Parco naturale regionale di Portofino

REGOLAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

VARIANTE

adottata con deliberazione del Consiglio dell'Ente Parco n. 1 del 19 gennaio 2023
approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 14 del 19 settembre 2023

NORME DI ATTUAZIONE
contenenti le modifiche proposte

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

I N D I C E

TITOLO I – OGGETTO, FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1 Oggetto
Art. 2 Finalità
Art. 3 Valore e ambito di applicazione

TITOLO II – QUADRO CONOSCITIVO

Art. 4 Documenti conoscitivi
Art. 5 Repertorio delle forme insediative – allegato A
Art. 6 Repertorio dei tipi di paesaggio e verifica di sostenibilità paesistico – ambientale – allegato B
Art. 7 Censimento dei manufatti a servizio delle attività agricole e dei ruderi – allegato C
Art. 8 Guida e codice dei materiali – allegato D
Art. 9 Aggiornamento dei documenti conoscitivi

TITOLO III – LA TUTELA DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO

CAPO 1 RISERVA INTEGRALE (Area di protezione A)

Art.10 Riserva integrale

CAPO 2 RISERVE ORIENTATE (Aree di protezione B1 e B2)

Art. 11 Riserva Orientata B1
Art. 12 Riserva Orientata B2

CAPO 3 PAESAGGIO AGRICOLO COLLINARE - C1

Art. 13 Rinnovo e recupero degli edifici esistenti
Art. 14 Conservazione degli episodi emergenti di architettura spontanea
Art. 15 Adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti
Art. 16 Ricostruzione degli edifici in stato di rudere
Art. 17 Riqualificazione dei manufatti esistenti a servizio delle attività agricole
Art. 18 Realizzazione di nuovi locali ad uso esclusivo delle attività agricole
Art. 19 Sistemazioni esterne

CAPO 4 IL PAESAGGIO DELLE VILLE, DEI GIARDINI E DEGLI INSEDIAMENTI DIFFUSI - C2

Art. 20 Rinnovo e recupero degli edifici esistenti
Art. 21 Sistemazioni esterne

CAPO 5 AREE DI SVILUPPO, NUCLEI - D1

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

Art. 22 Rinnovo e recupero degli edifici esistenti
Art. 23 Indirizzi per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione previsti dal PRG di Portofino

CAPO 6 AREE DI SVILUPPO, METE E STRUTTURE DEL TURISMO STORICO - D2

Art. 24 Rinnovo e recupero degli edifici esistenti
Art. 25 Borgo di S. Fruttuoso
Art. 26 Altre mete del turismo storico

CAPO 7 ALTRI INTERVENTI AMMESSI

Art. 27 Realizzazione di box pertinenziali interrati
Art. 28 Impianti pubblici sportivi
Art. 28 bis Area edificio ex Istituto Barsanti in Comune di Camogli
Art. 29 Impianti tecnici
Art. 30 Opere di bonifica e prevenzione del dissesto idrogeologico
Art. 31 Attrezzature per la balneazione sugli arenili
Art. 32 Piscine temporanee
Art. 33 Attrezzature per il telerilevamento degli incendi boschivi
Art. 33 bis Insegne e cartelli pubblicitari

TITOLO IV – ATTI AMMINISTRATIVI E PROCEDURE

Art. 34 Snellimento delle procedure amministrative
Art. 35 Interventi soggetti al rilascio di nulla-osta

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

TITOLO I – OGGETTO, FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1 Oggetto

1. Il presente regolamento è redatto secondo quanto previsto dal Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 26 giugno 2002, n. 33 e riguarda la riqualificazione ed il recupero dei nuclei edilizi, la manutenzione e ripristino dei manufatti rurali.

Art. 2 Finalità

1. Il regolamento ha come finalità generale il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso:

a) la conoscenza e la valutazione critica del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai manufatti presenti nelle aree agricole collinari;
b) l'individuazione delle tipologie costruttive e dei caratteri morfologici delle opere connesse al funzionamento delle strutture insediative, pertinenziali, di servizio e per le attività ammesse: percorsi, sistemazioni esterne, recinzioni, pergolati, tettoie, arredi, parcheggi;
c) la definizione degli indirizzi per il controllo qualitativo degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dei livelli di ammissibilità e di sostenibilità paesistico ambientale, al fine di conservarne i caratteri storico-culturali, di arrestare e/o eliminare eventuali fenomeni di degrado in atto e di favorire un migliore inserimento dei manufatti nel contesto dell'area parco;
d) l'individuazione delle condizioni per il possibile recupero degli edifici in stato di rudere;
e) l'individuazione delle condizioni di ammissibilità stabilite dal Piano per la realizzazione di nuovi locali a servizio esclusivo delle attività agricole tradizionali;
f) la definizione delle norme per la semplificazione, la trasparenza e la certezza tecnico–qualitativa delle attività di gestione e di autorizzazione dell'Ente Parco sugli interventi ammessi.

Art. 3 Valore ed ambito di applicazione.

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano a tutto il territorio del Parco Naturale Regionale di Portofino come individuato dalla Legge regionale 3 settembre 2001, n. 29.

2. Per le aree contigue il regolamento ha valore di indirizzo propositivo; assume valore prescrittivo per gli interventi attuati dall'Ente Parco, per quelli oggetto di contributo pubblico e per quelli attuati da altri Enti pubblici attraverso la stipula di protocolli d'intesa con le amministrazioni interessate.

3. Il Regolamento, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 4 delle Norme di attuazione del Piano del Parco, ha il contenuto di specificazione settoriale del Piano stesso di cui all'art. 2, comma 2, della l.r. 3.9.2001 n. 29 e s.m., in termini coordinati con gli altri regolamenti di specificazione settoriale. Esso ha pertanto i medesimi effetti di sovraordinazione del Piano indicati all'art. 15 delle

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

citate Norme nei confronti della restante pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, nonché nei confronti degli altri regolamenti dell'Ente Parco non aventi il medesimo contenuto.

4. Tutti gli interventi previsti nel presente Regolamento possono essere realizzati nel rispetto degli obiettivi, delle precauzioni e degli eventuali limiti indicati nel Regolamento "Indirizzi per la pianificazione e la gestione ~~dei SIC~~ delle Z.S.C.".

TITOLO II – QUADRO CONOSCITIVO

Art. 4 Documenti conoscitivi

1. Il quadro conoscitivo del regolamento è costituito dai seguenti documenti:
   a) Il repertorio delle forme insediative – allegato A;
   b) Il repertorio dei tipi di paesaggio e verifica di sostenibilità paesistico-ambientale – allegato B;
   c) Il censimento dei manufatti di servizio alle attività agricole e dei ruderi- allegato C;
   d) La guida e codice dei materiali – allegato D;
   e) Elenco dei manufatti emergenti di architettura spontanea da sottoporre a tutela – allegato E;
   f) Siti idonei alla realizzazione di box pertinenziali multipli – allegato F.

Art. 5 Repertorio delle forme insediative – allegato A

1. Il repertorio delle forme insediative costituisce il documento conoscitivo e di indirizzo progettuale per tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e, relativamente agli edifici rurali, per gli interventi di recupero.

2. Il repertorio comprende la descrizione analitica delle tipologie edilizie caratterizzanti il territorio del Parco - con particolare attenzione a quelle dell'architettura rurale e tradizionale - ed una serie di schede che, per ogni singolo edificio considerato, descrivono l'ubicazione ed il contesto ambientale, i caratteri tipologici e morfologici, i materiali e le tecniche costruttive, lo stato di consistenza e la destinazione d'uso.

Art. 6 Repertorio dei tipi di paesaggio e verifica di sostenibilità paesistico-ambientale – allegato B

1. Il repertorio dei tipi di paesaggio è finalizzato alla definizione dei caratteri e dell'identità propri dei paesaggi del Parco Naturale Regionale di Portofino, comprende una descrizione dei paesaggi presenti, redatta attraverso la lettura interpretativa della struttura orografica, degli aspetti naturalistici,

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

delle forme insediative e degli assetti agro-forestali, che caratterizzano i vari ambiti in cui è suddivisa l'area del Parco.

2. La verifica di sostenibilità paesistico-ambientale, allo scopo di preservare le peculiarità dei paesaggi del Parco Naturale Regionale di Portofino, è fondata su alcuni casi campione ed in particolare sull'esito dell'applicazione dell'indice previsto dal Piano per l'eventuale realizzazione di nuovi manufatti a servizio esclusivo delle attività agricole, all'interno dei vari comparti individuati.

Art. 7 Censimento dei manufatti a servizio delle attività agricole e dei ruderi – allegato C

1. Il censimento riguarda i manufatti a servizio delle attività agricole ed i ruderi presenti nell'area di protezione identificata nella cartografia di Piano con la sigla C1. Assume come dati base di riferimento le schede "Analisi zone edificate. Schedatura del patrimonio edilizio" e la relativa cartografia, facenti parte del precedente progetto di Piano del Parco (di cui alla deliberazione legislativa n° 31 del 17.05.94) e comprende il loro aggiornamento, riportato su cartografia generale in scala 1:2000.

Art. 8 Guida e codice dei materiali – allegato D

1. La guida fornisce le indicazioni e le metodologie d'intervento per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'analisi e la descrizione delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, prefigurando un repertorio di soluzioni tecnico- tipologiche di riferimento.

2. La guida non ha valore prescrittivo né esaustivo delle modalità di intervento; tuttavia ogni eventuale scostamento deve essere puntualmente motivato in riferimento a modelli tradizionali presenti nel territorio ma non considerati nella guida, a soluzioni tecnicamente inidonee o comportanti un risultato paesaggisticamente non appropriato al contesto specifico, e preclude altresì la possibilità di avvalersi delle procedure semplificate di rilascio del nullaosta di cui all'art. 34.

Art. 8 bis Individuazione delle aree a carattere agricolo forestale nelle fasce C2 e D

1. L'individuazione delle aree a carattere agricolo e forestale presenti nelle fasce di protezione C2, D1, D2, prevista nelle Norme del Piano del Parco agli articoli 10, comma 7, 11, comma 4.b, 12, comma 8, è effettuata, anche ai fini del presente Regolamento, nell'allegato E "Carta della zonizzazione delle aree a carattere agricolo e forestale – scala 1:2000" del Regolamento per le attività agricole approvato con Deliberazione del Consiglio dell'Ente Parco n. 11 del 14 maggio 2004. In tali aree, a norma dei citati articoli, sono consentiti gli interventi ammessi nella fascia C1, con l'esclusione della ricostruzione degli edifici in stato di rudere, la realizzazione di nuovi locali ad uso delle attività agricole o la regolarizzazione di quelli abusivi esistenti, secondo quanto specificato negli articoli 16, 17 e 18 del presente Regolamento.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

Art. 9 Aggiornamento dei documenti conoscitivi

1. L'aggiornamento tecnico e l'eventuale integrazione dei documenti costitutivi di cui agli allegati A, B, C, D, E e F sono demandati alla competenza del Consiglio dell'Ente Parco, previa acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi e sentita la Comunità del Parco.

TITOLO III – LA TUTELA DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO

CAPO 1 – RISERVA INTEGRALE (Area di protezione A)

Art. 10 Riserva Integrale

1. Nella Riserva Integrale non è ammesso alcun intervento edilizio. Resta fermo, ai sensi dell'art. 6 delle Norme di attuazione del Piano, quanto previsto nel Regolamento per l'accessibilità (articolo 6) e nel Regolamento degli interventi sulla vegetazione (articoli 3 e 61).

CAPO 2 – RISERVE ORIENTATE (Aree di protezione B1 e B2)

Art. 11 Riserva orientata B1

1. Fermi restando gli interventi di tipo edilizio previsti nel Regolamento per l'accessibilità e nel Regolamento degli interventi sulla vegetazione, nella Riserva orientata B1 sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni della Scheda di Progetto - Area progetto per la fruizione n. 4 Batterie e Casematte, e della Scheda di Progetto Area progetto per la fruizione n. 5 Semaforo Nuovo.

2. Sono inoltre ammessi, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 3 del T.U. Edilizia approvato con Dlgs. n. 380 del 6.6.2001 – fermo restando l'osservanza di quanto disposto al successivo art. 13 - sugli edifici esistenti e, per le finalità dell'art. 7 comma 2 del Piano, sugli altri edifici bellici presenti e sulla Torretta "Doria" situata su "Punta Torretta" a ovest di San Fruttuoso.

Art. 12 Riserva orientata B2

1. Fermi restando gli interventi di tipo edilizio previsti nel Regolamento per l'accessibilità e nel Regolamento degli interventi sulla vegetazione, nella Riserva orientata B2 sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni della Scheda di Progetto - Area progetto per la fruizione n. 6 Semaforo Vecchio.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

2. Nella Riserva orientata B2, per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del T.U. Edilizia approvato con Dlgs. n. 380 del 6.6.2001 – fermo restando l'osservanza di quanto disposto al successivo art. 13 - per le finalità di cui all'art. 8 del Piano.

CAPO 3 - PAESAGGIO AGRICOLO COLLINARE - C1

Art. 13 Rinnovo e recupero degli edifici esistenti

1. Il piano favorisce il presidio abitativo delle zone C1 ed in particolare quello direttamente connesso alla conduzione a qualsiasi titolo dei fondi agricoli.

2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria , straordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree pertinenziali, di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del T.U. Edilizia approvato con Dlgs. n. 380 del 6.6.2001, nell'osservanza dei limiti dettati dall'art. 9, comma 3, lettera a) delle Norme del Piano di seguito riportati:

- *"esclusione di incrementi volumetrici e di superfici lorde;*
- *conservazione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio, con esclusione – nell'edilizia storica – degli interventi di rinnovamento di parti strutturali che non siano finalizzate al mantenimento e al consolidamento delle strutture originali, nonché conservazione di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;*
- *conservazione della destinazione d'uso attuale;*
- *qualora a seguito di interventi di opere interne senza aumenti volumetrici si intervenga nella distribuzione interna di due o più unità immobiliari, quelle risultanti non potranno avere taglio minimo inferiore ai 100 mq o comunque non inferiore a quello minimo originario;*

2 bis. Ai fini dell'applicazione del comma 2, nonché di quanto previsto nei successivi articoli del presente Regolamento, con particolare riferimento all'articolo 17, comma 1, all'articolo 20, comma 1, all'articolo 22, comma 2, per destinazione d'uso attuale dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati deve intendersi quella stabilita dal pertinente titolo edilizio ovvero, in difetto, accertati con riferimento al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 6 giugno 2008 n°16 e s.m. e i., alla data del 5 novembre 2001 (adozione del Piano del Parco).

3. Inoltre gli interventi ammissibili devono essere realizzati nei seguenti termini:
   a) sono escluse le trasformazioni della struttura che alterino radicalmente l'originario assetto statico e distributivo dell'organismo: è da mantenere invariata, per quanto possibile, la quota di imposta dell'edificio, in quanto correlata alla ripartizione esterna delle aperture; sono inoltre escluse le trasformazioni che alterino significativamente la morfologia dei fronti, comprese la distribuzione e le caratteristiche dimensionali e costruttive delle aperture, delle coperture e delle relative pendenze e sporgenze di gronda, al fine di salvaguardare i caratteri connotativi, i materiali e le soluzioni proprie della consuetudine costruttiva locale;
   b) devono essere mantenuti i tipi di paramento propri (intonaci compresi) della tradizione locale, i motivi di decoro plastici e pittorici, che caratterizzano i fronti dei corpi di fabbrica;
   c) nel rinnovo delle componenti e degli elementi costitutivi si devono riproporre i materiali e le lavorazioni tradizionali per la realizzazione delle scale esterne, dei serramenti, degli scuri e

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

delle persiane, delle inferriate e delle ringhiere, dei canali di gronda e dei tubi pluviali, nonché dei comignoli in tutte le loro configurazioni;

d) la ripresa o il rifacimento dell'intonaco sui prospetti del corpo di fabbrica (quando ne sia dimostrata l'impossibilità del mantenimento), devono eseguirsi impiegando sempre malte a base di calce idraulica, senza alcuna aggiunta di cementi, con inerti di granulometria appropriata per ottenere una superficie in assonanza con quella del paramento originario ed una cromia tale da riprendere le tonalità delle terre naturali tipiche della tradizione locale;

e) gli interventi di manutenzione o di rinnovo delle pavimentazioni esterne o dei marciapiedi sono da attuarsi con l'esclusione di qualsiasi tipo di elementi autobloccanti, riproponendo la configurazione originaria, identificabile nella terra battuta anche additivata con ghiaietto, nell'acciottolato, nel selciato o nel lastricato a spacco;

f) è vietata l'installazione di impianti di condizionamento e/o di climatizzazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza ai fronti esterni del fabbricato e sulle coperture; sono ammesse installazioni all'interno della sagoma dell'edificio oppure all'esterno dello stesso, in modo tale che l'impianto non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali;

g) è vietata l'installazione di antenne TV e di parabole in aderenza ai fronti esterni del fabbricato e sulle coperture; è ammessa l'installazione di un unico elemento per ogni edificio condominiale ed è auspicabile altresì per ogni manufatto isolato e per ogni edificio multifamiliare, posto in modo tale che non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali;

h) è vietata l'installazione di antenne per la telefonia mobile, ad eccezione degli impianti eventualmente necessari per la copertura del versante Sud del promontorio e dell'antistante specchio acqueo, a condizione che ne sia previsto un corretto inserimento paesistico-ambientale;

i) è ammesso il recupero degli edifici esistenti, nei limiti di quanto previsto nel presente articolo, per lo svolgimento dell'attività agrituristica come regolamentata dalla normativa vigente.

4. I limiti di cui sopra sono derogabili solo nel caso in cui ciò risulti motivatamente necessario per ripristinare i caratteri tipologici e tradizionali dell'edificio.

Art. 14 Conservazione degli episodi emergenti di architettura spontanea

1. I manufatti individuati nell'Allegato E, presentando evidenti caratteri tipologici, costruttivi, figurativi propri dell'edilizia spontanea tradizionale, costituiscono una testimonianza di architettura minore da tutelare.

2. L'elenco di cui al comma 1 può essere integrato con deliberazione di Consiglio sulla base di idonea documentazione conoscitiva.

3. Oltre ai divieti previsti dall'art. 13 è vietato alterare i caratteri originari dei manufatti di cui al comma 1 e 2. E' altresì vietata la regolarizzazione, tramite sanatoria, dei manufatti di cui agli art. 17 e 18 del presente regolamento, costruiti abusivamente e situati in aderenza al corpo di fabbrica o, comunque, in posizione tale da interferire, visivamente, con lo stesso.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

4. Nella Guida e codice dei materiali vengono suggerite, per i manufatti di cui al comma 1, caso per caso, le modalità di intervento, finalizzate in particolare alla conservazione e ad un eventuale adeguamento igienico-sanitario degli edifici, fermi restando i disposti di cui al precedente art. 13.

Art. 15 Adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti

1. Ai sensi della norma di cui all'art. 9, comma 4, lett. a), delle Norme di attuazione del Piano del Parco, è ammesso: *"l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, comunque non superiori a mc 20 lordi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti qualitativi, nonché dell'uso dei materiali e delle tinteggiature fissati dal presente Regolamento".*

2. In particolare l'adeguamento previsto dal Piano, a mezzo di incrementi volumetrici, è ammesso negli edifici ad uso abitativo, documentato come indicato nel pertinente titolo all'abitabilità o in caso di non presenza di tale titolo, accertato con le modalità di cui al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 6 giugno 2008 n°16 e s.m. e i. alla data del 5 novembre 2001 (adozione del Piano del Parco):

a) in assenza di servizi igienico-sanitari oppure per la dimostrata impossibilità di adeguare quelli esistenti;

b) per adeguare alle normative di legge le altezze interne dei locali ad uso residenziale sino ad una altezza massima di 2,70 m, da realizzarsi esclusivamente abbassando il pavimento contro terra per una profondità massima di 30 cm, garantendo idoneo isolamento.

3. Per gli edifici con una superficie lorda abitabile superiore a 100 mq non è ammesso l'incremento volumetrico di cui al comma 1.

4. Gli interventi da realizzarsi all'interno dell'organismo architettonico e quelli che comportano un incremento volumetrico vanno realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio esistente.
In particolare, l'adeguamento igienico-sanitario è attuabile con le seguenti modalità:

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

b) 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

e) 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;

f) le caratteristiche tipologiche, i requisiti qualitativi e l'uso dei materiali devono ottemperare alle indicazioni contenute nella Guida e codice dei materiali, che riportano anche alcuni esempi da assumere come possibile riferimento.

5. Per gli edifici di cui all'art. 14 l'adeguamento igienico-sanitario può essere realizzato secondo le modalità indicative contenute nella Guida e Codice dei materiali, che rappresentano comunque un riferimento anche nei restanti casi.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

Art. 16 Ricostruzione degli edifici in stato di rudere

1. Ai sensi dell'art. 9, comma 4, lett. b) delle Norme di attuazione del Piano del Parco è ammessa *"la ricostruzione degli edifici in stato di rudere, previo censimento documentato catastalmente da effettuarsi entro 12 mesi dall'approvazione delle presenti norme …, a condizione che risultino ancora visibili i muri perimetrali, con una consistenza pari ad almeno 1/3 della struttura muraria ipotizzata preesistente, e che non venga variata la destinazione d'uso originaria prevalente; la ricostruzione dovrà avvenire utilizzando tecniche e materiali analoghi a quelli originari secondo quanto indicato nel regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio; gli edifici dovranno avere lo stesso sviluppo in pianta e, quando non risulti possibile documentare in modo certo l'entità del volume preesistente, avranno un solo piano la cui altezza massima verrà stabilita dal regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio; l'intervento di recupero non deve comportare la realizzazione di nuovi percorsi di accesso, di rilevanti opere o di trasformazioni dei suoli necessarie a dotare l'edificio di impianti tecnologici ed infrastrutturali".*

2. Per gli edifici risultanti dalla ricostruzione dei ruderi sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso connesse all'esercizio delle attività agricole; tali edifici potranno quindi essere adibiti a manufatti di servizio alle suddette attività ovvero, nel caso in cui la superficie totale lorda del fabbricato sia maggiore o uguale a 45 mq, anche all'uso residenziale agricolo.

3. Oltre a quanto previsto dalle citate norme del Piano, la ricostruzione dei ruderi può essere realizzata solamente a condizione che:

- gli stessi ricadano nelle aree C1 della zonizzazione del Piano del parco; non è ammessa la ricostruzione dei ruderi in zone diverse del Piano, ivi comprese le porzioni di aree a carattere agricolo o forestale inserite all'interno delle fasce C2, D1 e D2 ed individuate nell'allegato di cui all'art. 8 bis.
- gli stessi siano stati individuati nel Censimento di cui all'art. 7 (Allegato C) – fermo restando quanto previsto dall'art. 9 - e risultino identificati catastalmente;
- sia sottoscritta con l'Ente parco un'apposita convenzione con la quale il richiedente si impegna ad eseguire l'ordinaria coltivazione e la manutenzione ambientale, per le parti non produttive, del terreno di pertinenza, come individuato dalla convenzione stessa.

4. La ricostruzione dovrà avvenire utilizzando tecniche e materiali analoghi a quelli originari, mantenendo l'ingombro del rudere preesistente, laddove materialmente attestato dalla permanenza delle pareti perimetrali e della linea di colmo. Non è ammesso effettuare scavi per realizzare volumi interrati.

5. Gli edifici dovranno avere lo stesso sviluppo in pianta e qualora non risulti oggettivamente possibile documentare l'entità del volume originario, la ricostruzione del manufatto, ai sensi dell'art. 9, comma 4, lett. b) delle Norme di attuazione del Piano del Parco, deve limitarsi ad un solo piano, la cui altezza di gronda non sarà superiore a m 3.00, se l'edificio avrà destinazione abitativa o agrituristica ed a m 2.20 negli altri casi.

6. La proposta di ricostruzione deve fare riferimento, a seconda della tipologia e della destinazione d'uso, ai caratteri connotativi dei modelli descritti nella Guida e codice dei materiali.

7. E' vietata l'installazione di impianti di condizionamento e/o di climatizzazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza ai fronti esterni del fabbricato e sulle coperture; sono ammesse installazioni all'interno della sagoma dell'edificio oppure all'esterno dello stesso, in modo tale che l'impianto non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

8. E' vietata l'installazione di antenne TV e di parabole in aderenza ai fronti esterni del fabbricato e sulle coperture; è ammessa l'installazione di un unico elemento per ogni manufatto isolato e per ogni edificio multifamiliare, posto in modo tale che non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali.

9. E' vietata l'installazione di antenne per la telefonia mobile.

Art. 17 Riqualificazione dei manufatti esistenti a servizio delle attività agricole

1. Sui manufatti a servizio delle attività agricole – destinati cioè ad uso esclusivo di ricovero delle macchine e delle attrezzature agricole, di deposito delle materie prime e di stoccaggio dei prodotti, al ricovero animali, nonché alla manipolazione, alla produzione (con l'esclusione degli impianti di serre), alla trasformazione e alla vendita diretta dei prodotti agricoli - esistenti alla data di adozione del Piano (5 novembre 2001) e a quella data dotati di regolare titolo abilitativo, gli eventuali interventi di manutenzione e di recupero, fermo restando il divieto di mutamento della destinazione d'uso, sono assentibili solo se rispettano nel loro complesso le indicazioni qualitative di cui alla Guida e codice dei materiali nonché le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) il miglioramento, se necessario e possibile, della sagoma del manufatto, facendo riferimento ai caratteri connotativi o morfologici degli esempi, ancora presenti sul territorio, e ripresi nella Guida e Codice dei materiali, che costituiscono l'espressione di una consolidata tradizione costruttiva locale;
b) la rimozione di materiali, incongrui con quelli tradizionali;
c) il rinnovo di componenti e di materiali obsoleti;
d) la mimesi di eventuali lati del manufatto, sino ad una distanza massima di 15 cm, particolarmente esposti e visibili dai percorsi pubblici, mediante la creazione di una cortina di verde rampicante, sostenuta da un supporto vegetale addossato al manufatto.

2. I manufatti a servizio delle attività agricole, come sopra definiti, esistenti alla data di adozione del Piano (5 novembre 2001) e non dotati di regolare titolo abilitativo, possono essere regolarizzati, ferma restando la loro destinazione d'uso quali manufatti a servizio delle attività agricole, purché conformi alle prescrizioni di cui all'art. 9, comma 4, lett. d), delle Norme del Piano, alle prescrizioni di cui all'art. 14, comma 3, e 18 del presente Regolamento, nonché alle indicazioni contenute nella Guida e codice dei materiali.

3. I manufatti non dotati di regolare titolo abilitativo e non riconducibili al rispetto di quanto previsto nel precedente comma devono essere demoliti. A tal fine l'indagine conoscitiva circa lo stato di legittimità, contenuta nel Censimento dei manufatti a servizio delle attività agricole e dei ruderi (allegato c), viene trasmessa ai Comuni competenti all'atto di adozione del presente regolamento, per gli adempimenti conseguenti.

4. E' ammesso il recupero dei manufatti esistenti a fini agrituristici purché nel rispetto della relativa disciplina di settore e del Piano.

4. bis L'utilizzo dei manufatti di cui ai commi 1 e 2 per esigenze legate alla produzione, alla trasformazione e alla vendita diretta dei prodotti agricoli è ammesso a condizione che i manufatti risultino conformi ai regolamenti di igiene dei singoli Comuni e alle vigenti norme igienico-sanitarie e che l'impresa agricola dimostri un'estensione corrispondente ad un fabbisogno di mano d'opera pari a 100 giornate lavorative annue, calcolate sulla base dei parametri ettaro-coltura indicati nel Piano di Sviluppo rurale regionale

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

Art. 18 Realizzazione di nuovi locali ad uso esclusivo delle attività agricole

1. Ai fini della tutela dei valori paesistici del Parco di Portofino, i manufatti agricoli di nuova costruzione, destinati cioè agli usi precisati nel precedente articolo 17, comma 1, dovranno essere localizzati, nell'ambito esclusivo della fascia C1 della zonizzazione del Piano del Parco, nei luoghi pertinenti all'esercizio dell'attività agricola secondo quanto previsto dalle seguenti regole generali, di cui ai disposti dell'art. 9, comma 4, lett. d) delle Norme di attuazione del Piano del Parco di seguito riportati:

"1. Indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 0,007 applicabile ad un lotto di superficie agricola contigua con qualità catastale agricola e in attualità di coltivazione secondo le pratiche colturali tradizionali e in uso nella zona, per un volume massimo totale ammesso non superiore a mc 120 lordi e un volume massimo per ogni singolo manufatto di mc 42 lordi;

2. Vincolo pertinenziale tra il manufatto realizzato o costruito con il fondo agricolo asservito;

3. In caso di manufatti ad uso agricolo preesistenti sul medesimo fondo – legittimi o legittimabili ai sensi delle norme del Piano - la loro riqualificazione, secondo le modalità tecniche previste dal regolamento stesso, è condizione indispensabile per poter realizzare nuove strutture le quali potranno avere una cubatura massima pari alla differenza tra quella realizzabile e quella degli eventuali manufatti preesistenti;

4. In caso di proprietà superiore a 10.000 mq, per la realizzazione di volumi complessivamente superiori a 70 mc, deve essere presentato un Piano agricolo-aziendale che ne giustifichi la necessità;

5. Le nuove strutture non potranno avere parti in contatto con le abitazioni dalle quali dovranno essere posizionati ad una distanza minima di m 7;

6. Impegno del richiedente alla coltivazione del lotto asservito per almeno venti anni mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo;

7. le nuove strutture potranno essere realizzate esclusivamente nei seguenti modi:

a) in muratura portante, interrata su tre lati e con il quarto lato coincidente con un muro di fascia esistente. Questo lato dovrà essere realizzato in pietra a spacco, recuperando il materiale lapideo del muro preesistente o comunque utilizzando materiale analogo. La dimensione massima dell'apertura dovrà essere adeguata all'eventuale passaggio dei mezzi agricoli, per una larghezza massima di m 1,80 da chiudere con porta in legno, priva di parti vetrate. Un'eventuale ulteriore bucatura per l'arieggiamento del locale dovrà avere dimensione non superiore a 0,20 mq I manufatti non potranno avere altezza utile superiore a m 2,20 e la soletta di copertura dovrà essere ricoperta da terra per uno spessore di almeno 40 cm ed inoltre dovrà risultare vegetata (inerbita o piantumata), ricostituendo la fascia secondo l'originario profilo planoaltimetrico.

b) in struttura portante lignea, con manto di copertura secondo le modalità costruttive tradizionali (cannicciato o lisca) oppure in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, tamponamenti in legno naturale trattato a finitura opaca, cannicciato o lisca, fatto salvo quanto prescritto dal regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio. Dovranno essere realizzate quando possibile con un lato addossato ai muri di fascia esistenti e comunque in modo da limitare la percezione dalle strade, dai sentieri e dai principali punti di vista. Il tetto dovrà essere costruito ad una falda, inclinata parallelamente alla linea di massima pendenza del versante, il colmo non dovrà eccedere la quota del muro di fascia soprastante e comunque per un'altezza lorda non superiore a m 2,50.

8. Superficie minima del lotto asservito pari a 2.000 mq; per dimensioni del lotto comprese tra 3.000 e 6.000 mq gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente secondo le modalità indicate al punto 7, lett. a) e nel caso il lotto asservito presenti una superficie compresa tra 2.000 e 3.000 è ammessa esclusivamente la costruzione di manufatti interrati pertinenziali ad edifici ad uso abitazione."

1 bis. Nel caso di lotti inferiori a 3.000 mq, i manufatti interrati di cui al punto 8, dell'art. 9, c. 4, lett. d) sopra richiamato, devono essere costruiti nel raggio di 500 m dall'abitazione, la quale deve comunque essere ubicata all'interno del parco.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

2. Le strutture interrate devono essere realizzate secondo le seguenti ulteriori specifiche:

a) i tre muri controterra sono da realizzare in getto di calcestruzzo, o malta e pietrame, ed il muro di fondo deve distare dalla fondazione dell'eventuale muro di fascia superiore, di una misura non inferiore all'altezza dello stesso;

b) le strutture di nuova realizzazione devono conservare il naturale sistema drenante del suolo terrazzato;

c) la porta deve essere a due ante e costituita da doghe di legno, trattate a superficie naturale e riquadrate; l'architrave, che deve celare il risvolto del solaio, in grado di contenere il riporto di terra vegetale, è da realizzarsi e/o rivestirsi in conci di pietra a spacco disposti a coltello;

d) la quota del pavimento del nuovo locale, al fine di non alterare l'orizzontamento del piano di campagna, non può essere inferiore a quella esterna.

3. Le strutture lignee in elevazione, fuoriterra, devono essere realizzate secondo le seguenti ulteriori specifiche:

a) qualora la morfologia del sito non consenta di realizzare il manufatto con un lato addossato al muro di fascia, secondo le prescrizioni delle Norme di attuazione del Piano di Parco, è possibile la realizzazione in spiccato sul pianoro naturale, a due falde, riproponendo i caratteri che connotano i modelli ancora presenti sul territorio. In tal senso il manufatto di nuova edificazione deve riprodurne, fedelmente, sagoma e proporzioni. Di conseguenza, l'inclinazione delle falde di copertura, deve essere compresa tra i 30° e i 35° e la quota di gronda non deve superare i m 2,20 di altezza;

b) il manto di copertura, in specie nel caso di manufatti realizzati in spiccato; è costituito preferibilmente da fibre vegetali (lisca o altre tradizionalmente utilizzate), anche sovrapposte ad un tavolato reso opportunamente impermeabile, oppure da scandole di legno;

c) oltre alla porta di accesso la cui larghezza non deve superare i m 1.80, è consentita un'apertura per la ventilazione di dimensione inferiore a mq 0.35, da posizionare su uno dei tre prospetti non occupati dalla porta d'ingresso;

d) l'ubicazione non deve ricadere in adiacenza ai percorsi pubblici o ad una distanza, dal loro margine, inferiore a m 12, in prossimità di crinali e culminazioni o, comunque, in posizioni emergenti di immediata percezione visiva sia dai percorsi pubblici, sia dai punti panoramici principali;

e) nel caso in cui la nuova costruzione sia destinata al ricovero di animali, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Norme di attuazione del Piano di Parco, nonché le specificazioni sopra indicate, la stessa dovrà essere conforme alle norme di legge vigenti in materia di edilizia e di igiene per quanto concerne le strutture zootecniche.

4. Per la realizzazione dei nuovi locali a servizio dell'attività agricola, per la legittimazione e la riqualificazione di quelli esistenti, per il recupero di quelli esistenti ancorché legittimi in funzione del loro adeguamento per la realizzazione di locali per la trasformazione o vendita di prodotti agricoli o per l'esercizio dell'attività agrituristica, deve essere presentato un piano agricolo aziendale che descriva dettagliatamente il fondo agricolo in oggetto nei suoi aspetti soggettivi ed oggettivi nonché le direttrici individuate per il suo sviluppo.

5. In applicazione ed integrazione dell'art. 9, comma 4, lett. d), punto 6 della Norme del Piano, la realizzazione di nuovi locali a servizio delle attività agricole e la regolarizzazione dei manufatti abusivi esistenti è subordinata alla sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'Ente parco con la quale il richiedente si impegna:

a) ad eseguire l'ordinaria coltivazione del terreno asservito e ad effettuare la manutenzione ambientale, anche delle parti non produttive, del fondo di pertinenza

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

b) a registrare, entro 3 mesi dalla comunicazione di fine lavori, il vincolo pertinenziale tra il manufatto realizzato e il terreno asservito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

6. Qualora l'Ente Parco verifichi il mancato rispetto degli impegni assunti o il cambio di destinazione d'uso del manufatto agricolo, ai sensi dell'art. 29 della L. 394/91, intima al proprietario di ottemperare a quanto sottoscritto e, trascorsi 6 mesi, ordina la demolizione dei manufatti e la messa in pristino dello stato originario dei luoghi. In caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e di riduzione in pristino, l'Ente Parco provvede all'esecuzione in danno degli obbligati, recuperando le relative spese mediante ingiunzione emessa ai sensi del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato approvato con R.D. 14.1.1910 n. 639.

7. I raccordi viari a servizio dei nuovi locali ad uso esclusivo delle attività agricole potranno essere realizzati secondo quanto previsto nel Regolamento per l'accessibilità all'art. 14, comma 2.

8. Nel caso di manufatti preesistenti sul medesimo fondo agricolo di cui all'art. 9, comma 4, lett. d, n. 3 delle Norme del Piano, l'eventuale volumetria ancora realizzabile si calcola applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal piano a tutti gli appezzamenti di proprietà presenti nel raggio di 500 m dalla prevista costruzione, anche non contigui (con qualità catastale agricola e in attualità di coltivazione), detraendo dal volume edificabile come sopra ottenuto il volume di tutti i manufatti ad suo agricolo posseduti nell'ambito considerato, ivi compresi quelli eventualmente oggetto di sanatoria per cambio di destinazione d'uso.
La consistenza della proprietà fondiaria è riferita alla data di adozione del presente regolamento (13 febbraio 2004).

9. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria consenta la realizzazione di più manufatti agricoli, nei limiti previsti dal piano e indicati al comma 1, questi devono essere posizionati tra loro a d una distanza di almeno 12 m.

Art. 19 Sistemazioni esterne

1. Sono ammesse le seguenti tipologie e modalità di intervento:

a) Sistemazione di piani di calpestio e messa in opera e ripristino di pavimentazioni, anche mediante il livellamento del piano di calpestio antistante l'ingresso dei manufatti ad uso abitativo, purché il movimento di terreno sia limitato ad una superficie non superiore al 50% di quella del sedime dell'edificio e ad una altezza massima pari a cm 100 sia in sterro che in riporto rispetto al profilo originario, anche con la realizzazione o il recupero di muri a secco.
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; in lastricato tradizionale in pietra spacco, in accoltellato di mattoni o in acciottolato per i marciapiedi antistanti il perimetro dei fabbricati ad uso abitativo, per una larghezza massima di cm 100; è fatto divieto di realizzare superfici impermeabili, in particolare con battuto di cemento o asfalto, e pavimentazioni con elementi autobloccanti;

b) Realizzazione di intercapedini areate, connesse ad opere di risanamento ed adeguamento igienico-sanitario dei manufatti ad uso abitativo, per una profondità netta massima di 50 cm;

c) Interramento di serbatoi per combustibili o per riserva idrica, comprese le relative condotte, come previsto dall' art. 9, comma 3, lettera f, delle Norme di Attuazione del Piano del Parco, *" per un volume utile sino a 15 mc e con una distanza minima dalle costruzioni esistenti pari a 10 m; per volumi superiori a 15 mc e comunque fino ad un massimo di 50 mc dovrà essere dimostrata e documentata la necessità della riserva idrica in funzione della conduzione*

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

agricola dei terreni; i manufatti dovranno risultare completamente interrati, con uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm sulla copertura"; i serbatoi per combustibile potranno avere un volume massimo pari a 3 mc;

d) Interramento di condotte per impianti tecnologici e reti di utenza; è altresì ammessa la realizzazione in interrato di impianti tecnici e relative condotte a servizio delle unità abitative prevedendo idoneo ripristino superficiale:

e) Manutenzione ordinaria e straordinaria dei collegamenti tra edifici e percorsi pubblici. E' possibile l'adeguamento previsto all'art. 9, comma 3, lett. b delle Norme del Piano dei percorsi esistenti, interni al fondo, per una larghezza massima di m 1,00 se pedonali e 1,80 m se carrabile e comunque non superiore a quella del percorso su cui si attesta, sempreché l'intervento:

1. non alteri la morfologia dei luoghi;
2. la lunghezza complessiva del tracciato interessato dagli interventi, per il periodo di valenza del Piano, non superi i 50 m;
3. il movimento di terreno sia limitato ad una altezza massima pari a cm 100 sia in sterro che in riporto rispetto al profilo originario, anche con la realizzazione o il recupero di muri a secco;
4. sia connotato da un carattere spiccatamente rurale: se il percorso principale su cui si attestano non risulta pavimentato, il fondo salva eccessiva pendenza deve essere sterrato, altrimenti sarà possibile eseguire un selciato o un acciottolato rustico, secondo le tecniche tradizionali già in uso, consentendo la crescita di erba, tra gli interstizi degli elementi lapidei.

f) Realizzazione di recinzioni come previsto dall'art. 9, comma 3, lettera d, delle Norme di Attuazione del Piano del Parco:

"per un periodo di un anno tacitamente rinnovabile, fino al perdurare delle motivazioni che le rendono necessarie, secondo quanto verrà stabilito da apposita deliberazione dell'Ente parco, per prevenire i danni causati dalla fauna selvatica, a protezione dei giardini, delle pertinenze delle abitazioni private nonché delle superficie arate e seminate a fini agricoli, dei frutteti con sesto d'impianto razionale; è ammesso esclusivamente l'impiego di rete metallica non rivestita e non verniciata avente maglia con lato non inferiore a cm. 10 e sostegni in pali di legno direttamente infissi nel terreno senza la realizzazione di fondazione, con un'altezza massima fuori terra pari a cm 90; qualora gli appezzamenti ad orto e seminativo siano in numero superiore ad uno, posti a non elevata distanza tra loro, su puntuale valutazione tecnica è ammissibile la realizzazione di un'unica opera; le recinzioni non dovranno in alcun modo ostacolare il transito lungo i sentieri di pubblico utilizzo o gravati da servitù di passaggio e dovranno essere poste in opera ad una distanza di almeno m 1.00 dal sedime del sentiero".

Gli interventi già realizzati e autorizzati a carattere temporaneo, dovranno uniformarsi inderogabilmente entro 6 mesi alle disposizioni del presente regolamento, rimuovendo in particolare ogni manufatto che interrompa o ostacoli la percorribilità dei percorsi ad uso pubblico o impedisca la libera visuale del paesaggio.
Qualora l'Ente Parco verifichi il mancato rispetto di quanto sopra, ai sensi dell'art. 29 della L. 394/91, ordina la demolizione dei manufatti e la messa in pristino dello stato originario dei luoghi. In caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e di riduzione in pristino, l'Ente Parco provvede all'esecuzione in danno degli obbligati, recuperando le relative spese mediante ingiunzione emessa ai sensi del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato approvato con R.D. 14.1.1910 n. 639.
E' ammessa inoltre la realizzazione di recinzioni di protezione delle pertinenze delle abitazioni private a protezione di superfici non superiori a 500 mq per singolo edificio ad uso abitazione, mediante la costruzione di recinzioni temporanee o di staccionate in legno di castagno o robinia per una altezza massima di altezza cm 100, a due corsi paralleli e piantoni posti ad una distanza minima di cm 150, fatte salve difficoltà orografiche, come rappresentato nella Guida e codici materiali. E' altresì consentita l'installazione temporanea sulla staccionata di rete a maglia quadrata come indicato al punto precedente.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

In ogni caso le recinzioni non devono impedire libere visuali del paesaggio. Pertanto è vietata la realizzazione di siepi vegetali. E' ammessa la realizzazione, in prossimità di sentieri e percorsi ad uso pubblico, di "griglie antibestiame" a condizione che non ostacolino in alcun modo il libero passaggio delle persone. L'ente parco potrà progettare e realizzare ampie recinzioni che delimitino vaste aree agricole e insediate, in sostituzione delle recinzioni messe in opera da privati.
L'installazione degli impianti identificati con il termine "pastore elettrico" è ammessa e non necessita del rilascio di alcuna autorizzazione, il posizionamento di questo tipo di recinzioni deve comunque rispettare le norme e le distanze già descritte per le recinzioni di tipo tradizionale.

g) Realizzazione di pergolati come previsto dall' art. 9, comma 3, lettera e), delle Norme di Attuazione del Piano del Parco, *"esclusivamente nelle adiacenze degli edifici ad uso abitazione, a sostegno di essenze vegetali rampicanti e per la creazione di spazi ombreggiati, con una superficie massima sviluppata pari a mq 40, comprensiva, qualora venga ampliato un pergolato preesistente, della superficie già realizzata; i pergolati dovranno essere realizzati esclusivamente con tondame di castagno scortecciato"* o squadrato a mano con l'ausilio di utensili da taglio, escludendo la lavorazione industriale, *"sia per quanto concerne le strutture verticali di sostegno da posarsi in opera senza opere di fondazione e per un'altezza massima pari a m 2.50, sia per le strutture orizzontali da realizzarsi a maglia quadrangolare con lato non inferiore a m 1 e la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente utilizzando essenze vegetali vive; non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali".*

h) Installazione di impianti di illuminazione esterna: in prossimità degli edifici residenziali o lungo i percorsi di accesso agli stessi, per una lunghezza massima di 50 m, mediante la posa di corpi illuminanti a faretto incassati nei muri di fascia o posati sul piano di calpestio con fascia luminosa orientata verso il basso, in numero strettamente limitato alle esigenze di visibilità, ad almeno 10 m di stanza uno dall'altro, e correttamente inseriti nel contesto paesaggistico. Detti corpi illuminanti dovranno essere dotati di sistemi contro l'inquinamento luminoso, ai sensi delle NORME UNI 10/779 e dovranno risultare conformi a quanto previsto nel regolamento per la tutela ambientale; per gli impianti di illuminazione pubblica, si rinvia a quanto previsto dall'art. 26 del Regolamento per l'accessibilità;

i) Costruzione di forni e/o *barbecue* 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.

CAPO 4 - IL PAESAGGIO DELLE VILLE, DEI GIARDINI E DEGLI INSEDIAMENTI DIFFUSI - C2

Art. 20 Rinnovo e recupero degli edifici esistenti

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria , straordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree pertinenziali, di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del T.U. Edilizia approvato con Dlgs. n. 380 del 6.6.2001, nell'osservanza dei seguenti limiti dettati dall'art. 10, comma 6 delle Norme del Piano:

- *"conservazione dell'aspetto esterno;*
- *esclusione di incrementi volumetrici e di superfici lorde*

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

- *conservazione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;*
- *conservazione della destinazione d'uso attuale;*
- *qualora a seguito di interventi di opere interne senza aumenti volumetrici si intervenga nella distribuzione interna di due o più unità immobiliari, quelle risultanti non potranno avere taglio minimo inferiore ai 100 mq o comunque non inferiore a quello minimo originario;*

1 bis. Per destinazione d'uso attuale dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati deve intendersi quella stabilita dal pertinente titolo edilizio ovvero, in difetto, accertati con riferimento al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 6 giugno 2008 n°16 e s.m. e i., alla data del 5 novembre 2001 (adozione del Piano del Parco).

2. Inoltre:

a) è esclusa l'installazione di impianti di condizionamento e/o di climatizzazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza ai fronti esterni del fabbricato e sulle coperture; sono ammesse installazioni all'interno della sagoma dell'edificio oppure all'esterno dello stesso, in modo tale che l'impianto non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali;

b) è esclusa l'installazione di antenne TV e di parabole in aderenza ai fronti esterni del fabbricato e sulle coperture; è ammessa l'installazione di un unico elemento per ogni manufatto isolato e per ogni edificio multifamiliare, posto in modo tale che non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali.

3. Nell'area C.2.1. gli interventi ammissibili, oltre a rispettare le prescrizioni dei commi precedenti, devono essere realizzati nei seguenti termini:

a) sono escluse le trasformazioni della struttura costruttiva volte ad alterare, radicalmente, l'originario assetto statico e distributivo dell'organismo. Per quanto concerne gli orizzontamenti sono da evitare gli incrementi di carico e sono da mantenere invariate la quota di imposta ed il senso dell'orditura;

b) sono escluse le trasformazioni dei vani scala, delle coperture, dei *bow windows*, delle logge e delle altane per le quali è fatto obbligo di mantenere impianto e sviluppo spaziali, forma, nonché materiali e tecniche costruttive impiegate all'epoca della costruzione originaria;

c) sono da mantenere i tipi di paramento (ad intonaco, in laterizio, lapidei), le partiture architettoniche, gli apparati di decoro, plastici e pittorici, che caratterizzano i fronti del corpo di fabbrica, attraverso interventi di restauro conservativo volti a ridurre, allo stretto indispensabile, la sostituzione o la ricostituzione di parti o di componenti obsolete;

d) sono da mantenere le forme, la partitura, i materiali e le lavorazioni dei serramenti, degli scuri e delle persiane, dei componenti in ferro fucinato quali cancellate, inferriate e ringhiere, dei canali di gronda, dei tubi pluviali, dei comignoli, in tutte le loro configurazioni tradizionali secondo le indicazioni contenute nella Guida e codici materiali;

e) la ripresa o il rifacimento dell'intonaco sui prospetti del corpo di fabbrica, quando presente, devono eseguirsi impiegando sempre malte a base di calce idraulica, senza alcuna aggiunta di cementi, con inerti di granulometria appropriata per ottenere una superficie in assonanza con quella del paramento originario ed una cromia tale da riprendere le tonalità delle terre naturali tipiche della tradizione locale;

f) il recupero delle facciate con caratteri figurativi, normalmente ricorrenti, deve essere attuato, in modo filologico, attraverso la fedele riproposizione dei motivi di decoro originali,

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

opportunamente rilevati e documentati prima dell'intervento, impiegando idropitture, preferibilmente a base di calce che, comunque, consentano di conseguire, per velature successive, gli effetti di trasparenza in corrispondenza degli sfondati e di plasticità nelle simulazioni architettoniche proprie della tradizione decorativa locale;

g) sono da mantenere le configurazioni degli spazi aperti, con i relativi manufatti di pertinenza degli edifici e le sistemazioni a verde, come disciplinate nel regolamento degli interventi sulla vegetazione;

h) sono da conservare le pavimentazioni tradizionali quali selciati, acciottolati - in particolare quelli policromi - i sistemi di raccolta e di defluenza delle acque meteoriche (cunette, chiusini e griglie), di metallo fuso o di pietra scolpita, i ninfei e le fontane, le cancellate, i pergolati in ferro battuto o in legno sagomato.

4. I limiti di cui sopra sono derogabili solo nel caso in cui ciò risulti motivatamente necessario per ripristinare i caratteri tipologici e tradizionali dell'edificio;

Art. 21 Sistemazioni esterne

1. Sono ammesse le seguenti tipologie e modalità di intervento:

a) La manutenzione delle aree pertinenziali degli edifici e dei percorsi di accesso, ivi compresa la sistemazione del piano di calpestio e la manutenzione delle pavimentazioni esistenti, anche attraverso la sostituzione di materiali ed elementi incongrui, nel rispetto delle indicazioni contenute nella Guida e codice dei materiali, con il divieto di realizzare nuove superfici impermeabili, di impiegare asfalto, conglomerato cementizio battuto, elementi autobloccanti. Le aree pertinenziali degli edifici, i percorsi interni alle proprietà, in caso di intervento, devono mantenere le connotazioni originarie; il fondo deve essere realizzato facendo riferimento al seguente repertorio tipologico:
   1. superficie stabilizzata con finitura in ghiaino;
   2. accoltellato di mattoni;
   3. selciato in calcare della tipologia del Monte Antola;
   4. acciottolato policromo, costituito da elementi di minuta pezzatura di provenienza marina;

   Per lo smaltimento delle acque superficiali non è ammesso l'impiego di componenti in materiale plastico: le griglie ed i chiusini devono essere in metallo fuso o fucinato, oppure in materiale lapideo forato; le cunette devono essere realizzate secondo le tecniche tradizionali.

b) La realizzazione di intercapedini areate, connesse ad opere di risanamento ed adeguamento igienico-sanitario dei manufatti ad uso abitativo, per una profondità netta massima di 50 cm;

c) L'interramento di serbatoi e/o di condotte connesse agli impianti tecnologici o alle reti di utenza, per un volume utile dei serbatoi sino a 15 mc e con una distanza minima degli stessi dalle costruzioni esistenti pari a 10 m; è altresì ammessa la realizzazione in interrato di impianti tecnici e relative condotte a servizio delle unità abitative, prevedendo idoneo ripristino superficiale;

d) Il ripristino di muri esistenti e la costruzione di nuovi muri di contenimento, nel rispetto del contesto paesaggistico e senza alterare la morfologia e il profilo del versante, da attuarsi prioritariamente con la tecniche del muro a secco, fatte salve altre tecniche tradizionali più appropriate al contesto ambientale o a comprovate esigenze di stabilità;

e) La realizzazione di recinzioni, ringhiere e cancellate, costituite da profilati metallici, non scatolati, di adeguata consistenza e di disegno assonante con i modelli d'epoca presenti nell'ambito oggetto di intervento secondo le indicazioni contenute nella Guida e codice materiali. Il basamento, di altezza massima 50 cm, può essere realizzato in calcestruzzo rivestito con pietra a spacco. La realizzazione di siepi vegetali a limitazione delle recinzioni

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

è ammessa nella sola fascia di protezione C2.2, impiegando a tale scopo le essenze vegetali previste nel regolamento degli interventi sulla vegetazione;

f) La costruzione di pergolati nelle adiacenze degli edifici ad uso abitativo, per una superficie complessiva non superiore a 25 mq, da realizzare in ferro battuto o in legno, anche sagomato, di disegno assonante con il contesto, escludendo qualsiasi tipo di tamponatura;

g) L'illuminazione esterna, in prossimità degli edifici o lungo i percorsi di accesso agli stessi, mediante la posa di corpi illuminanti a faretto o su supporto verticale, in numero strettamente limitato alle esigenze di visibilità e correttamente inseriti nel contesto paesaggistico. Detti corpi illuminanti dovranno essere dotati di sistemi contro l'inquinamento luminoso, ai sensi delle NORME UNI 10/779 e dovranno risultare conformi a quanto previsto nel regolamento per la tutela ambientale; per gli impianti di illuminazione pubblica, si rinvia a quanto previsto dall'art. 26 del Regolamento per l'accessibilità;

h) La costruzione di forni e/o *barbecue* 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.

CAPO 5 - AREE DI SVILUPPO, NUCLEI - D1

Art. 22 Rinnovo e recupero degli edifici esistenti

1. In relazione agli interventi nelle "Aree di Sviluppo – D1" trattati nel presente Capo 5, la normativa dettata dall'articolo 11, comma 4, lett. a) e b) delle norme del Piano si articola nel modo seguente:

a) D1-Portofino – D1-Paraggi (Comune di Portofino): in esecuzione della deliberazione di Consiglio n. 6 del 13 marzo 2018, la disciplina degli interventi è demandata agli strumenti urbanistici generali del Comune di Portofino in vigore, nonché alle corrispondenti previsioni di livello locale e di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria; l'adozione di nuovi strumenti urbanistici e loro varianti, generali e parziali, come previsto dal successivo Art. 15 comma 2, deve essere sottoposta al preventivo parere vincolante dell'Ente Parco.
Fino all'approvazione del nuovo P.U.C. da parte dell'Amministrazione Comunale, rimangono in vigore le norme di cui all'art. 23 del Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio previsto dall'art. 4 comma 3 delle presenti norme.
A seguito dell'approvazione del suddetto P.U.C. eventuali interventi da realizzarsi nell'ambito di procedura di S.U.A., rimangono soggetti alla stipula di apposita Convenzione, come specificato nel precedente art. 4 comma 12.

b) D1 – Paraggi (Comune di Santa Margherita Ligure), D1 - S. Rocco, D1 - Mortola e D1-Porto Pidocchio (Comune di Camogli): in queste zone sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 6, 7, 8, 9 della legge regionale 6.6.2008 n. 16.
Per dette aree D1, come individuate nella cartografia di Piano, i suindicati Comuni di Camogli e Santa Margherita Ligure, d'intesa con l'Ente parco, adottano un S.O.I. esteso all'intero comprensorio, inerente la razionalizzazione della viabilità, degli accessi e degli spazi ad uso pubblico, gli arredi, le sistemazioni a verde, gli impianti tecnici.
In particolare per l'area di Porto Pidocchio dovrà essere previsto l'adeguamento ed il miglioramento delle dotazioni igieniche, di sicurezza e di arredo dell'approdo, dei percorsi e delle aree attigue, prevedendo di dotare l'area di tutte le necessarie strutture ed attrezzature a servizio della fruizione, dei residenti e delle attività economiche e nel contempo la riqualificazione complessiva del sito sotto il profilo paesistico-ambientale.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

Per le eventuali porzioni di aree che, pur incluse nella zona D1, presentino caratteristiche di tipo agricolo o forestale, se debitamente individuate dai regolamenti previsti all'art. 4, il Piano consente gli interventi di cui alla zona C1 con le modalità stabilite nell' art.9."

2. Per quanto concerne il rinnovo ed il recupero degli edifici esistenti, sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree pertinenziali, di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del T.U. Edilizia approvato con Dlgs. n. 380 del 6.6.2001, nell'osservanza dei seguenti limiti dettati dalle norme di Piano:

a) "conservazione dell'aspetto esterno;
b) esclusione di incrementi volumetrici e di superfici lorde;
c) conservazione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
d) conservazione della destinazione d'uso attuale;
e) qualora a seguito di interventi di opere interne senza aumenti volumetrici si intervenga nella distribuzione interna di due o più unità immobiliari, quelle risultanti non potranno avere taglio minimo inferiore ai 100 mq o comunque non inferiore a quello minimo originario;

2 bis. Per destinazione d'uso attuale dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati deve intendersi quella stabilita dal pertinente titolo edilizio ovvero, in difetto, accertati con riferimento al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 6 giugno 2008 n°16 e s.m. e i., alla data del 5 novembre 2001 (adozione del Piano del Parco).

3. Inoltre gli interventi ammissibili devono essere realizzati nei seguenti termini:
   a) sono esclusi gli interventi volti a modificare l'assetto strutturale esistente ed, in particolare, il vano scala (quale elemento connotativo della genesi edilizia del nucleo storico), le quote di imposta dei solai (in quanto correlate alla ripartizione esterna delle aperture) e, comunque, qualsiasi elemento strutturale determinante nella definizione dell'elemento spaziale;
   b) sono escluse le trasformazioni che alterino significativamente la morfologia dei fronti, compresa la distribuzione e le caratteristiche dimensionali e costruttive delle aperture, delle coperture e delle relative altane, qualora presenti;
   c) sono da mantenere i tipi di paramento, le partiture architettoniche, gli apparati di decoro, plastici e pittorici, che caratterizzano i fronti del corpo di fabbrica, attraverso interventi di restauro conservativo volti a ridurre, allo stretto indispensabile, la sostituzione o la ricostituzione di parti o di componenti obsolete;
   d) sono da mantenere le forme, i materiali e le lavorazioni dei serramenti e della loro partitura, degli scuri e delle persiane presenti, dei comignoli, dei componenti in ferro fucinato quali cancellate, inferriate e ringhiere, dei canali di gronda e dei tubi pluviali, secondo le indicazioni contenute nella Guida e codice materiali;
   e) la ripresa o il rifacimento dell'intonaco sui prospetti del corpo di fabbrica, quando presente, devono eseguirsi impiegando malte a base di calce idraulica senza alcuna aggiunta di cementi, con inerti di granulometria appropriata per ottenere una superficie in assonanza con quella del paramento originario ed una cromia tale da riprendere le tonalità delle terre naturali tipiche della tradizione locale;
   f) il recupero delle facciate dipinte deve essere condotto secondo i canoni di un restauro conservativo che preveda il consolidamento degli intonaci eventualmente distaccati, la salvaguardia dell'apparato decorativo ancora presente ed una oculata ripresa pittorica dello stesso, nei lembi ove mancanti, attraverso una puntuale riproposizione critica;
   g) il recupero delle facciate con caratteri figurativi, normalmente ricorrenti, deve essere attuato, in modo filologico, attraverso la fedele riproposizione dei motivi di decoro originali, opportunamente rilevati e documentati prima dell'intervento, impiegando idropitture, preferibilmente a base di calce che, comunque, consentano di conseguire, per velature

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

successive, gli effetti di trasparenza in corrispondenza degli sfondati e di plasticità nelle simulazioni architettoniche proprie della tradizione decorativa locale;

h) gli interventi di manutenzione o di rinnovo della pavimentazione e dei sistemi di raccolta e di defluenza delle acque meteoriche (cunette e chiusini), negli spazi aperti pubblici o privati, sono da attuarsi riproponendo la configurazione originaria, con esclusione di qualsiasi tipo di elementi autobloccanti. Al variare dei casi, opportunamente accertati e documentati, per i piani di calpestio devono essere ricostituite le tipologie di seguito elencate:

   1. acciottolato costituito da elementi di provenienza fluviale, di pezzatura e di natura litica ricorrenti, localmente, nelle realizzazioni del passato, posto in opera secondo le tecniche tradizionali;
   2. acciottolato policromo, costituito da elementi di provenienza marina, di pezzatura ridotta e di natura litica ricorrenti, localmente, nelle realizzazioni del passato, posto in opera secondo le tecniche tradizionali;
   3. accoltellato di mattoni, antigelivi e sabbiati, costituente soprattutto la corsia centrale dei percorsi in acciottolato, posto in opera secondo le tecniche tradizionali;
   4. lastricato costituito da elementi lapidei di pezzatura e di natura litica ricorrenti, localmente, nelle realizzazioni del passato, posti in opera secondo disegno e tecniche tradizionali;

i) è esclusa l'installazione di impianti di condizionamento e/o di climatizzazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza ai fronti esterni del fabbricato; sono ammesse installazioni all'interno della sagoma dell'edificio oppure all'esterno dello stesso, in modo tale che l'impianto non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali;

l) è esclusa l'installazione di antenne TV e di parabole in aderenza ai fronti esterni del fabbricato; è ammessa l'installazione di un unico elemento per ogni manufatto isolato e per ogni edificio multifamiliare, posto in modo tale che non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali;

m) è ammessa l'installazione di nuove antenne per la telefonia mobile a condizione che ne sia previsto un corretto inserimento nel contesto paesistico ambientale;

n) è ammessa la realizzazione in interrato di impianti tecnici e relative condotte a servizio delle unità abitative prevedendo idoneo ripristino superficiale.

4. I limiti di cui sopra sono derogabili solo nel caso in cui ciò risulti motivatamente necessario per ripristinare i caratteri tipologici e tradizionali dell'edificio.

Art. 23 Indirizzi per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione previsti dal P.R.G. di Portofino

1. Fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati ed i progetti già dotati delle pertinenti concessioni e/o autorizzazioni, secondo quanto specificato nelle norme del piano all'art. 11, comma 4, lett. a), fino all'approvazione del nuovo P.U.C. da parte dell'Amministrazione Comunale, gli interventi edilizi di nuova costruzione ammessi dal P.R.G. del Comune di Portofino potranno essere realizzati a condizione che siano conservati e salvaguardati i valori storici, le connotazioni paesistico ambientali e le peculiarità urbanistico architettoniche del territorio, attraverso un oculato governo delle trasformazioni.
Pertanto il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti principi:

1. L'elaborazione progettuale deve discendere organicamente da una sistematica analisi percettiva condotta da punti oggettivamente significativi, al fine di comprendere l'effettiva visibilità dei manufatti di progetto e di valutare l'impatto che le trasformazioni conseguenti

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

possono produrre sulla struttura paesistica del contesto urbano o territoriale, nel quale vengono ad inserirsi.
In tal senso il rilevamento visivo dovrà essere documentato attraverso riprese effettuate da punti ravvicinati al sito di intervento, da stazioni più elevate opportunamente selezionate sulle alture, nonché dal mare.
Lo studio deve essere corredato da opportune simulazioni grafiche e fotografiche, al fine di dimostrare esaustivamente la compatibilità dell'intervento proposto.

2. Gli interventi, devono sempre porsi in piena assonanza con la morfologia del sito e non devono modificare significativamente il profilo del piano di campagna e delle sistemazioni presenti, secondo assetti strutturalmente e figurativamente consolidati nel tempo, preservando in particolare il sistema dei terrazzamenti e dei percorsi in atto.
Sono esclusi i muri di contenimento in calcestruzzo armato a vista mentre potranno essere realizzati in pietra faccia a vista, con altezza inferiore a m 2,5, della stessa natura litica di quella ricorrente nelle fasce e nei terrazzamenti tradizionali.
Pertanto le modifiche del profilo di campagna devono essere documentate da una puntuale planimetria quotata e dalle relative sezioni che evidenzino chiaramente la situazione esistente e la proposta di progetto, estesa all'intero ambito.

3. L'impianto planimetrico e volumetrico dell'edificato deve assecondare il naturale andamento del suolo e conseguire, nel suo comporsi, una diretta rispondenza tra l'assetto funzionale distributivo interno e la strutturazione, anche figurativa, delle partiture esterne evitando in questo modo, sul prospetto l'effetto di quinta teatrale del tutto avulsa dalla destinazione d'uso e dall'articolazione dell'organismo architettonico. Nel caso in cui la costruzione venga a sorgere nel contesto urbano, a fregio di piazza o via, il fronte prospiciente, nei suoi caratteri dimensionali, compositivi e cromatici, deve porsi in diretto e precipuo rapporto con le preesistenze al contorno.

2. Con riferimento alla previsione di cui all'art. 3.7 del Piano Regolatore Generale di Portofino, riferita allo strumento urbanistico attuativo di Piazza della Libertà e relative pertinenze, le precedenti indicazioni a carattere generale, fermo restando il rispetto degli obbiettivi e delle condizioni di cui ai comma 2), 3), 4) dell'art. 39 del PTCP relativo al regime di conservazione NI-CE in cui ricade la zona interessata, si traducono nelle specifiche modalità attuative sotto elencate:

1. l'eventuale intervento deve conseguire la qualificazione dell'intero ambito rappresentato dalla piazza e dal versante collinare retrostante, eliminando le condizioni di degrado e di incongruo utilizzo dell'area e del suo contesto;
2. l'eventuale nuova edificazione deve pertanto essere funzionale a qualificare l'impianto e la riconoscibilità dello spazio pubblico della piazza ed essere al contempo armonizzata con la sistemazione in termini paesistici e di fruizione delle aree pubbliche e di servizio da collocare sul versante;
3. il recupero del versante collinare, compresa la parte da destinare a standard, deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche ancora esistenti per quanto concerne il sistema delle fasce, dei muri e dei percorsi, studiando e garantendo le condizioni di stabilità del versante stesso;
4. l'eventuale edificazione deve essere localizzata ai piedi del versante collinare in modo da ridurre gli sbancamenti e l'impatto dell'intervento nonché di consentire la pertinente definizione dell'impianto della piazza, garantendo le visuali verso la collina e il diretto collegamento con le aree a servizi;
5. la volumetria complessiva assentita dal PRG di Portofino, pari a 3.115 mc da intendersi comprensivi delle volumetrie esistenti, costituisce il volume massimo realizzabile subordinatamente al rispetto delle prescrizioni normative vigenti e delle modalità di attuazione sopra indicate.

CAPO 6 - AREE DI SVILUPPO: METE E STRUTTURE DEL TURISMO STORICO - D2

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

Art. 24 Rinnovo e recupero degli edifici esistenti

1. Fatto salvo quanto specificamente previsto dagli articoli successivi, sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree pertinenziali, di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del T.U. Edilizia approvato con Dlgs. n. 380 del 6.6.2001, nell'osservanza dei seguenti termini:

a) sono esclusi gli interventi volti a modificare l'assetto strutturale esistente ed, in particolare, il vano scala - quale elemento connotativo della genesi edilizia del nucleo storico - le quote di imposta dei solai - in quanto correlate alla ripartizione esterna delle aperture - e, comunque, qualsiasi elemento strutturale determinante nella definizione dell'elemento spaziale;

b) sono escluse le trasformazioni che alterino significativamente la morfologia dei fronti, compresa la distribuzione e le caratteristiche dimensionali e costruttive delle aperture, delle coperture e delle relative altane, qualora presenti, al fine di salvaguardare i caratteri figurativi, i materiali, le soluzioni proprie della consuetudine costruttiva locale;

c) sono da mantenere i tipi di paramento, le partiture architettoniche, gli apparati di decoro, plastici e pittorici, che caratterizzano i fronti del corpo di fabbrica, attraverso interventi di restauro conservativo volti a ridurre, allo stretto indispensabile, la sostituzione o la ricostituzione di parti o di componenti obsolete;

d) sono da mantenere le forme, i materiali e le lavorazioni dei serramenti e della loro partitura, degli scuri e delle persiane presenti, dei comignoli, dei componenti in ferro fucinato quali cancellate, inferriate e ringhiere, dei canali di gronda e dei tubi pluviali, secondo le indicazioni contenute nella Guida e codice materiali;

e) la ripresa o il rifacimento dell'intonaco sui prospetti del corpo di fabbrica, quando presente, devono eseguirsi impiegando sempre malte a base di calce idraulica, senza alcuna aggiunta di cementi, con inerti di granulometria appropriata per ottenere una superficie in assonanza con quella del paramento originario ed una cromia tale da riprendere le tonalità delle terre naturali tipiche della tradizione locale;

f) il recupero delle facciate dipinte, di rilevante valore figurativo, deve essere condotto secondo i canoni di un restauro conservativo che preveda il consolidamento degli intonaci eventualmente distaccati, la salvaguardia dell'apparato decorativo ancora presente ed una oculata ripresa pittorica dello stesso, nei lembi ove mancanti, attraverso una puntuale riproposizione critica;

g) il recupero delle facciate con caratteri figurativi, normalmente ricorrenti, deve essere attuato, in modo filologico, attraverso la fedele riproposizione dei motivi di decoro originali, opportunamente rilevati e documentati prima dell'intervento, impiegando idropitture, preferibilmente a base di calce che, comunque, consentano di conseguire, per velature successive, gli effetti di trasparenza in corrispondenza degli sfondati e di plasticità nelle simulazioni architettoniche proprie della tradizione decorativa locale;

h) gli interventi di manutenzione o di rinnovo della pavimentazione e dei sistemi di raccolta e di defluenza delle acque meteoriche (cunette e chiusini), negli spazi aperti pubblici o privati, sono da attuarsi riproponendo la configurazione originaria, con esclusione di qualsiasi tipo di elementi autobloccanti;

i) è esclusa l'installazione di impianti di condizionamento e/o di climatizzazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza ai fronti esterni del fabbricato e sulle coperture; sono ammesse installazioni all'interno della sagoma dell'edificio oppure all'esterno dello stesso, in modo tale che l'impianto non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali;

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

l) è esclusa l'installazione di antenne TV e di parabole in aderenza ai fronti esterni del fabbricato; è ammessa l'installazione di un unico elemento per ogni manufatto isolato e per ogni edificio multifamiliare, posto in modo tale che non possa interferire con la figuratività del manufatto e del suo intorno (con particolare riguardo alle viste dai percorsi pubblici e dai principali punti panoramici), preferibilmente, attraverso una schermatura realizzata con elementi vegetali;

m) è esclusa l'installazione di antenne per la telefonia mobile tranne che nel Borgo di S. Fruttuoso, per il quale si applica quanto previsto all'art. 22, comma 3 lett n.

2. I limiti di cui sopra sono derogabili solo nel caso in cui ciò risulti motivatamente necessario per ripristinare i caratteri tipologici e tradizionali dell'edificio.

Art. 25 Borgo di San Fruttuoso

1. Gli interventi ammissibili, oltre a quanto previsto all'art. 24, sono individuati nel progetto di recupero paesistico-ambientale elaborato dall'Ente Parco ai sensi della l.r. n. 26 dell'11/09/1992 ed approvato nell'ambito dell'Accordo di programma stipulato in data 6/11/1996 e modificato con D.G.R. n. 207 del 05/02/2010.

2. Il Piano del parco, nell'ambito interessato, conferma i seguenti obiettivi del progetto di recupero paesistico-ambientale:

a) "miglioramento dei modi di fruizione (accessibilità dal mare e percorribilità interna) razionalizzando i flussi dei visitatori;
b) riqualificazione complessiva del Borgo e delle attigue superfici agricole sia per gli aspetti di riordino urbanistico-edilizio e tipologico-architettonico sia per quelli di tutela ambientale;
c) sviluppo delle attività tradizionali ed in particolare di quelle agricole nonché di attività ecocompatibili che favoriscano la residenza continuativa e la rivitalizzazione del borgo".

Art. 26 Altre mete e strutture del turismo storico

1. La normativa di Piano si articola nel modo seguente:

"Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere agli articoli 6, 7, 8, 9 della legge regionale 6.6.2008 n. 16. Eventuali altri interventi, finalizzati alla razionalizzazione o al potenziamento delle attrezzature di servizio e funzionali al miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva, potranno essere proposti mediante specifici strumenti urbanistici attuativi previsti dall'art. 19 della l.r. 12/1995, corredati da un piano aziendale di sviluppo che ne dimostri l'esigenza, nel rispetto della destinazione alberghiera tradizionale per quanto riguarda l'Albergo Portofino Vetta, il Cenobio dei Dogi e l'Albergo Splendido, della attuale destinazione per il covo di Nord Est nell'ambito della proprietà a valle della strada provinciale per Portofino, e di una destinazione polifunzionale turistico-culturale e congressuale per il complesso della Cervara. Gli interventi previsti per il complesso monumentale della Cervara saranno subordinati a ~~uno~~ S.U.A. la cui convenzione disciplinerà anche l'uso pubblico della struttura. L'area di sviluppo di Portofino Vetta comprende due sottozone: Albergo Portofino Vetta, per la quale si applicano le previsioni di cui al presente articolo, e Antenne, per la quale si applicano le previsioni indicate nella scheda di Piano relativa alla specifica area di progetto per la fruizione."

2. Per il periodo di validità del piano, per ciascun ambito di ~~intervento~~ applicazione e per attuare gli interventi previsti ai successivi commi del presente articolo, ~~può essere approvato un solo strumento urbanistico attuativo~~ possono essere approvati strumenti urbanistici attuativi, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 12/1995, anche in fasi temporali distinte.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

3. Il presente Regolamento delinea gli indirizzi per la redazione dei suddetti strumenti urbanistici attuativi, riferendoli ai diversi ambiti di applicazione di seguito riportati.

a) Hotel Splendido:

1. La realizzazione di nuove attrezzature di servizio finalizzate al miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva, considerata l'eccezionalità del sito ove sorge l'insediamento, puo' avvenire senza comportare significative modifiche alla sagoma dei corpi di fabbrica esistenti e prioritariamente mediante il recupero e la ristrutturazione, con possibile cambio di destinazione d'uso, dei manufatti di servizio esistenti. E' ammesso l'adeguamento igienico funzionale del piano sottotetto senza modificare l'altezza al colmo e la pendenza delle falde, anche mediante la realizzazione di nuove aperture che non alterino significativamente i caratteri architettonici che identificano l'edificio.

b) Albergo Portofino Vetta:

1. E' ammessa la costruzione di attrezzature leggere per la miglior fruizione degli spazi esterni destinati alla ristorazione, al soggiorno nonché idonee attrezzature all'aperto per lo svago e il tempo libero, da realizzarsi nell'area pertinenziale dell'albergo, opportunamente inserite nel contesto paesaggistico-ambientale.
2. Eventuali edificazioni di servizio, finalizzate al miglioramento dell'offerta turistico ricettiva, nel limite massimo del 5 % del volume esistente, potranno essere realizzate in interrato, su tre lati, con il quarto lato defilato dai principali punti di vista panoramici e mascherato con un'oculata messa a dimora di piante autoctone.
3. È ammessa la realizzazione di parcheggi in interrato nel numero massimo di 1 posto auto per camera nell'area a valle della strada, in sostituzione dell'attuale parcheggio a raso ubicato in prossimità dell'albergo ed inoltre condizionata a pertinenti verifiche di natura geologica e paesistico-ambientale, nonché alla sistemazione dell'area esterna all'albergo;
4. L'approvazione del relativo S.U.A. è subordinata all'ottemperanza da parte della proprietà agli obblighi assunti nell'ambito della Conferenza dei servizi del 20/03/1991 inerente il Piano particolareggiato per la ristrutturazione del Portofino Kulm.
5. Lo S.U.A. di cui sopra dovrà essere esteso a tutto l'Ambito di pertinenza della Struttura Ricettiva, compreso il viale di accesso carrabile, e la convenzione obbligatoria, prevista dall'art. 19 della l.r. 12/1995, dovrà essere preceduta da un preliminare atto d'obbligo che definisca i rapporti di accessibilità, fruizione e sicurezza con l'Amministrazione Comunale competente.

c) Hotel Cenobio dei Dogi,

1. Lo S.U.A deve avere come obiettivo quello di elevare gli standard qualitativi dell'intero complesso alberghiero, potenziandone al contempo il valore di immagine e la conseguente capacità di attrazione.
2. A tal fine lo SUA deve prevedere la riqualificazione di tale complesso, ferma restando la destinazione alberghiera tradizionale e nel rispetto dell'art. 37 (Aree urbane-Valori d'Immagine - IU) delle Norme del vigente PTCP, secondo un coerente disegno delle strutture in elevato ed in sotterraneo, degli spazi aperti, delle articolazioni funzionali, delle dotazioni di servizio e di accesso, e ponendo inoltre rimedio alle situazioni di degrado o comunque non all'altezza di un contesto di prestigio, anche mediante la demolizione dei manufatti incongrui presenti nell'area e la loro ricostruzione nel contesto degli interventi di cui ai successivi commi 3 e 4.
3. Ai fini sopra indicati, lo S.U.A. può prevedere un incremento della ricettività alberghiera tradizionale e delle relative attrezzature funzionali e di servizio, a condizione che i nuovi

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

volumi siano adeguatamente composti nel rispetto dei caratteri dominanti del complesso, con limitazione al minimo indispensabile delle porzioni di prospetto a vista e con l'individuazione di elementi di attenuazione dell'impatto visivo specificamente progettati mediante il ricorso diffuso a piantumazioni con funzioni di barriera e mascheramento.

4. La realizzazione di nuovi volumi fuori terra rispetto al profilo preesistente è ammessa a condizione che si tratti del recupero della volumetria di edifici legittimamente esistenti, in quanto dotati di titolo abilitativo, che vengono in tutto o in parte demoliti per conseguire gli obiettivi di riqualificazione sopra specificati, mentre la realizzazione di nuove volumetrie interrate deve essere limitata alle dotazioni funzionali e di servizio del complesso alberghiero, nei termini specificati al successivo comma 5.
5. Particolare rilievo deve essere posto nella progettazione dello S.U.A. per quanto concerne la previsione di ricomposizione morfologica delle superfici interessate dagli interventi di modifica, garantendone, nel caso di realizzazione di nuovi volumi interrati, la compatibilità con i caratteri geologici e vegetazionali presenti, la corretta regimazione e circolazione idrica superficiale e nel sottosuolo. Devono inoltre essere ridotte al minimo le superfici libere pavimentate con sistemi non permeabili, ed essere previsto l'impiego delle migliori tecnologie per la riduzione dei consumi di energia, prevedendo l'obbligo della realizzazione di nuove costruzioni con classe di consumo energetico di tipo "A", e per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con modalità di integrazione architettonica, anche in deroga a quanto previsto all'art. 24 comma 1, lettera i), compatibili con il contesto paesaggistico.
6. Lo SUA, di approvazione regionale, deve comprendere tutto l'ambito dell'Hotel Cenobio dei Dogi classificato come Area di Sviluppo D2 nelle tavole di Piano nonché eventuali porzioni limitrofe a detto ambito D2 qualora necessarie per il conseguimento di standard urbanistici. Gli interventi di nuova edificazione, fuori terra ed in sottosuolo, devono essere collocati nell'area pianeggiante antistante le attuali strutture alberghiere e nella fascia collinare immediatamente a ridosso.
7. Lo studio redatto ai fini della necessaria valutazione di incidenza degli effetti derivanti ~~sul SIC~~ sulla Z.S.C. IT1632603 "Parco di Portofino" dalla realizzazione del progetto dovrà, in particolare, indicare le cautele e le mitigazioni che saranno adottate nelle fasi di cantiere. Per quanto riguarda gli interventi di tipo vegetazionale, si fa riferimento a quanto previsto nel relativo Regolamento.
8. E' ammessa la realizzazione di eventuali edificazioni nel sottosuolo finalizzate a migliorare l'offerta per il turismo congressuale e implementare le attrezzature dedicate allo svago e al tempo libero, condizionata a pertinenti verifiche di natura geologica e paesistico ambientale.
9. È ammessa la realizzazione di parcheggi in interrato, condizionata a pertinenti verifiche di natura geologica e paesistico-ambientale.
10. Le proposte progettuali relative agli interventi sopraindicati dovranno risultare compatibili con il vincolo monumentale insistente sul complesso.

d) Complesso Monumentale della Cervara.

1. Le parti di manufatto in stato di rudere sono recuperabili con un progetto di ricomposizione coerente al rispetto del vincolo monumentale.
2. Al fine di valorizzare l'uso degli ambienti monumentali esistenti, nel caso in cui le strutture di servizio quali cucine, depositi, locali caldaie, ecc. siano attualmente ospitate in spazi inadatti in relazione alla salvaguardia delle caratteristiche monumentali esistenti o ai requisiti igienico – funzionali richiesti, è ammissibile verificarne la rilocalizzazione in nuovi spazi o volumi alternativi.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

3. E’ ammessa la realizzazione di di una o due serre in ferro e vetro, per una superficie massima complessiva di 60 mq, funzionali alla manutenzione del giardino, nonché la realizzazione di attrezzature per lo svago e il tempo libero nell’area retrostante il complesso monumentale
4. E’ ammessa la realizzazione di parcheggio interrato, le cui dimensioni, individuate sulla base delle modalità costruttive e del sito proposto, verranno esaminate in sede di valutazione del relativo S.U.A.
5. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alle necessarie verifiche di natura geologica e paesistico ambientale nonché alla compatibilità della proposta progettuale con il vincolo monumentale insistente sull’intero complesso e sulle aree di pertinenza.

e) Covo di Nord Est

1. La riqualificazione del complesso può essere realizzata, subordinatamente alla demolizione delle opere realizzate abusivamente, nell’ambito di un piano di intervento finalizzato alla riqualificazione strutturale e figurativa, anche mediante un limitato aumento volumetrico, da esaminarsi in sede di valutazione del relativo S.U.A. e compatibile con la valenza paesaggistica del sito.

4. Le eventuali richieste di nuova edificazione per attività di servizio e per parcheggio di cui alle lettere a), b), c), d), e) del comma 3 sono subordinate, come dalla norma del Piano del Parco, alla presentazione di un piano aziendale che evidenzi, fra l’altro, l’interesse pubblico dell’iniziativa, nonché alla stipula di apposita convenzione con il Comune, sancendo il vincolo di destinazione d’uso dell’intero edificio per almeno 20 anni, e con l’Ente Parco, precisando gli obblighi del proponente nei confronti degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del Parco.

5. Ai sensi dell’art. 14 delle Norme di Piano, nelle Aree di sviluppo D2 è consentita inoltre la realizzazione di piscine inserite negli Strumenti Urbanistici Attuativi, come meglio specificato all’Art. 4 comma 12 del Piano e definito all’32 del Regolamento di Riqualificazione del Patrimonio Edilizio, ad esclusione del Borgo di San Fruttuoso e delle strutture del turismo storico già provviste di piscina scoperta. All’interno della convenzione da sottoscrivere nell’ambito del SUA dovranno essere inserite misure di mitigazione ambientale finalizzate al migliore inserimento possibile dell’intervento nel delicato contesto paesistico-ambientale.

CAPO 7 - ALTRI INTERVENTI AMMESSI

Art. 27 Realizzazione di box pertinenziali interrati

1. La normativa di piano, all’art. 14, comma 1, lett. a), consente:
“La realizzazione di box pertinenziali limitatamente alle aree C.2.1., C.2.2., D.1. Paraggi, D.1. Portofino, D.1. San Rocco, dopo l’approvazione del regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio e nel rispetto dei limiti e delle cautele previste dal pertinente Piano di Bacino di cui alla legge 183/1989, solo in interrato, per gli edifici del parco accessibili veicolarmene e nel limite massimo di 1 posto auto per unità abitativa e comunque per una superficie massima di mq 14 per singolo box. Nel caso di unità abitative con superficie lorda superiore a 250 mq è possibile realizzare un massimo di due posti auto per un totale di 28 mq di superficie, comprensivi delle eventuali superfici già in dotazione per questo scopo. Le opere potranno essere realizzate nel rispetto della morfologia del terreno esistente e particolare cura dovrà essere posta nel ripristino del profilo

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

originario e nella sistemazione dei luoghi. Il regolamento, previa un'adeguata indagine territoriale ed una dettagliata documentazione conoscitiva condotta con le tecniche di archeologia ambientale, si dovrà far carico di individuare gli interventi ammissibili, i quali potranno essere inferiori ai limiti massimi stabiliti dalla norma. Il regolamento dovrà prevedere in particolare:

1. *la realizzazione delle murature a vista in pietra locale a spacco, adeguatamente raccordata con le sistemazioni esistenti, prevedendo finiture e opere accessorie ispirate alle tipologie tradizionali;*
2. *la messa in opera di almeno 40 cm di terreno vegetale sul solaio di copertura su cui piantare idonee essenze locali.*
3. *un'altezza massima utile del locale pari a 2,20 m*
4. *la realizzazione della porta in accesso in materiale ligneo;*
5. *la dotazione di un'unica apertura di accesso qualora siano realizzati box multipli a servizio di più unità abitative, nel qual caso la superficie massima di ogni singolo box potrà essere incrementata del 30%;"*

2. Fatta salva la normativa di Piano sopra richiamata e previa verifica di sostenibilità paesistico-ambientale dei relativi progetti attuativi, nei siti individuati nell'allegato F è consentito realizzare box multipli pertinenziali con le seguenti prescrizioni:

a) è ammessa la realizzazione di locali multipli, in interrato, di altezza massima utile pari a m 2,20, con scavo a cielo aperto nelle situazioni orografiche puntualmente contrassegnate nell'elaborato planimetrico (Allegato F), prevedendo il ripristino rigoroso del profilo di campagna primitivo mediante riporto di terra vegetale, di spessore non inferiore a m 1 e successivo inerbimento e messa a dimora di piante autoctone;

b) è ammessa la realizzazione di locali multipli in interrato, di altezza massima utile pari a m 2,20, con scavo in galleria nelle situazioni orografiche puntualmente contrassegnate nell'elaborato planimetrico (Allegato F), provvedendo a mantenere inalterato il profilo di campagna e la copertura vegetale del suolo;

c) qualora lo scavo da eseguire comporti la rimozione di preesistenti muri a secco di fascia, questi devono essere successivamente ricostituiti, in pietrame a spacco con reimpiego del materiale lapideo, opportunamente recuperato in corso d'opera; nei locali interrati di tipo multiplo sono consentiti solo due accessi destinati, rispettivamente, all'ingresso ed all'uscita che saranno caratterizzati da una larghezza non superiore a m 2,20; devono risultare arretrati rispetto al muro di contenimento esterno, o al piede della scarpata naturale, di almeno m 3. Le porte sono da realizzarsi in doghe di legno riquadrate, ripartite in due ante secondo i modelli tradizionali;

d) le murature a vista e le riquadrature delle porte devono essere realizzate in pietra locale, a spacco, armonicamente raccordate con i manufatti e le sistemazioni preesistenti e, comunque, in piena assonanza con le tipologie costruttive localmente consolidate;

e) nei locali multipli, gli spazi e le aree di manovra per l'acceso ai singoli box, aggiuntive rispetto alle superfici indicate al comma 1, dovranno essere contenute entro le dimensioni minime previste dalla normativa vigente.

Art. 28 Impianti pubblici sportivi

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".

Art. 28 bis Area Edificio ex Istituto Barsanti in Comune di Camogli

1. L'edificio, di proprietà del Comune di Camogli, ospita, per una parte dei locali disponibili, l'Istituto Professionale Alberghiero "Marco Polo", e per la residua parte risulta parzialmente utilizzato

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

dal Comune quale magazzino. Trattasi di un edificio in linea, di consistenti dimensioni, realizzato nel decennio 1960-1970, con tipologia contemporanea, struttura in cemento armato, con quattro piani fuori terra.

2. L'edificio risulta accessibile carrabilmente attraverso una piccola rampa in derivazione dalla via dei Cipressi, e risulta entrostante un ambito in declivio, parzialmente terrazzato a fasce, che in parte è tutt'ora di privata proprietà. L'area a monte dell'edificio, cosiddetta area del Castellaro, è di interesse archeologico, come tale soggetta alle norme di tutela ai sensi del la Parte II del D.Lgs. 42/2004.

3. Il Comune di Camogli, proprietario dell'immobile, in ragione della complessiva idoneità dell'ubicazione e delle sue originarie caratteristiche compositive, intende destinare l'intero complesso, con una previsione di ampliamento volumetrico (per un massimo del 20% della preesistenza) a sede principale delle scuole dell'obbligo pubbliche, ed in effetti l'edificio, per conformazione e accessibilità, si presta a essere utilizzato come struttura scolastica, nell'ambito di un progetto unitario che preveda contestualmente ad una corretta modalità di incremento del volume, la compiuta sistemazione del terreno circostante e il miglioramento della rampa carrabile di accesso, in termini compatibili con i caratteri d'immagine del versante del Castellaro e funzionali alla destinazione d'uso del fabbricato con particolare riferimento alla definizione della sua accessibilità veicolare.

4. Dovrà essere predisposto un progetto unitario dall'Amministrazione Comunale, prevedente il pieno conseguimento degli obbiettivi sopra descritti, da approvarsi d'intesa con l'Ente Parco, anche con particolare riferimento alle sistemazioni della viabilità d'intorno.

5. L'area è di interesse pubblico, costituente standard urbanistico di livello comunale ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, con destinazione servizi per l'istruzione pubblica.

Art. 29 Impianti tecnici

1. La normativa di piano, all'art. 14, comma 1, lett. c), consente nell'area parco:
"la realizzazione in interrato di impianti tecnici di interesse pubblico nonché la realizzazione di cisterne secondo le modalità tecniche previste dall'art. 9, comma 3, lett. f del piano del parco".

2. E' altresì ammesso l'interramento di condotte per impianti tecnologici e reti di utenza ad uso pubblico e privato, con l'esclusione delle aree ricadenti nella Riserva Integrale, prevedendo idoneo ripristino superficiale.

Art. 30 Opere di bonifica e prevenzione del dissesto idrogeologico

1. La normativa di piano, all'art. 14, comma 1, lett. d), consente nell'area parco:
"la realizzazione di opere di bonifica e prevenzione del dissesto idrogeologico, attuate preferenzialmente mediante l'impiego delle tecniche di ingegneria naturalistica".

2. Le modalità tecniche realizzazione dei suddetti interventi sono indicate nel regolamento degli interventi sulla vegetazione e indicate nella guida e codice dei materiali.

Art. 31 Attrezzature per la balneazione sugli arenili

1. La normativa di piano, all'art. 14, comma 1, lett. e), consente:
"l'installazione stagionale di attrezzature per la balneazione sugli arenili presenti nelle zone di Piano C1, C2, D1 e D2".

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

2. Le modalità di realizzazione dei suddetti interventi sono disciplinate nel regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione.

Art. 32 Piscine ~~temporanee~~

1. Fermo restando il rispetto dei vincoli territoriali di sostenibilità paesistico-ambientale, ~~1.~~ ~~La~~ la normativa di piano, all'art. 14, comma 1, consente:
   f) "l'installazione stagionale di piscine di modeste dimensioni per un volume massimo lordo pari a mc 25, esclusivamente nelle aree pertinenziali degli edifici ad uso abitativo".

   g) la realizzazione di piscine nelle Aree di sviluppo D2, subordinate alla approvazione di SUA, come meglio specificato all'Art. 4 comma 12 del Piano e definito agli Artt. 26 e 32 del Regolamento di Riqualificazione del Patrimonio Edilizio, ad esclusione del Borgo di San Fruttuoso e delle strutture del turismo storico provviste di piscina scoperta.

2. Per le piscine stagionali di cui al comma 1 lettera f). valgono le seguenti prescrizioni:

   ~~1 bis.~~ a) Le piscine di volume sino a 5 mc con superficie sino a 5 mq possono essere installate stagionalmente senza necessità di nullaosta dell'Ente Parco, ferme restando le medesime condizioni specificate nel successivo comma 2 e nel limite massimo di una per unità immobiliare abitativa.

   ~~2.~~ b) Le attrezzature di dimensione compresa tra 5 e 25 mc possono essere installate, senza effettuare scavi e movimenti terra, nel periodo compreso tra il I° aprile e il 30 ottobre, in aree funzionalmente pertinenziali all'edificio e a condizione che non risultino visibili dai percorsi pubblici e dai punti di belvedere. Eventuali basi di appoggio sul terreno possono essere realizzate esclusivamente in legno per una superficie non superiore al doppio della superficie della piscina stessa, da rimuoversi contestualmente ad essa. Dovranno in ogni caso evitarsi altre strutture o attrezzature di servizio quali impalcati, artificiosi raccordi con il terreno, spogliatoi.

3. Per le piscine di cui al comma 1 lettera g) la soluzione tecnica dovrà essere compatibile con la valenza paesaggistica del sito ed inserita nell'ambito di un piano di intervento finalizzato alla generale riqualificazione edilizia e figurativa delle strutture, da esaminarsi in sede di valutazione del S.U.A.

Art. 33 Attrezzature di telerilevamento degli incendi boschivi

1. Il progetto di riammodernamento, già programmato da parte della Regione Liguria, del sistema di telerilevamento degli incendi boschivi "Alenia SR10" dovrà essere elaborato d'intesa con l'Ente Parco e dovrà prevedere altresì interventi di recupero e di riqualificazione dell'intero complesso degli impianti esistenti.

Eventuali strutture non più utilizzate dovranno essere rimosse e i relativi siti rinaturalizzati, a carico dell'ente gestore entro due anni dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

33 bis Insegne e cartelli pubblicitari

1. Nel territorio del Parco è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari come disposto dall'art. 13, comma 1, lett. l) delle Norme di attuazione del Piano del Parco.

2. E' ammessa l'installazione di insegne per la segnalazione di esercizi commerciali o pubblici, correttamente inserite nel contesto paesitico-ambientale di riferimento, nelle immediate adiacenze degli esercizi stessi. Eventuali altre localizzazioni dovranno essere concordate con l'Ente parco. In questi casi l'installazione potrà essere subordinata alla stipula di apposita convenzione.

Art. 33 ter Aree verdi di proprietà comunale

1. Nelle fasce C2, D1, D2, è ammesso l'adeguamento e il recupero all'uso pubblico delle aree verdi di proprietà comunale, dei relativi percorsi e delle aree attrezzate per la sosta e la fruizione.

TITOLO IV - ATTI AMMINISTRATIVI E PROCEDURE

Art. 34 Snellimento delle procedure amministrative

1. Per la realizzazione degli interventi di carattere manutentorio-conservativo, concernenti rispettivamente le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e le opere interne di singole unità immobiliari che:

- non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti
- non rechino pregiudizio alla statica degli immobili
- non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici
- non comportino aumenti di volume e di superficie
- nel caso di opere interne, non incidano sulle strutture principali e sulle caratteristiche tipologiche dell'edificio
- non comportino cambi di destinazione d'uso, quale legittimamente risultante alla data di adozione del Piano (5 novembre 2001).

Qualora si intenda procedere presentando al Comune denuncia di inizio attività (D.I.A.) secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la procedura di rilascio del nulla-osta di cui all'art. 21 della legge regionale 12/1995 può essere sostituita presentando anche all'Ente Parco l'analoga documentazione prevista a corredo della denuncia di inizio attività (D.I.A.) da inoltrare al Comune.

2. Nella relazione tecnica, da allegare alla suddetta D.I.A., dovrà essere asseverata la conformità degli interventi proposti con le norme del Piano del Parco e dei relativi regolamenti e allegati ed in particolare alla Guida dei codici e dei materiali, nonché la legittimità urbanistico-edilizia dello stato attuale rappresentato negli elaborati di progetto.

3. La copia della D.I.A. presentata all'Ente parco, secondo le modalità indicate ai commi precedenti, dovrà essere allegata alla D.I.A. inoltrata al Comune e la stessa prenderà efficacia qualora l'Ente parco, entro 30 giorni dall'avvenuta presentazione, non notifichi al Comune e all'interessato eventuali difformità delle opere in progetto con le norme vigenti nel territorio del parco o l'insussistenza delle condizioni previste per il ricorso alla procedura semplificata.

4. Alla D.I.A. presentata all'Ente parco dovrà essere allegata copia dell'attestazione del versamento dei diritti tariffari di cui all'art. 35, comma 6.

Art. 35 Interventi soggetti a rilascio di nulla-osta

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

1. La realizzazione degli interventi non compresi nell'articolo precedente e ammessi dal presente Regolamento e dal Piano del Parco è subordinata al rilascio del nulla-osta secondo le modalità previste dell'art. 21 della l.r. 12/1995 e dal vigente statuto dell'Ente parco.
A tal fine il proprietario o l'avente titolo deve inoltrare idonea richiesta in bollo corredata dalla seguente documentazione:

a) 1 copia di idonea ed esaustiva documentazione fotografica;
b) 3 copie della relazione tecnica;
c) 3 copie degli idonei elaborati grafici dai quali si possa desumere in maniera certa l'intervento proposto, attraverso la rappresentazione dello stato attuale, di progetto e di raffronto, compreso l'inquadramento territoriale dell'intervento;
d) 1 copia dell'idonea documentazione comprovante la legittimità dello stato attuale;
e) copia dell'attestazione del versamento dei diritti tariffari di cui al successivo comma 6.

2. Al fine dell'istruttoria finalizzata al rilascio del nulla osta relativo alla realizzazione degli interventi edilizi di cui alle lettere b) e c), comma 1 dell'art. 3 del T.U. Edilizia approvato con Dlgs. n. 380 del 6.6.2001, tutte le richieste presentate, per la prima volta a partire dall'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere corredate da uno studio cognitivo esteso all'intero manufatto e all'area pertinenziale di proprietà oggetto di intervento che ne illustri i caratteri tipologici, morfologici e strutturali, consentendo di stabilirne l'epoca di costruzione e di evidenziarne la qualità edilizia o il pregio architettonico, nonché la legittimità dell'attuale consistenza del fabbricato e degli annessi.

3. Per la realizzazione degli interventi finalizzati all'esecuzione dei lavori (interventi temporanei di cantiere) e ogni altra opera a carattere temporaneo, previste dal Piano e dal presente Regolamento, è necessario inoltrare idonea comunicazione indicando la data di inizio e fine lavori, corredata da relazione tecnica, documentazione fotografica ed elaborato grafico esaustivo delle opere in progetto.

L'Ente parco richiede entro 15 giorni il deposito di una cauzione, anche mediante idonea fideiussione, per un importo compreso tra 5.000 e 50.000 €, in funzione dell'entità delle opere e del relativo impatto ambientale, prescrivendo eventualmente particolari modalità esecutive.

4. Il rilascio del nullaosta di cui al presente articolo può avvenire nell'ambito di una Conferenza dei servizi che il Comune indice in attuazione delle previsioni legislative di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

5. L'installazione delle piscine stagionali di cui all'art. 32 è subordinata al deposito di una cauzione da restituirsi a fine stagione e ad avvenuta rimozione dell'attrezzatura, il cui importo verrà stabilito ogni anno con delibera di Consiglio dell'Ente parco.

6. L'Ente Parco, mediante apposito regolamento approvato ai sensi dell'art. 25 della l.r. 12/1995, determina i casi e l'entità dei diritti tariffari da esigere al fine del rilascio del nullaosta, della valutazione di incidenza o degli altri titoli abilitativi, se ed in quanto previsti. Sono comunque esclusi dal pagamento di tali diritti tariffari gli interventi di manutenzione del fondo agrario per le attività agricole in area C1 realizzate dai conduttori agricoli In caso di nullaosta rilasciato in via di sanatoria, ferme restando le sanzioni dovute, l'importo è stabilito in misura quintupla di quello ordinariamente previsto.

Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025