ai lati della viabilità SIS-V, sia pur non indicata nella cartografia del PUC, una fascia di rispetto di ml 1 su entrambi i lati, sulla quale non potranno essere collocati manufatti a carattere permanente, sono ammesse recinzioni non infisse permanentemente alò suolo, ma amovibili. Rientrano in tale tipologia anche i tracciati stradali o loro tratti pubblici o di uso pubblico non puntualmente indicati nella tavola di struttura.

**8.4.12. Tunnel e ascensori in roccia (TA-R)**

Il territorio del Comune di Portofino è caratterizzato dalla presenza di diversi tunnel realizzati in passato. La presente disciplina opera sulle aree poste all'interno del perimetro del centro abitato, il cui inviluppo è stabilito con delibera di C.C. n. 8 del 28.04.2017. Ai fini di una corretta gestione del territorio non si ritiene di ammetterne la realizzazione di nuovi impianti ad uso esclusivamente privato. La realizzazione di tunnel o di tunnel associati ad ascensori è ammessa qualora ne sia riconosciuto l' interesse pubblico. In tal caso la loro realizzazione è ammessa previo stipula di convenzione con il Comune di Portofino. Le caratteristiche tecniche dovranno essere adeguate a quelle indicate nel Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" ed il richiamato Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" In caso di opere all'interno dei tunnel esistenti, gli interventi saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato, finalizzato all'uso pubblico regolamentato da accordo tra il Comune e il privato. Nei casi in cui l'ingresso o l'uscita siano da area in proprietà pubblica entro e non oltre anni due dalla intervenuta esecutività del PUC è fatto obbligo da parte dei proprietari di stipulare convenzione finalizzato all'uso pubblico regolamentato da accordo tra il Comune e il privato.

**8.4.13. Viabilità di nuova previsione e adeguamenti calibri stradali (SIS-V)**

Si tratta del sistema della viabilità di nuova previsione pubblica o di adeguamento dei calibri stradali. Tale sistema è indicato con apposito colore e sigla sulla cartografia del PUC ed è soggetto a cessione alla Pubblica Amministrazione da parte del privato.

**Disciplina paesaggistica delle strade pubbliche di nuova previsione**

Per la realizzazione nuove strade pubbliche ove ammesse fermo restando i parametri già indicati, si dovrà rispettare quanto segue:

- assecondare il più possibile l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero realizzare l'intervento non utilizzando il metodo della "livelletta", con discostamenti dal terreno naturale non superiori a ml 0,70. E' ammesso, nel tratto iniziale e/o di raccordo con la viabilità esistente o lungo lo sviluppo del tracciato, il raggiungimento di maggiori discostamenti fino a ml 2, in scavo e riporto, per tratti complessivi di lunghezza non superiori a ml 20;
- avere una larghezza non superiore a ml 3 escluse le cunette laterali;
- gli eventuali muri di contenimento devono essere realizzati in muretti a secco fino ad un'altezza massima di ml 1,50; eventuali maggiori altezze; dovranno essere realizzati dall'alternanza di bassi muri in pietra e fasce in lieve pendenza per cui dovrà essere favorita la realizzazione e/o il ripristino dei tipici muri di fascia nella tipologia originale a secco in pietra locale a vista posta a ricorsi orizzontali senza stilatura dei giunti;
- la sistemazione delle superfici dovrà essere realizzata esclusivamente in materiali permeabili.

**8.4.14. Sistema della viabilità pedonale pubblica o privata d'uso pubblico e di adeguamento dei tracciati esistenti (SIS-VP), sistema della viabilità pedonale e carraia condizionata SIS-CR.**

Si tratta del sistema della viabilità pedonale esistente e di quella esistente, pubblica o privata comunque di esclusivo interesse pubblico. Tali

tracciati sono indicati nella cartografia della struttura del PUC qualora vi venissero apportati interventi volti al loro restauro si seguiranno i procedimenti previsti dalla disciplina del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino e del PUC per le opere pubbliche. Non sarà ammissibile, la variazione dei tracciati, la loro chiusura con opere di recinzione, parte di privati, ogni intervento dovrà essere accompagnato da documentazioni progettuali atte a garantirne la assoluta conservazione dei materiali, delle caratteristiche costruttive, ne è vietato l'allargamento al fine di renderli carrabili. Per i sistemi SIS-CR valgono le specifiche indicate per SIS-VP, i tracciati non potranno essere oggetto di opere che ne prevedano l'allargamento per migliorarne la percorribilità carraia.

**8.4.16. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale**

Le unità immobiliari abitative di proprietà comunale, ed impiegate nell'ambito dei servizi sociali a sostegno di specifiche esigenze abitative di categorie protette, sulla base di apposite disposizioni comunali, fatte salve le vigenti norme di legge in materia, non sono soggette ai vincoli in ordine alla dimensione delle singole unità, disposte dalle presenti NG in caso di interventi sull'esistente.
La presente disposizione, opera indipendentemente dalla appartenenza del fabbricato ai singoli ambiti individuati dal piano.
Sono ammessi con diretto titolo abilitativo, in deroga alle disposizioni dell'ambito entro cui l'edificio è collocato, incrementi della SU fermo restando la sagoma.

**8.4.17. Servizi esistenti all'interno di fabbricati a prevalente uso residenziale**

Ove la apposita tavola identifica edifici all'interno dei quali al momento dell'adozione del Piano sono presenti superfici destinate a servizi pubblici esistenti o da confermare, deve intendersi sottoposta al corrispondente regime pubblicistico esclusivamente la superficie agibile o comunque esistente in quel momento utilizzata dal servizio.
Le restanti superfici di piano restano disciplinate del regime assegnato all'ambito entro cui ricadono.

Nel caso del trasferimento successivo del servizio in altro sito dedicato, le superfici occupate in precedenza perdono il regime di vincolo assegnato e assumono la normativa propria dell'ambito che le comprende.

**9. SIS-CE-RP Ambito di conservazione Rada di Portofino**

L'ambito portuale come perimetrato nella cartografia è soggetto alla seguente disciplina.

| **Destinazioni d'uso ammesse** |
|---|
| Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività legate alla nautica e servizi pubblici e di interesse pubblico. |
| **Prestazioni a cui deve corrispondere l'ambito** |
| Nella zona portuale potranno essere ammessi gli interventi previsti dal presente articolo tesi a migliorare la funzionalità delle diverse attività portuali e di servizio presenti o di nuova collocazione, con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto circostante costituito da tessuto urbano di elevato pregio. |

*Disciplina raccordo Con il P.T.C della Costa ed il Piano di Tutela dell'Ambiente Marino Costiero ambito 15..*

Sono richiamate, fatte salve e prevalenti sulla presente disciplina qualora in contrasto, le indicazioni contenute nel PTC della Costa di cui alla DGR n. 936 del 29.07.2011.

**Disciplina degli interventi**

**Pontili**

I pontili esistenti nell'ambito portuale potranno essere mantenuti nella sostanziale consistenza attuale, sono ammessi interventi manutentivi o di sostituzione e di eventuale riorganizzazione per una migliore fruizione degli stessi che prevedano contenute modifiche dimensionali nel rispetto delle concessioni esistenti e delle condizioni di sicurezza per la navigazione all'interno dello specchio acqueo.
Una diversa distribuzione o potenziamento degli stessi dovrà essere visto in uno studio complessivo esteso all'intero specchio acqueo dell'ambito portuale da approvarsi attraverso progetto di iniziativa pubblica, con la procedura prevista dall'art 43 della L.R. n. 36/97 e s.m.i..

**Molo Umberto I**

L'area è caratterizzata dalla presenza di strutture e attrezzature per la pesca, la naitica: sede Yacht Club Italiano, sede degli ormeggiatori, per la distribuzione dei carburanti. La riorganizzazione dell'area dovrà essere soggetta ad un progetto di iniziativa pubblica.
Obiettivi del progetto:

- Riorganizzare gli spazi pubblici al servizio del porticciolo (aree tecniche manufatti di servizio distributore carburanti per la nautica);
- Gli interventi dovranno garantire la conservazione delle pareti rocciosa naturali;

Modalità di intervento:

- Riprogettazione dell'impianto di distribuzione carburanti **(*DN)** anche attraverso la realizzazione di un minuscolo ricovero per il gestore le cui dimensioni dovranno essere stabilite all'atto della progettazione, la cui tipologia dovrà essere riferita ai fabbricati precari già presenti nell'ambito. Sono ammesse tutte le opere riguardanti la messa in sicurezza dell'impiano e quelle opere che ne garantiscano il potenziamento.
- magazzini per pescatori su due plessi il primo SU mq 60 il secondo SU mq 20, HU ml 2,40. L'ambito è individuato nella tav. STR1 con il simbolo **(*1)**. Una sua eventuale ricollocazione che preveda il riutilizzo di manufatti già presenti e sottoutilizzati o per motivi estetici non costituirà variante al PUC nella scelta della collocazione dovrà comunque essere garantita la conservazione delle pareti rocciose naturali;
- Gli spazi da realizzare dovranno essere ricompresi nelle fasce artificiali presenti nell'ambito e sulla coperura dovrà essere ricostruito lo strato di humus pre-esistente e piantumati anche con essenze rampicanti tipo "ricospermo;
- I muri dovranno essere rivestiti con i materiali di recupero del muro demolito e gli impianti ora presenti dovranno essere ricollocati all'interno dei vani realizzati, se necessariamente posti all'esterno dovranno essere incassati e opportunamente mitigati. Sono ammesse masimo due aperure di tipo voltato con dimensione dell'apertura non superiore a ml 2.

**10. SIS-CE-MO Ambito di conservazione Piazza Martiri Dell'Olivetta, Calata Marconi e del primo tratto di Molo Umberto I**

**Premesse**

La piazzetta ed il primo tratto di Molo Umberto I presentano situazioni di disordine dovuto ad alcuni dehors, realizzati in materiali inadatti, con profili dei montanti e delle traverse, con insegne ed elementi di arredo di dimensioni inappropriate. Questi elementi sono tali da compromettere significativamente la percezione degli spazi pubblici e delle architetture. Pur riconoscendo l'elevato valore economico di tali strutture occorrerà all'interno delle NG stabilire alcuni criteri fondamentali affinché l'occupazione degli spazi pubblici oltre che rappresentare indubbia risorsa economica, sia occasione di riqualificazione dei valori di immagine della Piazzetta. E' in fase di elaborazione, allinterno del REC di una disciplina per la riqualificazione dell'ambito pertanto:

Entro due anni dalla intervenuta esecutività del regolamento dei dehors e delle tende in facciata, quelli giudicati in contrasto con i preminenti caratteri tipologici questi dovranno adeguarsi la disciplina dovranno adeguarsialla prevista disciplina

In attesa di ciò vige la disciplina dell'ambito CE-TSU punto 17.21

| | |
|---|---|
| | 1) Nei porticati con aperture ad arco verso l'esterno, non potranno essere disposte tende a braccio superiormente agli stessi archi ma, all'interno di questi ultimi, potranno essere disposti tendoni a calottina retraibili di colore bianco-ecrù o verde.<br>2) Tende su palo in Calata Marconi. Nell'ambito sono presenti strutture di copertura a tenda sorrette da pali posti sulla banchia a mare. Tali strutture dovranno essere rimosse e sostituite da elementi più consoni e sicuri in caso di forte vento. L'occupazione degli spazi antistanti l'attività deve garantire obbligatoriamente il passaggio dei mezzi di soccorso. L'ammissibilità di tali supporti in attesa del regolamento è ammessa per la sola categoria funzionale D2 non è altresì ammessa per la categoria funzionale D1.<br><br>**11. arredi esterni tavoli sedie ombrelloni**<br><br>**definizione – finalita'**<br>L'occupazione con tavoli e sedie prive di copertura rappresenta la soluzione minima di struttura finalizzata al servizio di somministrazione all'aperto.<br>1) occupazione<br>Tavoli e sedie non devono fuoriuscire dallo spazio concesso per l'occupazione. Nel caso di occupazione sullo slargo della piazzetta esterni allo spazio porticato, al fine di garantire il collegamento tra l'area sottostante il portico e l'area esterna. Sono vietate le occupazioni sulle superfici antistanti i passaggi o gli ingressi pedonali e che interessano l'intera sezione del marciapiede o dello slargo; o in presenza di occupazione con estensioni superiori ai ml 15 le stesse dovranno essere interrotte da uno spazio di almeno ml 1.50 in corrispondenza di uno qualsiasi dei varchi interessati.<br>2) **colori**<br>Le tipologie degli elementi che compongono il manufatto devono privilegiare arredi mobili in legno e ferro a struttura piena con sedute in tela, il tutto con colori e toni in armonia con il contesto e comunque nel rispetto dei cromatismi di riferimento.<br>3) **bancone esterno**<br>E' fatto divieto di installare banconi esterni e/o piani per la manipolazione di prodotti. |
| **9 – Margini di flessibilità nella realizzazione delle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.** | La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali.<br>In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse. |
| **10 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive** | NO |