

REGIONE LIGURIA

COMUNE DI PORTOFINO (GE)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

1983

REGIONE LIGURIA

SERVIZIO AFFARI GIURIDICI  
E VIGILANZA  
IN MATERIA URBANISTICA

Visto con approvazione di Decreto  
Presidenziale n. 8568  
Genova, 21/10/1987

F.to UGO SIGNORINI

Depositato in attuazione del Decreto del Presi-  
dente della Giunta Regionale n. 102  
del 9.2.1987



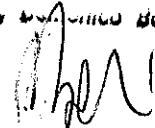
REGIONE LIGURIA  
SERVIZIO AFFARI GIURIDICI  
E VIGILANZA  
IN MATERIA URBANISTICA

In sensi e per gli effetti della  
Legge n. 15 del 10/2/1968 si attesta che  
il presente documento, che si  
comporta di n. 26 fogli, è stato  
da sottoscritto, è conforme a  
all'originale in atti.

in copia

Genova, 4 MAR 1987

Il Dirigente di Servizio  
(Dott. Francesco Bottino)



0 - LE PREMESSE

0-1 Il Problema - La gestione del patrimonio ambientale, storico, culturale e naturale quale risulta essere quello presente all'interno del territorio Comunale, pone la necessità di regolamentare l'uso del territorio in modo articolato e metodico così da cogliere, nel modo più concreto possibile, esigenze sociali, processi economici e obiettivi di salvaguardia e tutela.-

Per questi motivi il complesso normativo è organizzato su tre livelli e cioè quello cartografico di suddivisione territoriale ed il doppio assunto previsionale costituito dalle "norme in indirizzo" e dalle "norme di dettaglio" che fanno parte delle norme di attuazione.-

0-2 La Cartografia di Piano - E' costituita dalla tavola n.15 che contiene la articolazione territoriale dei temi riguardanti la gestione, dalla tavola n. 16 che organizza più specificatamente gli spazi pubblici per gli standards urbanistici e dalla tavola n. 17 che prevede lo schema complessivo della viabilità pedonale e veicolare.-

0-3 Le Norme Indirizzo - Contengono le prescrizioni di carattere generale e quindi hanno l'obiettivo di programmare un quadro di riferimento al quale rapportare e controllare le disposizioni di dettaglio.-

In generale sono quindi riferite ai problemi dell'intero territorio Comunale.-

0-4 Le Norme di Dettaglio - Contengono le prescrizioni di carattere specifico ed operativo per singoli temi (aree problema) o per singole porzioni di territorio (aree di intervento).-

Durante la gestione risulta obbligatorio procedere alla verifica di congruità nei confronti delle norme indirizzo.-

0-5 Aree Problema - Con questo termine vengono individuati i temi che assumono significati generali per tutto il territorio o comunque per più parti dello stesso.-

Per questi temi vengono quindi definite delle norme di dettaglio che comunque devono essere a loro volta compatibili con tutto il complesso delle prescrizioni di Piano.-

0-6 Aree di Intervento - Con questo termine vengono indicate le suddivisioni territoriali presenti nella cartografia di Piano.-

Risulta quindi una ripartizione dell'area Comunale effettuata in funzione delle specifiche vocazioni e/o destinazioni.

## 1 - LE NORME INDIRIZZO

1-1 La valutazione della qualità dell'intervento - Tutti gli interventi proposti devono essere tali da assicurare la conservazione del patrimonio ambientale, storico, culturale esistente.-

Ciò significa che la Concessione e/o l'Autorizzazione potrà essere negata qualora, sentita la Commissione Edilizia, il Sindaco ravvisi, nella qualità dell'intervento, caratteristiche contrastanti con l'ambiente e/o i valori architettonici esistenti.-

1-2 Il principio della conservazione attiva - L'esame degli interventi deve essere condotto con riferimento al rapporto che viene ritenuto fondamentale tra tipo di utilizzo, conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale, storico e culturale.

Pertanto non sono consentiti:

- b<sub>1</sub>) interventi che determinano nuove unità abitative di superficie lorda inferiore a mq. 45;
- b<sub>2</sub>) interventi intesi a trasformare locali pubblici e/o di uso pubblico, esistenti al momento della adozione del Piano, in unità abitative;
- b<sub>3</sub>) interventi intesi a ridurre il numero di posti letto nell'ambito della attività ricettiva esistente (Alberghi, Pensioni ecc.);
- b<sub>4</sub>) interventi intesi a trasformare manufatti o parte di essi in residenza qualora questa funzione non sia presente al momento della adozione del Piano nella classificazione catastale.-

1-3 Oneri per la conservazione del patrimonio esistente -

Successivamente alla approvazione del P.R.G., l'Amministrazione Comunale dovrà adoperarsi nelle sedi opportune ed utilizzando le leggi ed i regolamenti a disposizione affinché si renda possibile, con procedure analoghe a quelle degli oneri di urbanizzazione previsti dalla Legge Nazionale n. 10 del 28 gennaio 1977, il ricupero di oneri da destinarsi alla conservazione del patrimonio ambientale ed architettonico esistente.-

1-4 Il Regolamento Edilizio e di Igiene Edilizia ed il Regolamento di Igiene del Territorio - Allo scopo di garantire la migliore gestione possibile del patrimonio edilizio e territoriale esistente, dovranno essere approntati i rispettivi regolamenti di igiene.-

- Il Regolamento di Igiene Edilizia -

Oltre i consueti parametri avrà il compito di formulare soluzioni tecniche adeguate alla realtà ed ai problemi di Portofino con riferimento particolare al nucleo antico, alla costa ed ai fondali marini e alle abitazioni sul monte, in modo tale da rendere compatibili le diverse esigenze.-

- Il Regolamento di Igiene del Territorio -

Questo tipo di regolamentazione dovrà trattare, oltre le implicazioni tradizionali esistenti tra uso dei manufatti edilizi e territorio, la qualità della conduzione e della gestione delle aree agricole, boscate ecc., della costa ed infine del mare circostante.-

Pertanto dovrà fornire indicazioni dettagliate su:

- a) le tecniche meccaniche di intervento sul terreno e sulla vegetazione;
- b) i prodotti chimici che possono essere utilizzati;
- c) il tipo di fauna compatibile con l'ambiente e la tradizione;
- d) i sistemi di depurazione dell'aria e dell'acqua;
- e) il piano degli acquedotti: potabile ed antincendio;
- f) il piano per la captazione delle sorgenti;
- g) il piano generale delle colture compatibili con l'ambiente.-

1-5 Richiesta della Autorizzazione e della Concessione Edilizia - L'obiettivo inteso a realizzare un controllo adeguato sui processi di uso e di trasformazione dei manufatti e del territorio, deve essere particolarmente perseguito.-

Per questo motivo si ritiene opportuno elencare metodicamente gli interventi per i quali, a livello Comunale, non è necessario ottenere alcuna forma di permesso, quelli per i quali è necessaria l'Autorizzazione del Sindaco, quelli per i quali e richiesta la Concessione Edilizia:

- a) Interventi per i quali è sufficiente la semplice comunicazione informativa al Comune, inviata prima dell'inizio dei lavori
- manutenzione ordinaria interna ai manufatti;
  - manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti tecnologici interni ai manufatti;
  - manutenzione ordinaria di giardini, sentieri pedonali, arredi all'interno delle proprietà.
- b) Interventi per i quali si richiede l'Autorizzazione del Sindaco prima dell'inizio dei lavori
- sostituzione e/o riparazione di manti di copertura, canali di gronda, pluviali, serramenti esterni, pavimentazione esterne, ringhiere, cancellate, arredi esterni a condizione che vengano riproposti nei modi e termini esattamente identici ai preesistenti e comunque non in contrasto con le presenti norme;
  - interventi interni relativi a consolidamento statico, impermeabilizzazione, coibentazione, arredi fissi, posa in opera di impianti tecnologici e, in generale, di manutenzione straordinaria;
  - taglio di essenze di alto fusto essiccate;
  - eliminazione di parti pericolanti di manufatti, muri di sostegno, alberi rocce;
  - la variazione del tipo di coltura;
  - gli arredi esterni mobili;
  - gli interventi per incassare, al di sotto di sedi stradali pubbliche e private, tubazioni e condotte per impianti tecnici;

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi previsti dall'art. 7 della L. 94/1982.

c) I restanti interventi sul territorio e sui manufatti e tutti quelli non soggetti ad autorizzazione di edificare per espresse prescrizioni legislative sono oggetto di Concessione edilizia.

Inoltre, prima della Concessione, è necessaria l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo per:

- i nuovi interventi nell'area del piano particolareggiato di piazza della Libertà e del Fondaco (ad eccezione di quelli per gli standards urbanistici SUD<sub>1</sub> e SUC<sub>4</sub>);
- gli interventi di ristrutturazione ecc. per lo standard urbanistico SUA,b,c;
- gli interventi previsti dall'art. 3 della Legge Regionale n. 28 del 3.9.1976 nel nucleo antico.-

## 2 - LE NORME DI DETTAGLIO RELATIVE ALLE AREE PROBLEMA

### 2-0 L'elenco delle Aree Problema -

Elenco delle aree problema:

- La viabilità pedonale (2-1)
- La viabilità veicolare (2-2)
- Le gallerie (2-3)
- Depositi, fienili, baracche, ricovero animali ecc. (2-4)
- Le finiture esterne dei manufatti (2-5)
- Nuovi volumi interrati (2-6)
- Le sistemazioni esterne (2-7)
- Gli arredi esterni fissi (2-8)
- Le recinzioni (2-9)
- La vegetazione (2-10)
- Alberghi, Pensioni, Ristoranti (2-11)

### 2-1 La Viabilità Pedonale -

- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti su tutta la rete a condizione che non vengano mutate le caratteristiche ambientali, fisiche e geometriche, dei tracciati;

UFFICIO  
AFFARI GIURIDICI  
E URBANISTICI

- Gli interventi relativi ai nuovi sentieri pubblici previsti dal Piano dovranno essere sviluppati con progetti di dettaglio, in modo tale da risultare congruenti con la conformazione del terreno e la situazione della vegetazione; di conseguenza il tracciato potrà subire limitate variazioni nei confronti delle indicazioni di massima.

La larghezza non potrà superare ml. 1,40;

- La pavimentazione potrà essere costituita da uno o più materiali consentiti per le sistemazioni esterne; fanno eccezione i percorsi nella RI che dovranno essere conservati nello stato attuale ed in caso contrario in terra battuta;
- La illuminazione artificiale può essere realizzata unicamente con lampade incassate, altezza da terra non superiore a cm. 80;
- Al di sotto della sede possono essere incassate tubazioni e condotte per impianti tecnici.

#### 2-2 La Viabilità Veicolare -

- Tutte le strade esistenti e le nuove sistemazioni di progetto non possono subire modifiche planoaltimetriche, fatta eccezione per limitate rettifiche di ordine tecnico;
- La illuminazione artificiale può essere realizzata con lampioni montati su pali e/o con lampade incassate ad una altezza non superiore a ml. 1,00 dalla quota strada;
- E' vietata la posa in opera ai margini delle strade di guardrails ed accessori simili;
- Al di sotto della sede stradale possono essere incassate tubazioni e condotte per impianti tecnici;
- E' vietato ricavare ai lati della sede stradale spazi di sosta per i parcheggi.-

#### 2-3 Le Gallerie -

- E' vietata su tutto il territorio la costruzione di nuove gallerie e/o ascensori e/o montacarichi ad eccezione di quelli previsti dal P.R.G. o interamente inclusi entro il sedime di edifici o manufatti esistenti.
- Le gallerie private esistenti potranno essere interessate unicamente da interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;

- Le gallerie pubbliche esistenti potranno subire limitati ampliamenti e modifiche per meglio adeguarle alle nuove funzioni alle quali sono state destinate.

In particolare all'interno dell'ingresso della galleria sul Molo Umberto I° è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale, completamente interrato, per attività artigianali collegate alle imbarcazioni ecc.;

- Le nuove gallerie pubbliche non dovranno avere la sezione verticale corrente di dimensione superiore a mq. 11,0.

Tale dimensione potrà essere aumentata per una lunghezza complessiva non superiore ad 1/15 dello sviluppo della galleria per costruire spazi di sosta, aree di intersezione, servizi tecnici ecc.

Al termine delle stesse è prevista la costruzione di un vano corsa per ascensore-montacarichi di dimensioni non superiori a mq. 6,5.

L'uscita superiore dell'impianto di ascensore-montacarichi ed il locale macchina, se posto sulla sommità, dovranno essere ricavati utilizzando preesistenze di manufatti e/o con formazione del terreno naturale in modo che nessuna parte della nuova opera superi il profilo preesistente per più di ml. 1,50;

- La galleria privata con ingresso su piazza della Libertà, all'altezza della Palestra Comunale, potrà essere ampliata nella parte iniziale per una superficie di mq. 400 a condizione che la proprietà diventi Comunale e la destinazione sia quella di autorimessa.

2-4 Manufatti per Depositi, Fienili, baracche, ric. animali ecc. - Manufatti esistenti -

E' consentito l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione alle seguenti condizioni:

- a) il manufatto viene considerato l'involucro costituito dalle parti di pareti, copertura e pavimento effettivamente esistenti e dagli eventuali piani di raccordo;
- b) il volume determinato come sopra costituisce un massimo che per motivi estetici ed ambientali può essere ridotto in sede di Concessione dell'intervento;



Inoltre allo scopo di evitare destinazioni di uso diverse da quelle consentite, devono essere utilizzate le seguenti tecnologie costruttive:

- pareti verticali in tavolato di legno, spessore max 4,0 cm., oppure mattoni spess. max 8,0 cm. più intonaco sulla sola parete esterna;
- copertura in tavolato di legno spessore max 4,0 cm. ed eventuali lastre di ardesia.

#### 2-5 Le Finiture Esterne dei Manufatti -

- Pareti esterne rivestite con intonaco alla genovese ed ultimate con tinte a fresco su strato di arenino;
- Tetti a falde inclinate e ricoperti con lastre di ardesia;
- I pavimenti dei terrazzi e delle coperture piane in ardesia, cotto o arenaria;
- Serramenti esterni in legno colorato <sup>VERDE</sup> e/o in ferro verniciato (per i soli locali pubblici e/o di uso pubblico);
- Unici elementi di tamponamento esterno delle finestre sono le "persiane alla genovese";
- Inferriate e cancelli in ferro battuto o lavorato (sono vietate serrande estendibili, saracinesche e simili);
- Canali di gronda e pluviali in rame o ferro zincato - verniciato;
- I camini, le tubazioni in genere devono essere incassati nelle murature verticali e fuoriuscire al di sopra delle coperture e per questo motivo potranno essere vietati nei casi in cui arrecano danni estetici all'ambiente.

#### 2-6 Nuovi Volumi interrati all'interno del perimetro dei fabbricati esistenti -

Volumi interrati all'interno del perimetro dei fabbricati esistenti sono ammessi per impianti tecnici, servizi tecnologici o depositi e sono consentiti alle seguenti condizioni:

- a) in tutto il territorio Comunale ad eccezione della zona del Nucleo antico nella quale è vietato qualsiasi intervento;

- b) la superficie lorda del volume interrato complessivo (esistente e da costruire) non può essere superiore ad  $1/3$  dell'area coperta;
- c) l'altezza interna del volume interrato non può essere superiore a ml. 3,20;
- d) i volumi in questione non possono avere eventuali intercapedini esterne al perimetro dell'edificio;
- e) rampe e/o scale di accesso devono essere ricavate all'interno del perimetro dell'edificio.

Le prescrizioni di cui sopra trovano eccezione per quanto concerne gli standard urbanistici e gli insediamenti destinati ad alberghi, pensioni e ristoranti e non sono applicabili nell'ambito degli strumenti attuativi di piazza della Libertà e Via del Fondaco.

#### 2-7 Le Sistemazioni Esterne -

- Eventuali sbancamenti e reinterri non possono superare in nessun punto i ml. 1,20 rispetto alle quote del terreno preesistente;
- Il volume complessivo di terreno oggetto dello spostamento (sbancamento e/o reinterro), non può essere superiore a mc. 5,0 misurati geometricamente;
- Gli sbancamenti ed i reinterri non sono concessi quando possono provocare danni o addirittura eliminare la vegetazione di alto fusto;
- I materiali utilizzabili per la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere ardesia e/o cotto e/o arenaria e/o ciottoli e/o puddinga e/o terreno naturale.

Le prescrizioni suddette non sono valide in presenza di indicazioni specifiche di P.R.G..

#### 2-8 Gli Arredi Esterni Fissi -

- I materiali da utilizzare sono: ferro, bronzo, ottone, legno, cotto, tele di colore naturale, pietra locale, vetro;
- Le lettere costituenti scritte di qualsiasi tipo devono essere applicate direttamente sui manufatti o parte di essi.

Fanno eccezione le informazioni di interesse pubblico che potranno essere raccolte e montate in pannelli appositamente

progettati;

- La posa in opera di tende, ringhiere, inferriate, apparecchi di illuminazione, vasi ecc., deve essere valutata non solo in ordine alla qualità dell'intervento proposto, ma ovviamente nel contesto nel quale si inserisce.

Questa valutazione può essere fatta solo caso per caso e quindi il Sindaco, sentito il parere ed i suggerimenti della Commissione edilizia, ha le più ampie facoltà di accettare, modificare o negare gli interventi proposti.

#### 2-9 Le Recinzioni -

- Le recinzioni sono vietate nelle zone RI, RO ed NA del P.R.G. Unica eccezione riguarda l'eventualità che vengano realizzate con siepi vegetali; in questo caso le stesse devono essere mantenute ad una altezza non superiore a ml. 0,90 e ad una distanza maggiore o uguale a ml. 1,00 dal confine con percorsi pubblici e/o di uso pubblico;
- Le recinzioni nella restante parte del territorio non devono superare l'altezza di metri lineari 1,80 e devono essere poste ad una distanza maggiore o uguale a ml. 1,00 dal confine con percorsi pubblici e/o di uso pubblico;
- I materiali consentiti sono siepi vegetali, muratura con intonaco, puddinga, arenaria, ferro e legno (sono espressamente vietate le recinzioni realizzate con reti metalliche o di plastica, con pannelli di lamiera stirata e simili).

#### 2-10 La Vegetazione -

- Nuove piantumazioni di essenze di alto fusto potranno essere effettuate in tutto il territorio alle condizioni previste per le singole aree di intervento;
- Le essenze consentite sono: pino, leccio, cipresso, carpino, olmo, castagno, ulivo, vite.

#### 2-11 Alberghi, Pensioni, Ristoranti -

- Tutti gli insediamenti (fatta eccezione per quelli del Nucleo antico e per la ATR) possono ampliarsi con volumi interrati al di sotto del perimetro dell'edificio per una superficie complessiva non superiore ai 2/3 di quella coperta;

- Tutti gli insediamenti posti in zona RO possono ampliarsi per una superficie non superiore al 15% di quella esistente qualora l'ampliamento sia destinato alla costruzione di servizi igienici;
- Tutti gli insediamenti possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione interna ed esterna (quest'ultima non è concessa agli insediamenti in zona NA) a condizione che rimanga immutato l'involucro geometrico esterno.

### 3 - LE NORME DI DETTAGLIO PER LE AREE DI INTERVENTO

#### 3-0 L'elenco delle Aree di Intervento

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Standards Urbanistici   | SU              |
| - Parco Naturale  | PN              |
| - Nucleo Antico   | NA              |
| - Riserva Integrale   | RI              |
| - Riserva Orientata   | RO              |
| - Riserva Parziale  | RP              |
| - Piani Particolareggiati di Piazza della Libertà e del Fondaco | 1PPAU-2PPA-3PPR |
| - Attrezzature Turistico-Ricettive                              | ATR             |
| - Attrezzature Turistico-Funzionali                             | ATF             |
| - Il percorso dei Mulini  |                 |

#### 3-1 Standards Urbanistici

Individuati nella planimetria di P.R.G. con fondo chiaro punteggiato e sigla SUa (istruzione), SUB (attrezzature interesse comune), SUC (verde pubblico), SUD (parcheggi).

SUa<sub>1</sub> - SUB<sub>1</sub> - SUC<sub>1</sub>: istruzione, attrezzature comuni e verde pubblico di Castello San Giorgio (di progetto).

La eccezionale importanza che riveste la previsione urbanistica deve essere resa compatibile con i problemi ambientali e paesaggistici presenti in modo determinante.

Pertanto gli interventi possibili sono i seguenti:

Per i manufatti esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso.

Per le sistemazioni esterne:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e limitate modifiche planoaltimetriche.

Queste ultime devono comunque rispettare le seguenti condizioni:

- scavi e/o riporti non superiori a ml. 1,20 con rispetto alle quote di sistemazione esistenti;
- la vegetazione di alto fusto non può essere rimossa;
- i materiali da utilizzare devono essere puddinga e/o arenaria e/o ciottoli e/o mattoni e/o piastrelle di cotto e/o legno;
- i nuovi volumi possono essere ricavati al di sotto delle aree già edificate in misura non superiore a mc. 500;
- gli arredi e le attrezzature esterne devono essere tali da armonizzarsi con l'ambiente e pertanto costituiscono parte integrante dello Strumento Attuativo;
- le gallerie esistenti possono essere attrezzate in modo tale da renderle congruenti con l'utilizzo pubblico di tutto il complesso; eventuali modifiche od ampliamenti delle sezioni interne devono lasciare comunque immutate le sezioni di ingresso e di uscita.

Tali interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unico esteso a tutta la zona vincolata ad SU.

In attesa o in assenza dell'approvazione di detto strumento attuativo saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria senza modificare le destinazioni d'uso in atto.

SUB<sub>2</sub>: attrezzature per il Culto Chiesa di San Giorgio (esistente)

Qualsiasi intervento sull'edificio e nelle relative pertinenze che vada oltre la manutenzione ordinaria deve essere eseguito previo progetto di restauro.

SUB<sub>3</sub>: Cimitero Comunale (esistente e previsione)

Il progetto di ampliamento deve armonizzarsi con la parte già esistente sia per quanto concerne l'architettura, sia per quanto riguarda i materiali da utilizzare.

SUB<sub>4</sub>: attrezzature di interesse comune poste al di sopra dell'autosilo di piazza della Libertà (progetto)

L'attuazione di tali attrezzature è subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato di arredo urbano di Piazza della Libertà.

SUD<sub>1</sub>: autosilo di piazza della Libertà (progetto)

L'attuazione dell'autosilo è subordinata alla approvazione del Piano Particolareggiato di arredo urbano di Piazza della Libertà.

SUC<sub>2</sub>: verde attrezzato in località Cappelletta soprastante il Molo Umberto I° (previsione)

Il progetto di utilizzo potrà prevedere i seguenti interventi:

- Scavi e/o riporti non superiori a ml. 1,30 rispetto alle quote di sistemazione esistenti;
- Una scala di accesso dal Molo Umberto I° di larghezza non superiore a ml. 1,50;
- Sistemazioni esterne ultimate con puddinga e/o arenaria e/o ciottoli e/o mattoni e/o piastrelle di cotto e/o legno.

SUB<sub>5-c<sub>3</sub></sub> : interesse comune e verde attrezzato di piazza della Libertà (previsione)

Il progetto dovrà prevedere una struttura ad anfiteatro tale da raccordare la parte del versante a nord della piazza con le quote della piazza stessa.

Le sistemazioni esterne dovranno essere ultimate con puddinga e/o arenaria e/o ardesia e/o ciottoli e/o mattoni e/o piastrelle di cotto e/o legno.

SUC<sub>4</sub>: verde attrezzato sul versante nord di piazza della Libertà (previsione)

Il progetto deve prevedere limitatissime variazioni planimetriche ed altimetriche nei confronti della situazione esistente;

Sbancamenti e reinterri non potranno superare gli 80 cm. in modo da mantenere la disposizione a fasce;

Le attrezzature saranno costituite unicamente da sentieri pedonali ed eventuali panchine;

Il percorso pedonale dovrà raccordarsi con il sentiero posto a monte in modo tale da realizzare complessivamente il raccordo tra la viabilità pedonale del versante sud fino alla Penisola ed il versante nord;

I materiali utilizzati per le sistemazioni esterne sono: ardesia, arenaria, cotto, legno, terra battuta e ferro.

SUC<sub>5</sub>: verde pubblico attrezzato di Villa Rosa (previsione)

Il progetto deve prevedere limitatissime variazioni planimetriche ed altimetriche nei confronti della situazione esistente;

Sbancamenti e reinterri non potranno superare i 60 cm.;

Le attrezzature fisse saranno costituite unicamente da panchine in legno.

SUB<sub>6</sub>: attrezzature comuni, il teatrino di Portofino (esistente)

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Gli interventi di ristrutturazione sono consentiti subordinatamente alla approvazione del P.P. del Capoluogo (vedi zona NA).

SUB<sub>7</sub>: attrezzature per il Culto - Chiesa di San Martino (esistente)

Qualsiasi intervento sull'edificio e nelle relative pertinenze che vada oltre la manutenzione ordinaria deve essere eseguito previo progetto di restauro.

REGIONE LIGURIA  
SERVIZIO REGIONALE  
14 MARZO 1974  
UFFICIO REGIONALE  
P.L. 14/74  
UFFICIO REGIONALE  
P.L. 14/74

SUB<sub>8</sub>: attrezzatura di interesse comune, il teatro all'aperto nella ex Villa Prato (previsione)

L'intera zona è subordinata alla approvazione regionale di uno strumento attuativo il quale si dia carico di proporre soluzioni a tutti i problemi di collegamento nei confronti delle zone NA e ATR, fermo restando il principio della pedonalità attribuito alle attuali vie d'accesso.

Il progetto deve prevedere limitate variazioni altimetriche tali da consentire la costituzione di un anfiteatro per una capacità complessiva di circa 450 posti;

In dettaglio le quote altimetriche del terreno esistente non devono subire variazioni superiori a ml. 1,20;

Non devono essere abbattute essenze di alto fusto;

Eventuali servizi non potranno avere superficie coperta superiore a mq. 150 e dovranno essere sistemati all'interno delle quote naturali del terreno;

Volumi tecnici fuori terra non potranno superare i 60 mc.

SUB<sub>9</sub>: attrezzatura per il Culto - Chiesa di San Sebastiano (esistente)

Qualsiasi intervento sull'edificio e nelle relative pertinenze che vada oltre la manutenzione ordinaria deve essere eseguito previo progetto di restauro.

SUB<sub>10</sub>: Casa Comunale (esistente)

Manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e ristrutturazione con possibilità di utilizzo del piano sottotetto a condizione che le quote di imposta e di colmo siano situate a non più di 50 centimetri oltre la attuale sistemazione e che eventuali aperture siano in armonia con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

SUB<sub>11</sub>: Castello Brown (esistente)

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



SUC6: verde pubblico attrezzato di San Sebastiano (esistente e previsione di ampliamento)

Scavi e reinterri non potranno superare gli 80 cm.;

Le sistemazioni esterne dovranno essere ultimate con i materiali prescritti;

E' ammessa la ristrutturazione del manufatto esistente e condizione che non venga aumentato il volume e variata la forma dell'ingombro esterno. La destinazione deve essere complementare alle attrezzature previste per l'area esterna.

SUA2: area per l'istruzione - Mulino di Sant'Antonio (previsione).

L'intervento complessivo sul territorio e sui manufatti è subordinato alla approvazione regionale di uno strumento attuativo che preveda, senza incrementi di volume rispetto alla consistenza odierna, la realizzazione di tutte le strutture idonee al funzionamento della "scuola di agricoltura".

Nella fase transitoria sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul territorio e sui manufatti.

SUD2: posteggio per autovetture a Paraggi (esistente)

Manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti.

SUD3: autorimessa per autovetture in Piazza della Libertà (progetto)

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo di arredo urbano di Piazza della Libertà è consentito ricavare entro la parte iniziale della galleria situata presso la Palestra Comunale, un'autorimessa pubblica per complessivi 400 metri quadrati di parcheggio.

### 3-2 Parco Naturale -

Individuato nella planimetria di P.R.G. con linee diagonali a campo largo e sigla PN<sub>1</sub> e PN<sub>2</sub>.

## ALLEGATO A

Comune di Portofino

Nuovo testo dell'articolo 3-3 "nucleo antico" comma 3 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale:

"Sono consentiti, all'interno dei manufatti oltreché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche quelli relativi ad opere di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti punti e limiti:

- a) rigorosa conservazione dell'aspetto esterno;
- b) esclusione di incrementi volumetrici e di superfici lorde;
- c) conservazione rigorosa 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) divieto di realizzare nuove unità abitative di superficie lorda inferiore a mq. 65;
- f) obbligo di dotazione di pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni nuova unità immobiliare aggiunta".

### REGIONE LIGURIA

AFFARI AMMINISTRATIVI DELL'URBANISTICA

Si attesta che il presente elaborato è stato esaminato dall'apposito Gruppo di lavoro come da Relazione tecnica n. 1148 in data 18/12/97  
Genova, 18/12/97

Il Segretario

O. di S. n. 456/1995

Il Segretario  
(Brunella Grassi)

### REGIONE LIGURIA

Struttura Affari Amministrativi dell'Urbanistica  
Ai sensi e per gli effetti della legge 4.1.1968 n. 15 si attesta che il presente documento - allegato al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 28 del 6-2-1996 e composto da n. 1 foglio è conforme all'originale in atti.

alla copia  
Genova, il

11 FEB. 1998

Il Dirigente  
(Dott.ssa Clara Oliveri)



*Comune di Portofino*

PROVINCIA DI GENOVA

Integrazioni all'art. 3.3 delle NdA del PRG  
"Varianti di interesse locale in assenza di S.U.A."

*"È ammessa la realizzazione di una cabina per la trasformazione dell'energia elettrica a servizio del molo umberto 1°, ubicata in Salita San Giorgio, come da progetto approvato dalla Conferenza di Servizi deliberante del 17.10.2007"*

(prescrizione dettata nel provvedimento dirigenziale Provincia di Genova Area 05 – Urbanistica e pianificazione generale di settore. Atto n° 5632 Prot. 0120338/2007 del 16/10/2007)

*"È ammessa la realizzazione di un'area attrezzata per la Pesca sul Molo Umberto 1°, come da progetto approvato nella Conferenza dei Servizi deliberante del 28.11.2007"*

(prescrizione dettata nel provvedimento dirigenziale Provincia di Genova Area 05 – Urbanistica e pianificazione generale di settore. Atto n° 6460 Prot. 0138524/2007 del 27/11/2007)

*"È ammessa l'installazione definitiva del manufatto precedentemente autorizzato per utilizzo stagionale, adibito a postazione per il personale addetto alle operazioni di ormeggio, ubicato sul Molo Umberto 1°, come da progetto approvato dalla Conferenza dei Servizi deliberante del 05.02.2008"*

(prescrizione dettata nel provvedimento dirigenziale Provincia di Genova Area 05 – Urbanistica e pianificazione generale di settore. Atto n° 570 Prot. 0012737/2008 del 4/2/2008)

*"È ammesso l'ampliamento del cimitero comunale di Portofino, come da progetto approvato dalla Conferenza dei Servizi deliberante del 05.07.2006"*

(approvazione contenuta nel Provvedimento dirigenziale Provincia di Genova Area 05 – Urbanistica e pianificazione generale di settore. Atto n° 3629 Prot. 0072906/2006 del 3/7/2006)

*"È ammessa la ristrutturazione con ampliamento dell'immobile sito in Vico Nuovo civv. 38-40 e Vico Canonica civv. 8-9, comportante variante all'art. 3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., come da progetto approvato dalla Conferenza dei Servizi deliberante del 29.8.2003"*

(approvazione contenuta nel Provvedimento dirigenziale Provincia di Genova Area 05 – Urbanistica e pianificazione generale di settore. Atto n° 4590 Prot. 0080635/2003 del 4/8/2003)



Tanto nella sottozona PN<sub>1</sub> "costiera" quanto nella sottozona PN<sub>2</sub> "collinare" sono applicabili le norme della zona RO.

La attuazione della sottozona PN<sub>1</sub> "costiera" è inoltre subordinata all'approvazione regionale di un unico strumento urbanistico attuativo che si dia carico di evidenziare ed incrementare il numero di tutti gli accessi pedonali con specifico riguardo alla possibilità di impiego delle gallerie esistenti.

In attesa dell'approvazione di detto strumento attuativo potranno essere realizzate solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.

### 3-3 Nucleo Antico

Individuato nella planimetria di P.R.G. con linee diagonali e sigla NA.

L'intera zona dev'essere subordinata all'approvazione regionale di un Piano Particolareggiato unico finalizzato alla salvaguardia degli elevati valori storici, architettonici ed ambientali del porticciolo e della zona edificata circostante.

Sono consentiti, sia all'interno che all'esterno dei manufatti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a condizione che:

- a) non vengano mutate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G.;
- b) non vengano effettuate trasformazioni della tipologia edilizia tradizionale;
- c) non vengano aumentati in nessun modo volumi o superfici utili;
- d) non vengano aumentate le unità abitative;
- e) non vengano in nessun modo modificate le aperture esterne degli edifici nè tantomeno ne vengano introdotte di nuove.

Nel quadro degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti esterne dei manufatti è consentito, previo progetto esecutivo di dettaglio ed accurata documentazione, procedere alla modifica e/o eliminazione di singoli dettagli architettonici in contrasto con le strutture architettoniche originarie.

REGIONE LIGURIA  
UFFICIO REGIONALE  
DEI CONSIGLIERI GIURIDICI  
E UFFICIO REGIONALE  
DEI CONSIGLIERI URBANISTICI

Specifiche prescrizioni: - Utilizzando l'ingresso della galleria esistente sul Molo Umberto I° è consentito ricavare, in sede completamente interrata, la sede per attività artigianali collegate alla nautica.

La superficie utile del locale non potrà essere superiore a mq. 200.

Allo scopo di mantenere tutte le attività economiche collegate e di servizio al porto, vengono vincolati a tale destinazione i locali di Molo Umberto I° indicati con apposito simbolo (quadrato) nella zonizzazione di P.R.G.

Nell'area delimitata con apposito simbolo a triangoli è consentita la realizzazione di un ampliamento volumetrico sul terrazzo entro il limite massimo di mq. 82 di superficie coperta.

Al di sotto dell'edificio attualmente adibito ad autorimessa, è consentito ricavare un locale seminterrato per attività artigianale con affaccio su Vico Dritto avente una superficie massima di mq. 120.

Il Comune di Portofino ha la facoltà di approntare piani di restauro architettonico ed ambientale per le parti esterne dei manufatti e, per le zone pubbliche, qualora il livello di degrado comprometta la conservazione del patrimonio.

#### 3-4 Riserva Integrale

Individuata nella planimetria di P.R.G. con fondo chiaro e sigla RI.

- Sono vietate opere di sbancamento e di riporto del terreno se non per interventi di comprovato ed indispensabile interesse pubblico;
- Sono vietati cavi e fili di trasmissione aerei;
- E' vietata la costruzione di nuovi sentieri rispetto a quelli previsti dal P.R.G.;
- Eventuali interventi di piantumazione devono avere autorizzazione e comunque non possono essere costituiti da essenze non presenti nella Riserva Integrale;
- Sono vietate recinzioni e delimitazioni del territorio di qualsiasi tipo;
- Eventuali aree sistemate a giardino situate all'interno della riserva potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria della vegetazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sistemazioni esterne evitando qualsiasi intervento di trasformazione e mutazione della situazione esistente.

I proprietari di queste aree, successivamente alla adozione del Piano dovranno presentare rilievo planialtimetrico in scala 1:500 delle stesse. Solo successivamente alla presentazione ed al controllo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, gli interventi sopra citati potranno essere effettuati previa autorizzazione del Sindaco.

- I manufatti situati all'interno della riserva potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione potrà essere autorizzata unicamente alle seguenti condizioni.

- a) deve essere inequivocabilmente dimostrato che il complesso di opere relative all'intervento e la loro condizione non arrecano danno, neppure provvisorio, all'ambiente circostante e comunque non intervengano cambiamenti di destinazione d'uso;
- b) non vengano ricavate nuove unità abitative;
- c) non vengano in nessun caso recuperate superficie di pavimento non utilizzate per la residenza al momento della adozione del P.R.G..

### 3-5 Riserva Orientata

Individuata nella planimetria di P.R.G. con fondo grigio e sigla RO

- Sul territorio è consentito lo svolgimento dell'attività agricola relativa alla coltivazione dell'ulivo, della vite e degli ortaggi.

La variazione di utilizzo agricolo del territorio quando la stessa superi la dimensione di metri quadri 2000, deve essere autorizzata dal Sindaco.

- Eventuali mutamenti della morfologia del terreno, condotti in funzione delle attività agricole sopra menzionate, dovranno essere autorizzate dal Sindaco.

- Eventuali sentieri necessari per svolgere le attività agricole sopra menzionate dovranno essere autorizzati dal Sindaco.

- Il taglio di alberi di alto fusto dovrà essere autorizzato e comunque non potrà avere l'obiettivo di eliminare macchie di vegetazione di valore ambientale poste all'interno delle riserve.

- Eventuali aree restaurate a giardino situate all'interno della riserva potranno essere oggetto unicamente di interventi di

manutenzione ordinaria della vegetazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sistemazioni esterne evitando qualsiasi intervento di trasformazione e mutazione della situazione esistente.

I proprietari di queste aree, successivamente alla adozione del Piano dovranno presentare rilievo planialtimetrico in scala 1:500 delle stesse. Solo successivamente alla presentazione ed al controllo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, gli interventi sopra citati potranno essere effettuati previa autorizzazione del Sindaco.

Gli edifici situati all'interno della riserva potranno essere oggetto di interventi di manutenzione .

La manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna degli edifici è sempre consentita.

La ristrutturazione motivata solo da ragioni igieniche e tecnologiche è consentita solo alle seguenti condizioni:

- 1) non deve interessare le sistemazioni esterne;
- 2) non deve dar luogo a modifiche di destinazione d'uso anche parziali;
- 3) non devono essere ricavate unità abitative di dimensioni loro inferiori a mq. 100.

#### - Nuovi manufatti

Possono essere consentiti nelle sole zone R0 ed RP qualora il richiedente dimostri inequivocabilmente di condurre un fondo agricolo di almeno mq. 6.000.

Detti manufatti non possono essere di dimensioni planivolumetriche superiori a mq. 12 per ogni mq. 6.000 di terreno coltivato e l'altezza massima di qualsiasi prospetto non può superare i ml. 3,50 misurati sulla quota del terreno preesistente.

#### 3-6 Riserva Parziale

Individuata nella planimetria di P.R.G. con fondo grigio e sigla RP

Sul territorio sono consentiti i normali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei terreni e della vegetazione

sistemati a giardino.

- Sono comunque vietati sbancamenti e/o reinterri superiori a cm. 90 rispetto alle quote del terreno preesistente.

- Il taglio di alberi e la piantumazione di essenze di alto fusto deve essere tale da non contrastare con i principi di conservazione e valorizzazione del patrimonio paesaggistico esistente;

- I manufatti situati all'interno della riserva potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- La ristrutturazione potrà essere concessa unicamente alle seguenti condizioni:

a) deve essere inequivocabilmente dimostrato che il complesso di opere relative all'intervento e la loro conduzione non arrecano danno, neppure provvisorio, all'ambiente circostante;

b) eventuali utilizzi di superficie di solaio esistente come residenza, dovranno essere valutati ai fini degli oneri di urbanizzazione e costruzione come nuovi interventi.

- Per i nuovi manufatti si richiama l'ultimo comma dell'articolo precedente.

### 3-7 Strumenti Urbanistici Attuativi di Piazza della Libertà e del Fondaco.

Individuati nella planimetria di P.R.G. con linea di perimetro tratteggiata e con simbolo 1PPAU, 2PPA, 3PPR.

1) La Piazza della Libertà e relative pertinenze è assoggettata all'obbligo di un unico strumento urbanistico attuativo "di arredo urbano" esteso all'intera area volto essenzialmente alla definizione dell'arredo urbano e delle soluzioni di accessibilità alle parti contigue; devono essere inoltre definiti gli interventi edilizi sul fabbricato prospiciente la piazza sul lato occidentale.

2) La parte bassa di via del Fondaco (lato levante) è assoggettata all'obbligo di un unico strumento urbanistico attuativo "dell'albergo", finalizzato all'adeguamento e corretto inserimento di una struttura alberghiera con una consistenza



volumetrica non superiore a 3115 metri cubi, nonchè della definizione progettuale degli spazi pubblici adiacenti.

- 3) La parte alta di Via del Fondaco è assoggettata all'obbligo di un unico strumento urbanistico attuativo "di recupero degli edifici esistenti" esteso all'intera area, col quale devono essere considerati tutti gli edifici esistenti in termini di recupero funzionale e ambientale, prevedendo a tal fine le necessarie demolizioni, i relativi completamenti e dovranno infine essere definite con il necessario dettaglio le nuove edificazioni. La soluzione complessiva d'insieme dovrà pervenire, pertanto, a un'organica e complessiva riqualificazione ambientale e funzionale dell'abitato.

I limiti volumetrici massimi per il completamento e le nuove costruzioni sono i seguenti:

- ampliamento mc. 1.050
- nuova costruzione mc. 4.000
- ristrutturazione mc. 460

### 3-8 Attrezzature Turistico-Ricettive dell'Albergo Splendido

Individuata nella planimetria di P.R.G. con fondo puntinato irregolare e sigla ATR.

I manufatti edilizi esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione sia interna che esterna a condizione che:

- a) venga mantenuta la destinazione alberghiera;
- b) non venga mutata la forma geometrica dell'involucro esterno;
- c) siano interventi compatibili con i criteri di salvaguardia ambientale.

I volumi tecnici esistenti possono essere variati a condizione che resti immutata la loro consistenza quantitativa.

Possono essere ricavati volumi interrati all'interno dei perimetri dei manufatti esistenti a condizione che la superficie utile non superi 1/3 di quella coperta.

Le sistemazioni esterne possono essere modificate in funzione di comprovate necessità ricettive a condizione che:

- a) sbancamenti e reinterri non superino i metri lineari 0,80 rispetto alle quote del terreno esistente;
- b) non vengano abbattute essenze di alto fusto;
- c) vengano utilizzati materiali previsti dalle norme di dettagli relative all'area problema delle sistemazioni esterne.

### 3-9 Attrezzature Turistico-Funzionali delle aree in prossimità dell'Olivetta e del Cannone.

Individuate nella planimetria di P.R.G. con linee verticali a campo fitto e sigla ATF.

Sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino modificazioni del volume esterno.

Nella eventualità che dalla funzione residenziale si passi ad una funzione di uso pubblico con asservimento notarile per 25 anni oltre gli interventi precedenti sono consentite la ristrutturazione interna ed esterna dei manufatti a condizione che non venga mutata la forma geometrica dell'involucro esterno.

Si specifica che le funzioni di uso pubblico nel caso in esame sono:

- sedi di società sportive, club e circoli, bar, ristoranti, alberghi o pensioni, attrezzature ricreative e sportive in genere.

### 3-10 Il Percorso dei Mulini

Nella planimetria di P.R.G. è indicato il tracciato e la posizione dei mulini esistenti sul territorio Comunale di Portofino.

Il tracciato indicato ed i manufatti ad esso relazionati sono soggetti a uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato al recupero di tale collegamento pedonale con valenze di carattere culturale e turistico.

Il progetto di recupero dovrebbe quindi proporre in modo organico nuove funzioni e ruoli oltre che progetti di restauro col-

legandosi, tra l'altro, al Mulino di Sant'Antonio ed all'area SUa2.

In attesa del Piano Attuativo del percorso dei Mulini è vietato qualsiasi intervento che non sia quello della manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici vincolati.

#### 4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

##### 4-1 Variazioni di destinazione d'uso

- Non sono concesse nel Nucleo Antico prima della approvazione del Piano Particolareggiato.
- Non sono concesse quando esistono vincoli specifici.
- Non sono concesse nelle zone RI ed RO.
- Nelle restanti parti del territorio sono ammesse variazioni di destinazione d'uso che non comportino danni e inconvenienti all'ambiente, alla flora, alla fauna ed al mare.

##### 4-2 I vincoli

I vincoli previsti dal Piano sono quelli indicati espressamente nelle norme e nella cartografia di P.R.G., nonché quelli che derivano da interventi che vengono autorizzati dal Piano sotto condizioni specifiche.

Per questi ultimi si prescrive atto di asservimento notarile corredato da elaborati grafici in scala adeguata.

##### 4-3 Attrezzature provvisorie

Sono espressamente vietati interventi da parte dei privati intesi a montare, anche provvisoriamente, teleferiche, scivoli e ponteggi non strettamente aderenti al manufatto o all'area oggetto dei lavori.

##### 4-4 Campeggi - Roulottes - Serre -

In tutto il territorio Comunale sono vietati campeggi, depositi di roulottes, serre.

Sindaco  
E VIGILANZA  
IN MATERIA URBANISTICA

#### 4-5 Le insegne pubblicitarie

Le insegne pubblicitarie sono vietate in tutto il territorio Comunale con la sola eccezione delle scritte intese a denunciare sul posto la presenza delle attività commerciali, artigiane e turistiche locali.

Tali scritte devono rispettare le prescrizioni delle norme in dirizzo e delle norme di dettaglio per le aree problema.

#### 4-6 Interventi del Sindaco

Dovrà essere approntato in congruenza con gli aspetti normativi del P.R.G. il regolamento di polizia urbana.

Il Sindaco utilizzando lo stesso nelle forme prescritte dalla legge, potrà intervenire mediante ordinanza allo scopo di ripristinare e restaurare parti o interi manufatti pericolanti, rimuovere arredi esterni, recinzioni ecc. in contrasto con le norme di Piano e tali da procurare danno al pubblico interesse.

#### 4-7 Strumenti Urbanistici Attuativi

In sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, ove si concretizzi la fattispecie prevista dalla disposizione H<sub>1</sub> delle norme allegate al D.M. LL.PP. 21.1.1981, dovranno essere effettuate le indagini e le verifiche di cui ai punti H<sub>2</sub> e H<sub>3</sub> volte ad accertare la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnico.



