

REGIONE LIGURIA

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA COMUNE DI PORTOFINO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RISPOSTE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Progettazione Urbanistica Dott. Arch. Saverio Giardino

Dott. Arch. Marco Avvenente

(Studio Avvenente&Giardino Architetti Associati)

Consulenza aspetti Geologiche ed idrogeologici:

dott.Geol. Giacomo Canepa

Aspetti Agroforestali e Relazione di Incidenza

Dott.Agr. Laura Ragozza

Consulenza aspetti archeologici: Dott. Frida Ocelli

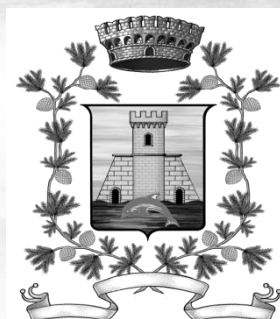
Consulenza aspetti ambientali ai fini VAS

Dott. Chiara Vaccaro

Dott. Luca Volpin

Collaboratori: Arch. Fabiana Reffi, Geom. Michele Cella

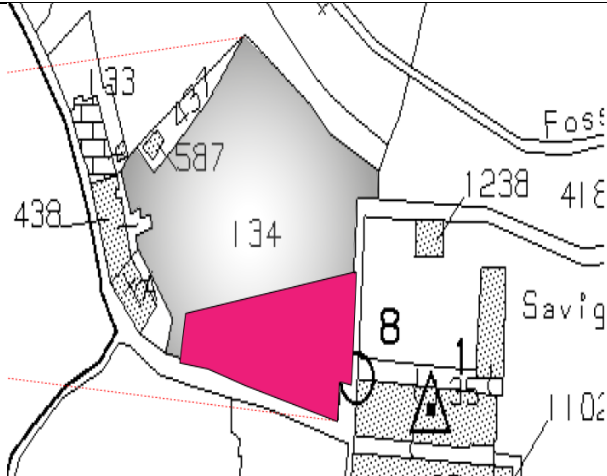
LUGLIO 2023



RISPOSTE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI				
Osservazione	Protocollo	Osservante	Oggetto osservazione	Risposta
n. 1	Hotel Splendido spa – Koren Robert – prot. PEC 14425 del 29.12.2021;	Società Hotel Splendido s.p.a., società con socio unico con sede a Portofino (GE), Viale Baratta n.16, (codice fiscale C.F. 00510280100), in persona del legale rappresentante, signor Robert Koren, nato a Sydney (Australia) il 28/11/1958 (KRNRRT58S28Z700Y), domiciliato presso la sede sociale	Ambito denominato RQ-DA1. I°) la espunzione dal punto 22 della scheda relativa all'Ambito RQ -DA -1 delle seguenti previsioni: “tombinatura del rio Fondaco: realizzazione del tratto al di sotto di Via Roma ove ro da Piazza della Libertà fino alla Piazzetta, fino all'innesto del tratto già realizzato. Rimozione e ricollocamento della pavimentazione presente in Via Roma su progettazione fornita dalla Civica Amministrazione, nelle forme e nelle quantità economiche da stabilirsi all'atto della stipula della convenzione. Nella convenzione dovrà essere esplicitamente garantito il non Comune di Portofino, Prot. N. 0014425 del 29-12-2021 in arrivo 9 utilizzo da parte dei clienti dell'albergo degli spazi di sosta pubblici lungo viale Baratta”; II°) la espunzione dal punto 22 della scheda relativa all'Ambito RQ-DA-1 della previsione secondo cui: “Nell'ipotesi di realizzazione nella posizione *3 di una autorimessa interrata del tipo meccanizzato per 40 posti la proprietà cederà al Comune di Portofino i posti auto in sub-concessione nel fabbricato destinato a parcheggio pubblico in Piazza della Libertà”; III°) l'inserimento, in luogo delle previsioni di cui ai punti I e II che precedono, di diversa formulazione anche generica di obbligo convenzionale priva di dettaglio anche in c.d. autolimita per codesta P.A., e/o delle previsioni progettuali depositate in Comune in seno all'iniziativa di SUAP su citata. Ferma l'integrale espunzione della normazione di progetto di cui al punto 22 della scheda di PUC relativa all'Ambito RQ-DA1 agli aspetti inerenti alle dotazioni a parcheggio su citate e, non ultimo, alle impossibili previste cessioni	Osservazione superata in quanto Nell'ambito vige la disciplina dello “Strumento Urbanistico Attuativo SUA ex art. 4 l.r. 24/87 con effetto di PUO ai sensi della l.r. 36/97 e sm per opere di riqualificazione interna ed esterna del complesso alberghiero dell'hotel Splendido Monte in Portofino” con approvazione definitiva di cui alla DCC n. 22 del 02/09/2022. I cui elaborati grafici e descrittivi costituiscono norma del PUC. Tale progettazione richiamata all'art. 43.10 delle Norme Generali costituisce a tutti gli effetti disciplina del PUC relativamente all'ambito denominato RQ-DA1.

			dei "posti auto in sub-concessione nel fabbricato destinato a parcheggio pubblico in Piazza della Libertà"	
n. 2	Parodi Nuccia, Florè Parodi Giovanna, Parodi Paola – prot. PEC n. 2112 del 3.03.2022;	Florè Parodi Giovanna - Parodi Nuccia - Parodi Paola in qualità di comproprietarie delle aree individuate al catasto terreni del Comune di Portofino (censito al Foglio 3 mappale 134) sito in Via Olmi, Località San Sebastiano nel Comune di Portofino GE (vedi visura catastale allegata)	<p>mappale 134 interessato dal vincolo SIS – IC6</p> <p>I. Il vincolo riguarda l'area iscritta a NCT foglio 3 mapp. 134 per Are 21,10, mapp. 437 per Are 1,70 e mapp. 597 per Are 0,30. La nuova zonizzazione del PUC con vincolo SIS-IC6 alla intera area di pertinenza di un fabbricato civile censito all'urbano (NCEU mapp. 438 sub. 1 e 2), di cui se ne prevede una prossima ristrutturazione già autorizzata con provvedimenti precedenti dall'Ente Parco Monte di Portofino, in una zona di grande valore paesaggistico/ambientale molto frequentata e accanto ad una Chiesa storica, non consentirebbe alcuna possibilità di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alla casa e condizionerebbe pesantemente l'uso della proprietà privata, con evidenti ricadute negative sul valore immobiliare (perdita di circa il 70-80% del valore dell'immobile ristrutturato con le relative pertinenze). Il grave e pesante danno economico evidenziato va ad escludere ogni condivisione da parte dei privati e prelude quindi ad un eventuale contenzioso di notevole rilievo economico con conseguente necessità di accantonamento nei conti pubblici delle somme che potrebbero rivelarsi necessarie.</p> <p>II. Inoltre non viene data alcuna motivazione oggettivamente plausibile per un vincolo</p>	<p><i>Si accogli parzialmente la riduzione dell'area indicata con la sigla SIS-IC6 facendone corrispondere il perimetro alla strada Comunale San Sebastiano. Si precisa che la rappresentazione dell'area soggetta a esproprio è evidenziata nella tavola STR-1-c denominata sistema dei servizi esistenti e di nuova previsione cogente ai fini delle indicazioni espropriative. Per ciò che attiene la seconda parte dell'osservazione è da precisare che il PUC di Portofino si è limitato a pianificare l'ambito D1 del Piano del Parco, per gli altri ambiti la parametrizzazione è stata aggiornata al DPR 380/2001 e si è proceduto all'aggiornamento degli ambiti all'art.4 del "Regolamento regionale per la determinazione nei P.U.C. delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti nonché criteriguida e parametri per la fissazione nel P.U.C. dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della l.r. 36/1997 e s.m. e i." Pertanto nessuna innovazione normativa è stata introdotta dal PUC negli ambiti esterni a D1 prevalendo la disciplina del Piano del Parco al PUC, pertanto le richieste effettuate tramite osservazione non possono che essere accolte per la sola riduzione dell'ambito SIS-IC6.</i></p>

			<p>così esteso che riguarda tutta l'area esterna pertinenziale dell'immobile, di fatto non consentendo più alcun intervento di miglioramento abitativo nel caso fosse convalidata la previsione del vincolo. In questo modo il fabbricato non verrà/potrà probabilmente essere ristrutturato.</p> <p>III. L'utilizzo non regolamentato di parte dell'area di proprietà limitrofe alla strada, è in atto da qualche anno ed è stato sempre tollerato dai proprietari per venire incontro a interessi di pubblica utilità. Questo atteggiamento di collaborazione potrà anche essere regolamentato con il trasferimento di parte dell'area nei modi che potranno essere concordati.</p> <p>IV. L'estensione del vincolo all'intera area, che non appare giustificato da alcuna specifica esigenza motivata di interesse pubblico, dovrebbe comunque imporre un'attenta valutazione dei vincoli poiché porterebbe ad un eccesso degli standard urbanistici, senza particolari e giustificate esigenze di aree a servizi pubblici poiché gli standard risultano già superiori alla dotazione di quelli che la normativa prevede.</p> <p><small>si vede comunque disponibile a concordare con l'Amministrazione Comunale una eventuale "cessione di porzione dell'areale" a confine della strada carrabile di S. Sebastiano, come è rappresentato nell'elemento grafico TAV 01, nella planimetria di zonizzazione del 02.</small></p>	
--	--	--	--	--

				
N.3	Cavalluccio – Patrizia Corti – prot. PEC n. 2128 del 4.03.2022;	Patrizia Corti	<p>OSSERVAZIONI AL PUC adottato con DCC nr.32 del 22/10/2021 ai sensi della L. Reg. N.36/97 e smi., Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale BURL Regione Liguria il 05 01 2022 Portofino 03 Febbraio 2022 La sottoscritta : PATRIZIA CORTI, Legale Rappresentante della Società Immobiliare Portofino SRL con sede in Via Guala 4, Tortona visti gli elaborati grafici illustrativi e le relative norme tecniche di attuazione del piano in oggetto, comprese le tavole delle destinazioni d'uso, in qualità di proprietario delle aree individuate al</p>	<p>Si respinge l'osservazione per ciò che riguarda la riduzione dell'ambito SIS-VA2, in quanto lo stesso costituisce area fondamentale per lo sviluppo del nucleo di Portofino. L'area è strategica in quanto è l'unica area libera idonea a programmare scelte legate all'accessibilità al borgo qualora la SP 225 per i noti problemi legati alla sua sicurezza si rivelasse nel breve medio periodo inadeguata alle esigenze viabilistiche di collegamento anche in funzione di una sua pedonalizzazione. Di conseguenza non è accoglibile l'ampliamento dell'ambito CO-TUE4, che dovrà essere eliminato dal PUC a seguito dell'atto DGR n.616-2022 seduta n. 3747 del 01.07.2022 procedimento di</p>

		<p>catasto terreni del Comune di Portofino (censito al Foglio 3 mappale 847, mappale 846, mappale 198 e mappale 197) sito in Piazza della Libertà e aree limitrofe, nel Comune di Portofino GE (vedi visura catastale allegata), con destinazione alberghiera nel PRG vigente e di cui sono stati presentati vari progetti in Conferenza dei servizi negli anni passati, formula le seguenti OSSERVAZIONI. 1. Nuova Zonizzazione del PUC adottato L'area in oggetto è stata frazionata a livello di zonizzazione urbanistica nelle seguenti "sottozone": MI:ITI DI RIQUALIFICAZIONE CLASSIFICAZIONE L.R. 36197 AMBITI DEL PUC PIANO DEL PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO RQ-TUE Ambito d1 Ambiti di D1 riqualificazione di tessuti urbani con caratteri eterogenei del del Fondaco e di piazza della libertà RIFERIMENTI DM 1444/68 ZoneB ARTICOLAZIONE DI AMBITI, TERRITORI (ARTT.28,29,36,36 DELLA LR. N. 36/1997 es.m.el.) AMBITO9 PRESENZE ATTUALI NELL'AREALE: edificio con funzione artigianale Comune di Portofino, Prot. N. 0002128 del 04-03-2022 in arrivo Piazza della Libertà e aree limitrofe-Portofino (GE) Osservazioni al PUC adottato con DCC nr.32 del 22/10/2021 ai sensi della L.Reg N.36/97 e smi 2 B) CO - TUE4 CLASSIFICAZIONE LR. 36197 AMBm 01 COMPLETAMENTO AMBm DEL PUC PIANO DEL PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO RIFERIMENTI DM 1444/68 ARTICOLAZIONE DI AMBm, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 36, 36 DELLA LR. N. 36/1997 es.m.el.) CO-TUE4 Ambito di 01 completamento per integrazione edilizia con destinazione residenziale Aree con volume edificatorio residenziale ZoneC AMBITO 17 C) SIS -</p>	<p>VAS del PUC del Comune di Portofino (GE). Parere motivato ex art.10 della l.r.n.32/2021 e s.m., pertanto in accoglimento di detto provvedimento l'ambito obbligatoriamente dovrà essere riclassificato RQ-TUE. Le ulteriori richieste di maggiori SU sono non accolte a seguito del parere di VAS che azzerà la capacità edificatoria dell'ambito prevista dal PUC adottato.</p>
--	--	--	--

			<p>T1 SISTEMA DEI SERVIZI CLASSIFICAZIONE LR. 36/97 AMBm DEL PUC PIANO DEL PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO SIS-T Sistema dei servizi e // delle 111rsstnrtl11re-servizi tecnologici Areale con destinazione a servizi D) SIS -VA RIFERIMENTI DM 1444168 ZoneF ARTICOLAZIONE 01 AMBITI, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 36, 36 DELLA LR. N. 36/1997 es.m. e l.) AMBrTO20 CLASSIFICAZIONE LR. 36197 SIS-V AMBffi DEL PUC Viabilità di nuova PI8VISIOI1e e adeguamento dei calibti stradaM SISTEMA 09 SERVIZI PIANO DEL PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO D1 RIFERIMENTI DM 1«4168 ZoneF ARTICOLAZIONE 01 AMBIII. TERRITORI CARTT. 28, 29, 36, 36 DELLA LR. N. 3611997 es.m. el.) AMBrTO20 Areale con destinazione servizi (ricade all'interno l'edificio esistente denominato ex CavalluccioJ Co mu ne di Po rt of in o, Pr ot . N. 00 02 12 8 de l 04 -0 3- 20 22 in ar ri vo Piazza della Libertà e aree limitrofi-Portofino (GE) Osservazioni al PUC adottato con DCC nr.32 del 22/10/2021 aisensi della L.Reg N.36/97 e smi 3 2. Osservazioni a giustificare richiesta di variazione/conferma areali delle zonizzazioni previste. I. Fatte le debite valutazioni sulle ricadute della perimetrazione della nuova pianificazione di cui in particolare non si ravvisano elementi significativi a giustificare la zonizzazione delle aree di cui al punto 01) soprarichiamato II. considerato il grave e pesante danno economico tale da escludere ogni condivisione da parte della società e prelude quindi ad un eventuale contenzioso di notevole rilievo economico con conseguente necessità di accantonamento nei conti pubblici delle somme</p>	
--	--	--	--	--

			<p>che potrebbero rivelarsi necessarie III. non viene data alcuna motivazione oggettivamente plausibile ad un vincolo a servizi così esteso che occupa gran parte dell'area di proprietà, non consentendo alcun intervento di riqualificazione d'area come nei progetti già inoltrati e a conoscenza dell'Amministrazione Comunale. IV. L'estensione del vincolo a gran parte dell'area, che non appare giustificato da alcuna specifica esigenza motivata di interesse pubblico, dovrebbe comunque imporre un'attenta valutazione dei vincoli poiché porterebbe ad un eccesso degli standard urbanistici, senza particolari e giustificate esigenze di aree a servizi pubblici poiché gli standard risultano già superiori alla dotazione di quelli che la normativa prevede. Nello spirito di collaborazione, per ritrovare un equilibrio patrimoniale/urbanistico su tale proprietà, come sopra dichiarato della Società Immobiliare Portofino Sri, essendo strategica al fine della riqualificazione dell'abitato e di Piazza della Libertà, Si propone in variante/conferma alle previsioni adottate quanto segue: A) RQ-TUE Si condivide la zonizzazione proposta B) CO-TUE4 Si ritiene di dover considerare un'area maggiore di superficie utile residenziale di quanto proposto per consentire una corretta accessibilità all'area e con un incremento a 800mq di previsione residenziale rispetto ai 600mq proposti, non derivanti dalla demolizione dell'ex Cavalluccio ma con indice proprio di concentrazione volumetrica sull'area. (Attualmente il PRG prevede circa 1100 mq a destinazione alberghiera) C) SIS -T1 Si condivide la zonizzazione proposta Comune di Portofino, Protocollo N. 00/02</p>	
--	--	--	--	--

			<p>12 8 de l 04 -0 3- 20 22 in ar ri vo Piazza della Libertà e aree limitrofi-Portofino (GE) Osservazioni al PUC adottato con DCC nr.32 del 22/10/2021 ai sensi della L.Reg N.36/97 e smi 3 D) SIS-VA Si richiede la modifica dell'areale adottata, con stralcio dell'edificio Ex Cavalluccio e delle sue aree di pertinenza che dovranno essere regimentati dalla stessa disciplina della zona RQ-TUE. Si richiede altresì che la zona SIS - VA abbia una nuova ripermetrazione dell'areale B) conseguente ampliamento CO-TUE4 e che debba essere contrattualizzata con l'Amministrazione Comunale in sede di concessione convenzionata per il rilascio del Permesso a Costruire per la nuova residenza prevista in zona. La Proprietà rimane comunque a disposizione per trovare una corretta definizione anche e soprattutto in termini patrimoniali per conservare gli attuali valori di mercato, per non essere penalizzata nel caso che l'A C. ritenga di inglobare nel patrimonio pubblico alcune aree per obiettivi strategici della futura pianificazione comunale, che ad oggi la società proprietaria non conosce. Allegati: 00A - Stralci cartografici estrapolati dal PUC approvato TAV01 - Planimetria di zonizzazione con nuova ripermetrazione Il legale Rappresentante della Società Immobiliare Portofino Sri Titolare delle Osservazioni: In fede PATRIZIA CORTI Co mu ne di Po rt of in o, Pr ot . N. 00 02 12 8 de l 04 -0 3- 20 22 in ar ri vo Piazza della Libertà e aree limitrofi-Portofino (GE) Osservazioni al PUC adottato con DCCnr.32 del 22/10/2021 ai sensi della L.Reg N.36/97 e smi 00A - Stralci cartografici estrapolati dal PUC adottato doc. N85 STR 1A- Struttura del piano dcc N90 STA 3 -</p>	
--	--	--	--	--

			Dimensionamento del piano - Sistema di servizi esistenti e di nuova dcc. N92 STA 4 • Sovrapposizione degli ambiti del PUC alla zonizzazione del piano del Parco Ntaurale Regionale di Portofino	
N.4	APA Costruzioni – Salati Piergiorgio – prot. PEC n. 14401 del 28.12.2021.	APA Costruzioni	<p>Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale di Portofino adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 22/10/2021 pubblicato e messo a disposizione per la consultazione il 30/10/2021</p> <p>La società Apa Costruzioni Generali srl partita Ivan. 03837750102 con sede in Milano Via dei Piatti 2 nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Geom. Piergiorgio Salati codice fiscale SLTPGR35L10I480Y nato a Savona il 10/7/1935 In qualità di proprietaria delle seguenti aree ed immobili in Portofino: - terreni siti in Comune di Portofino accatastati al Catasto Terreni al Fg 3 Mappale 1147 (33 are 10 ca) mappale 373 e mappale 416 - svariata unità immobiliari a destinazione abitativa e posti auto individuate al Catasto Urbano al fg 3 mappale 1056 in proprietà esclusiva nell'ambito del Condominio Belfondaco, svariati subalterni (al Catasto Terreni al fg 3 mappale 1056 e 1072} Premesso che La scrivente società ha completato nel 2010 la realizzazione dell'intervento di Nuova Costruzione previsto dal Piano di Recupero del Fondaco di iniziativa Pubblica nell'area ora identificata con il Mappale 1056 e 1072 al Catasto Terreni, a fronte di cessione di opere e terreni come da convenzione urbanistica sottoscritta. L'intervento della società Apa Costruzioni Generali srl era ricompreso tra i svariati interventi di riqualificazione nell'ambito del Pru del</p>	<p>1) Nella formazione dei PUC si utilizzano carte ufficiali che il redattore non può modificare.</p> <p>2) Il PUC sottoposto ai pareri degli Enti Sovraordinati sarà corretto qualora verranno rilevati errori di rappresentazione, se a parere dell'osservante tali errori non saranno corretti in fase di approvazione del PUC potrà farli rilevare con nuova osservazione a questa Civica Amministrazione.</p> <p>3) Per ciò che attiene la definizione dei confini e ambiti del Parco Nazionale in questa fase procedimentale del PUC non sono cogenti ai fini della sua gestione.</p> <p>4) Il tracciato indicato con la sigla SIS-V1 non è indicativo è stato attentamente studiato sia per ciò che attiene scavi-riporti e sia per ciò che attiene il tracciato e le pendenze. L'osservante può accedere al documento di risposta agli enti sovraordinati (Regione Liguria Affari Urbanistici) dove troverà i dettagli del tracciato SIS-V1</p> <p>Pertanto l'osservazione per la previsione dell'ambito SIS-V1 non è accolta.</p> <p>Compensazione urbanistica: ART.35 del PUC è stato eliminato a seguito di rilievo Regionale affari urbanistici pertanto nessuna forma di compensazione è ammessa.</p> <p>Per ciò che attiene l'ERP è un obbligo sancito dall'art. 26 della LR 38 del 2007 e s.m.i..</p>

		<p>Fondaco di iniziativa pubblica qui di seguito elencati, che prevedevano incentivi volumetrici anch'essi realizzati dai soggetti proprietari coinvolti per un totale di volumetrie complessivi di mc.4188</p> <p>- INTERVENTO N.1:Manutenzione straordinaria con completamento della copertura del fabbricato civ. 9/11 di Via del Fondaco - Ampliamento con destinazione volumi tecnici mc. 222,83</p> <p>- INTERVENTO N.2: Ampliamenti e demolizioni dei fabbricati civ.13/19 Via del Fondaco - Ampliamento volumetria a destinazione residenziale mc.666,25</p> <p>- INTERVENTI N.5-7-8: demolizioni fabbricati precari</p> <p>- INTERVENTO N.3 Realizzazione struttura di servizio e di area attrezzata a verde pubblico di sosta per visite nel parco</p> <p>- INTERVENTO N.4: Intervento con ampliamento e parziale demolizione del fabbricato comunale di Via del Fondaco - Ampliamento volumetria a destinazione artigianale mc.268.56, ampliamento volumetria residenziale mc.168.75, demolizioni mc.19,7</p> <p>- INTERVENTO N.6: Intervento con conferma volumetria e demolizione fabbricato civ.20 Via del Fondaco. Demolizione tettoia precaria con recupero volumetria a destinazione residenziale mc.227,91 e artigianale mc.334,27</p> <p>Co mu ne di Po rt of in o, Pr ot . N. 00 14 40 1 de l 28 -1 2- 20 21 in ar ri vo 2</p> <p>- INTERVENTO N.9 E 10: Intervento con ampliamenti r parziali demolizioni dei fabbricati civ.12/18 Via del Fondaco - Ampliamento volumetria mc.398,64, Demolizione volumetria mc.25.35, Ampliamento volumetria residenziale con rilevanza volumetrica ai fini urbanistici mc.262.99</p> <p>- INTERVENTO n.11: Restauro e risanamento conservativo dei fabbricati civ.7/11 di</p>	<p>Si respinge la richiesta di applicazione dell'ampliamento volumetrico a tutto l'ambito RQ-TUE confermando l'inapplicabilità di tale ampliamento ai fabbricati di oltre mc 1000 di volume ed a maggior ragione per i fabbricati che già hanno usufruito di ampliamento a seguito dell'attuazione del PRU e per i fabbricati di nuova costruzione che essendo che certamente non hanno bisogno di interventi di adeguamento igienico e funzionale.</p>
--	--	---	---

			<p> scalinata alla villetta - Ampliamento volumetria a destinazione residenziale mc.8.06 - ampliamenti una tantum per complessivi mc.SO - INTERVENTI N.12-13-14-15-16: Restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti - ampliamento per mc.SO per ogni fabbricato - INTERVENTI N.17-18-19-20: Manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti - INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI-ARTIGIANALI-COMMERCIALI: piano terra volumetria mc.734.58 a destinazione artigianale-commerciale, piano primo e secondo mc.792.58 a destinazione residenziale L'intervento di nuova costruzione della Società Apa Costruzioni Generali srl per poter essere realizzato nel rispetto del progetto di Pru approvato, ha dovuto operare una preparazione dell'area con opere e muri di sostegno a contorno del sedime utilizzando un sistema di palificazioni e tiranti con ancoraggio verso monte come risulta dal progetto del cemento armato depositato all'ufficio provinciale del genio civile. I muri e le opere di cemento armato ora di proprietà Comunale, realizzati sul confine tra il mappale 1056 (condominio Belfondco) e il mappale 1201(proprietà Comunale) collegano un rilevante dislivello di quota tra i due mappali I muri e le opere di cemento armato realizzati sul confine tra il mappale 1056 (condominio Belfondaco) e il mappale 1147 collegano un rilevante dislivello di quota tra i due mappali. I muri, le opere di cemento armato, i pali e i tiranti sono stati calcolati per quella che è la situazione attuale di utilizzo destinazione e di carico a monte. Si considera ed osserva che 1) </p>	
--	--	--	--	--

			<p>Rappresentazione dello stato dei luoghi li Piano Urbanistico adottato e ublished. per le tavole di rappresentazione dei luoghi, utilizza la cartografia regionale (luglio 2005) e la cartografia catastale risalente ante 2010 che non comprende gli interventi già avvenuti di recupero del Pru del Fondaco tra cui incrementi volumetrici e demolizioni e oertanto è fondato su elementi non aaaiornati. comoortando perimetrazioni erronee e inconaruenti. In particolare si vedano le seguenti tavole : - STR4, STR-3M, STR-3,STR-2M,STR-2, STRIA, TAV.GEO 1, TAV.GEO 2, TAV 3 geomorfologica Cartografia regionale (agg luglio 2005) - STRI-C (dimensionamento del piano) Cartografia catastale terreni non aggiornata - vengono riportati mappali quale ad es. il 799 ormai superato sin dal 2008 Co mu ne di Po rt of in o, Pr ot . N. 00 14 40 1 de l 28 -1 2- 20 21 in ar ri vo 2) Errori e/o discordanze presenti nei documenti, nelle tavole e nelle Norme di Attuazione del Puc adottato Si rileva inoltre la molteplicità di errori e discordanze presenti nei documenti, nelle norme e nelle tavole di piano relativi a sigle di zonizzazione, interventi ammessi, superfici dichiarate che inficiano la lettura e la comprensione del PUC adottato e limitano la possibilità del singolo cittadino di adempiere correttamente allo strumento delle Osservazioni. Una piccola parte degli errori presenti relativi alle osservazioni in oggetto saranno esposti a seguire. 3) Parco Nazionale di Portofino - delimitazione e norme di salvaguardia - nuova strada Puc SIS-VI Con l'introduzione del Parco Nazionale di Portofino sono state emanate con Decreto ministeriale e</p>	
--	--	--	---	--

			<p>pubblicate le norme di salvaguardia e la sua provvisoria perimetrazione a Luglio del 2021. Nelle tavole del Puc adottato non sono rappresentate le perimetrazioni di salvaguardia del Parco Nazionale. In particolare con riguardo alla zona di interesse dello scrivente, così come esposta nelle premesse, si rileva che il confine del Parco Regionale di Portofino differisce da quello del Parco Nazionale di recente istituzione. La linea, del parco Nazionale, che divide la zona 3 (gialla) con la zona 2 (verde) si trova sul confine tra il mappale 1147 di proprietà Apa (interamente in zona 2) e il mappale 1201 (di proprietà Comunale). Nel mappale 1147 della scrivente società, che si trova totalmente in zona 2, è previsto con l'indicazione SISV1 il tracciato di strada pubblica previsto dal PUC adottato. Come mostra la sovrapposizione cartografica (tra Tav dei servizi Puc adottato e foto aerea Terra Color sc.1:1000) il tracciato della nuova viabilità locale SIS-V1 parte Via de Fondaco, attraversa un'area boscata caratterizzata da terreno molto acclive, proseguendo tangente all'intervento realizzato da Apa, e si attesta in corrispondenza del mappale censito al CT 194. Le norme di salvaguardia del Parco Nazionale di Portofino in Zona 2 vietano l'apertura di nuovi tracciati stradali ad eccezione ...di strade destinate ad attività di fruizione naturalistica e tracciati stradali interpoderali (private), per i quali è necessaria l'autorizzazione del Comitato di Gestione; La natura della F 3 Comunale di Portofino, Prot. N. 0014401 del 28-12-2021 in art. 4 strada pubblica prevista dal piano non risponde alle caratteristiche di quella autorizzabile dalle norme di salvaguardia. Inoltre la</p>	
--	--	--	---	--

			<p>lettera g dell'articolo 4 delle misure di salvaguardia vieta la realizzazione di opere che alterino la morfologia del suolo e del paesaggio e gli equilibri ecologici...: 4) Nuova strada di Puc SIS-VI in parte ricadente in NI-CE e IS-CE dell'assetto insediativo del PTCP, A} Da un punto di vista della concreta fattibilità dell'opera stradale individuata nella scheda con il simbolo SIS-VI e nello specifico nella parte di terreno di proprietà della scrivente, individuato con il mappale 1147 del foglio 3 Catasto Terreni, per ipotizzare la realizzazione della strada prevista dal Puc, occorre, data l'acclività del terreno, effettuare scavi importanti da realizzarsi a mezza costa con imponenti opere di sostegno del fronte di scavo ed opere di protezione a valle della viabilità che presenta un burrone con dislivello maggiore di mt 15 in fondo al quale si trovano abitazioni (mappale 1056 CT). Oltre alla evidente alterazione della morfologia, vietata dal Piano Nazionale, vi sono delle evidenti problematiche, di difficile se non impossibile, gestione tra cui : forte alterazione della morfologia dei luoghi e della componente vegetazionale : l'area interessata dall'intervento è fortemente acclive, caratterizzata da rocce di puddinga affioranti e da una folta vegetazione. Come già evidenziato sopra, la realizzazione della viabilità SS-VI comporterebbe importanti opere di sostegno a monte e a valle che interesserebbero un'area molto più ampia di quella dichiarata di mq. 592, incidendo in maniera ancora più incisiva sugli aspetti considerati. dal punto precedente ne consegue il grave consumo di suolo naturale che tale opera comporta. l'opera prevista comporta una profonda alterazione dei luoghi dal</p>	
--	--	--	---	--

			<p>punto di vista paesistico: il tracciato parte da una quota di circa 38 mt sul livello del mare per arrivare ad una quota di circa 60 mt. in posizione molto visibile dai percorsi di fondovalle. problematiche relative alla sicurezza. finalizzate a preservare l'incolumità dell'abitato sottostante. La realizzazione dell'opera prevista comporta un alto rischio di alterazione e danneggiamento delle opere di sostegno preesistenti a confine tra il mappale 1056 e il mappale 1201 (ora di proprietà Comune di Portofino).</p>	
--	--	--	---	--