PIANO DEL PARCO

PROPOSTA DI VARIANTE

Variante art. 18 L.R. 12/1995 ss.mm.ii.

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

art. 3 comma 2 L.R. 32/2012 ssmmii

Parco Naturale Regionale di Portofino

Direttore dott. Federico Marenco

Responsabile U.O. Territoriale geom. Roberto Cavagnaro

Corso Rainusso,1 - 16038 - Santa Margherita Ligure (GE)

Tel 0185289479 e-mail: info@parcoportofino.it - PEC: info@pec.parcoportofino.it

Dicembre 2024

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

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

Indice

1. Caratteristiche dell'aggiornamento.
2. Descrizione della proposta di variante
    - 2.1 Aree di Sviluppo D2
    - 2.2 Variazione cartografica
3. Descrizione sintetica del piano
4. Variazione proposta e regimi normativi a confronto
    - 4.1 Aree di Sviluppo D2 – realizzazione piscine
    - 4.2 Riperimetrazione fascia di protezione D1 - Paraggi Portofino
5. Coerenza esterna obiettivi dell'aggiornamento e obiettivi di sostenibilità
6. Partecipazione
7. Caratteristiche degli impatti in relazione ai contenuti dell'aggiornamento
8. Valutazione sintetica degli effetti cumulativi
9. Indicazioni per il monitoraggio
10. Valutazioni

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

Oggetto	Variante art. 18 L.R. 12/1995 ssmmii
Proponente	Parco Naturale Regionale di Portofino
Autorità Procedente	Parco Naturale Regionale di Portofino

1. Caratteristiche dell'aggiornamento

Il presente elaborato è finalizzato al procedimento di valutazione della proposta di variante al Piano del Parco, nello specifico di modifica puntuale alle Norme di Attuazione del Piano del Parco e al Regolamento per la Riqualificazione del Patrimonio Edilizio per quanto attiene l'Area di Sviluppo D2, oltre a specifica riperimetrazione cartografica di un singolo immobile in diversa fascia di protezione all'interno della zonizzazione di piano.

Le aree di sviluppo D2 rappresentano ambiti soggetti a successivo approfondimento pianificatorio in sede di presentazione di Strumento Urbanistico Attuativo.

La variante cartografica puntuale richiesta dal Comune di Santa Margherita Ligure, con nota prot. 2864 del 09/08/2024, nello specifico di riperimetrazione dell'immobile denominato "La Mandragola" ricadente nel comune di Portofino (catastalmente individuato al foglio 3, mapp. 10), di cui il Comune di Santa Margherita è proprietario, demanda alla pianificazione urbanistica del comune di Portofino.

Trattandosi di piccole aree e modifiche minori ricadono nei casi di verifica di assoggettabilità ex art.3 comma 2 LR 32/2012 ss.mm.ii.

2. Descrizione della proposta di variante

2.1 Aree di Sviluppo D2

La variante al piano del Parco di Portofino si pone come mediazione tra gli interessi precipui di tutela dell'area di riserva integrale ed orientata, volta preminentemente alla salvaguardia assoluta dei valori ambientali e naturalistici, di conservazione del paesaggio agricolo e delle ville e di potenzialità di espansione delle aree di sviluppo, in un contesto di turismo sostenibile. Le aree di sviluppo si contraddistinguono per una forte pressione antropica correlata sia alla presenza dei borghi sia alle attività su cui si basa l'economia

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

della popolazione locale. La peculiarità del sito può porsi come motore di sviluppo e volano dell'economia del territorio ligure nel suo complesso.

Il Piano individua quali aree di sviluppo D2, ai sensi della l.r. 12/1995, art. 20, le seguenti mete e strutture del turismo storico: Albergo Portofino Vetta, Hotel Cenobio dei Dogi, Hotel Splendido, Covo di Nord Est, il complesso monumentale della Cervara e il borgo di S. Fruttuoso di Capodimonte.

L'Albergo Portofino Vetta, l'Hotel Cenobio dei Dogi, l'Hotel Splendido, il Covo di Nord Est costituiscono gli insediamenti turistici di maggior pregio all'interno del Parco per la loro consolidata tradizione e la eccezionalità dei luoghi in cui sono collocati, ad essi si affianca il complesso di valore storico-monumentale dell'abbazia della Cervara. Gli obiettivi prioritari del Piano sono finalizzati al mantenimento delle caratteristiche di qualità delle strutture esistenti, promuovendo gli opportuni interventi di riqualificazione e valorizzazione delle potenzialità turistiche, culturali e di immagine, proprie di ciascun insediamento, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dell'area nella quale i manufatti sono situati.

Nelle suddette strutture sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; eventuali altri interventi, finalizzati alla razionalizzazione o al potenziamento delle attrezzature di servizio e funzionali al miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva, possono essere proposti mediante specifici strumenti urbanistici attuativi previsti dall'art. 19 della l.r. 12/1995, corredati da un piano aziendale di sviluppo.

La variante, anche a seguito delle istanze degli stakeholders volte ad incentivare il potenziamento delle attrezzature di servizio funzionali al miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva e culturale-congressuale, propone la possibilità di ampliare alle aree di sviluppo D2 la realizzazione di piscine, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta.

Le aree di sviluppo D2 sono regolamentate da strumenti urbanistici attuativi soggetti a convenzione con l'Ente Parco; per tali interventi la convenzione dovrà indicare misure di mitigazione ambientale per il corretto inserimento paesaggistico e garantire il minore impatto sulla morfologia dei luoghi e il migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Al fine di consentire una migliore programmazione degli interventi previsti per le zone di Sviluppo D2, e per agevolare il reperimento di risorse finanziarie, si permette l'attuazione

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

in fasi temporali distinte degli strumenti urbanistici attuativi, semplificando la procedura urbanistica ed incentivando la valorizzazione e la riqualificazione del territorio protetto.

2.2 Variazione cartografica

L'Amministrazione comunale di Santa Margherita con deliberazione di Giunta n. 139 del 22/7/2024 ad oggetto: "Compendio immobiliare denominato Mandragola – Atto di indirizzo" ha previsto l'attivazione presso l'Ente Parco di Portofino delle procedure urbanistiche atte a consentire ulteriori forme di valorizzazione del bene, finalizzate al perseguimento dell'interesse pubblico anche in materia di miglioramento e sviluppo dei servizi connessi al turismo naturalistico ed escursionistico da svilupparsi in sintonia con l'Ente Gestore.

L'immobile, la cui destinazione d'uso attuale è di tipo commerciale, adibito in passato a ristorante, ricade nella fascia di protezione C2.1 paesaggio delle ville e dei giardini costieri del Piano del Parco, caratterizzata da insediamenti residenziali e turistici, anche di matrice storica, risalenti al turismo climatico dei primi anni del secolo, cui il Piano riconosce notevole interesse storico-culturale per la qualità architettonica degli edifici e per il pregio paesistico delle sistemazioni esterne e dei giardini, la cui normativa di zona (art. 10) prevede "la conservazione della destinazione attuale".

La fascia di protezione C2.1 del Parco, in cui ricade il fabbricato in questione è adiacente alla fascia di protezione Aree di sviluppo-D1.

L' articolo 11 del Piano del Parco individua le seguenti aree di sviluppo D1:

- Portofino
- Paraggi (distinto in Comune di Portofino e Comune di Santa Margherita)
- S. Rocco
- Mortola
- Porto Pidocchio

Tali aree comprendono insediamenti caratterizzati da elevati valori di qualità e tipicità sotto il profilo architettonico-urbanistico, paesistico e storico-ambientale.

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

In questi nuclei si concentrano le principali attività socio-economiche legate alla fruizione turistica della costa e del parco naturale.
Gli obiettivi del Piano sono finalizzati a rafforzare e consolidare le esigenze di conservazione attiva dei caratteri formali e strutturali propri degli insediamenti e dei loro rapporti con il contesto ambientale, con particolare riferimento alla tutela degli impianti urbani e rurali esistenti e delle forme di utilizzazione delle aree adiacenti alle costruzioni nonché delle principali connessioni visive e percettive degli insediamenti stessi. Nel rispetto delle suddette esigenze di tutela e di conservazione, il Piano persegue altresì l'obiettivo di garantire il miglioramento delle qualità abitative e le opportune forme di sviluppo delle attività socio-economiche, articolate in funzione delle specificità dei diversi insediamenti.

La normativa di Piano per quanto attiene la fascia di protezione D1, individua una ulteriore articolazione D1-Portofino e D1-Paraggi (Comune di Portofino) in cui la disciplina degli interventi è demandata agli strumenti urbanistici generali del Comune di Portofino, nonché alle corrispondenti previsioni di livello locale e di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria.
L'immobile denominato Mandragola ricade, per quanto attiene la zonizzazione del PUC del Comune di Portofino (approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 715 del 19/07/2024), in ambito RQ -TUE - Ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani con caratteri eterogenei.
La variante cartografica proposta estende la fascia di protezione D1 Paraggi (Comune di Portofino) esclusivamente all'immobile denominato Mandragola, permettendo in tal modo una riqualificazione mirata a servizi connessi al turismo naturalistico ed escursionistico.

3. Descrizione sintetica del piano.

Il Piano dell'area protetta, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 22.2.1995 n. 12 "Riordino delle aree protette" ed ai sensi della l.r. 3 settembre 2001 n. 29 "Individuazione del perimetro del Parco Naturale Regionale di Portofino e disposizioni speciali per il relativo

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

piano", disciplina le aree costituenti il Parco Naturale Regionale di Portofino ricadenti nei comuni di Camogli, Portofino e Santa Margherita Ligure, le aree ad esso contigue che interessano i comuni di Camogli, Chiavari, Rapallo, Santa Margherita Ligure, Zoagli e i Siti e le Zone Speciali di Conservazione (Z.S.C.) IT1332603 "Parco di Portofino", IT1332614 "Pineta-Lecceta di Chiavari", IT1332622 "Rio Tuia-Montallegro".

Il Piano stabilisce le norme di protezione, gli indirizzi propositivi e le modalità di intervento idonei alla conservazione e alla valorizzazione del Parco, nonché le azioni oggetto d'intesa con gli Enti locali, finalizzate alla valorizzazione dei territori contigui e delle Z.S.C.

Il Piano è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 33 del 26 giugno 2002, oggetto di variante approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 21 del 4 agosto 2011 e di una ulteriore variante approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 14 del 19 settembre 2023.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati progettuali:

a) NORME DI ATTUAZIONE

b) SCHEDE DI PROGETTO:

Aree progetto per i parcheggi;

Strutture ed attrezzature per la fruizione e l'accesso al Parco

Area progetto per la fruizione n. 1 - Casetto grande

Area progetto per la fruizione n. 2 - Centro visita del Parco

Area progetto per la fruizione n. 3 - Antenne

Area progetto per la fruizione n. 4 - Batterie e casematte

Area progetto per la fruizione n. 5 - Semaforo nuovo

Area progetto per la fruizione n. 6 - Semaforo vecchio

Area progetto per la fruizione n. 7 - Valle dei Mulini

Area progetto per la fruizione n. 8 - Diga del Vessinaro

Area progetto per la fruizione n. 9 - Villa Gnecco

Area progetto per la fruizione n. 10 - S. Antonio di Niasca

Area progetto per la fruizione n. 11 – Ex scuole Mortola San Rocco

Strutture ed attrezzature per l'accesso e la fruizione dell'area contigua

c) TAVOLE DI PIANO:

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

TAVOLA 1

PERIMETRAZIONE DEL PARCO NATURALE REGIONALE, DEI SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA E DELL'AREA CONTIGUA

scala 1:25.000

TAVOLA 2

PERIMETRAZIONE DELLE FASCE DI PROTEZIONE DEL PARCO NATURALE REGIONALE

tavole 2.1 (ovest - est): scala 1:10.000

tavole 2.2 (ovest - est): scala 1: 5.000 (limitatamente all'Area Parco)

TAVOLA 3

SISTEMA DELLA TUTELA ATTIVA, DELLA FRUIZIONE E AREE PROGETTO

scala 1:10.000.

a) Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio:

ha contenuto di specificazione settoriale e riguarda la riqualificazione e recupero dei nuclei edilizi, la manutenzione e il ripristino dei manufatti rurali ed è corredato da una guida che indirizzi le modalità operative degli interventi e dal codice dei materiali;

b) Regolamento degli interventi sulla vegetazione:

ha contenuto di specificazione settoriale e riguarda le modalità di tutela, di gestione e di intervento sulla vegetazione naturale e forestale e delle sistemazioni a verde delle ville e giardini;

c) Regolamento delle acque e sorgenti

riguarda l'individuazione e la gestione delle risorse idriche necessarie alla conservazione degli ecosistemi, avuto riguardo a garantire il sostanziale rispetto delle captazioni legittimamente in atto;

d) Regolamento per l'accessibilità

ha contenuto di specificazione settoriale e riguarda la classificazione e la regolamentazione della rete viaria e relativo arredo, nonché dei diversi tipi di intervento ammissibili in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche e paesaggistiche dei luoghi da attraversare;

e) Regolamento per le attività agricole

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

riguarda le modalità tecniche e colturali per la attuazione degli interventi di cui al comma 2 dell'art. 9. Non è oggetto di specifica regolamentazione la conduzione agricola e zootecnica svolta con modalità tradizionali a basso impatto ambientale;

f) Regolamento faunistico

riguarda le modalità per la tutela, la gestione ed il riequilibrio del patrimonio faunistico;

g) Regolamento di fruizione

riguarda le modalità di accesso e la disciplina dei comportamenti nel parco, con particolare riguardo alla fruizione turistico-escursionistica, alle visite guidate e alla segnaletica;

h) Regolamento per la tutela ambientale

riguarda la regolamentazione delle attività che possono comportare impatti e inquinamento ambientali di tipo acustico, chimico-fisico, elettromagnetico e simili con l'obiettivo di raggiungere livelli compatibili con le finalità del Parco;

i) Regolamento dei litorali e delle attrezzature per la balneazione

riguarda la regolamentazione degli interventi di sistemazione dei litorali e dei ripascimenti degli arenili nonché la disciplina delle attrezzature stagionali per la balneazione.

Nell'area contigua i regolamenti di cui sopra hanno valore di indirizzo propositivo; essi assumono valore prescrittivo solo per gli interventi attuati dall'Ente parco e per quelli eventualmente oggetto di contributo pubblico e, per gli interventi realizzati da altri Enti pubblici, attraverso la stipula di protocolli d'intesa con le Amministrazioni interessate.

Nelle Zone Speciali di Conservazione, IT1332603 "Parco di Portofino", IT1332614 "Pineta-Lecceta di Chiavari", IT1332622 "Rio Tuia-Montallegro", l'Ente parco esercita le funzioni ad esso affidate dall'art. 3 della L.R. 3 settembre 2001 n. 29 e dalla L.R. 10 luglio 2009 n. 28.

In coerenza con le finalità generali di cui all'art. 1 della L.R. 12/1995, il Piano persegue i seguenti obiettivi prioritari e strategici:

a) conservare, riqualificare e valorizzare le caratteristiche naturalistiche, paesistiche, culturali e ambientali del Parco, anche con interventi diretti di natura tecnica, economica

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

e culturale, che favoriscano la partecipazione degli abitanti alla gestione del territorio sia singolarmente che in forme associate, nel rispetto della conservazione dei valori scenici e panoramici e della salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e delle attività agro-silvo-pastorali e tradizionali ai sensi della legge 394/1991, art. 1, comma3. lett. a) e b);

b) agevolare le attività di presidio agricolo-produttivo, in atto e in abbandono, ritenute fondamentali per la conservazione e la valorizzazione della identità e del patrimonio paesistico-ambientale del Parco, anche attraverso l'eliminazione dei residui fattori di disagio che possono ostacolare la permanenza dei presidi abitativi storico-rurali presenti sul territorio;

c) sviluppare la fruizione del Parco a scopi scientifici, didattici, turistici ed escursionistici, organizzandola e regolamentandola nelle forme più pertinenti alle esigenze di conservazione e tutela dei delicati equilibri ecologico-ambientali del Parco, nel rispetto delle tradizionali attività;

d) valorizzare il sistema dei percorsi e dei nuclei storici dell'area parco, dell'area contigua e delle Z.S.C.;

e) prefigurare una gestione delle Zone Speciali di Conservazione funzionalmente integrata con il sistema Parco-Area Contigua;

f) promuovere l'immagine del Parco propriamente inteso e dell'intero territorio di appartenenza, estendendo la ricaduta dei benefici collegabili al Parco alle aree contigue ad esso ed alle Z.S.C., in una strategia di più generale valorizzazione dei territori limitrofi appartenenti al sistema collinare e litorale dei Golfi Tigullio e Paradiso.

Il principio ispiratore è quello dello sviluppo sostenibile, attuato in particolare attraverso appositi programmi e processi, in coerenza con le politiche e gli indirizzi internazionali, nazionali e regionali, provinciali e comunali in materia.

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

4. Variazione proposta e regimi normativi a confronto.

Si rimanda altresì all' Allegato A – Verifica di coerenza dei livelli di Pianificazione

4.1 Aree di Sviluppo D2 – realizzazione piscine

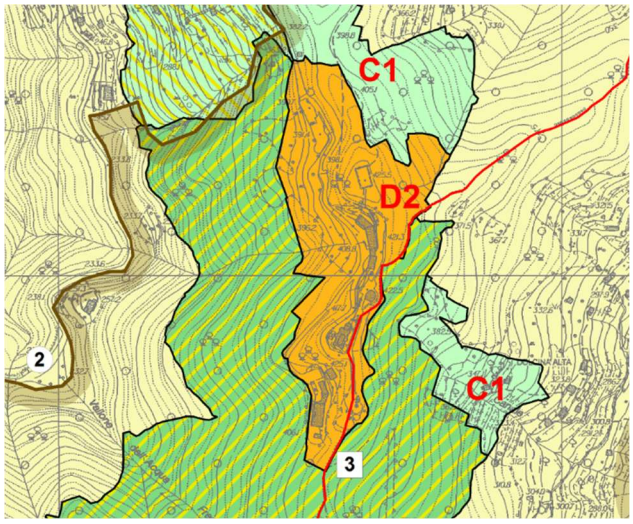
Zonizzazione

Le Norme di piano all'art.12 individuano*: "… quali aree di sviluppo ai sensi della l.r. 12/1995, art. 20 le seguenti mete e strutture del turismo storico: Albergo Portofino Vetta, Hotel Cenobio dei Dogi, Hotel Splendido, Covo di Nord Est; il complesso monumentale della Cervara ...*

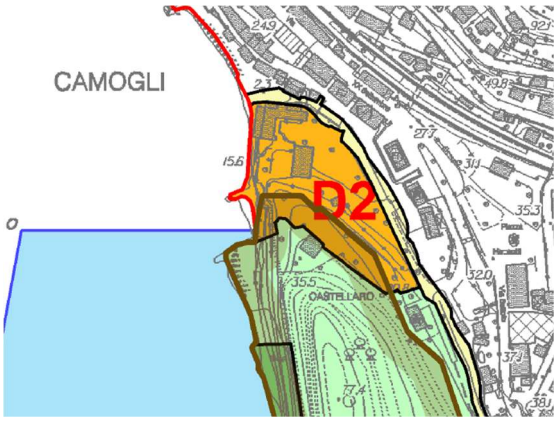
2, L'Albergo Portofino Vetta, l'Hotel Cenobio dei Dogi, l'Hotel Splendido, il Covo di Nord Est costituiscono gli insediamenti turistici di maggior pregio all'interno del Parco per la loro consolidata tradizione e la eccezionalità dei luoghi in cui sono collocati. Ad essi si affianca oggi il complesso di valore storico-monumentale dell'abbazia della Cervara, recuperato per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni e convegni. Gli obiettivi prioritari del Piano sono finalizzati al mantenimento delle caratteristiche di qualità delle strutture esistenti, promuovendo gli opportuni interventi di riqualificazione e valorizzazione delle potenzialità turistiche, culturali e di immagine, proprie di ciascun insediamento, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dell'area nella quale i manufatti sono situati."

Fascia di protezione D2 – Strutture del turismo storico - Individuazione ambiti

Albergo Portofino Vetta

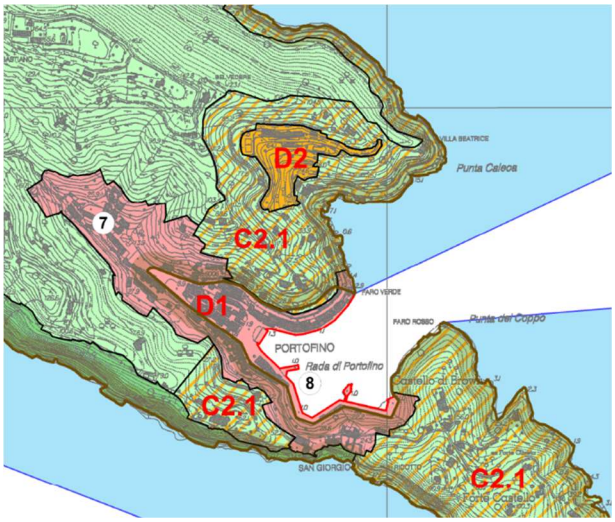


Cenobio dei Dogi

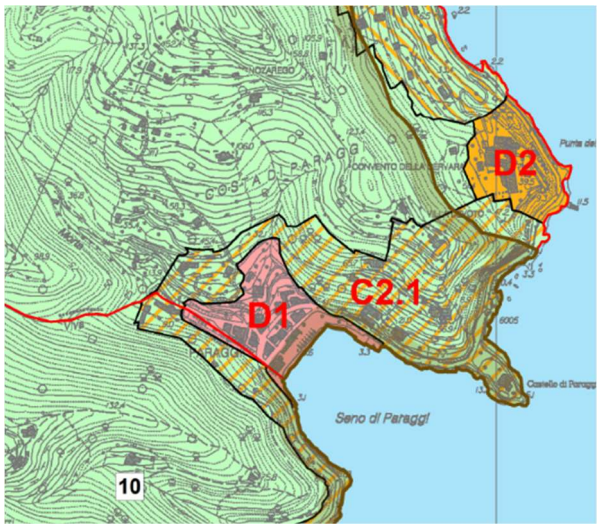


Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

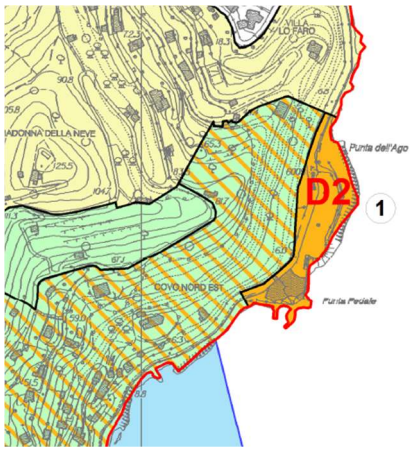
Albergo Splendido



Complesso Monumentale della Cervara



Covo di Nord Est



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

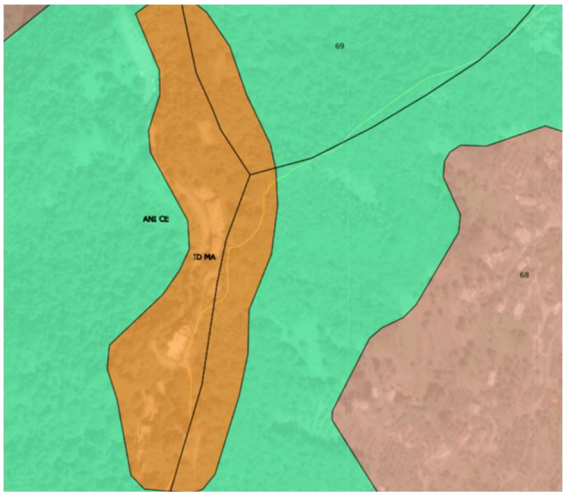
Piano Territoriale di Coordinamento paesistico – Assetto Insediativo

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria è stato approvato con Deliberazione Giunta Regionale 10 marzo 1995, n. 731.

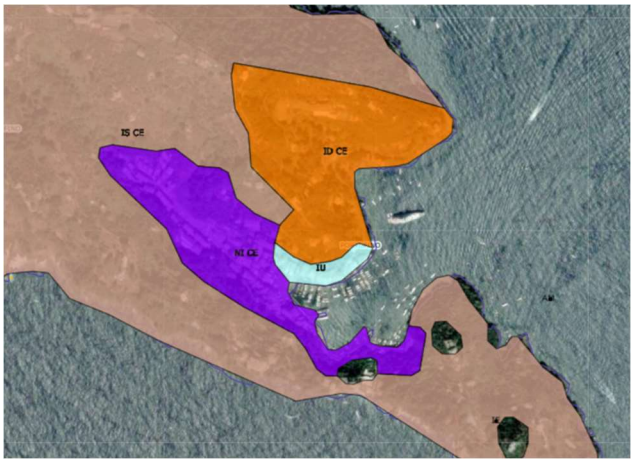
Il Piano, esteso all'intero territorio regionale, persegue gli obiettivi fondamentali della tutela e del rafforzamento dell'identità del paesaggio, della fruizione dei suoi valori e della stabilità ecologica. Gli ambiti interessati sono: Ambito 64 Portofino - Ambito 65 Camogli – Ambito 68 S. Margherita



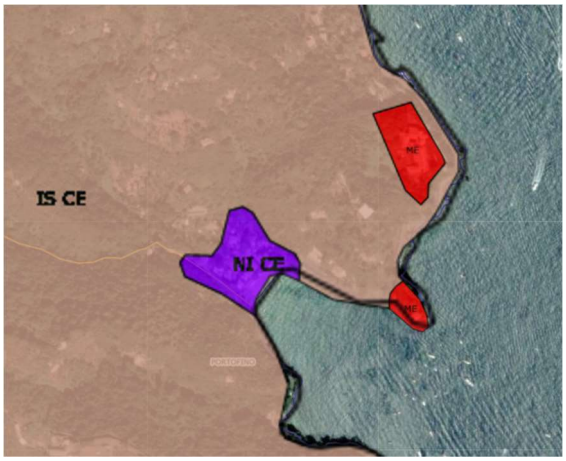
Cenobio dei Dogi
Insediamenti sparsi (IS) - Conservazione (IS-CE)



Albergo Portofino Vetta
Insediamenti diffusi (ID) - Mantenimento (ID-MA)
Aree non insediate (ANI) - Conservazione (ANI-CE)

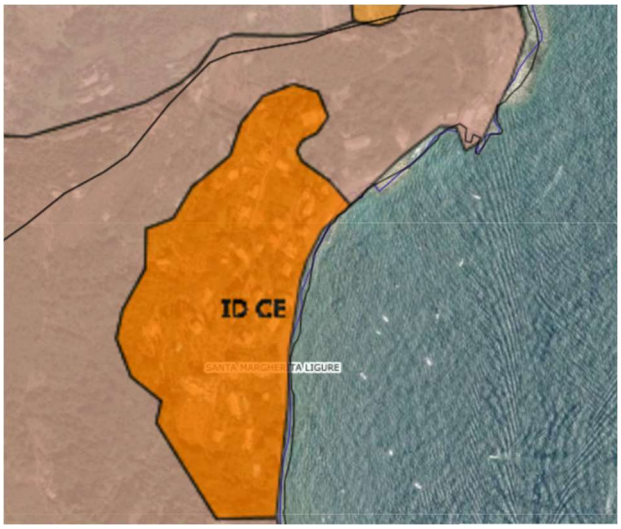


Albergo Splendido
Insediamenti diffusi (ID) - Conservazione (ID-CE)



Complesso monumentale della Cervara
ME – Manufatti Emergenti

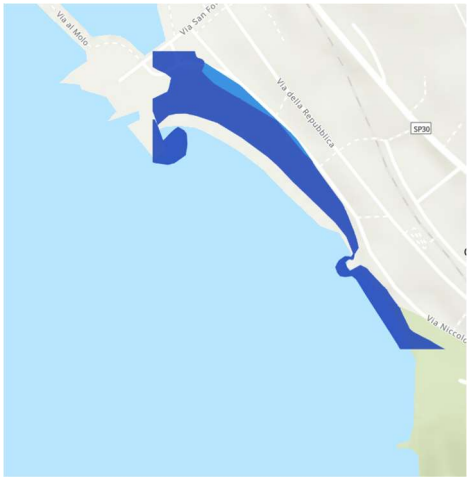
Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025



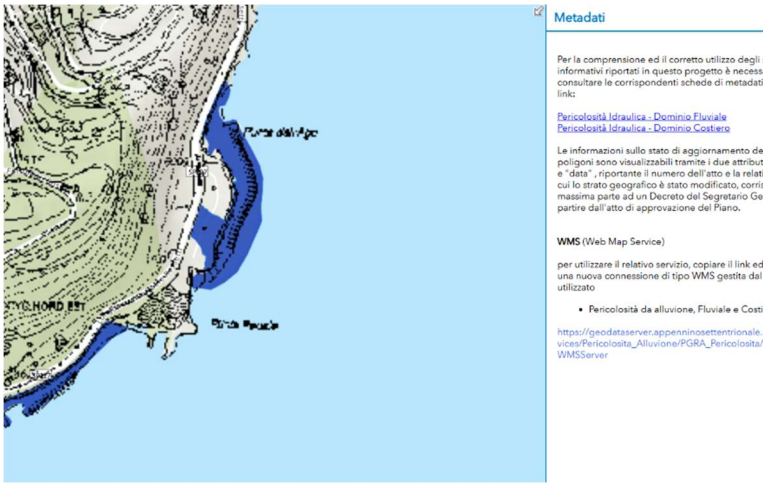
Covo di Nord Est
Insediamenti sparsi (IS) - Conservazione (IS-CE)

PGRA del distretto idrografico Appennino Settentrionale

A far data dall'1/01/2024 i Piani di Bacino Stralcio sono superati dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni per quanto riguarda la disciplina dell'assetto idraulico. Le mappe della pericolosità di riferimento sono le mappe del PGRA. Tuttavia, ai sensi dell'art. 75 della L.R. 20/2023, fino alla emanazione del regolamento regionale ex art. 91 c. 1 ter 2 della L.R. 18/1999 trova applicazione la disciplina per l'assetto idraulico dei previgenti Piani Stralcio.



Cenobio dei Dogi parziale
P3 dominio costiero



Covo di Nord Est
P3 dominio costiero

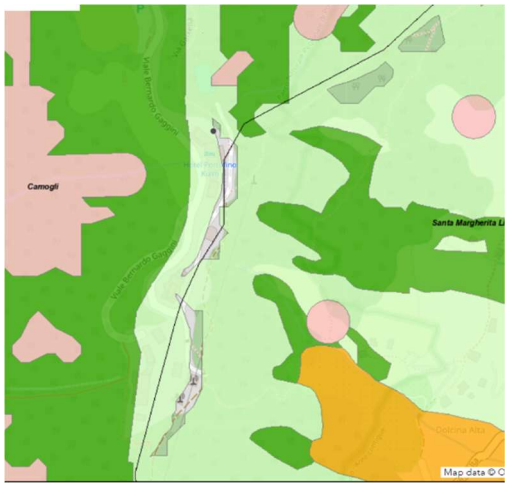
Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

Dissesto idrogeologico

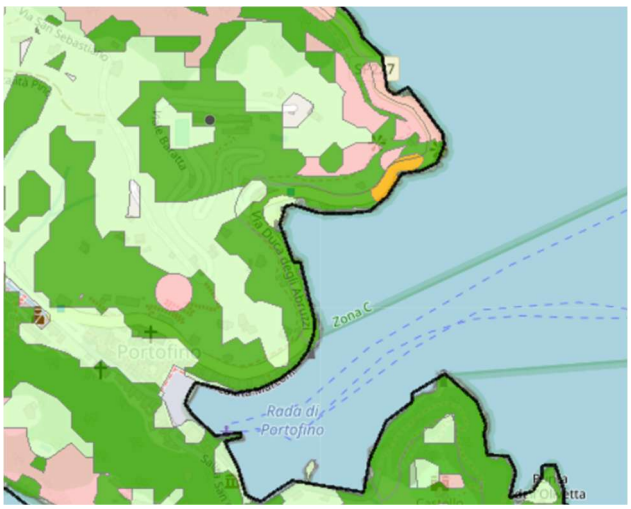
Ai sensi dell'art. 2 c. 1 della Delibera della C.I.P. dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n. 40/2024, a far data dall'8/04/2024, trovano applicazione le mappe di cui all'art. 6 della disciplina di Piano del PAI distrettuale che, dalla medesima data, sostituiscono quelle dei PAI vigenti, in particolare le mappe di cui all'art. 6 c. 1 della disciplina del PAI dissesti costituiscono il riferimento cartografico unico in materia di pericolosità da dissesti di natura geomorfologica. Ai sensi dell'art. 4 della Delibera CIP 40/2024, nelle more dell'emanazione delle disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, continuano a trovare applicazione le disposizioni dei PAI vigenti e le ulteriori disposizioni regionali.



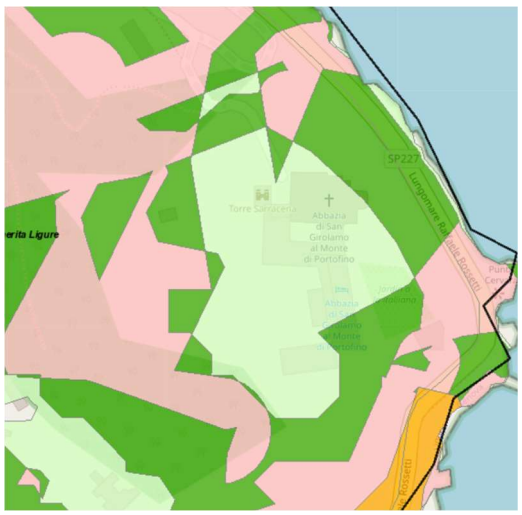
Cenobio dei Dogi
P1 - P2b – P3b moderata, media ed elevata di tipo b propensione al dissesto



Albergo Portofino Vetta
P1 e P2b moderata e media propensione al dissesto



Albergo Splendido

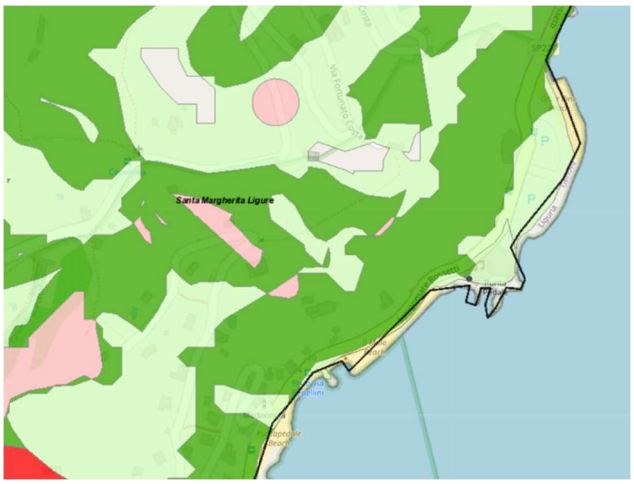


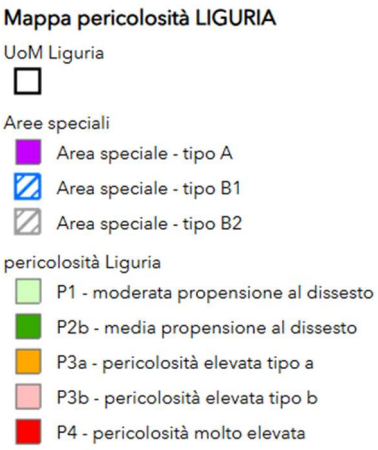
Complesso monumentale della Cervara

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

P1 e P2b moderata e media propensione al dissesto

P1 - P2b – P3a - P3b moderata, media, ed elevata di tipo a-b propensione al dissesto





Covo di Nord Est
P1 e P2b moderata e media propensione al dissesto

<u>Habitat rete natura 2000</u>

La tutela della biodiversità è attuata attraverso la costituzione di Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e di Zone di Protezione Speciale (ZPS) ed altre azioni volte alla Nel territorio ligure è possibile riscontrare la presenza di tre diverse regioni biogeografiche delle nove riconosciute a livello europeo: mediterranea (zona costiera e versante ligure), continentale (versante padano) e alpina (rilievi alpini). Questo fa sì che la Liguria sia caratterizzata da una elevata biodiversità.

In adempimento alla Direttiva “Habitat" sono state costituite 126 ZSC e 7 ZPS, attualmente così suddivise: regione biogeografica alpina (14 siti) regione biogeografica continentale (11 siti) regione biogeografica mediterranea (101 siti, di cui 74 terrestri e 27 marini). Ogni Sito è tutelato da apposite Misure di Conservazione, che la Regione ha approvato in via definitiva, per la regione mediterranea, con deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2017 n. 537.

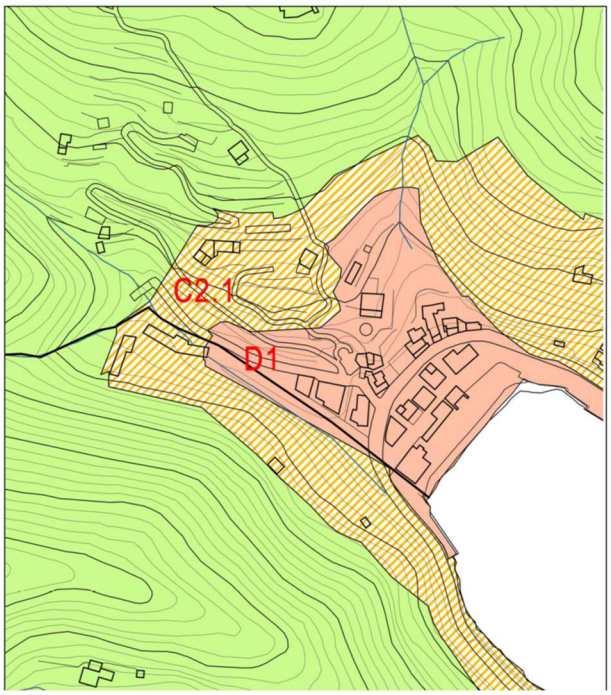
Il Parco di Portofino ricade all’interno della regione mediterranea e al suo interno ricade la ZSC terrestre IT1332603 “Parco di Portofino” regolamentata dalle rispettive misure di conservazione.

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

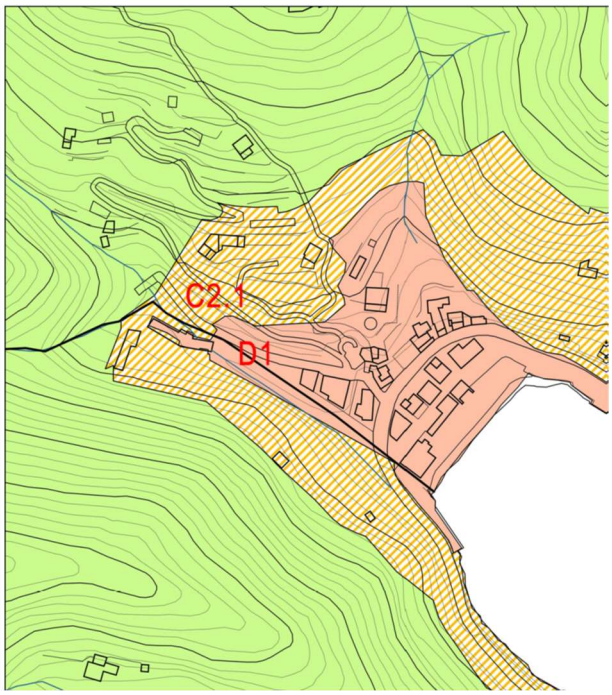
4.2 Riperimetrazione fascia di protezione D1 - Paraggi Portofino

Zonizzazione

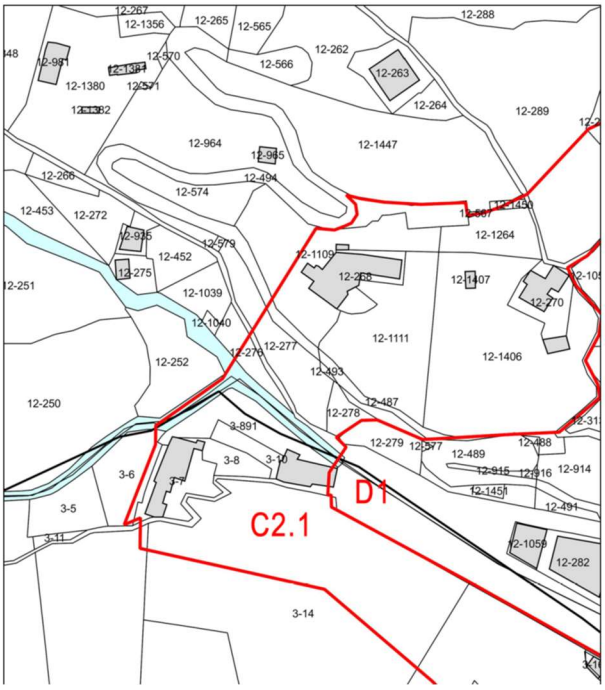
Sato di fatto



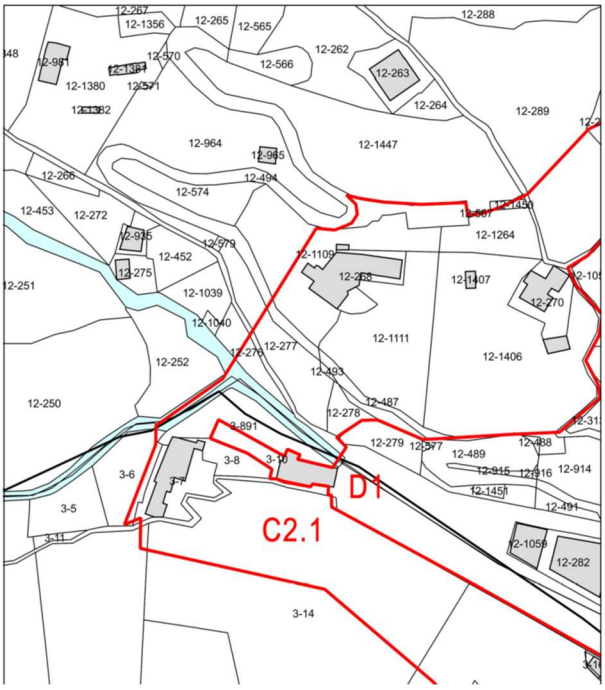
Variante cartografica puntuale proposta



Perimetrazione base catastale Stato di fatto



Variante proposta



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

Ortofoto



Zonizzazione PUC Portofino

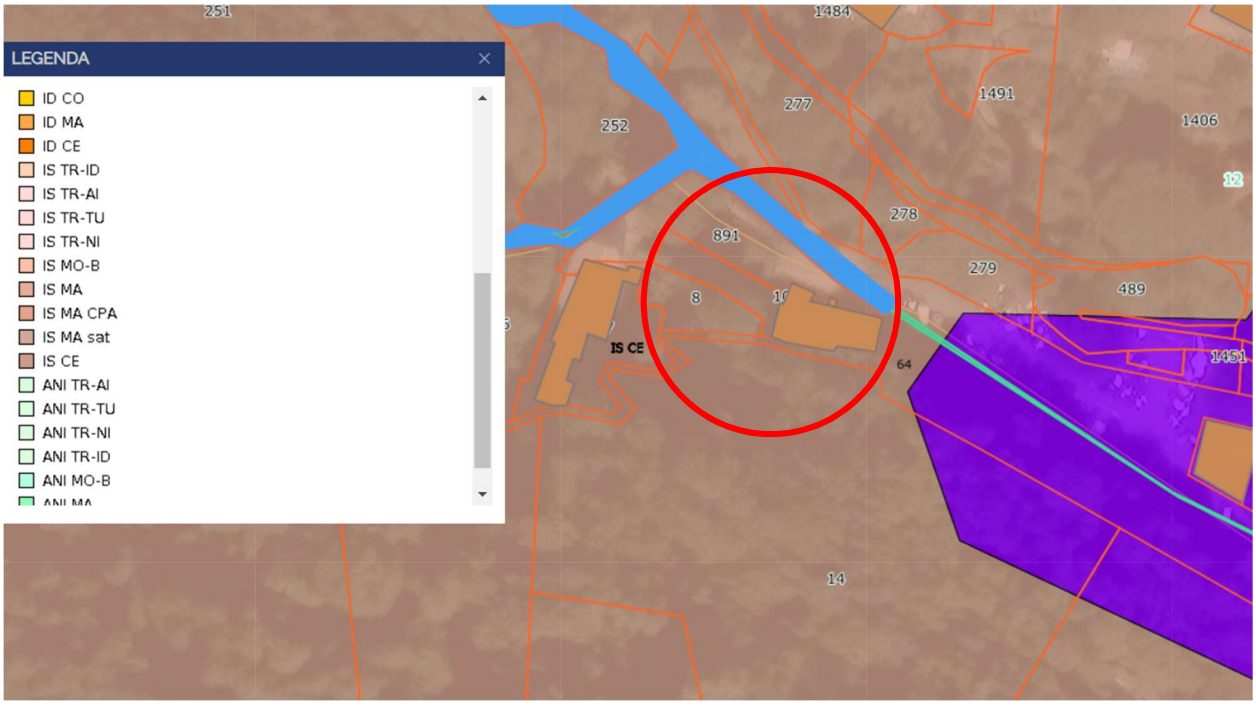


Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

RQ-TUE Ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani con caratteri eterogenei

PUC di Portofino approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 715 del19/07/2024.

Piano Territoriale di Coordinamento paesistico – Assetto Insediativo



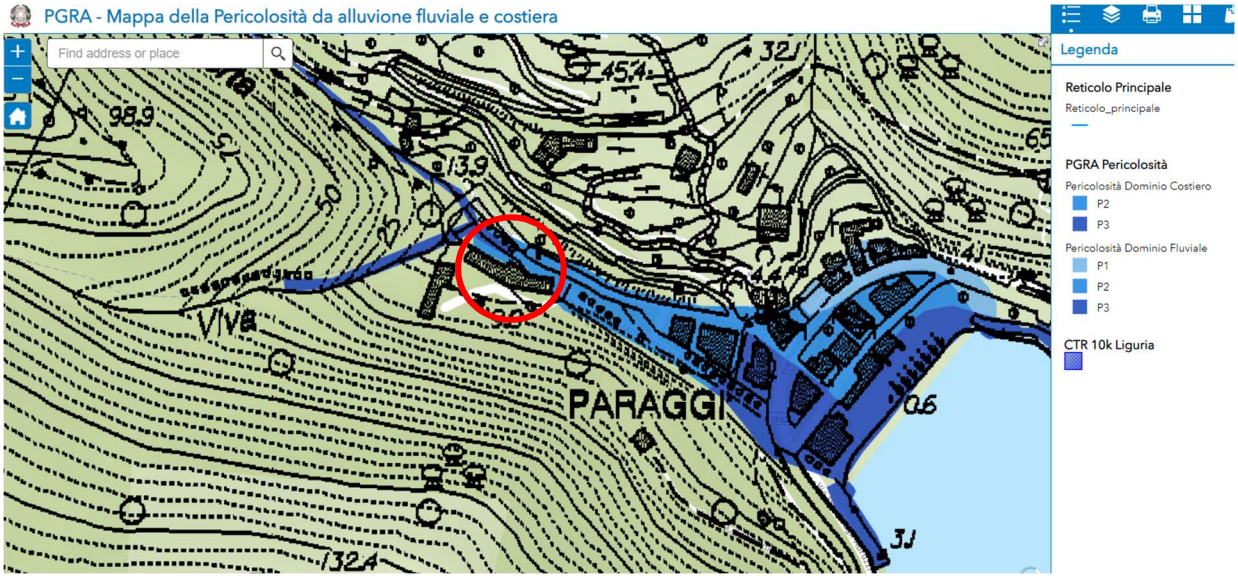
Insediamenti Sparsi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.
2. L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.
3. La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.
4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.

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

5. E’ inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

PGRA del distretto idrografico Appennino Settentrionale

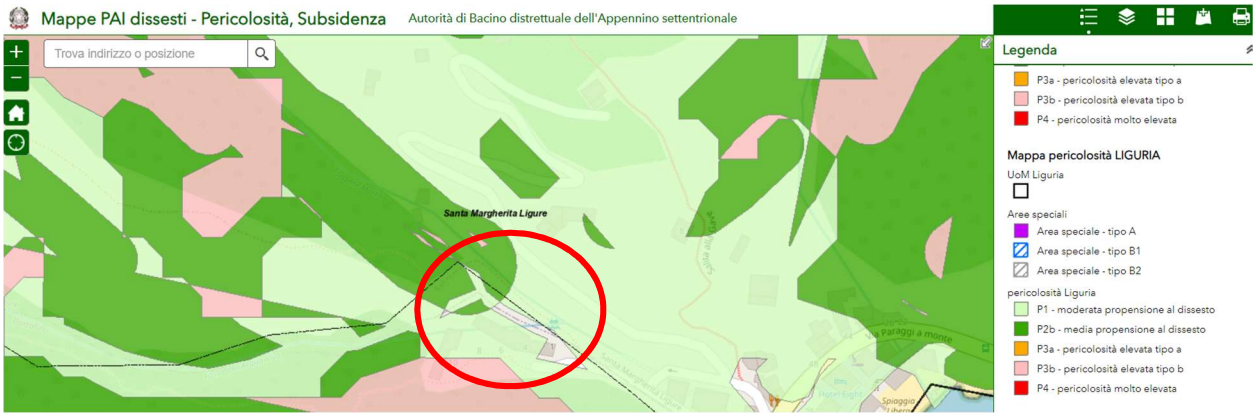


Si evidenzia che ogni intervento da attuarsi sul territorio deve rispondere in relazione alle mappe di pericolosità idraulica fluviale e costiera individuate dal Piano e alle prescrizioni conseguenti per la mitigazione del rischio esplicitate nelle Norme del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) recentemente approvato con DPCM 1° dicembre 2022 ed entrato in vigore.

Nel caso specifico l’immobile non risulta ricompreso in alcuna perimetrazione ma adiacente alla perimetrazione di Pericolosità dominio fluviale P2 (Pericolosità da alluvione media) ed in prossimità della perimetrazione P3 (Pericolosità da alluvione elevata).

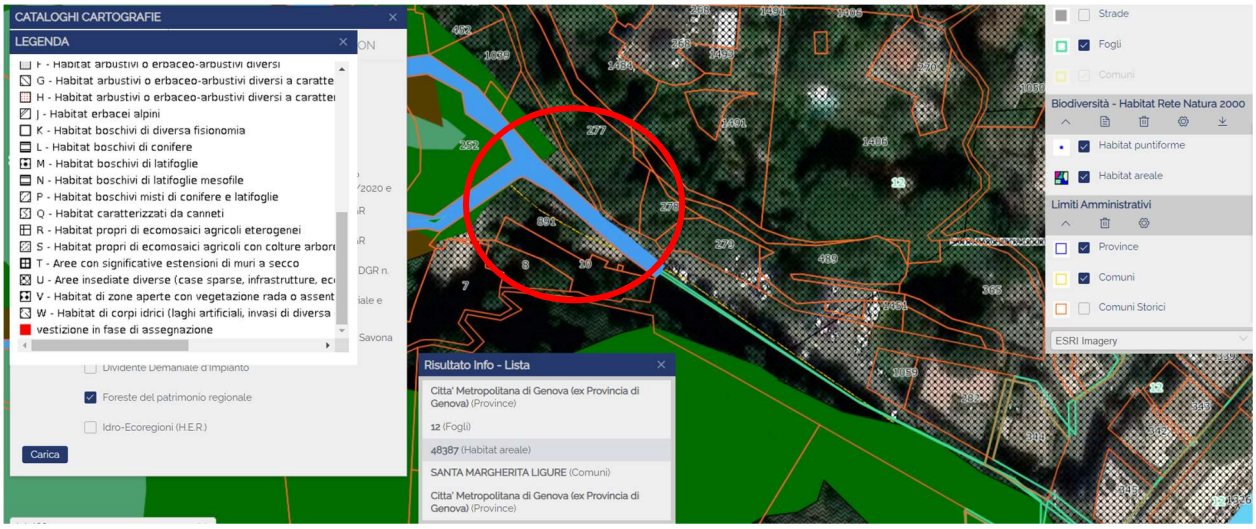
Ente Parco di Portofino prot. in partenza n. 0000371 del 06-02-2025

Dissesto idrogeologico



Immobile interessato da una moderata propensione al dissesto.

Habitat rete natura 2000



3.1.1. Habitat da carta Habitat 2006			
Stazione: 48387			
Toponimo	*Convento della Cervara*		
Quota (m)	*125*		
Stazione appartenente alla rete ecologica	*No*		
Data nascita	*05/12/2007*		
Habitat presenti			
Misto (più Habitat per almeno una scheda)	*No*	Mosaico (più schede)	*Si'*
Scheda Habitat 1			
Scheda Habitat 2			
Scheda Habitat 3			

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

Parco Nazionale di Portofino

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria con Sentenza n. 642 del 07 ottobre del 2024 ha riconfermato la delimitazione provvisoria del Parco Nazionale di Portofino prevista dal decreto ministeriale n. 332 del 6 agosto 2021 annullando le misure di salvaguardia emanate e il Comitato di Gestione.

Tutto il territorio del Parco Regionale, ricade all'interno della perimetrazione provvisoria del Parco Nazionale di Portofino, regolamentato dalla legge quadro nazionale 394 del 1991 sulle aree naturali protette, a cui il piano del Parco è conformato.

5. Coerenza esterna obiettivi dell'aggiornamento e obiettivi di sostenibilità

Sintesi tra i principali tipi di pressioni e le eventuali ripercussioni sulle stesse a seguito degli aggiornamenti previsti.

Confronto	Aria	Acqua	Suolo	Biodiversità	Paesaggio	Inquinamen acustico	Inquinamento elettromagneti	energia	rifiuti	Salute e qualità della dell'aria e della vita	Fattibilità econom e manutenibilità
Piano del parco vigente											
Variante											

La variante non modifica i pesi e le pressioni, favorisce la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed è volta a migliorare la vivibilità e fruibilità non incidendo significativamente sugli usi del suolo, dato l'impiego di aree già urbanizzate, adeguandosi a criteri di mitigazione e integrazione nel paesaggio previsti dalla disciplina sovraordinata.

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

6. Partecipazione

Il percorso attivato nasce dalle azioni di governance interne alla Civica Amministrazione di Santa Margherita, dal confronto con i Comuni di Portofino, Camogli, Santa Margherita e l'Ente Parco di Portofino, oltre che dal confronto con gli stakeholders. I contenuti dell'aggiornamento saranno oggetto di pubblicizzazione e di consultazione della cittadinanza attraverso il procedimento di adozione e di approvazione definiti dall'art. 18 L.R.12/1995 ss.mm.ii. e dal procedimento di assoggettabilità alla VAS ex artt.3,13 LR.32/2012 ss.mm.ii.

7. Caratteristiche degli impatti in relazione ai contenuti dell'aggiornamento.

Si rimanda altresì all' Allegato B – Valutazione degli impatti

Si esplicitano di seguito le interferenze positive/negative/nulle derivanti dalle variazioni proposte:

Aree di Sviluppo D2

Contenuti dell'aggiornamento:

possibilità di ampliare alle aree di sviluppo D2 la realizzazione di piscine, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta, mediante Strumenti Urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte.

Impatti:

Aria e fattori climatici, mobilità

Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato Suolo sottosuolo

Disciplinare l'uso delle piscine in relazione all'ammissibilità, alle caratteristiche dimensionali, costruttive, e di mitigazione contribuisce a contenere il consumo della risorsa

---

Biodiversità e Aree Protette:

valgono le disposizioni della ZSC IT1332306 Parco di Portofino

---

Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico:

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

valgono le disposizioni previste dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, e le disposizioni dei conseguenti Regime normativi

Inquinamento Acustico

Inquinamento Elettromagnetico

Energia

In relazione al numero degli interventi ammissibili gli effetti risultano trascurabili

Rifiuti

Salute e qualità della vita

Riperimetrazione cartografica immobile denominato "la Mandragola"

Contenuti dell'aggiornamento:

Variazione fascia di protezione da C2.1 paesaggio delle ville e dei giardini costieri ad area di Sviluppo D1 Paraggi (Comune di Portofino), in cui la disciplina è demandata alla disciplina urbanistica del Comune di Portofino

Impatti:

Aria e fattori climatici, mobilità

Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Suolo sottosuolo

Possibile impatto, valutare PGRA

Biodiversità e Aree Protette:

Valgono le disposizioni della ZSC IT1332306 Parco di Portofino

Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico:

Valgono le disposizioni previste dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)

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

Inquinamento Acustico

Inquinamento Elettromagnetico

Energia

Rifiuti

Salute e qualità della vita

8. Valutazione sintetica degli effetti cumulativi

Si esplicitano le interferenze positive/negative/nulle in relazione alle diverse componenti ambientali e territoriali in relazione all'aggiornamento

a) Aria e fattori climatici, mobilità

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		Non influisce su questa componente
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Non influisce su questa componente

b) Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti		Considerato il limitato incremento in rapporto alle strutture del turismo storico, la pressione è ininfluente, le aree risultano urbanizzate e in sede di SUA dovranno essere adottate misure di mitigazione ambientale

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

urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Non influisce su questa componente

c) Suolo sottosuolo

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		Considerato il limitato incremento in rapporto alle strutture del turismo storico la pressione è ininfluente, le aree risultano urbanizzate e in sede di SUA dovranno essere adottate misure di mitigazione ambientale
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Non influisce su questa componente

d) Biodiversità e Aree Protette

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		valgono le disposizioni della ZSC IT1332306 Parco di Portofino e l'assoggettabilità a Valutazione di Incidenza
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		valgono le disposizioni della ZSC IT1332306 Parco di Portofino e le misure di mitigazione già presenti nel PUC di Portofino

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

e) Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		la normativa paesistica prevede già oggi interventi di integrazione o mitigazione
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Valgono le disposizioni previste dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)

f) Inquinamento Acustico

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		Non influisce su questa componente
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Non influisce su questa componente

g) Inquinamento Elettromagnetico

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		Non influisce su questa componente

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

Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Non influisce su questa componente

h) Energia

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		Non influisce su questa componente
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Non influisce su questa componente

i) Rifiuti

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		Non influisce su questa componente
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Non influisce su questa componente

k) Salute e qualità della vita

Tema dell'aggiornamento	Piano Vigente	Variante
realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, ad esclusione del borgo di San Fruttuoso e delle strutture ad oggi provviste di piscina		Migliora l'offerta dei servizi turistico ricettivi

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

scoperta mediante strumenti urbanistici attuativi anche in fasi temporali distinte		
Variazione cartografica passaggio da fascia di protezione C2.1 a D1		Non influisce su questa componente

9. Indicazioni per il monitoraggio

Valgono le indicazioni già previste dal Rapporto Ambientale VAS del PUC di Portofino approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 715 del 19/07/2024. Permane comunque il parere preventivo e obbligatorio dell'Ente nell'iter di adozione di nuovi strumenti urbanistici e loro varianti.

10. Valutazioni

La realizzazione di piscine nelle aree di sviluppo D2, legate alle strutture del turismo storico, risulta migliorativo e funzionale alla qualità dei servizi turistico-ricettivi e non incide significativamente sulla qualità ambientale in quanto tali siti definiti di sviluppo, sono comunque urbanizzati, limitati numericamente e circoscritti. Gli interventi inoltre saranno oggetto di successivo approfondimento pianificatorio in sede di SUA, la cui attuazione in fasi temporali distinte permette una maggiore flessibilità di programmazione ed agevola il reperimento di risorse finanziarie.

Per quanto attiene la variante cartografica, per la porzione di territorio interessata la verifica di assoggettabilità/VAS è già stata effettuata in sede di approvazione del Piano Urbanistico comunale di Portofino approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 715 del 19/07/2024.

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