

DOTT. ING. FILIPPO BANCALARI
VIA AURELIA 15/3 16043 CHIAVARI
TEL – FAX 0185/311375
e-mail ing.bancalari@virgilio.it

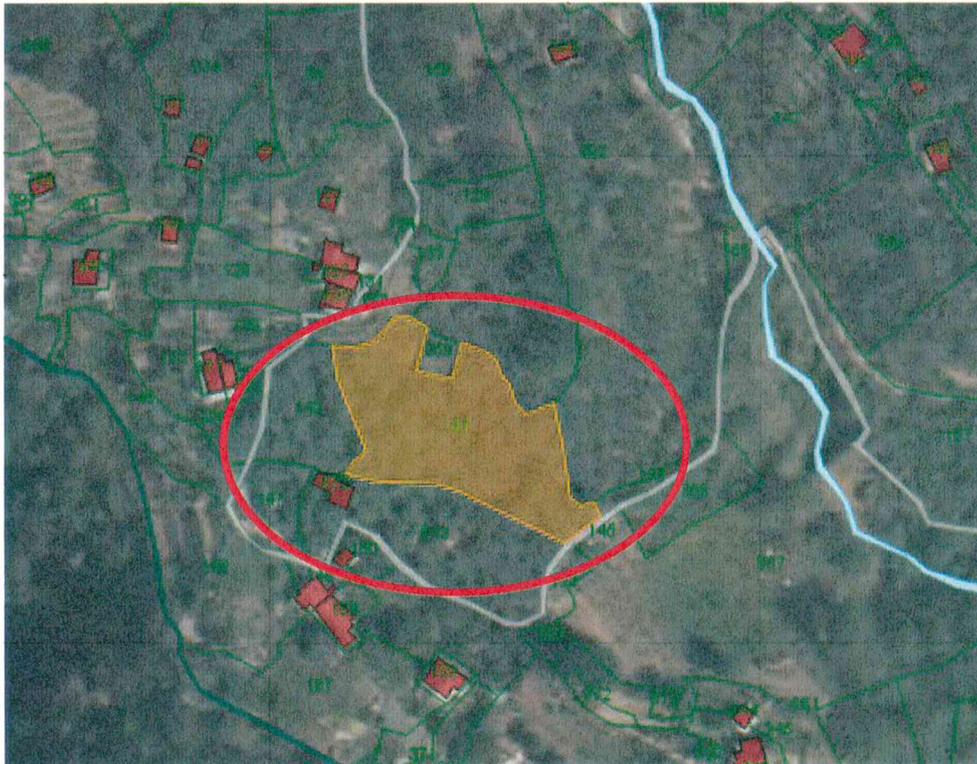
APPEZZAMENTO DI TERRENO IN PORTOFINO LOC. PRATO

C.T. F. 2 MAPP. 144

Proprietà: COMUNE PORTOFINO

STIMA DEL VALORE TERRENO

Il sottoscritto Dott. Ing. Filippo BANCALARI, nato a Chiavari (GE) il 19/02/1957, con studio professionale in Chiavari via Aurelia 15/3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5505A, su incarico del Comune di Portofino redige la presente relazione di stima allo scopo di determinare il più probabile valore del terreno in Portofino, loc. Prato, distinto al C.T. al f. 2 mapp. 144 il tutto come di seguito indicato e descritto.



DESCRIZIONE

La superficie catastale totale del terreno è pari a 2.460 mq., confina con via degli Olmi , mapp. 943, 143, 133, 136, 359, 592 e 153 del f. 2

Il terreno è ubicato in località Prato, a monte della via degli Olmi, con la quale confina nella parte bassa ed è quindi raggiungibile anche con veicoli di piccola dimensione.

E' ben esposto, a sud-est, coltivato ad ulivi, ha andamento a fasce tipico dei terreni del "Monte di Portofino".

Lo stato di manutenzione è pessimo, da molto tempo non viene mantenuto e l'accessibilità è inibita dalla presenza di vegetazione infestante.

La presenza di animali selvatici, con particolare riferimento ai cinghiali, problema purtroppo da tempo presente sul "Monte" ha provocato il danneggiamento dei muri di fascia, la cui entità potrà essere effettivamente verificata dopo una profonda pulizia.

Nella parte superiore dell'area è presente una cisterna sempre di proprietà del Comune di Portofino.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area, con riferimento al vigente PRG del comune di Portofino, ricade in zona "Riserva orientata" disciplinata dall'artt. 3 – 5 delle NTA.

L'Ente Parco Portofino inserisce il terreno in Zona C1 Area di Protezione Paesaggio Agricolo Collinare regolato dal capo 3 del Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio come approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 22 del 04/08/2011.

Nel PTCP è inserito in zona IC-CE quanto all'Assetto Insediativo, in regime di conservazione per quanto concerne l'assetto Geomorfologico, in zona COL-ISS- MA per quanto concerne l'assetto vegetazionale.

Sull'area insiste anche il vincolo idrogeologico e l'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi art. 136 D. L.vo 42/2004 "Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure" nonchè area in fascia di rispetto di 150 mt da acque pubbliche ai sensi art. 142 lett. "C" e "D" D. L.vo 42/04.

Secondo il PRG possono essere consentiti nuovi manufatti di superficie di **12 mq**, ogni 6.000 mq di terreno coltivato.

Detti manufatti non possono essere di dimensioni plani volumetriche 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.

DOTT. ING. FILIPPO BANCALARI
VIA AURELIA 15/3 16043 CHIAVARI
TEL – FAX 0185/311375
e-mail ing.bancalari@virgilio.it

Secondo il Regolamento Ente Parco Portofino, sull'area, vedi art. 18, sarebbe ammessa l'edificazione di un magazzino agricolo ad esclusiva pertinenza di edificio residenziale nelle vicinanze, che, in relazione alla superficie del lotto, tra 2.000 e 3.000 mq può essere realizzato interrato, con indice fondiario pari a 0.007 mc/mq, in pratica 17,22 mc che considerata l'altezza massima ammessa, 2.50 ml, corrisponde a circa 7 mq.

Stanti le normative si fa riferimento quanto alle dimensioni e caratteristiche del manufatto alle norme dell'Ente Parco, ferma restando la necessità di dimostrare che il richiedente conduca un fondo agricolo di almeno 6.000 mq, come previsto dalle NTA del PRG del comune di Portofino.

SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno è così censito al C.T. comune di Portofino

l'Agenzia del Territorio di: Genova			comune di: Portofino			
Catasto terreni						
foglio	Particella	qualità	cl	superficie	r.d.	r.a.
2	144	Uliveto	1	2.460	12.70	8,26

VALORI

Il valore del terreno, considerato come area priva di capacità edificatoria facendo riferimento alle tabelle di Valori Agricoli medi della Provincia di Genova relativi all'anno 2013 redatti dalla Agenzia delle Entrate, Regione Agraria n. 8, per la destinazione uliveto indica un valore di 5,82 €/mq.

I valori dei terreni recentemente acquistati nelle immediate vicinanze come riportati nei relativi atti di compravendita per simile coltura variano da 3 a 60 €/mq.

Tali dati quindi non sono attendibili quale comparazione in quanto entrambi i lotti di terreno presi in considerazione fanno parte di un più ampio complesso con entrostanti fabbricati e si trovano nella stessa, buona, condizione di manutenzione.

Tali valori derivano probabilmente da una attribuzione ai soli fini fiscali del valore degli stessi al valore complessivo della compravendita che comprendeva anche fabbricati.

Premesso quanto sopra, considerato lo stato di abbandono dell'area in oggetto e la necessità di interventi sia di pulizia che di ricostruzione di muri di fascia, della presenza sul confine del serbatoio dell'acquedotto del Comune che comporta la necessità di una servitù di passo per l'accesso necessario alla manutenzione, considerato che è servito da una

DOTT. ING. FILIPPO BANCALARI
VIA AURELIA 15/3 16043 CHIAVARI
TEL – FAX 0185/311375
e-mail ing.bancalari@virgilio.it

strada carrozzabile che rende più agevoli gli interventi di manutenzione e di sfruttamento, si ritiene attribuire valore unitario agricolo di 11,64 €/mq .

Tale valore deriva dal Valore Agricolo Medio, che è riferito a terreni in una vasta regione agraria che comprende il Golfo del Tigullio e l'immediato entroterra, raddoppiato in considerazione della posizione all'interno del Parco di Portofino, e ovviamente delle sue caratteristiche come sopradescritte.

La superficie presa in considerazione è quella catastale in quanto l'incarico non prevede un rilievo strumentale dell'area.

Il valore agricolo dell'area è pertanto pari a €/mq 11,64 x mq 2.460 = 28.634,40

Per quanto concerne il valore edificabile occorre fare riferimento per il costruito alle quotazioni OMI riferite al II semestre 2019, che per magazzini nella zona indica valori da 1.550 a 2.200 €/mq.

Per quanto concerne l'incidenza d'area sul costruito considerata la presenza della strada e, quale elemento negativo, la limitazione della edificabilità condizionata dalle norme del PRG, è stimata nel 20% del valore dell'edificabile.

Il valore del magazzino edificabile, di circa 7 mq, stimato in € 2.200 al mq, cioè il massimo dei valori OMI trattandosi di immobile nuovo, sarà quindi pari a € 15.400,00.

Pertanto il valore dell'indice di fabbricabilità è stimato in € 15.400,00 x 0,20 cioè € 3.080,00.

Il più probabile valore del terreno è pertanto pari alla somma dei due valori di cui sopra cioè € 28.634,40 + € 3.080,00 = € 31.714,40

Il valore dell'area in Portofino località Prato censito al C.U. foglio 2 mappale 144 è pertanto stimato per arrotondamento in € 31.700,00 (trentunmilasettecento/00)

Tanto ad evasione dell'incarico affidatomi.

CHIAVARI, 09 ottobre 2020

Dott. Ing. Filippo Bancalari
Firmato digitalmente

All.

- Visura catastale
- Vax
- Valori agricoli medi
- Valori OMI
- Scheda urbanistica



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2020

Data: 09/10/2020 - Ora: 14.44.33

Segue

Visura n.: T203610 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORTOFINO (Codice: G913)
Catasto Terreni	Provincia di GENOVA Foglio: 2 Particella: 144

INTESTATO

1	COMUNE DI PORTOFINO con sede in PORTOFINO	00826220105*	(1) Proprieta` per l/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 15/07/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	144	-	ULIVETO 1	24 60		Dominicale Euro 12,70 L. 24.600	Agrario Euro 8,26 L. 15.990	FRAZIONAMENTO in atti dal 15/07/1989 (n. 776)
Notifica				Partita	172				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 359

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	144	-	ULIVETO 1	25 80		Dominicale L. 25.800	Agrario L. 16.770	Impianto meccanografico del 09/02/1976
Notifica				Partita	172				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2020

Data: 09/10/2020 - Ora: 14.44.33

Fine

Visura n.: T203610 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 30/04/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PORTOFINO con sede in PORTOFINO	00826220105	(1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/04/2019 Trascrizione in atti dal 01/08/2019 Repertorio n.: 8 Rogante: COMUNE DI PORTOFINO Sede: PORTOFINO
Registrazione: DEVOLUZIONE (n. 5811..1/2019)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASILO INFANTILE DI PORTOFINO		Comproprietario fino al 30/04/2019
2	CONGREGAZIONE DI CARITA		Comproprietario fino al 30/04/2019
3	DAVEGNO Anita;FU DOMENICO		Cousufruttuario generale fino al 30/04/2019
4	DAVEGNO Emma;FU DOMENICO		Cousufruttuario generale fino al 30/04/2019

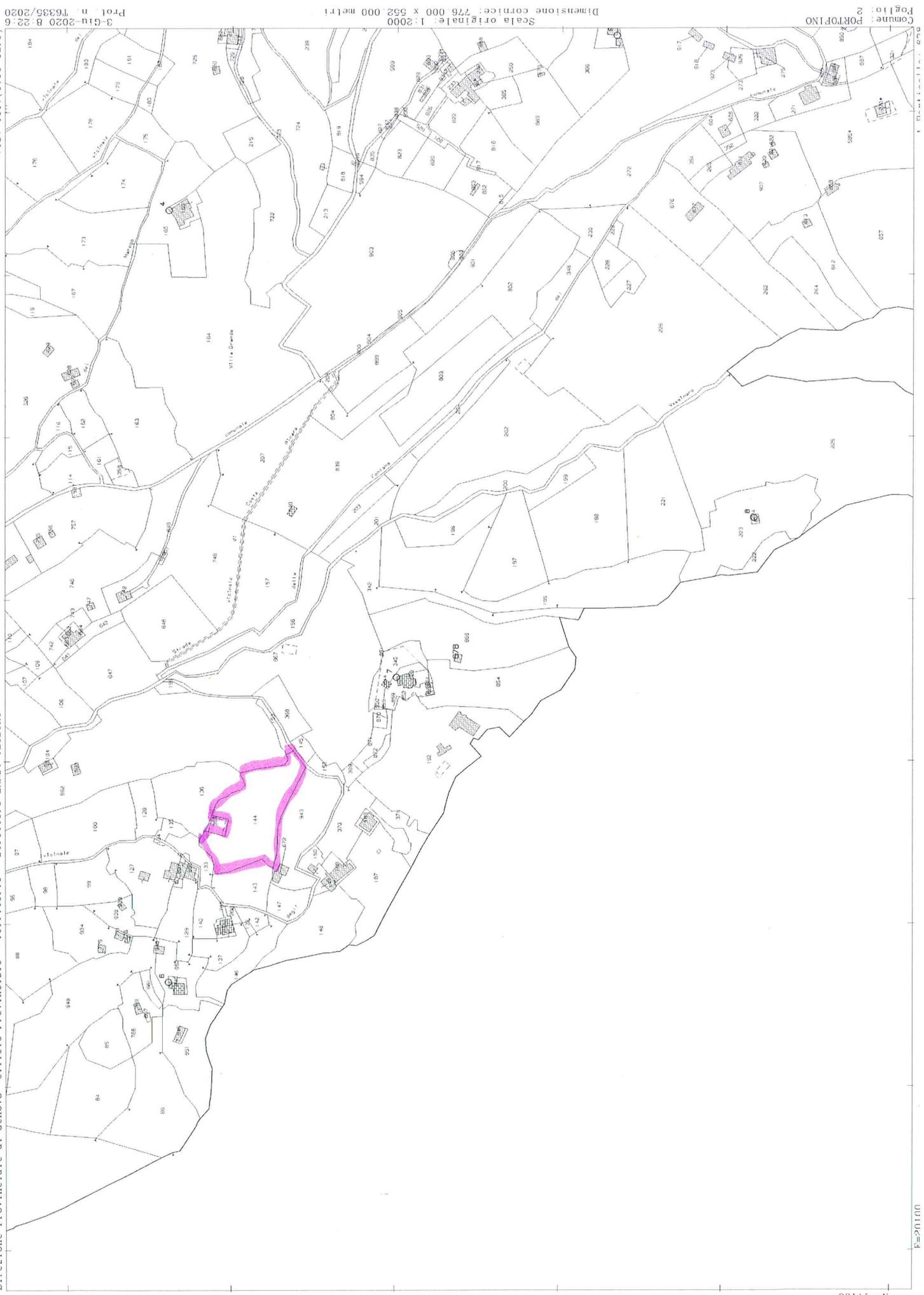
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 09/02/1976

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 19/07/2013

n.36 del 04/09/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DELL'ALTO LAVAGNA Comuni di: BARGAGLI, CICAGNA, COREGLIA LIGURE, DAVAGNA, LUMARZO, TRIBOGNA, USCIO				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE LITORANEE DI CHIAVARI Comuni di: AVEGNO, CAMOGLI, CARASCO, CHIAVARI, COGORNO, LAVAGNA, LEIVI, MONEGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORI, ZOAGLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO ARBORATO	4158,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PRATO	7982,00				7982,00			
PRATO ARBORATO	9564,00				11147,00			
SEMINATIVO	15501,00				16423,00			
SEMINATIVO ARBORATO	31326,00	SI	SI		28029,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30203,00				44250,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	34689,00				45767,00			
ULIVETO	29084,00				58165,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO					49593,00			
VIGNETO					50648,00			

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: PORTOFINO

Fascia/zona: Periferica/1-2-3 PIANO PARTICOLAREGGIATO (PIAZZA LIBERTA' -VIA D

Codice zona: DI (FONDACO-VIA DELLA VILLETTA)

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	1500	2200	L	5,9	8,6	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



ANALISI URBANISTICA delle PARTICELLE SELEZIONATE

IL PRESENTE DOCUMENTO HA VALIDITA' PURAMENTE INDICATIVA

Foglio	Numero	%	S.U.G.- Aree di Intervento
2	144	100.00 %	Area ro - Riserva orientata

Foglio	Numero	%	Aree del territorio Vincolate
2	144	100.00 %	Area assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi art.136 D.Lgs. 42 del 22-01-2004
2	144	100.00 %	S.I.C.-Sito di Importanza Comunitaria - Parco di Portofino
2	144	100.00 %	Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico R.D. n. 3267/1923 art.2
2	144	100.00 %	PARCO di PORTOFINO - Zona C1 - AREA DI PROTEZIONE-PAESAGGIO AGRICOLO COLLINARE
2	144	100.00 %	Area in fascia di rispetto 150 mt. acque pubbliche tutelata ai sensi Art.142 lett. c D.lgs.42 del 22-01-2004

Foglio	Numero	%	Piano di Bacino - Ambito n.15 - Provincia di Genova - D.L.11/06/1998 n.108
2	144	1.71 %	Classe Pg1 - Suscettivita al dissesto bassa
2	144	98.29 %	Classe Pg2 - Suscettivita al dissesto media

Foglio	Numero	%	P.T.C.P. - Piano Territoriale Provinciale
2	144	100.00 %	Assetto Insediativo - IS CE - Insediamento Sparso a regime normativo di Conservazione
2	144	100.00 %	Assetto Geomorfologico - CONSERVAZIONE
2	144	100.00 %	Assetto Vegetazionale - COL ISS MA - COLture - Insediamenti Sparsi di Serre - regime di MAntenimento

Per quanto sopra non espressamente disciplinato valgono i vincoli e le disposizioni di Legge vigenti in materia di urbanistica, edilizia privata e igiene ambientale.

Portofino, lì, 13/10/2020

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 trasformazioni e mutazione della situazione esistente.

I proprietari di queste aree, successivamente alla adozione del Piano dovranno presentare rilievo plani altimetrico 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:

Non deve interessare le sistemazioni esterne;

Non deve dar luogo a modifiche di destinazione d'uso anche parziali;

Non devono essere ricavate unità abitative di dimensioni lorde inferiori a mq.100.

-Nuovi manufatti

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

Detti manufatti non possono essere di dimensioni plani volumetriche 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.

S.I.C.-Sito di Importanza Comunitaria - Parco di Portofino

ARTICOLO 16 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA

1. L'Ente parco, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della l.r. 3 settembre 2001 n. 29, è individuato quale soggetto preposto all'elaborazione degli indirizzi di pianificazione e di gestione ed alla effettuazione della verifica della valutazione d'incidenza sui piani e progetti ricadenti nei siti di importanza comunitaria IT1632603 "Parco di Portofino", IT1332614 "Pineta-Lecceta di Chiavari", IT1332622 "Rio Tuia-Montallegro", al fine di garantire il raggiungimento dei risultati di conservazione dei valori che hanno determinato la loro individuazione.

2. Ai S.I.C. si applicano, nel rispetto delle primarie finalità della tutela della biodiversità, gli obiettivi e le finalità riconosciuti per l'area contigua di cui al successivo articolo.

PARCO di PORTOFINO - Zona C1 - AREA DI PROTEZIONE-PAESAGGIO AGRICOLO COLLINARE

ARTICOLO 9 – PAESAGGIO AGRICOLO COLLINARE – C1 –

1. Il Piano individua l'area del paesaggio agricolo collinare. Gli obiettivi generali di protezione dell'ambiente e di manutenzione del territorio sono attuati attraverso il mantenimento, il recupero e lo sviluppo delle attività agricole tradizionali o condotte con metodi di agricoltura biologica nelle aree con qualità catastale agricola. Il piano favorisce quindi il presidio abitativo, in particolare quello direttamente connesso alla conduzione a qualsiasi titolo dei fondi agricoli che costituiscono parte essenziale del paesaggio storico del Monte di Portofino, la conservazione degli insediamenti storico-rurali ed i manufatti emergenti di valore storico-ambientale individuati dal Piano territoriale di Coordinamento Paesistico o dal Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio di cui al comma 3 lettera a) dell'art. 4.

2. A tal fine il regolamento delle attività agricole, anche attraverso una preventiva analisi agronomica dell'esistente, definisce l'insieme degli interventi che possono concretamente garantire il mantenimento, il recupero e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, incluse le attività agrituristiche. Il regolamento fornisce altresì l'indirizzo per l'esercizio delle funzioni di coordinamento e di promozione proprie dell'Ente parco, per lo sviluppo di incentivate iniziative sperimentali concordate con i conduttori, inerenti le modalità per la qualificazione e la promozione dei prodotti e per l'impiego di tecniche colturali a basso impatto ambientale, con l'obiettivo della conservazione del paesaggio agricolo tradizionale e della remuneratività delle produzioni tipiche del Parco.

3. Nell'area C1 sono consentiti con le modalità procedurali di cui al comma 5:

- a) gli interventi di cui agli articoli 6, 7, 8, 9 della legge regionale 6.6.2008 n. 16 per le costruzioni e le sistemazioni esterne, nell'osservanza dei seguenti limiti:
 1. esclusione di incrementi volumetrici e di superfici lorde;
 2. conservazione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio, con esclusione – nell'edilizia storica – degli interventi di rinnovamento di parti strutturali che non siano finalizzate al mantenimento e al consolidamento delle strutture originali, nonché conservazione di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
 3. conservazione della destinazione d'uso attuale;
 4. qualora a seguito di interventi di opere interne senza aumenti volumetrici si intervenga nella distribuzione interna di due o più unità immobiliari, quelle risultanti non potranno avere taglio minimo inferiore ai 100 mq. o comunque non inferiore a quello minimo originario.
- b) la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i percorsi nonché l'adeguamento dei percorsi carrabili esistenti per comprovate esigenze di accessibilità alle abitazioni o per l'esercizio delle attività agricole e forestali, senza alterare la morfologia dei luoghi e le connotazioni paesistico-ambientali, nei limiti di quanto previsto dal punto e), comma 4;
- c) l'installazione di impianti di trasporto a fune (tipo teleferica) connessi alla conduzione agricola dei fondi;
- d) la realizzazione di recinzioni temporanee per un periodo di un anno tacitamente rinnovabile, fino al perdurare delle motivazioni che le rendono necessarie, secondo quanto verrà stabilito da apposita deliberazione dell'Ente parco, per prevenire i danni causati dalla fauna selvatica, a protezione dei giardini, delle pertinenze delle abitazioni private nonché delle superfici arate e seminate a fini agricoli, dei frutteti con sesto d'impianto razionale; è ammesso esclusivamente l'impiego di rete metallica non rivestita e non verniciata avente maglia con lato non inferiore a 10 cm e sostegni in pali di legno direttamente infissi nel terreno senza la realizzazione di fondazione, con un'altezza massima fuori terra pari a cm 90; qualora gli appezzamenti ad orto e seminativo siano in numero superiore ad uno, posti a non elevata distanza tra loro, su puntuale valutazione tecnica è ammissibile la realizzazione di un'unica opera; le recinzioni non dovranno in alcun modo ostacolare il transito lungo i sentieri di pubblico utilizzo o gravati da servitù di passaggio e dovranno essere poste in opera ad una distanza di almeno m 1.00 dal sedime del sentiero; le recinzioni di protezione delle pertinenze delle abitazioni private, nelle more di approvazione dei regolamenti di cui all'art. 4, comma 3, potranno essere realizzate a protezione di superfici non superiori a 500 mq per singolo edificio ad uso abitazione.
- e) la realizzazione di pergolati, esclusivamente nelle adiacenze degli edifici ad uso abitazione, a sostegno di essenze vegetali rampicanti e per la creazione di spazi ombreggiati, con una superficie massima sviluppata pari a mq 40, comprensiva, qualora venga ampliato un

pergolato preesistente, della superficie già realizzata; i pergolati dovranno essere realizzati esclusivamente con tondame di castagno scortecciato, sia per quanto concerne le strutture verticali di sostegno da posarsi in opera senza opere di fondazione e per un'altezza massima pari a m 2.50, sia per le strutture orizzontali da realizzarsi a maglia quadrangolare con lato non inferiore a m 1 e la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente utilizzando essenze vegetali vive; non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali;

- f) l'interramento di serbatoi per combustibili o per riserva idrica, comprese le relative condotte, per un volume utile sino a 15 mc e con una distanza minima dalle costruzioni esistenti pari a 10 m; per volumi superiori a 15 mc e comunque fino ad un massimo di 50 mc dovrà essere dimostrata e documentata la necessità della riserva idrica in funzione della conduzione agricola dei terreni; i manufatti dovranno risultare completamente interrati, con uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm sulla copertura;
- g) le ordinarie operazioni connesse alla normale conduzione delle coltivazioni, all'esercizio del pascolo, alla manutenzione dei giardini, alla manutenzione dei sentieri;
- h) l'impianto stagionale di piccoli tunnel, con un'altezza massima di m 1,80, non ancorati al suolo stabilmente e da rimuovere a fine coltura;
- i) la combustione dei residui vegetali secondo le prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Regolamento regionale 29 giugno 1999 n. 1 e s. m. e i.

4. I regolamenti per la riqualificazione del patrimonio edilizio e dell'accessibilità dovranno prevedere il completamento della gamma degli interventi ammissibili per il conseguimento delle finalità del piano. Nei casi di cui alle successive lettere b), c), d), e), g), i regolamenti comprenderanno specifiche cartografie riportanti il censimento dell'esistente, un'adeguata indagine territoriale volta ad individuare i diversi sub-ambiti nei quali può articolarsi la zona in questione, una dettagliata documentazione conoscitiva condotta con le tecniche di archeologia ambientale. I regolamenti disciplineranno, in particolare, i casi ed i modi per:

- a) l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, comunque non superiori a mc 20 lordi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti qualitativi, nonché dell'uso dei materiali e delle tinteggiature fissati dal regolamento;
- b) la ricostruzione di edifici in stato di rudere, previo puntuale censimento documentato catastalmente da effettuarsi entro dodici mesi dall'approvazione delle presenti norme (in difetto la Regione provvede con un commissario *ad acta*), a condizione che risultino ancora visibili i muri perimetrali, con una consistenza pari almeno a 1/3 della struttura muraria ipotizzata preesistente, e che non venga variata la destinazione d'uso originaria prevalente; la ricostruzione dovrà avvenire utilizzando tecniche e materiali analoghi a quelli originari secondo quanto indicato nel regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio; gli edifici dovranno avere lo stesso sviluppo in pianta e, quando non risulti possibile documentare in modo certo l'entità del volume preesistente, avranno un solo piano la cui altezza massima verrà stabilita dal regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio; l'intervento di recupero non deve comportare la realizzazione di nuovi percorsi di accesso, di rilevanti opere o di trasformazioni dei suoli necessarie a dotare l'edificio di impianti tecnologici ed infrastrutturali;
- c) la riqualificazione, tramite manutenzione o ricostruzione, dei manufatti esistenti di servizio alle attività agricole, ferma restando la loro destinazione d'uso; a tale fine il regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio contiene un puntuale censimento di tali manufatti, accertandone la relativa situazione giuridica. Per i manufatti dotati di regolare titolo abilitativo, il regolamento indica gli interventi eventualmente necessari per la loro riqualificazione e l'idoneo mantenimento nel contesto ambientale in cui sono collocati; per i manufatti che risultassero privi di tale titolo, sempreché rispettino i parametri ed i requisiti di cui alla successiva lettera d), il regolamento indica in quali casi e con quali modalità è possibile la loro regolarizzazione. Qualora tale regolarizzazione non sia ammessa, l'autorità comunale competente provvede alla loro demolizione, a spese del trasgressore, ai sensi dell'art. 33, comma 3 della l.r. 12/1995;
- d) la realizzazione di nuovi locali, comunque ad uso esclusivo di ricovero delle macchine e attrezzature agricole, stoccaggio di prodotti, ricovero animali, sulla base delle risultanze di un

apposito censimento delle proprietà, contenuto nel regolamento di cui all'art. 4, comma 3, lettera a), al fine di comparare l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal piano con la volumetria sostenibile dal punto di vista paesistico e di tutela delle caratteristiche ambientali peculiari del Parco, nel rispetto delle seguenti regole generali:

1. Indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 0,007 applicabile ad un lotto di superficie agricola contigua con qualità catastale agricola e in attualità di coltivazione secondo le pratiche colturali tradizionali e in uso nella zona, per un volume massimo totale ammesso non superiore a mc 120 lordi e un volume massimo per ogni singolo manufatto di mc 42 lordi;
 2. Vincolo pertinenziale tra il manufatto realizzato o costruito con il fondo agricolo asservito;
 3. In caso di manufatti ad uso agricolo preesistenti sul medesimo fondo – legittimi o legittimabili ai sensi delle norme del Piano - la loro riqualificazione, secondo le modalità tecniche previste dal regolamento stesso, è condizione indispensabile per poter realizzare nuove strutture le quali potranno avere una cubatura massima pari alla differenza tra quella realizzabile e quella degli eventuali manufatti preesistenti;
 4. In caso di proprietà superiore a 10.000 mq, per la realizzazione di volumi complessivamente superiori a 70 mc, deve essere presentato un Piano agricolo-aziendale che ne giustifichi la necessità;
 5. Le nuove strutture non potranno avere parti in contatto con le abitazioni dalle quali dovranno essere posizionati ad una distanza minima di m 7;
 6. Impegno del richiedente alla coltivazione del lotto asservito per almeno venti anni mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo;
 7. Le nuove strutture potranno essere realizzate esclusivamente nei seguenti modi:
 - a) in muratura portante, interrata su tre lati e con il quarto lato coincidente con un muro di fascia esistente. Questo lato dovrà essere realizzato in pietra a spacco, recuperando il materiale lapideo del muro preesistente o comunque utilizzando materiale analogo. La dimensione massima dell'apertura dovrà essere adeguata all'eventuale passaggio dei mezzi agricoli, per una larghezza massima di m 1,80 da chiudere con porta in legno, priva di parti vetrate. Un'eventuale ulteriore buca per l'arieggiamento del locale dovrà avere dimensione non superiore a 0,20 mq. I manufatti non potranno avere altezza utile superiore a m 2,20 e la soletta di copertura dovrà essere ricoperta da terra per uno spessore di almeno 40 cm ed inoltre dovrà risultare vegetata (inerbita o piantumata), ricostituendo la fascia secondo l'originario profilo planoaltimetrico.
 - b) In struttura portante lignea, con manto di copertura secondo le modalità costruttive tradizionali (cannicciato o lisca) oppure in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, tamponamenti in legno naturale trattato a finitura opaca, cannicciato o lisca, fatto salvo quanto prescritto dal regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio. Dovranno essere realizzate quando possibile con un lato addossato ai muri di fascia esistenti e comunque in modo da limitare la percezione dalle strade, dai sentieri e dai principali punti di vista. Il tetto dovrà essere costruito ad una falda, inclinata parallelamente alla linea di massima pendenza del versante, il colmo non dovrà eccedere la quota del muro di fascia soprastante e comunque per un'altezza lorda non superiore a m 2,50.
 8. Superficie minima del lotto asservito pari a 2.000 mq; per dimensioni del lotto comprese tra 3.000 e 6.000 mq gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente secondo le modalità indicate al punto 7, lett. a) e nel caso il lotto asservito presenti una superficie compresa tra 2000 e 3000 è ammessa esclusivamente la costruzione di manufatti interrati pertinenziali ad edifici ad uso abitazione;
 9. In caso di inadempienza o difformità dai punti precedenti l'Autorità comunale competente, nell'esercizio dei poteri di cui all'art. 33, comma 3 della l.r. 12/1995, provvede a seconda dei casi alla rimessa in pristino o alla demolizione del manufatto;
- e) la realizzazione di nuovi limitati tratti di completamento della viabilità, previo puntuale censimento del sistema della viabilità di cui il regolamento dovrà farsi carico ed in funzione di comprovate esigenze di accessibilità alle abitazioni, senza alterare la morfologia dei luoghi e le connotazioni paesistico-ambientali e fatto salvo quanto previsto dal punto b), comma 4. Potranno essere realizzati altresì interventi limitati di completamento di gallerie pedonali esistenti, per facilitare l'accesso alle abitazioni, per un volume massimo di scavo pari a 30 mc. Il regolamento definisce le località dove i percorsi potranno essere realizzati e le modalità

tecniche ed i requisiti qualitativi da rispettare per la realizzazione delle opere nel rispetto delle seguenti regole generali:

1. il tracciato dovrà assecondare il più possibile la morfologia naturale del territorio, defilandosi dalle visuali principali;
 2. la larghezza massima della carreggiata non potrà superare i m 2.20, comprensivi delle canalette di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, salvo piazzole e curve;
 3. la sistemazione del fondo stradale dovrà essere realizzata in sterrato salvo i casi di comprovata impossibilità per la pendenza del tracciato in cui si potranno realizzare tratti di pavimentazione in pietra locale secondo le tecniche tradizionali;
 4. le opere di regimazione delle acque, sistemazione dei pendii, ecc. dovranno essere realizzate secondo le tecniche di ingegneria naturalistica o secondo i metodi e materiali tradizionali;
- f) l'individuazione, su proposta dei Comuni interessati, di piazzole da utilizzare per l'atterraggio di elicotteri in funzione dei servizi di soccorso ed emergenza e degli altri ammessi ai sensi della vigente normativa sul sorvolo delle aree protette;
- g) l'installazione di impianti di trasporto su rotaia connessi prioritariamente alla conduzione agricola dei fondi, il cui tracciato dovrà assecondare il più possibile la morfologia naturale del territorio, defilandosi dalle visuali principali; a tal fine il regolamento contiene un puntuale censimento delle necessità e l'individuazione dei tracciati paesisticamente compatibili.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono consentiti a seguito di rilascio di nulla osta da parte dell'Ente parco, ad eccezione di quelli di cui alle lettere g), h), i), eseguibili senza alcuna formalità.

Il regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio individuerà i casi di rilascio di nulla osta semplificato ai sensi della l.r. 29/2001, in particolare, negli interventi indicati nella lettera a) del comma 3 del presente articolo che, secondo la vigente normativa, possono essere realizzati mediante la sola comunicazione di inizio lavori o tramite denuncia di inizio attività "DIA", a condizione che copia della documentazione venga trasmessa per conoscenza anche all'Ente Parco, che siano puntualmente rispettate le prescrizioni di dettaglio contenute nel regolamento stesso e che non vengano modificati l'aspetto esteriore dell'edificio, le sue parti strutturali, la destinazione d'uso, le sistemazioni esterne.

6. Gli interventi di cui al comma 4, ad avvenuta approvazione dei regolamenti, saranno consentiti a seguito di rilascio di nulla osta da parte dell'Ente parco. Nelle more di approvazione dei suddetti regolamenti, per gli interventi di cui al comma 4 potrà essere rilasciato il nulla osta di cui all'art. 21 della l.r. 12/1995, qualora ne sia giustificata la particolare urgenza e le finalità di interesse pubblico, secondo modalità tecniche che saranno oggetto di specifiche prescrizioni.

7. Il regolamento degli interventi sulla vegetazione dovrà disciplinare gli interventi selvicolturali e di utilizzo del bosco, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria, di taglio delle alberature e di rinnovo delle essenze relativamente ai giardini, al verde pubblico e ornamentale. La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata al rilascio di specifico nulla osta, fatte salve diverse indicazioni del regolamento medesimo. Sino all'approvazione del regolamento, l'Ente parco fornisce le indicazioni tecniche necessarie per la realizzazione degli interventi ammessi, sulla scorta del "Piano di intervento per il riassetto e la riqualificazione naturalistica, forestale ed ambientale dell'Area Parco del Monte di Portofino – maggio 1997" di cui è dotato.

* * * * *