



AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

settembre 2017



Semaforo Nuovo di Portofino, Camogli (GE)



Indice

| | |
|--|---------|
| <i>Premessa</i> | pag. 4 |
| 1. Indicazioni progettuali | |
| 1.1 Principi generali | pag. 7 |
| 1.2 Nuove funzioni | pag. 9 |
| 1.3 Modalità di intervento | pag. 10 |
| 1.4 Valorizzazione dell'edificio costiero | pag. 13 |
| 2. Inquadramento territoriale | |
| 2.1 Ambito geografico di riferimento | pag. 15 |
| 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico | pag. 16 |
| 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali | pag. 21 |
| 2.4 Offerta turistica | pag. 25 |

Indice

3. Immobile

| | |
|---|---------|
| 3.1 Localizzazione | pag. 27 |
| 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo | pag. 28 |
| 3.3 Caratteristiche fisiche | pag. 29 |
| 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica | pag. 30 |
| 3.5 Rilevanza storico-artistica | pag. 33 |
| 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica | pag. 35 |
| 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa | pag. 40 |

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

| | |
|---|---------|
| 4.1 La trasformazione | pag. 46 |
| 4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.) | pag. 48 |
| 4.3 Percorso amministrativo | pag. 49 |

Premessa

Nell’ambito del progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”, inserito nella più ampia iniziativa “Valore Paese – DIMORE”, il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul Semaforo Nuovo di Portofino sito nel Comune di Camogli (GE) ed inserito all’interno del Parco Naturale Regionale di Portofino, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all’elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

L’avviso pubblicato dall’Agenzia del Demanio dedicato all’affidamento in concessione di valorizzazione di FARI, TORRI O EDIFICI COSTIERI, ai sensi dell’art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell’offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.

“Valore Paese – DIMORE” è un progetto volto al rafforzamento dell’offerta culturale e della competitività del Paese attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata al rafforzamento dell’integrazione tra i settori del turismo, dell’arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.

Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.

Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l’eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

L’interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

“FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” si inserisce nell’ambito di “Valore Paese – DIMORE” ed è promosso dall’Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva, Agenzia Nazionale Giovani e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani.

Il progetto interessa una rete di immobili da valorizzare secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In coerenza con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

Questa è l’occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell’ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.

Open Days, ovvero giornate di apertura al pubblico dell'immobile SEMAFORO NUOVO DI PORTOFINO, CAMOGLI, saranno organizzate nei mesi successivi alla pubblicazione dell'avviso di gara, nelle date e secondo le modalità che saranno rese note sul sito internet istituzionale dell'Agenzia del Demanio.

Le giornate di apertura contribuiranno a consolidare il processo partecipativo alla base del Progetto Valore Paese - FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI, a completamento della lunga e complessa attività di concertazione istituzionale con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) per definire congiuntamente le possibili forme di valorizzazione.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Il progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell’immobile e con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.

Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l’iniziativa.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell’amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” e coerenti con il modello proposto, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In linea con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. Oltre all’offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all’arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all’escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

Valorizzazione della location

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascun immobile costiero (faro, torre o altra tipologia di edificio costiero), che offra una vasta gamma di servizi socio-culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, gli immobili potranno accogliere attività **turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.**

Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una **accessibilità e fruibilità pubblica dell' immobile e delle aree esterne di pertinenza** in modo permanente o temporaneo in occasione di eventi ed attività culturali e garantire un **contributo allo sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **varie gamme turistico-ricettive, sia di tipo alberghiero che extra-alberghiero, indirizzate a diversi target, in un'ottica di turismo sostenibile che privilegi il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico.**

Gli immobili, con le dovute differenze dettate dalle **specifiche prescrizioni di tutela e urbanistiche vigenti**, potranno diventare resort di lusso, piccoli alberghi o hotel di charm, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture legate a particolari tematismi (benessere, slow and religious travel, ecoturismo, agriturismo, cicloturismo, etc.)

Il progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI lascia spazio anche ad **attività complementari** all'ospitalità, come ad esempio attività di tipo: culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; agricoltura e botanica; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)... *semplicemente relax!*

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L’idea di recupero sviluppata nella proposta dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell’efficienza energetica.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l’analisi dei diversi aspetti che interessano i fari, in relazione al valore simbolico ed identitario dei luoghi, ai caratteri architettonici, paesaggistici, ambientali, all’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, si sottolinea come il recupero funzionale dei fari ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di minimo intervento, di compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell’idea progettuale di *lighthouse accommodation*, con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell’immobile.

Il recupero degli immobili proposti sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.

Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell’immobile con l’ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Andranno, inoltre, privilegiati percorsi e collegamenti in continuità con il disegno storico, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dai competenti Enti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto:

- è stato sottoscritto, in **27 settembre 2017**, un **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio, Comune di Camogli ed Ente Parco di Portofino** per la valorizzazione degli immobili ricadenti nel Comune di Camogli, tra cui l'edificio costiero «Semaforo Nuovo di Portofino»;
- è stato espresso **parere favorevole alla concessione d'uso** da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio - **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio** per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia La Spezia e Savona giusta nota prot. n. 21888 class. 34.25.04 / 42.4 del 07 settembre 2017.
- è stata rilasciata **autorizzazione alla concessione d'uso** da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - **Segretariato Regionale per la Liguria** giusta nota prot. n. 4181 class. 28.13.04 / 13.1 del 28 settembre 2017

In coerenza con il progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità.

- La valorizzazione dell'immobile ha la possibilità di essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio del territorio e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale, proponendo un modello di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgono attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni sempre puntando alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca.
- Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale. In aree di particolare interesse naturalistico, quali il Parco Naturale Regionale di Portofino, è possibile immaginare azioni di tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura (escursionismo, attività subacquee, etc..) che possono essere associate alla ricerca, alla produzione di energia sostenibile, alla tutela delle risorse naturali, del patrimonio e alla didattica correlata.
- In coerenza con i principi dell'iniziativa, la valorizzazione potrà trovare realizzazione in attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio. L'accoglienza turistica è intesa non solo come ricettività ma anche in relazione ad attività socio-culturale, aperte al pubblico, di scoperta del territorio.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione dell'immobile punterà, quindi, al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dall'immobile «Semaforo Nuovo di Portofino» nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

Inoltre, l'intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio, in affaccio sul Mar Ligure.

Dall'altro, sarà l'occasione di valorizzare l'importanza storico-culturale e il carattere identitario che il bene rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio, oltre che costituire un interessante e pregevole esempio di edifici facenti parte del sistema di comunicazione costiero nazionale, di cui mantiene alcune caratteristiche distintive, così come la «ex casa dell'operatore del faro» che, considerata la funzione, risulta parte integrata del sistema semaforico.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività ricettive e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant'altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza del Parco Naturale Regionale di Portofino per la scoperta del territorio, del paesaggio, della vegetazione e della fauna autoctoni nonché della cultura, della tradizione e dell'enogastronomia locali. I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza storico-artistica del bene.

Nella trasformazione gli interventi previsti dovranno essere finalizzati al mantenimento della consistenza volumetrica, strutturale, distributiva degli ambienti in un'ottica di conservazione dell'integrità materiale del bene e del suo rapporto con il contesto.

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

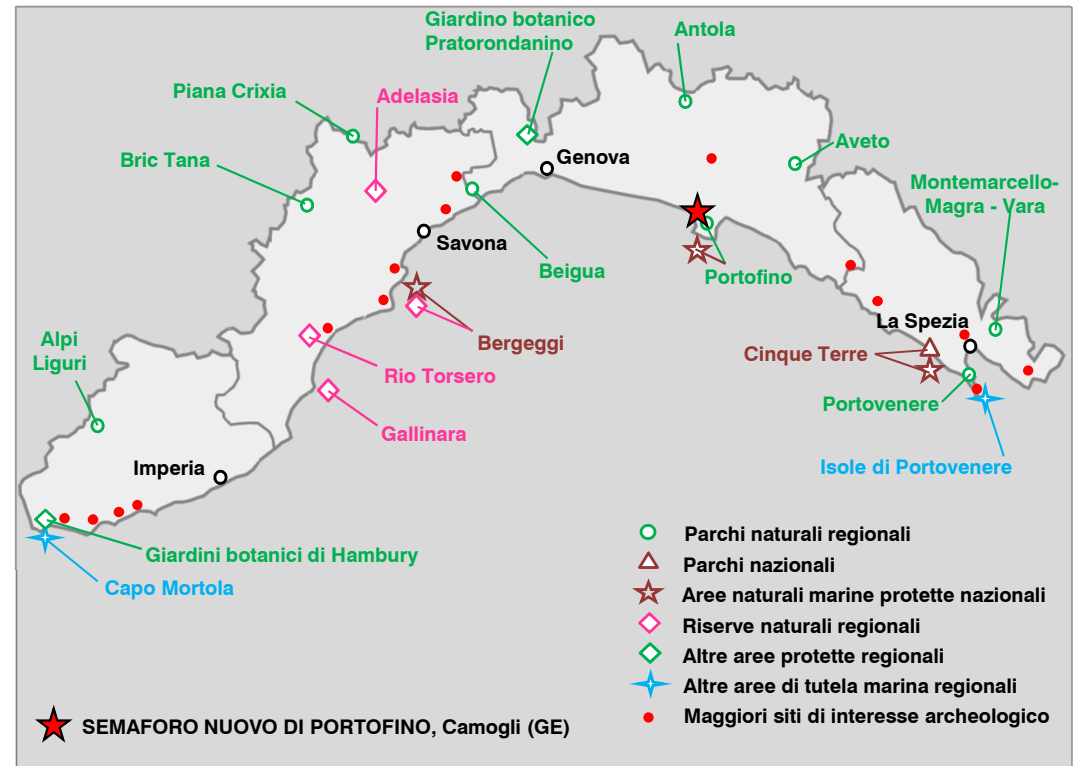
Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

Regione Liguria

La Liguria stretta tra il mare e le catene montuose delle Alpi e dell'Appennino può essere raffigurata in due fasce costiere, ad est e a ovest di Genova: la Riviera di Ponente e la Riviera di Levante. La Liguria è una regione di grande richiamo turistico, per le sue bellezze antropiche e naturali tra le quali spiccano a ponente la Riviera dei Fiori e a levante Portofino, le Cinque Terre e Portovenere. La Liguria è una delle regioni più piccole d'Italia ma anche una delle più densamente popolate anche pur con notevole differenza tra litorale ed entroterra. Il Mar Ligure è un braccio di Mediterraneo ed il Golfo di Genova ne costituisce una quota importante mentre il secondo più grande è quello della Spezia. Le coste sono in genere alte, rocciose, frastagliate soprattutto nella Riviera di levante mentre a ponente è presente una quasi perfetta alternanza tra rocce a picco sul mare e spiagge sabbiose. La Liguria è ricca di bellezze naturali, in cui il connubio tra terra e mare rende particolarmente eterogenea la varietà di ecosistemi presenti nel suo territorio. La flora spontanea ligure è mediterranea, molte specie sono state introdotte dall'uomo come il castagno l'olivo la vite o specie floricole mentre nelle località turistiche furono piantati alberi decorativi come le palme divenute poi un simbolo della riviera.



Camogli è un tipico borgo marinaro, centro turistico noto per il suo porticciolo e per i palazzi variopinti sul lungomare. E' anche chiamata la «città dei mille bianchi velieri». Il centro della città di Camogli che occupa la vallata a ponente del monte di Portofino si affaccia sul Golfo Paradiso, all'estremità occidentale del promontorio portofinese, nella riviera ligure di levante, ad est di Genova. Appartiene a Camogli la più ampia parte del parco naturale regionale di Portofino, mentre lo specchio acqueo antistante il promontorio fa parte dell'Area marina protetta di Portofino.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

- Autostrada «Azzurra» A12 (E80) Genova - Rosignano Marittima.
- Autostrada «dei Fiori» A10 (E80) Genova – Savona – Ventimiglia.
- Autostrada «della Cisa» A15 (E33) Parma - La Spezia.
- Autostrada «dei Giovi» A7 (E62) Milano - Serravalle - Genova.
- Autostrada «dei Trafori» A26 (E25) Genova Voltri – Gravellona Toce.
- Autostrada A6 (E717) Torino – Savona.

Collegamenti ferroviari

L'infrastruttura ferroviaria in Liguria si estende complessivamente per circa 500 km di linee.

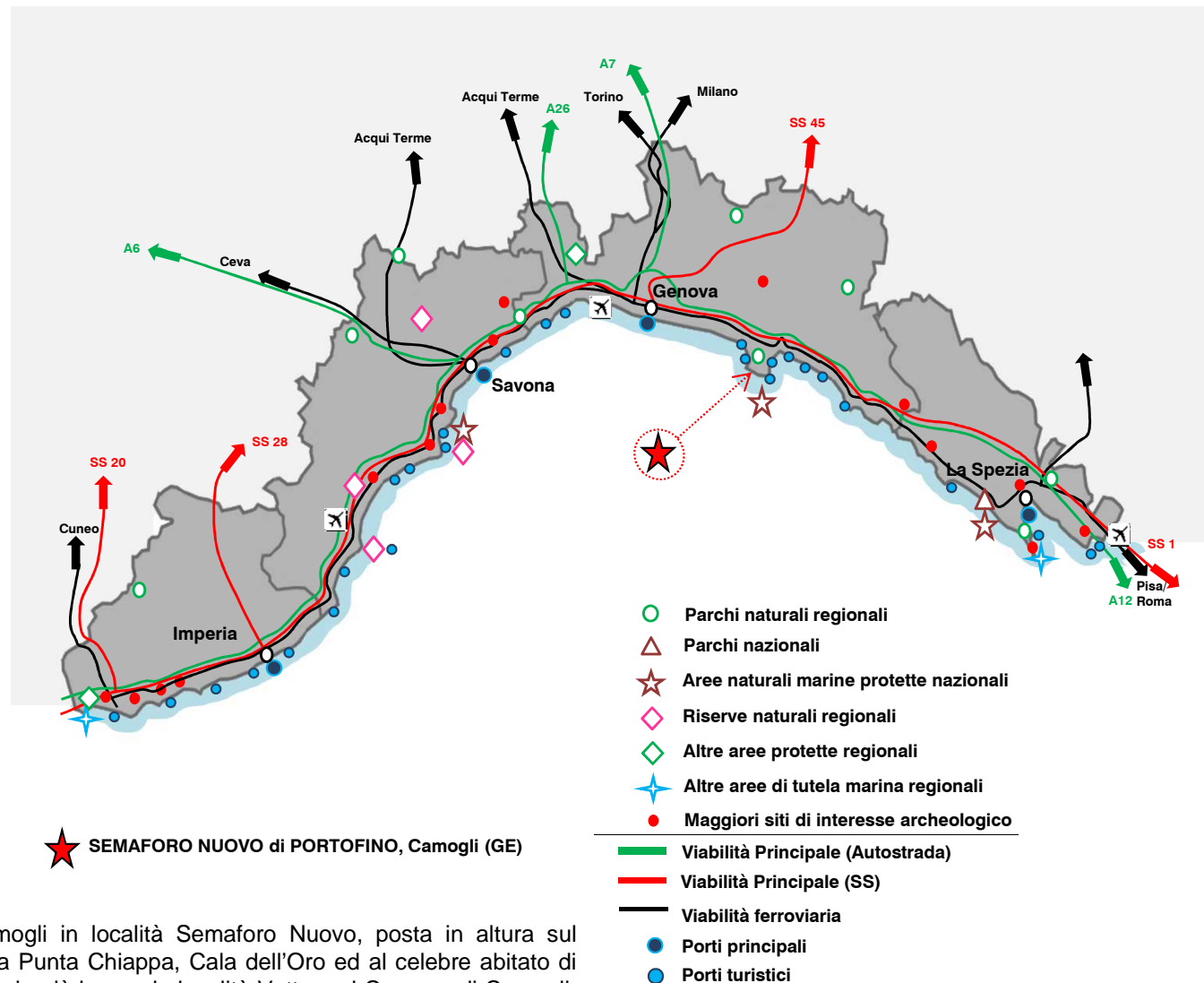
- La Spezia - Ventimiglia
- Genova - Milano (tratta ligure)
- Genova - Alessandria (tratta ligure)
- Savona - Alessandria (tratta ligure)
- Savona - Torino (tratta ligure)
- Ventimiglia - Cuneo (tratta ligure)
- Genova – Casella

Collegamenti aerei

- Aeroporto Internazionale «Cristoforo Colombo» Genova-Sestri.
- Aeroporto Internazionale «Galileo Galilei» - Pisa.
- Aeroporto di Albenga: aperto al traffico civile privato, talvolta con voli programmati.

Come muoversi

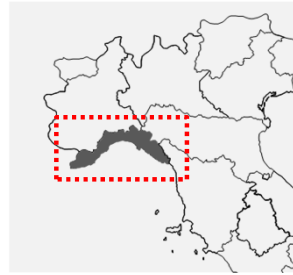
L'immobile è ubicato in zona extraurbana, nel Comune di Camogli in località Semaforo Nuovo, posta in altura sul promontorio di Portofino a picco sul mare, in posizione limitrofa a Punta Chiappa, Cala dell'Oro ed al celebre abitato di San fruttuoso di Capodimonte. Il compendio è raggiungibile per la via più breve da località Vetta, nel Comune di Camogli, percorrendo per circa 40 minuti un agevole sentiero pedonale facente parte della frequentatissima rete escursionistica del Parco di Portofino. È inoltre possibile giungere al Semaforo Nuovo, sempre lungo sentieri pedonali, da Camogli, Portofino e San fruttuoso, località collegate efficacemente, via mare, sia in direzione Levante che Ponente.



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale



Elenco e localizzazione dei porti

- | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| - Ventimiglia | - Broghetto S. Spirito (SV) | - San Fruttuoso |
| - Bordighera | - Marina di Loano (SV) | - Portofino |
| - Ospedaletti - Marina di Baia Verde | - Finale Ligure (SV) | - S. Margherita Ligure |
| - Capo Pino | - Spotorno (SV) | - Rapallo, Carlo Riva |
| - Sanremo - Porto Pubblico | - Vado Ligure (SV) | - Rapallo, Porto Pubblico |
| - Sanremo - Portosole | - Savona (SV) | - Chiavari |
| - Arma di Taggia | - Celle Ligure - Cala Cravieu (SV) | - Lavagna |
| - Riva Ligure | - Varazze (SV) | - Sestri Levante |
| - Santo Stefano al Mare | - Arenzano (SV) | - Riva Trigoso |
| - Marina degli Aregai | - Genova, Voltri | - Bonassola |
| - San Lorenzo al Mare | - Genova, Sestri Ponente | - Levante |
| - Marina di San Lorenzo | - Genova, Marina Genova Aeroporto | - Monterosso, Porto di Ponente |
| - Imperia - Porto Maurizio | - Genova, Porto Vecchio | - Monterosso, Porto di Levante |
| - Imperia - Oneglia | - Genova, Marina Porto Antico | - Vernazza |
| - Diano Marina | - Genova, Marina Molo Vecchio | - Portovenere |
| - San Bartolomeo al Mare | - Genova, Duca degli Abruzzi | - Le Grazie |
| - Marina di Andora | - Genova, Marina Fiera di Genova | - Marina del Fezzano |
| - Laigueglia | - Genova, Sturla | - La Spezia, Duca degli Abruzzi |
| - Alassio | - Genova, Sturla | - La Spezia, Porto Mirabello |
| - Isola Gallinara - Gallinara) | - Genova, Nervi | - La Spezia, Assonautica A. De Benedetti |
| - Albenga | - Recco | - La Spezia, Sardinia CAT |
| | - Camogli | |



- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| - Porticciolo di Bocca di Magra | - Porticciolo di Bocca di Magra |
| - Ar-Nav, Ameglia | - Ar-Nav, Ameglia |
| - Sarzana, marina 3B | - Sarzana, marina 3B |
| - Antica Compagnia della Vela | - Antica Compagnia della Vela |

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



Focus porti turistici

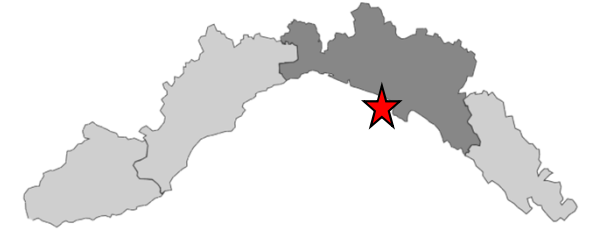
Fonte: tuttobarche.it - pagine azzurre.com

| Porti turistici | Posti Barca | Lunghezza max barche | Pescaggio barche | Servizi nautici offerti | Distanza faro |
|-----------------|--|--|------------------|---|-------------------|
| Recco | Attracco consentito per il tempo strettamente necessario alle operazioni di imbarco/sbarco | Praticabile da modeste unità quali lancette ecc. | - | Toilette - Gru | 4,7 MN + 2,94 Km |
| Camogli | 200 | 10 m | 4 m | Acqua - Scivolo - Servizi Igienici - Servizio Meteo - Riparazione motori | 4,5 MN + 2,94 Km |
| S. Fruttuoso | 20 | 15 m | 3 m | Servizi Igienici | 2,94 Km |
| Portofino | 260 | 60 m | 4 -14 m | Carburante - Scivolo - Servizi Antincendio - Servizi Meteo - Sommozzatori - Acqua - Servizi Igienici - Ormeggiatori - Energia Elettrica - Gru - Docce - Guardinaggio - WiFi - Alimentari - Consegna a bordo di cibi e bevande - Servizio lavanderia | 4,14 MN + 2,94 Km |

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



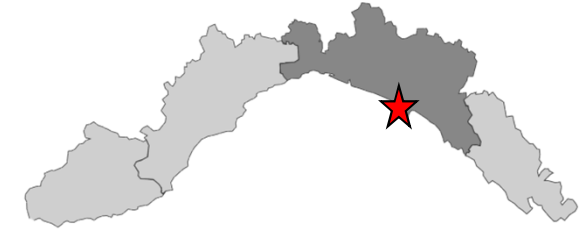
Fonte: tuttobarche.it - pagine azzurre.com

| Porti turistici | Posti Barca | Lunghezza max barche | Pescaggio barche | Servizi nautici offerti | Distanza faro |
|---------------------------------|-------------|----------------------|------------------|---|-------------------|
| Santa Margherita | 355 | 60 m | 2 - 11 m | Carburante - Scivolo - Travel Lift - Servizi Antincendio - Servizi Meteo - Sommozzatori - Acqua - Scalo di Alaggio - Servizi Igienici - Riparazione Motori - Ormeggiatori - Energia Elettrica - Gru - Docce - Riparazioni Elettriche - Guardiola | 5,11 MN + 2,94 Km |
| Rapallo Porto Pubblico Comunale | 500 | 12 m | 1 - 3 m | Carburante - Scivolo - Servizi Antincendio - Servizi Meteo - Sommozzatori - Acqua - Scalo di Alaggio - Servizi igienici - Riparazione motori - Ormeggiatori - Energia Elettrica - Gru - Docce - Riparazioni Elettriche | 6,12 MN + 2,94 Km |
| Rapallo Carlo Riva | 400 | 40 m | 2,5 - 9 m | Carburante - Scivolo - Travel Lift - Servizio Antincendio - Servizi Meteo - Sommozzatori - Acqua - Scalo di Alaggio - Servizi Igienici - Riparazione Motori - Ormeggiatori - Energia Elettrica - Gru - Docce - Riparazioni Elettriche - Guardiola | 6,12 MN + 2,94 Km |

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



Fonte: tuttobarche.it - pagine azzurre.com

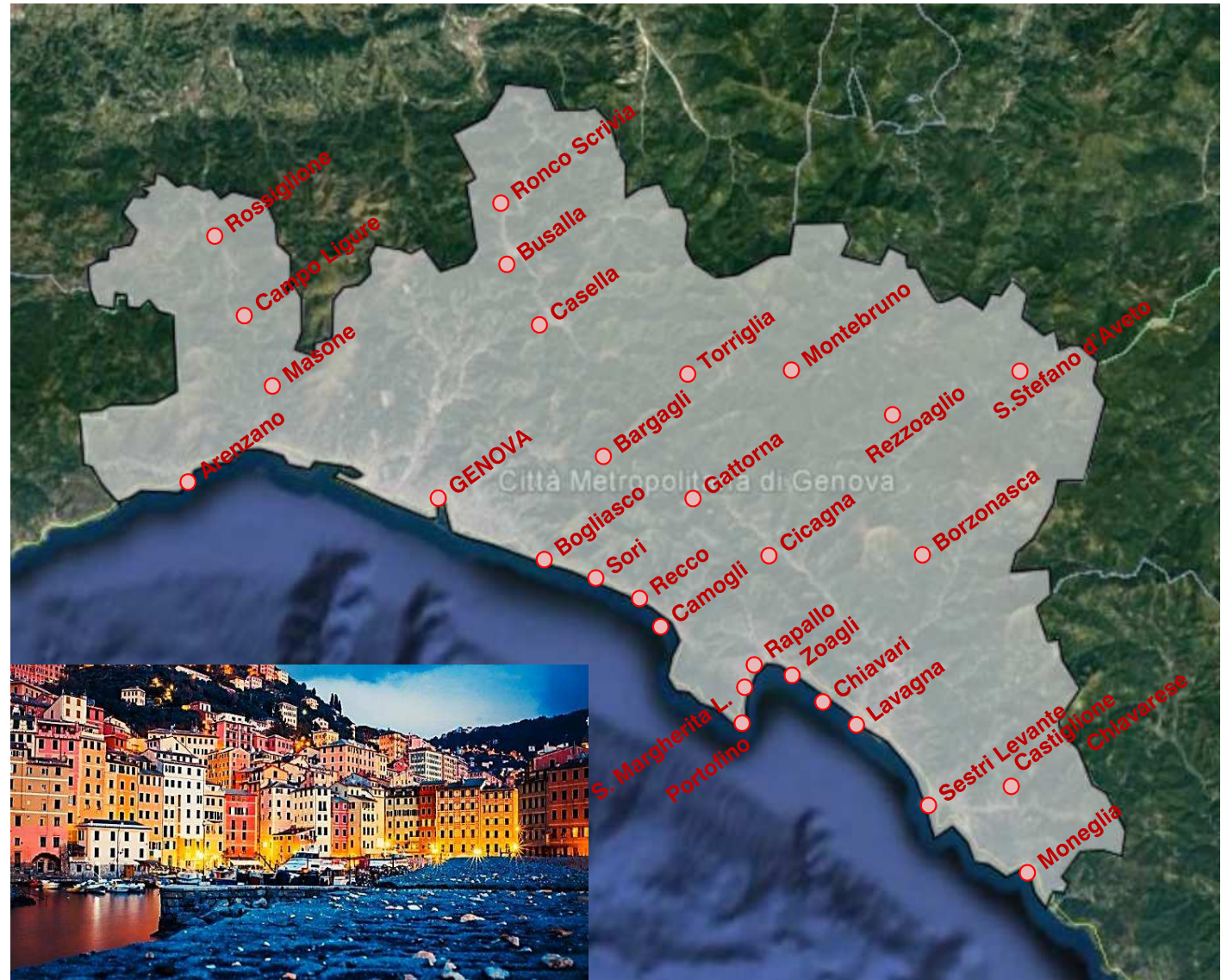
| Porti turistici | Posti Barca | Lunghezza max barche | Pescaggio barche | Servizi nautici offerti | Distanza faro |
|-----------------|-------------|----------------------|------------------|--|-------------------|
| Chiavari | 459 | 25 | 3,2 - 4,5 m | Carburante - Acqua - Energia Elettrica - Scivolo - Scalo di Alaggio - Gru - Travel Lift - Servizi Igienici - Docce - Servizi Antincendio - Riparazione Motori - Riparazioni Elettriche - Servizi Meteo - Ormeggiatori - Guardiola - Sommozzatori | 7,19 MN + 2,94 Km |
| Lavagna | 1600 | 50 | 2 - 5 m | Carburante - Acqua - Energia Elettrica - Scalo di Alaggio - Gru - Travel Lift - Servizi igienici - Docce - Servizi Antincendio - Riparazione Motori - Riparazioni Elettriche - Servizi Meteo - Ormeggiatori - Sommozzatori - Ristoranti - Ship Chandlery | 8,48 MN + 2,94 Km |

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale dell'ambito del Comune di Camogli

Il borgo di Camogli ha origini preistoriche: lo testimonia un insediamento, individuato durante le campagne di scavo succedutesi dal 1969 al 1977 nei pressi del Castellaro lungo il Rio Gentile. Già sotto il dominio dei vescovi di Milano, intorno all'anno 1000, cominciò a formarsi la «Camogli costiera e marinara»; è dal Medioevo in poi che compare maggiormente nella storia genovese. Nel XII secolo fu eretto il castello della Dragonara, posto a difesa del borgo marinaro, che venne assalito e distrutto da Gian Galeazzo Visconti e Nicolò Fieschi nel 1366 e successivamente anche dal Ducato di Milano nel 1438. Dal XVI secolo si unì più strettamente a Genova e alla sua Repubblica, che provvide alle sue fortificazioni e al consolidamento del porticciolo, quest'ultimo completato nel 1624 con la costruzione del molo. Come i territori della repubblica genovese anche Camogli fu interessata dalla dominazione napoleonica di fine Settecento che inserì il borgo marinaro nel dipartimento del Golfo del Tigullio all'interno della Repubblica Ligure. Proprio in questo periodo storico la disfatta navale della battaglia che subì la flotta ligure guidata da Napoleone a favore della marineria inglese, portò all'investimento di massicci capitali degli armatori camogliesi nella costruzione di velieri mercantili, con richieste e appalti dai maggiori stati europei. Gli affari dei cantieri navali e nel più vario settore marinaro favoriranno un considerevole aumento dell'economia e degli scambi commerciali, con il conseguente sviluppo urbanistico del borgo che in questa fase raggiunse il suo massimo storico. Con la caduta di Napoleone, nel 1814, fu inglobato nel Regno di Sardegna, così come stabilì il Congresso di Vienna del 1815, e successivamente nel regno d'Italia dal 1861. Già nel 1856 la sua flotta è composta da 580 imbarcazioni iscritte alla Mutua Assicurazione Marittima Camogliese, fondata nel 1852 dal locale Nicolò Schiaffino, unica al mondo e composta da un armamento doppio di quello del compartimento marittimo di Amburgo, la quale restò attiva fino al 1888. Con l'avvento della navigazione a vapore le attività tradizionali marinare camogliesi vengono, nel tempo, sostituite dal turismo.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale - **San Fruttuoso di Capodimonte**

San Fruttuoso di Capodimonte è un piccolo borgo che sebbene incentrato sul complesso sorto intorno all'abbazia è costituito anche dal limitrofo nucleo de «la Cheta» o Case del Mulino che sorgono nella cala a levante del Seno di San Fruttuoso. Un gruppo di case, un tempo abitate solo da pescatori, composto da costruzioni che conservano le antiche strutture marinare. L'interesse turistico su San Fruttuoso è di natura artistica, storica, naturalistica, ambientale e anche ricreativa, come testimoniano il numero dei ristoranti e l'affollamento estivo delle piccole spiaggette. Sul Borgo di San Fruttuoso e sul monastero circolano diverse leggende, molto interessanti e si approfondiscono tutt'oggi gli studi per stabilirne l'origine, sicuramente antichissima in quanto si hanno manufatti del II e III secolo provenienti dal vecchio abitato. Oggi a seguito della donazione del monumento da parte di Orietta Pogson Doria Pamphili, è possibile visitare, oltre alla cinquecentesca **Torre Doria**, il monumento costituito dalla chiesa, dalla **torre campanaria**, dal **chiostro** (dove da metà luglio si svolgono concerti e presso il quale si trovano i resti delle strutture più antiche), dal corpo abbaziale che contiene le tombe dei Doria, documenti, mostre e un piccolo museo con materiali provenienti dagli scavi compiuti. Il complesso monumentale, riportato per quanto possibile agli splendori del XVI secolo è visitabile.

L'Abbazia è dedicata a San Fruttuoso di Terragona vescovo, le cui ceneri sono conservate presso l'abbazia dove sarebbero state traslate a seguito dell'invasione araba della Penisola Iberica. Non raggiungibile da arterie stradali ma solo via mare oppure percorrendo due panoramici sentieri uno che scende dal soprastante Monte di Portofino e l'altro che percorre la costa partendo dalla baia di Portofino. Nell'insenatura di San Fruttuoso, è collocata la celebre statua del Cristo degli Abissi, posta nel 1954 sul fondale marino. L'Abbazia sorse alla metà del X Secolo ad opera di monaci greci e poi ricostruita tra la fine del X secolo e l'inizio dell' XI per volere di Adelaide di Borgogna per poi passare ai monaci benedettini. Il chiostro superiore fu riedificato nel XVI secolo per volontà di Andrea Doria e nel 1562 il Torrione di avvistamento a pianta quadrata.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale - Portofino

“Un piccolo villaggio che si allarga come un arco di luna attorno a questo calmo bacino”: così Guy de Maupassant descrisse Portofino, piccolo borgo marinaro della riviera ligure, circondato dal verde del Parco naturale regionale e della Riserva marina.

Questa splendida località balneare, immersa in un’atmosfera antica, fatta di tradizioni marinare è stata ed è tuttora amatissima da artisti, personaggi famosi e scrittori che ne hanno decantato le lodi.

La “piazzetta”, punto di ritrovo del jet set internazionale è il simbolo di Portofino, mentre il porticciolo con le caratteristiche abitazioni dai colori vivaci è lì a testimoniare la grande tradizione marittima di questo borgo, i cui abitanti erano chiamati da greci e romani “delfini”, per l’abilità nella navigazione.

Il fascino di questi luoghi, la buona cucina della Liguria e i tanti itinerari culturali e naturalistici fanno di questo angolo del golfo del Tigullio una meta ideale in tutti i periodi dell’anno, sebbene la maggior parte dei turisti la apprezzi soprattutto durante i mesi estivi, quando la natura rigogliosa e le tiepide acque del mare rendono Portofino un angolo di paradiso.

Tanti i luoghi di interesse naturalistico e culturale, a cominciare dalla Chiesa del patrono di Portofino, san Giorgio, costruzione del XII sec, al cui interno sono custodite le reliquie portate dai marinai di ritorno dalle Crociate, e dal cui sagrato si gode un magnifico panorama.

Nella vicinanze sorge il castello Brown, una fortezza immersa in uno splendido giardino pensile, caratterizzata da pareti con bassorilievi ed arredi architettonici in marmo e in ardesia.

Da qui si giunge al faro, situato su Punta del Capo (Punta Portofino), che domina tutta la baia.

Interessante anche l’Oratorio della Confraternita dell’Assunta, in stile gotico, che custodisce diverse opere d’arte, tra cui una statua lignea del XIX sec. raffigurante l’Assunta.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Parco naturale regionale e Area marina protetta di Portofino

Il **Parco naturale regionale di Portofino** e **L'Area Marina Protetta** costituisce una esemplare dimostrazione di fusione tra ambiente naturale e attività umane, la cui coesistenza ha permesso lo sviluppo di paesaggi nei quali si ha un continuo alternarsi di ecosistemi naturali e coltivazioni, con una sorprendente varietà di ambienti. La presenza dell'uomo si manifesta sia nelle secolari opere e coltivazioni realizzate, quali muretti a secco e terrazzamenti (noti con il termine dialettale di fasce) necessari per le coltivazioni degli orti e soprattutto dell'ulivo, sia nella presenza di piccoli borghi e paesi, incastonati nel paesaggio naturale. La realizzazione dei terrazzamenti si è evoluta contestualmente allo sviluppo dell'uliveto, con orti al piede in tipiche colture "miste" stagionali, soprattutto nei versanti est e ovest e intorno al borgo di San Fruttuoso, caratterizzandone tuttora il paesaggio. La presenza dell'uomo e delle sue attività si evidenzia, oltre che nei centri abitati principali, anche nei piccoli borghi quali, ad esempio, San Rocco di Camogli, San Nicolò, Nozarego, San Sebastiano. Specifici manufatti dedicati alle attività agricole, quali i mulini e frantoi, di cui si ha una significativa concentrazione nella Valle dei Mulini, sopra il nucleo abitato di Paraggi, sono oggi un importante documento di archeologia rurale. Il presidio e l'utilizzo del territorio da parte dell'uomo non ha tuttavia impedito il mantenimento di un'elevata naturalità, con la presenza di numerosi ecosistemi sia mediterranei, come la macchia e la lecceta, sia di climi più continentali, come il bosco misto mesofilo, cioè con medie esigenze di umidità. L'importanza del legame tra uomo e ambiente, all'interno del territorio del Parco di Portofino, è sottolineata dall'istituzione, tra le prime in Italia, di un'area protetta fin dal 1935.



 Parco di Portofino


AREA MARINA PROTETTA
portofino

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia

La gastronomia locale è quella tipica di tutto il levante con specialità a base di pesce, ma anche con una presenza vasta di verdure fresche e frutta di stagione. Il tutto condito con l'olio extravergine Riviera ligure Dop - Riviera del Levante, prodotto dagli uliveti che ricoprono i pendii del Golfo del Tigullio del Golfo Paradiso e dei loro entroterra fino al mare. Sosta d'obbligo a Camogli ai tavolini dei bar e delle gelaterie per gustare l'inimitabile *paciugo*, gelato affogato nello sciroppo d'amarena e rinforzato da rhum. Golosissimi sono anche i Camogliesi, pasticcini fatti con pasta di bignè e crema pasticcera al rhum. Ottimi anche quelli al Caffè, alla Crema d'Amaretto, alla Mandorla, all'arancia, alla nocciola, all'Amaretto e al Giundua. Riguardo al pesce, si possono comprare dai pescatori saraghi freschi, oppure le *arbanelle* di vetro con le *acciuغه sotto sale* conservate secondo i metodi di un tempo. Infatti la lavorazione delle acciuغه appena pescate è eseguita dai pescatori camogliesi in forma rigorosamente artigianale. Dopo un periodo di maturazione, seguita attentamente, le acciuغه sono confezionate nelle arbanelle per la vendita. Il risultato di questo accurato processo di lavorazione conferisce al prodotto le caratteristiche preziose che lo rendono ricercatissimo tra gli estimatori. Nei fondali di Santa Margherita Ligure sono pescati, fin dagli inizi del '900 i gamberi rossi, che per le loro caratteristiche scientifiche ed organolettiche, ma anche commerciali e culturali, sono un prodotto tipico del Mar Ligure da salvaguardare e valorizzare. Chiamato gambero rampante, diversi ristoratori locali lo propongono nei loro menù ed organizzano apposite serate gastronomiche e assegnano ad ottobre ad autorevoli esponenti del mondo dell'enogastronomia l'omonimo premio. La Liguria vanta una buona tradizione vinicola, favorita dalla sua posizione sul mare, che ha agevolato nel tempo i traffici marittimi e la commercializzazione dei prodotti. Il Golfo del Tigullio, dal Monte di Portofino a Punta Manara, si distingue oggi per una interessante produzione vinicola, risalente già all'epoca romana e sviluppatasi nel Medioevo. La DOC «Golfo del Tigullio», che comprende tutta la fascia costiera posta a Levante di Genova fino al confine con la provincia della Spezia e l'immediato entroterra, regola una ampia gamma di vini bianchi, rosati, rossi e passiti. I vini bianchi spesso utilizzano vitigni quali Vermentino e Bianchetta Genovese, i rossi invece Ciliegliolo e Dolcetto.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

L'attività all'aria aperta che un territorio come la Liguria regala ai suoi frequentatori non ha eguali. E uno spicchio di territorio come quello del Tigullio Occidentale non ha eguali anche per la bellezza e la ricchezza del proprio paesaggio.

Il *Monte di Portofino*: un'attrattiva per chi ama cimentarsi nel trekking a piedi, perché, nella sua estensione di circa mille ettari, ci sono oltre settanta chilometri di percorsi da fare. Sembra incredibile poter girare in lungo e in largo questo monte da cui si godono panorami da lasciare senza fiato. Le porte d'ingresso al Parco di Portofino sono San Rocco, Portofino Vetta, Nozarego e Portofino. Da qui si può partire per itinerari che soddisfano tutti i tipi di trekker dai principianti a quelli più esperti. Si tratta di itinerari per la maggior parte testimonianza della vita antica che su questo monte lavorava e prosperava. Sono infatti tracciati in selciato o in terra battuta che servivano a raggiungere i luoghi abitati o anche per raggiungere i posti dove si lavorava: oliveti, boschi, pascoli, carbonaie. L'asse principale, comunque, è quello sulla direttrice Portofino Vetta - Portofino Mare. Ma con un litorale e un'acqua unici al mondo, le occasioni per gli sport acquatici abbondano ed incontrano tutti i gusti. Da quelli dei campioni, con le regate veliche di Portofino e di Santa Margherita Ligure e tante altre occasioni che spesso uniscono sport e mondanità, a quelli dei principianti, che hanno a disposizione varie scuole di vela per imparare i primi rudimenti dell'andar per mare. Dal windsurf al kitesurf, disciplina nata sulle ali del vento e che da qualche anno ha preso sempre più piede. La Liguria è un palcoscenico naturale per le evoluzioni di chi ama cavalcare le onde sospinte dalla forza del vento. *Nell'Area Marina Protetta di Portofino*, sono da non perdere per tutti quelli che amano indossare pinne e muta per esplorare il fondale marino. Uno sport affascinante, per il quale sono a disposizione istruttori capaci e tante imbarcazioni lungo tutta la costa per assicurare il massimo del divertimento senza mai dimenticare la sicurezza.



3. Immobiliare

3.1 Localizzazione



LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità secondaria (SP-SC)
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare

Porti principali

Porti turistici

Aeroporti principali

Comuni principali

Altri comuni o frazioni

Centro urbano di riferimento del bene

Localizzazione del bene

Confini provinciali

La località

Il Bene: la località

Camogli, «Semaforo Nuovo»

Camogli e il territorio comunale e provinciale

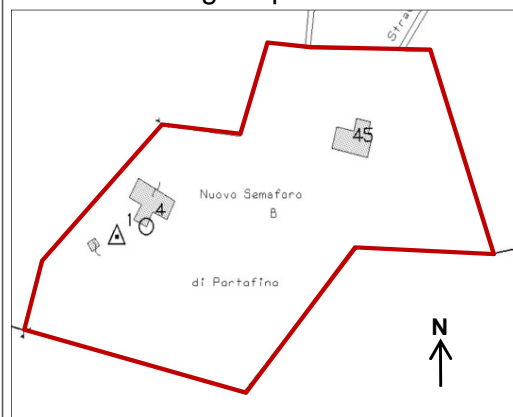


3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

Circondato da un'area di oltre seimila metri quadrati, l'edificio del Semaforo Nuovo, denominato anche ex faro della Marina Militare, si sviluppa su due piani. Sul prospetto sud-ovest, l'edificio presenta un volume che al primo piano assume una forma semicircolare caratterizzata da una finestra a nastro con telai metallici, rivolta verso mare. Separato da un'area per l'atterraggio degli elicotteri, è l'«ex casa dell'operatore del faro», che considerata la funzione, risulta parte integrante del sistema semaforico e si articola su due piani. Entrambi i fabbricati sono stati interessati negli anni '90 da consistenti interventi che hanno coinvolto le coperture, gli orizzontamenti, le finiture esterne ed interne e gli impianti.



DATI CATASTALI
 Comune di Camogli
 NCT
 Foglio 15, p.Ile 45, B
 NCEU
 Foglio 15. p.Ile 45 sub. 1, B sub. 1
 — Perimetro proprietà

| | |
|--|----------------------------------|
| | |
| COMUNE: Camogli (GE) | |
| ● LOCALITA': Semaforo Nuovo | |
| INDIRIZZO: - | |
| COORDINATE GEORIFERITE: 44°19'17.5"N 9°09'26.9"E | |
| DEMANIO MARITTIMO > NO | |
| DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI | |
| STATO CONSERVATIVO: sufficiente | |
| | Sup. territoriale 5974 mq |
| | Sup. lorda 260 mq |
| | |



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale: **mq 5974**

Superficie sedime: **mq 146**

Superficie utile lorda: **mq 209**

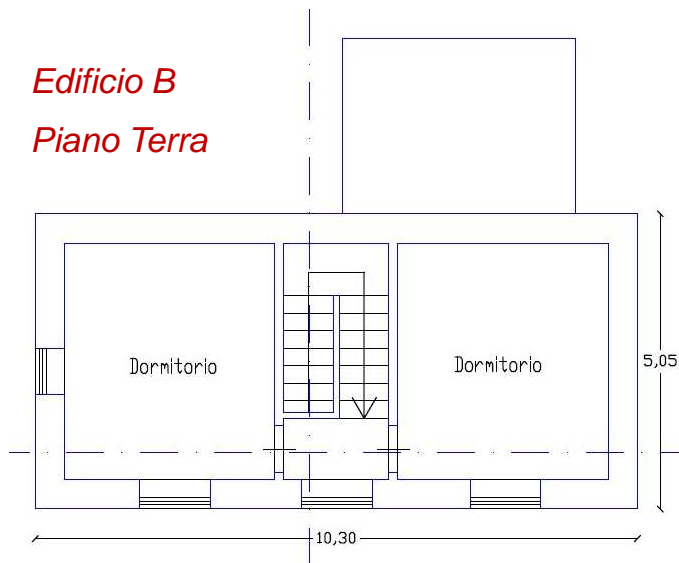
Superficie netta: **mq 196**

Volume fuori terra: **mc 883**

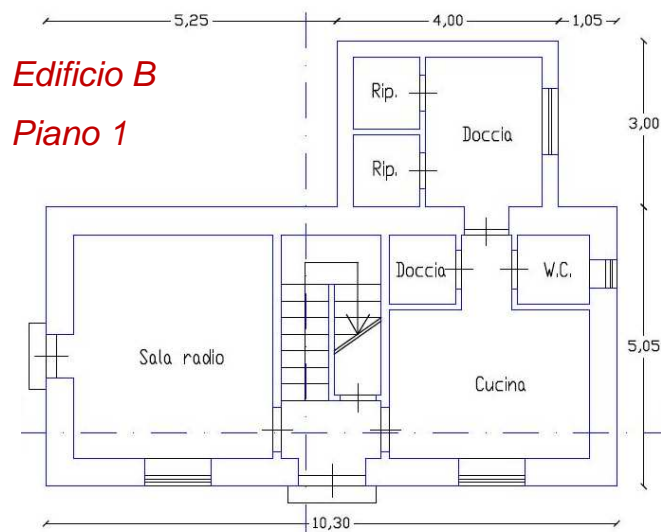
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura **6,2 %** della s.u.l.

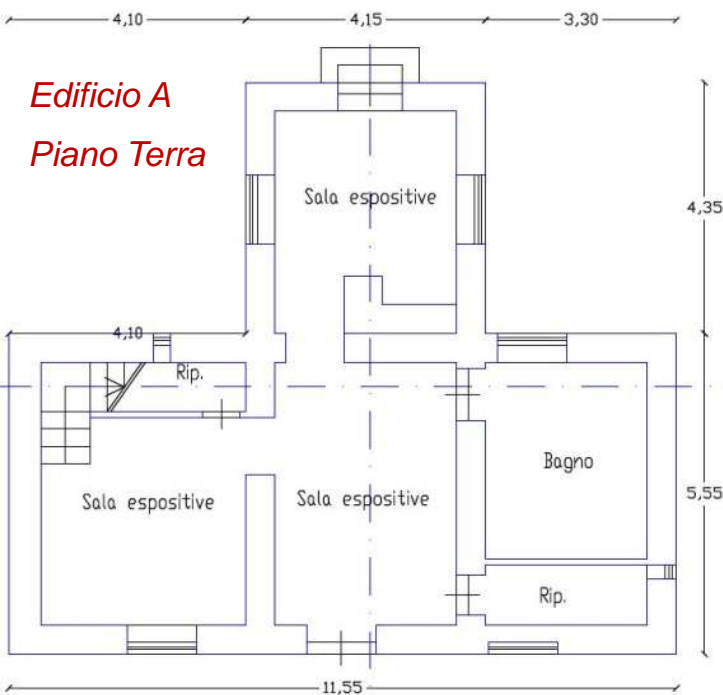
*Edificio B
Piano Terra*



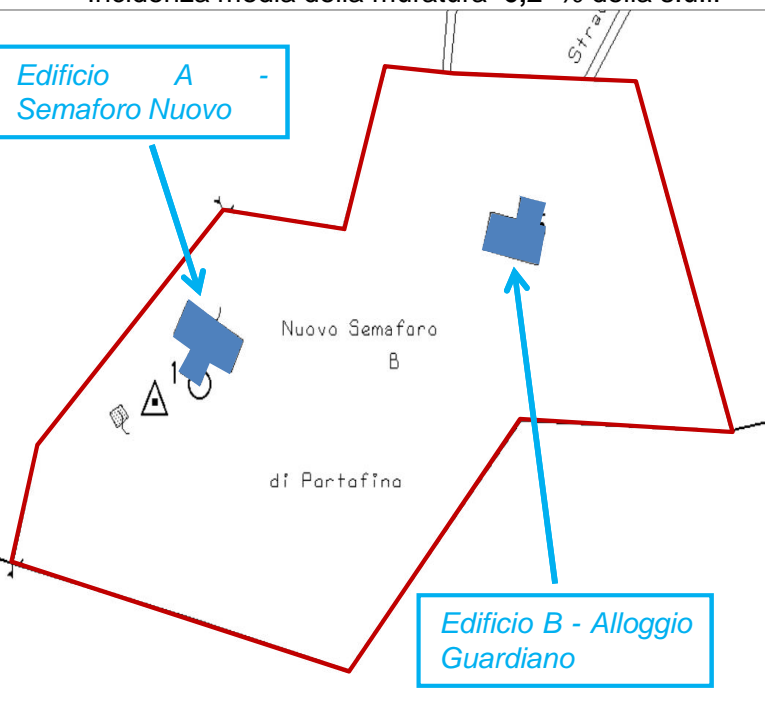
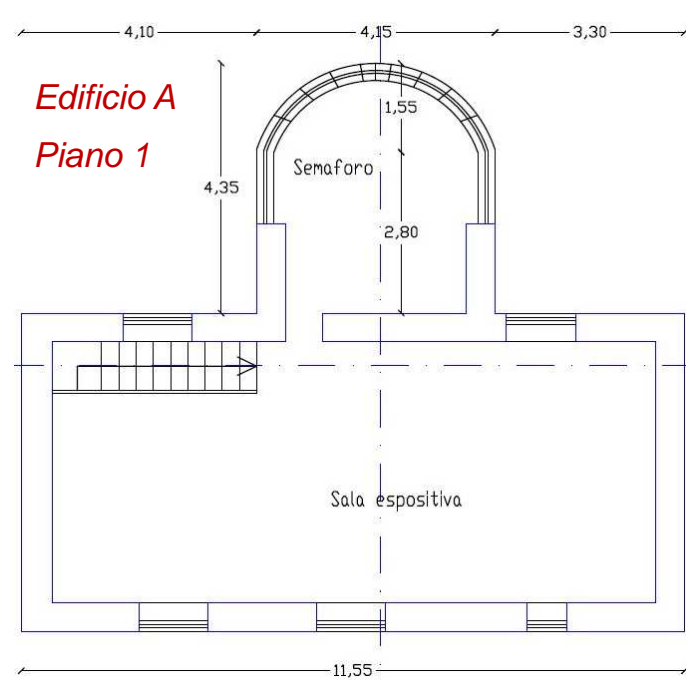
*Edificio B
Piano 1*



*Edificio A
Piano Terra*



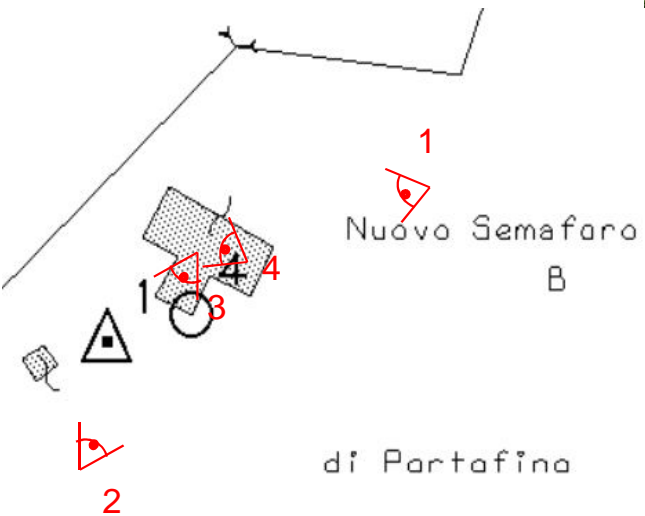
*Edificio A
Piano 1*



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

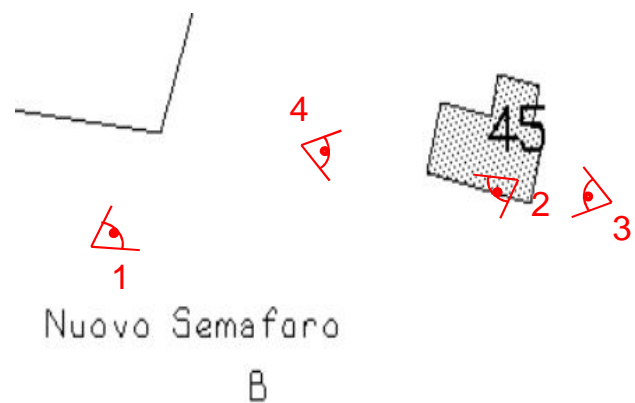
Documentazione fotografica



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

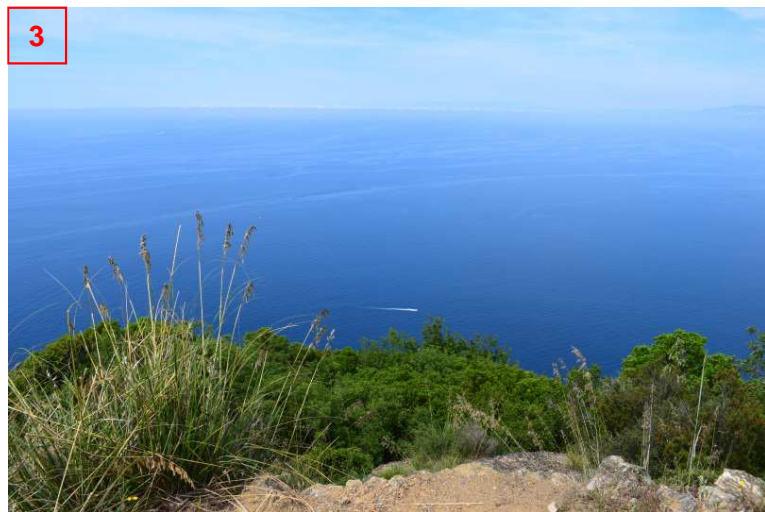
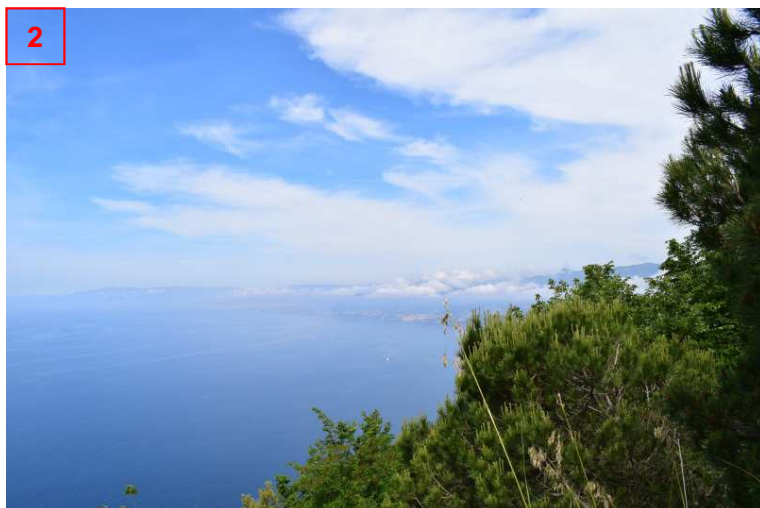
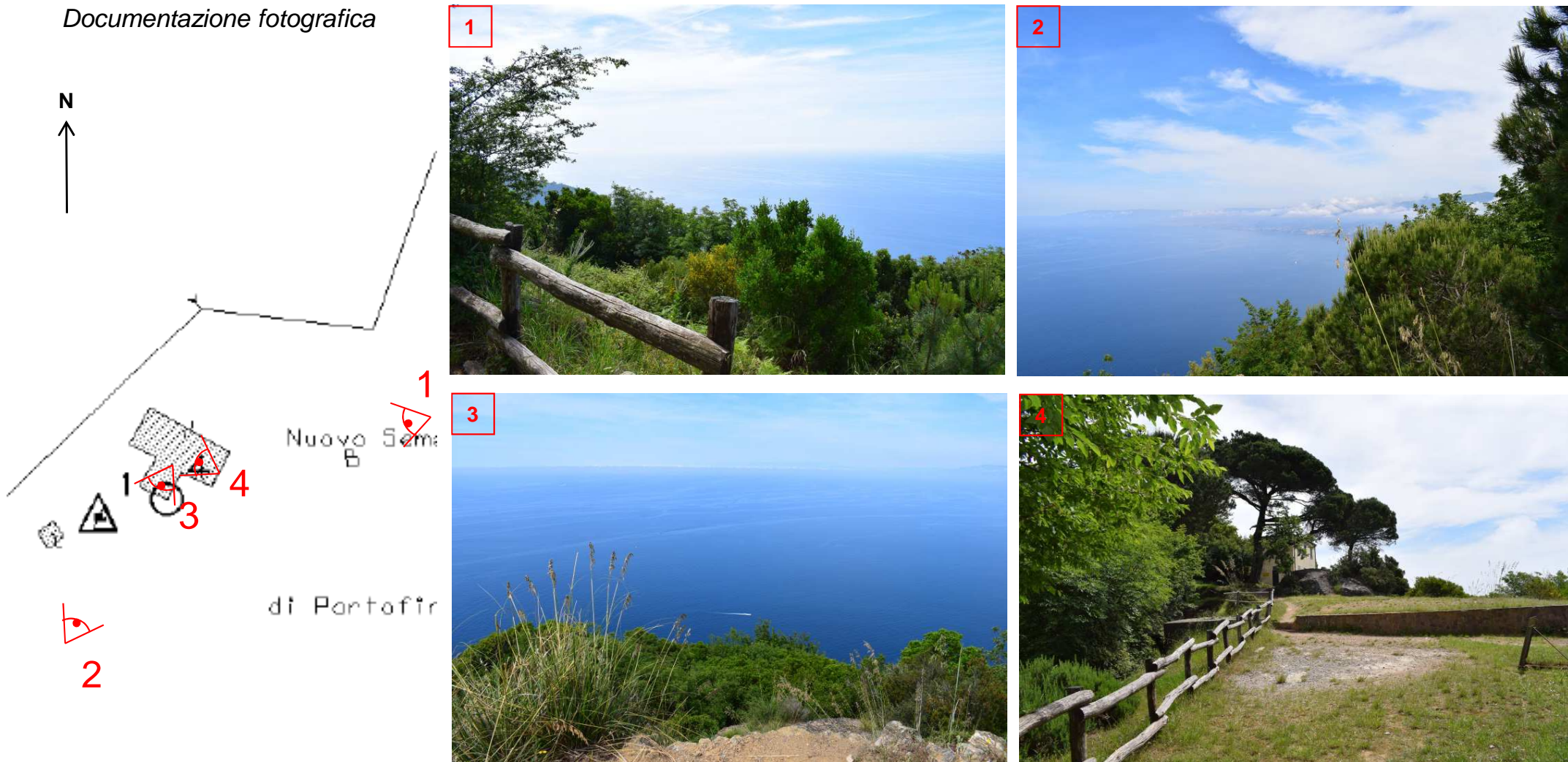
Documentazione fotografica



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di **interesse culturale** ai sensi del Decreto del Presidente della Commissione Regionale 07/06/2017 prot. n. 2494.

IL CONTESTO

■ **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004 - «...bellezze panoramiche ... punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze» - «territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare» - «...territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare»

■ **Vincolo paesistico** di cui al decreto di notevole interesse pubblico D.M. 11 giugno 1934

■ **SIC IT1332603** - Regione biogeografica mediterranea per la quale la Regione ha approvato in via definitiva le Misure di Conservazione con D.G.R. 4 luglio 2017 n. 537

RACCOMANDATA A.R.

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 SEGRETERIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
 UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI

MIBACT-SR.LIG
 ATC/IMP/CT
 002484 07/06/2017
 CL 34.07/07/22

Agenzia del Demanio
 Direzione Regionale Liguria
 Via Finocchiaro Aprile, 1
 16129 GENOVA

Comune di Camogli
 protocollo@comune.camogli.ge.it

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio della Città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona
 Sede

Objetto: Immobile denominato "Semaforo Nuovo di Portofino ed ex casa dell'operatore del faro" - Camogli (GE)
 D. lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" - parte Seconda
 DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE 07/06/2017.
 Notificazione ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D. Lgs. 42/2004.

Si trasmette, allegata alla presente, copia autentica del D.P.C.R. 07/06/2017 con cui l'immobile in oggetto rimane sottoposto alle norme di tutela previste dal "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".
 A norma dell'art. 15, comma 1 del citato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" la presente trasmissione a mezzo raccomandata A.R., ha valore di notifica al proprietario o, al possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene in oggetto indicato.
 Nelle more di tale trasmissione, si evidenzia la necessità di citare gli estremi del D.P.C.R. negli eventuali atti di compravendita.
 Si ricorda che in caso di alienazione del bene si dovrà far riferimento alle modalità di cui agli artt. 55 e segg. del D.Lgs. 42/2004.

Il Coordinatore del Servizio Tutela Beni Culturali
 Arch. Costanza Piccini

IL SEGRETARIO REGIONALE
 Dott.ssa Elisabetta Piccioni

Procedimento Semagra
 Per Beni Culturali
 numero protocollo@beniculturali.it

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 SEGRETERIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
 UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI
 Via Balbo IV, 100 - Genova - TEL. 010-580100
 e-mail: seg-reg@beniculturali.it
 sito: seg-reg@beniculturali.it

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 13 marzo 1997, n. 30", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
 Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;
 Visto l'articolo 4 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;
 Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", Parte Seconda, Beni culturali;
 Visto il Decreto Dirigenziale Interministeriale 28 febbraio 2005, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;
 Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 231 e s.m.i., "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 1, comma 494 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296";
 Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89 e, in particolare, gli artt. 32 e 39 che, istituendo la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ne definiscono composizione e compiti;
 Visto il decreto direttoriale del 9 marzo 2015, con il quale è stato conferito alla Dott.ssa Elisabetta Piccioni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Liguria;
 Vista l'istanza assunta agli atti di questo Segretariato regionale il 05/12/2016 prot. 6387 con la quale l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Liguria ha richiesto la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'articolo 12 del "Codice dei beni culturali" per l'immobile appreso descritto;
 Vista l'esito dell'istruttoria della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio della Liguria, di cui alla proposta prot. 13148 del 30/05/2017;
 Vista la documentazione agli atti;
 Assunta la deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Liguria nella seduta del 31/05/2017;
 Ritenuto dalla stessa Commissione che il Semaforo Nuovo di Portofino in località omonima a Camogli (GE) presenta interesse culturale in quanto il bene, risalente alla fine del XIX secolo, costituisce un interessante e pregevole esempio di edifici facenti parte del sistema di comunicazione costiero nazionale - prima ottico e poi elettrico - di cui mantiene alcune caratteristiche distintive, così come la "ex casa dell'operatore del faro" che, considerata la funzione, risulta parte integrante del sistema semaforico come meglio esplicitato nella relazione per l'interesse storico-artistico parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

DECRETA

il bene denominato
 Provincia di
 Comune di
 Località
 Semaforo Nuovo di Portofino ed ex casa dell'operatore del faro
 Genova
 Camogli
 Semaforo Nuovo s.n.c.

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 SEGRETERIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
 UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI
 Via Balbo IV, 100 - Genova - TEL. 010-580100
 e-mail: seg-reg@beniculturali.it
 sito: seg-reg@beniculturali.it

distinto al C.F. al Fig. 15 mapp. B-45
 distinto al C.T. al Fig. 15 mapp. B-45

è dichiarato di **interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Come parte integrante e sostanziale del presente decreto si allegano:
 1. planimetria catastale;
 2. relazione di interesse storico-artistico.

Il presente decreto verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto ed inviato per conoscenza al Comune di Camogli (GE).

A cura della Soprintendenza competente esso verrà quindi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:
 a) amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 42/2004;
 b) giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D. Lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla notifica del presente atto;
 c) straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24 novembre 1971, entro 120 giorni dalla data di notificazione/comunicazione del presente atto.
 E' altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1 D. Lgs. 104/2010.

Genova, li - **7 GIU 2017**

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA
 IL SEGRETARIO REGIONALE
 Dott.ssa Elisabetta Piccioni

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 SEGRETERIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
 UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI
 Via Balbo IV, 100 - Genova - TEL. 010-580100
 e-mail: seg-reg@beniculturali.it
 sito: seg-reg@beniculturali.it

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona

CAMOGLI MON052 / NCTN 07/00210843
 Nuovo semaforo di Portofino ed ex casa dell'operatore del faro
 Località Semaforo Nuovo s.n.c.

Relazione storico-artistica

In seguito all'unificazione dell'Italia, una riorganizzazione generale del sistema di comunicazioni si rese necessaria. Nel 1870 venne creata una rete semaforica costiera, data poi ingestione alla Marina Militare, che si basava, ancorché con apparati semaforici differenti, sui semafori o telegrafi ottici ideati da Claude Chappe (1763-1805) nel XVIII secolo che sfruttava una struttura composta da un grande albero verticale con alcuni bracci di cui si poteva facilmente controllare ogni movimento. Ad ogni posizione dell'albero e delle parti mobili corrispondevano un numero o una lettera. Ricorrendo ad apposite tabelle, era possibile, quindi, trasmettere parole, frasi, segnali secondo codici, all'occorrenza anche cifrati. Luoghi ideali per l'installazione di tali impianti semaforici erano le colline non troppo alte ma senza montagne alle spalle, affinché la sagoma del semaforo potesse stagliarsi nitidamente contro il cielo. In un primo tempo, sul monte di Portofino venne realizzato quello che ora è indicato con il nome di Semaforo Vecchio che, per essere visibile da analoghe postazioni del Monte Telemaco a Chiavari e da Punta Manara a Sestri Levante, fu realizzato a quota 610 m s.l.m. La sua efficacia, però, era minata con una certa frequenza dal "cappello" di nuvole sul Monte di Portofino che causava interruzioni nella trasmissione delle informazioni, rendendolo l'anello debole del sistema semaforico lungo tutto l'arco ligure.

Con la diffusione del telegrafo elettrico, il telegrafo ottico venne superato per le comunicazioni via terra ma manteneva un ruolo determinante per le comunicazioni da e verso mare. Le strutture servivano per la sorveglianza del mare e come stazioni meteorologiche al servizio della navigazione; le navi che passavano al largo trasmettevano a terra con il sistema ottico le notizie che il telegrafo elettrico diffondeva sulla terraferma, permettendo di anticipare notizie di carattere militare, commerciale e giornalistico. Venendo così meno il requisito dell'intervisibilità con i semafori ottici a levante e ponente, si realizzò, verosimilmente tra il 1880 e il 1890 l'attuale Semaforo Nuovo e l'alloggio dell'operatore del faro in una posizione più bassa, quasi a picco sul mare, con una ottima visuale per le navi di passaggio.

1 Sulla "Guida - Dizionario Ligure" del 1877-78 alla voce "Camogli" viene citato l'impianto semaforico (Semaforo vecchio) sulla cima del Monte di Portofino, a 610 s.l.m. Una cartolina datata attorno al 1895, raffigura il Semaforo Vecchio e riporta la dicitura "nuovo Semaforo"; alcune pubblicazioni dell'albergo Portofino Kalm datati tra il 1905 e il 1907 conigliano di passeggiata al Semaforo Nuovo e segnalano la possibilità per i privati di inviare da lì i telegrammi.

Palazzo Reale, Via Balbo 10 - 16126 Genova.
 TEL. 010-58012711
 E-mail: sub-reg@beniculturali.it
 PEC: sub-reg@pec.beniculturali.it

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona

Dopo alcuni anni, però, anche le navi iniziarono a dotarsi della telegrafia senza fili e, pertanto, il semaforo, passato da telegrafo ottico e stazione radio costiera, funzionò sino agli anni '50 del Novecento.

Circondato da un'area di pertinenza di oltre seimila metri quadrati, l'edificio del Semaforo Nuovo, denominato anch'esso faro della Marina Militare, si sviluppa su due piani. Un'immagine fotografica dei primi del Novecento testimonia che almeno il prospetto sud-est, cioè, era intagliato da terra a tetto con una scacchiera 2x2, presumibilmente bianca e nera, per renderlo facilmente individuabile dal largo. Sul prospetto sud-ovest, l'edificio presenta un volume che al primo piano assume una forma semicircolare caratterizzata da una interrotta finestrata a nastro con telai metallici, rivolta verso mare. Separato da un'area per l'atterraggio degli elicotteri, è l'1° ex casa dell'operatore del faro", che, considerata la funzione, risulta parte integrante del sistema semaforico e si articola su due piani. Dalla documentazione fornita dall'ex proprietario risulta che entrambi gli edifici sono stati interessati negli anni '90 da consistenti interventi che hanno coinvolto coperture, orizzontamenti, finiture esterne ed interne e impianti.

Il bene in oggetto, risalente alla fine del XIX secolo, costituisce un interessante e pregevole esempio di edifici facenti parte del sistema di comunicazione costiero nazionale - prima ottico e poi elettrico - di cui mantiene alcune caratteristiche distintive e pertanto, alla luce di quanto esposto, appare meritevole del formale riconoscimento dell'interesse storico artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

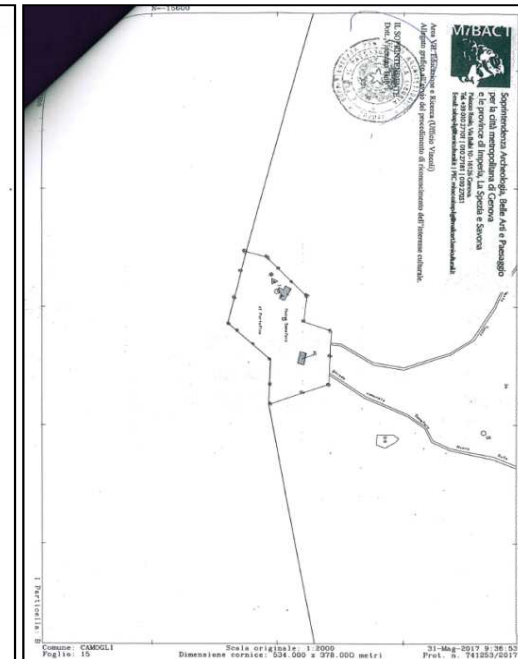
Tratto dalla documentazione trasmessa dall'ente proprietario.

IL Funzionario Architetto
 arch. Andrea Camogliani

IL Funzionario Ufficio Vincoli
 arch. Stefania Bertano

Visto: IL SOPRINTENDENTE
 Finestra Tina

Palazzo Reale, Via Balbo 10 - 16126 Genova.
 TEL. 010-58012711
 E-mail: sub-reg@beniculturali.it
 PEC: sub-reg@pec.beniculturali.it



3. Immobiliare

3.5 Rilevanza storico-artistica



AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE

- Parere favorevole da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia La Spezia e Savona giusta nota prot. n. 21888 class. 34.25.04 / 42.4 del 07 settembre 2017.
- Autorizzazione alla concessione d'uso da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Segretariato Regionale per la Liguria giusta nota prot. n. 4181 class. 28.13.04 / 13.1 del 28 settembre 2017

La concessione è autorizzata a condizione che:

- Tutti i futuri interventi sui fabbricati e sulle aree esterne tutelate, anche di manutenzione ordinaria, dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi degli artt. 21 e ss., D.L gs. 42/2004. Essi dovranno essere finalizzati al mantenimento della consistenza volumetrica, strutturale e distributiva degli ambienti in un'ottica di conservazione dell'integrità materiale del bene culturale e del suo rapporto con il contesto; in particolare si sottolinea che ogni ampliamento o nuovo volume aggiunto inciderebbe negativamente sul valore di testimonianza caratterizzante l'edificio.
- Eventuali cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, dovranno essere comunicati alla Soprintendenza, secondo quanto disposto dall'art. 21 c. 4 del D. Lgs. 42/2004, al fine di valutarne la compatibilità con il carattere storico-artistico del bene culturale e con le esigenze di conservazione.
- Qualora sia prevista la realizzazione di ulteriori strutture anche temporanee, amovibili e smontabili per la creazione di punti informativi e/o punti ristoro finalizzati alla pubblica fruizione, dovrà essere presentato alla Soprintendenza un progetto complessivo di allestimento degli spazi, sia interni che esterni, al fine di valutarne la compatibilità con il carattere storico-artistico del bene sia sotto il profilo materico sia sotto quello spaziale e con il contesto naturale tutelato strettamente connesso ai fabbricati.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

! La valorizzazione è inquadrata all'interno di un Protocollo d'intesa tra **Agenzia del Demanio, Comune di Camogli ed Ente Parco di Portofino** sottoscritto in data **27 settembre 2017**.

•RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

- ✓ L.R. n. 36 del 4 settembre 1997 e s.m.i. - Legge urbanistica regionale.
- ✓ L.R. n. 11 del 2 aprile 2015 - Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (legge urbanistica regionale).
- ✓ L.R. n. 29 del 18 novembre 2016 - Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (Legge sulla crescita).
- ✓ L.R. n. 33 del 27 dicembre 2016 - Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno finanziario 2017.

•STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- ✓ Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) - approvato con delibera del consiglio regionale n6 del 25 febbraio 1990
- ✓ Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) - approvato con Decreto del Consiglio Provinciale n. 1 del 22.01.2002
- ✓ Piano di bacino stralcio per l'assetto idrogeologico (P.d.B.) - approvato con Decreto del Consiglio Provinciale n. 67 del 12.12.2002
- ✓ Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino

•STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

- ✓ Piano Regolatore Generale del Comune di Camogli (P.R.G.) - approvato con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

| PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE <i>P.T.C.P. - Approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990</i> | PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE <i>P.R.G. - approvato con D.P.G.R. n. 153 del 20 novembre 1992</i> | PIANO DEL PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO <i>approvato con D.G.R. n. 21 del 4 agosto 2011</i> | RETE NATURA 2000 - REGIONE BIOGEOGRAFICA MAEDITERRANEA - SITO INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.) IT 1332603 «PARCO DI PORTOFINO. <i>Direttiva 92/43/CEE «Habitat»; Misure di Conservazione relative al SIC IT1332603 approvate con D.G.R. n. 537 del 4 luglio 2017</i> |
|---|--|---|---|
| <p>Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria adottato nel 1986 ed approvato nel 1990 con delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 25 febbraio 1990 legge ed interpreta il territorio ligure a livello di ambiti paesistici sovracomunali con riferimento a tre assetti del territorio: Insediativo – Geomorfologico – Vegetazionale. Nella fattispecie la scheda dell'ambito territoriale di riferimento n. 64 – Portofino - evidenzia in sintesi che: «Al di là degli aspetti pittoreschi di Portofino che gli hanno valso notorietà internazionale, il Promontorio costituisce un insieme di valori paesistici, naturalistici, storici che determinano l'assoluta prevalenza degli obiettivi di tutela di interesse pubblico rispetto ad ogni altra esigenza e valutazione.»</p> | <p>Il PRG è formato ai sensi di legge ed è atto complesso della Regione e dell'Ente Locale. Attraverso la presente edizione del Piano Regolatore Generale, di seguito denominata brevemente PRG, il Comune si propone: di tutelare il territorio in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dell'ambiente; di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture ed attrezzature tecnologiche e collettive.</p> <p>Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della legislazione regionale in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale viene applicata secondo le disposizioni delle presenti norme e delle planimetrie di PRG.</p> | <p>Il Piano dell'area protetta, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 22.2.1995 n. 12 "Riordino delle aree protette" ed ai sensi della l.r. 3 settembre 2001 n. 29 "Individuazione del perimetro del Parco Naturale Regionale di Portofino e disposizioni speciali per il relativo piano", disciplina le aree costituenti il Parco Naturale Regionale di Portofino (d'ora in avanti denominato Parco) ricadenti nei comuni di Camogli, Portofino e Santa Margherita Ligure, le aree ad esso contigue che interessano i comuni di Camogli, Chiavari, Rapallo, Santa Margherita Ligure, Zoagli ed i Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) IT1632603 "Parco di Portofino", IT1332614 "Pineta-Lecceta di Chiavari", IT1332622 "Rio Tuia-Montallegro".</p> <p>Il Piano stabilisce le norme di protezione, gli indirizzi propositivi e le modalità di intervento idonei alla conservazione e alla valorizzazione del Parco nonché le azioni oggetto d'intesa con gli Enti locali, finalizzate alla valorizzazione dei territori contigui e dei S.I.C..</p> | <p>Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.</p> <p>Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.</p> <p>La Direttiva riconosce il valore di tutte quelle aree nelle quali la secolare presenza dell'uomo e delle sue attività tradizionali ha permesso il mantenimento di un equilibrio tra attività antropiche e natura. Alle aree agricole, per esempio, sono legate numerose specie animali e vegetali ormai rare e minacciate per la cui sopravvivenza è necessaria la prosecuzione e la valorizzazione delle attività tradizionali, come il pascolo o l'agricoltura non intensiva.</p> |



Secondo la procedura prevista dall'art. 5 c. 4 delle N.T.A. del Piano del Parco ed indicata dall'Ente Regione, sono state ampliate le destinazioni d'uso del bene di proprietà statale, consentendo che possano essere realizzati gli usi turistico-ricettivi individuati dagli obiettivi strategici di valorizzazione del progetto Valore Paese Fari, Torri ed Edifici Costieri, giusta deliberazione del Consiglio dell'Ente Parco n. 38 del 26 settembre 2017.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO della REGIONE LIGURIA

Approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 6 del 25.02.1990

Ambito regionale n. 64

NORME PER COMPONENTI

(Scheda ambito territoriale 64 – Caratteri generali del paesaggio)

Morfologia:

Parallelo alla costa rettilinea, dalla quale sporge per 4-5 Km, il blocco di puddinga che ha consentito la formazione del Promontorio di Portofino rappresenta un'emergenza morfologica del tutto eccezionale sia per l'estensione e l'ampiezza, sia per la natura del materiale litico costitutivo, che ha dato luogo a forme di erosione particolarmente importanti.

Vegetazione e colture:

Le aree coltivate, con dominanza di uliveti e colture orticole, sono limitate nel complesso ai pendii soprastanti Portofino. Nonostante i ripetuti incendi, i versanti meridionali ospitano una vegetazione in prevalenza legnosa, costituita da ampie estensioni di macchia mediterranea pura o come sottobosco di pinete termofile. In estensioni molto limitate è presente anche la lecceta, che nell'ambito ha valore di climax. Lungo i ripidi canali che scendono al mare decorrono sottili lembi di bosco mesofilo, con un corteggio di specie erbacee, tipiche di ambienti ben più elevati e freschi. Questa contiguità di forme termofile e nettamente mesofile, costituisce una peculiarità vegetazionale di alto significato sul piano scientifico. Nella porzione orientale dell'ambito la vegetazione arborea è molto ricca e le specie mesofile giungono quasi a lambire il mare.



Tav. Assetto Insediativo

LEGENDA

 Ambito normativo di indirizzo ANI-CE



Tav. Assetto Geomorfologico

LEGENDA

 Ambito normativo di indirizzo CE

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO della REGIONE LIGURIA

Approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 6 del 25.02.1990

Insedimenti:

L'isolamento del promontorio e la morfologia aspra hanno determinato una densità insediativa storica eccezionalmente bassa per la costa ligure, mentre i vincoli hanno sostanzialmente bloccato l'espansione anche nel periodo più recente, salvaguardando largamente l'integrità di Portofino, S. Fruttuoso e dei modesti nuclei del ripido versante orientale. Questi vincoli non hanno tuttavia ostacolato una diffusa ed ingiustificabile privatizzazione della fascia costiera intorno all'abitato di Portofino e in particolare sulla penisola omonima che di fatto rende quasi nulle accessibilità e fruizione dei corrispondenti paesaggi marittimi. Per quanto riguarda le emergenze storico-archeologiche risultano presenti in questo ambito: morfologie residuali di insediamenti arroccati preromani; insediamenti monastici medievali; centri marinari genovesi con castelli tardomedievali; ville signorili e torri postmedievali di avvistamento marittimo.



Tav. Assetto vegetazionale

LEGENDA



Ambito normativo di indirizzo BAT-CO BCT-TRZ-BAT

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica



- **PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE**
P.R.G. del Comune di Camogli approvato con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002:

- **ZONE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI**
ART. 60 - PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO
Le zone comprese all'interno dell'area parco di Portofino, sono soggette alla normativa del Parco che ne definisce l'assetto e ne disciplina l'uso.

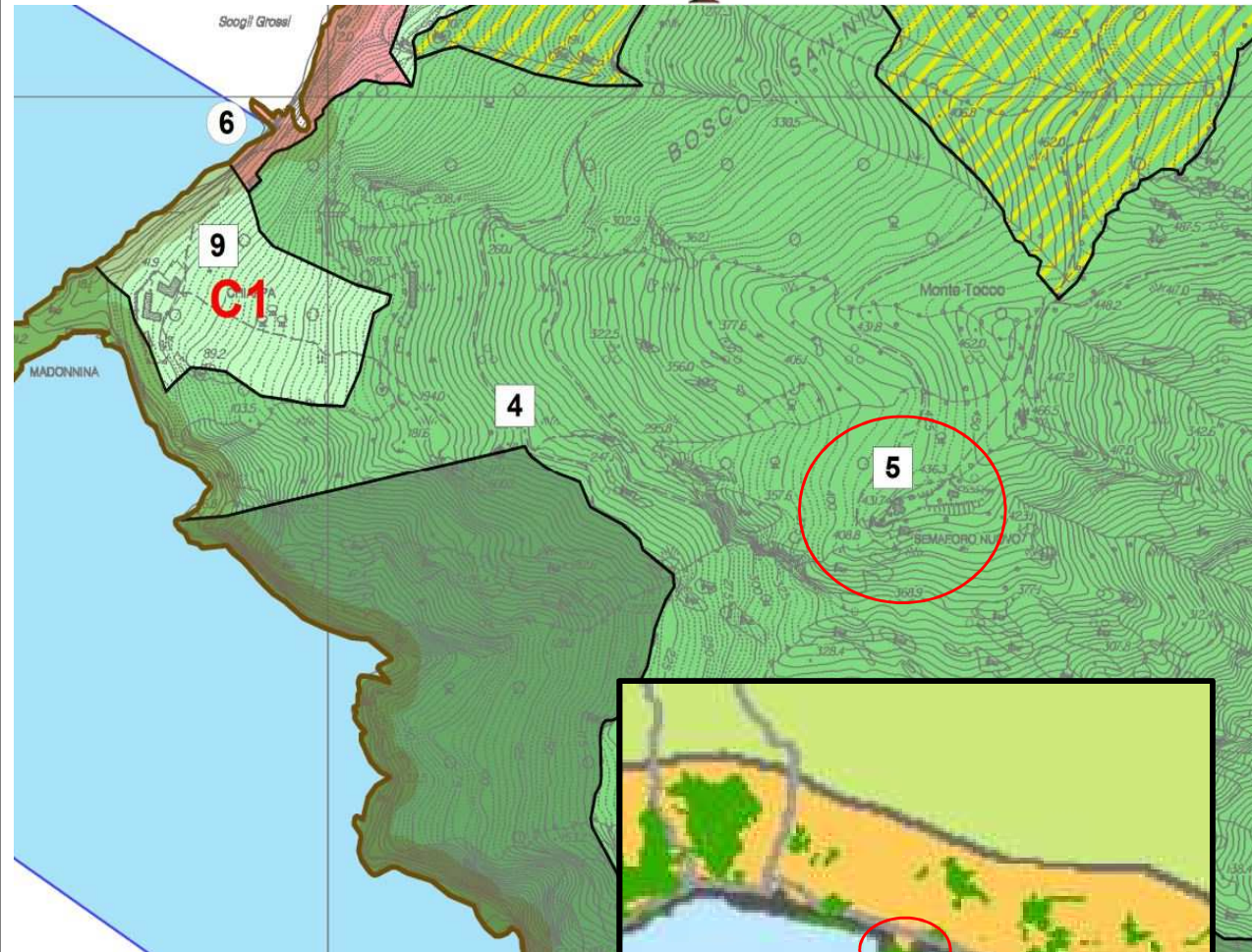
- **RETE NATURA 2000 - REGIONE BIOGEOGRAFICA MEDITERRANEA - SITO INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.) IT 1332603 «PARCO DI PORTOFINO.**

- *Direttiva 92/43/CEE «Habitat»*
- *Misure di Conservazione relative al SIC IT1332603 approvate con D.G.R. n. 537 del 4 luglio 2017*

- **PIANO DEL PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO**

Piano del Parco adottato con deliberazione del Consiglio dell'Ente Parco n. 16 del 17 maggio 2010 approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 21 del 4 agosto 2011 ed integrata con delibera del Consiglio dell'Ente Parco n. 38 del 26 settembre 2017:

- **RISERVA ORIENTATA NATURALISTICA B1, ART. 7, NORME DI ATTUAZIONE.**
- **SCHEDA AREA DI PROGETTO PER LA FRUIZIONE N°5, SEMAFORO NUOVO.**



Tav. Zonizzazione e SIC - Cartografia del Piano del Parco

LEGENDA

- Ambito normativo Riserva Orientata B1
- Scheda Area di Progetto n. 5



3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO DELLA REGIONE LIGURIA

Approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990

Il compendio in oggetto ricade nell'ambito sovracomunale paesistico n. 64, così normato secondo i tre assetti del Piano:

Assetto Insediativo

Aree Non Insediare - Regime Normativo di Conservazione - (ANI - CE) - (art. 51 Norme di Attuazione del P.T.C.P.)

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme del tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi. 3. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

Assetto Geomorfologico

Regime Normativo di Conservazione - (CE) - (art. 63 Norme di Attuazione del P.T.C.P.)

1. *Tale regime si applica nelle parti del territorio nelle quali l'elevato valore paesistico-ambientale dell'insieme deriva in misura determinante dalla presenza di emergenze geomorfologiche e/o idrogeologiche che, singolarmente o complessivamente considerate, si trovano in condizioni di particolare vulnerabilità, anche sotto il profilo della loro identificazione.*
2. *L'obiettivo della disciplina è quello di garantire la tutela dei valori emergenti, siano essi espressione di uno stato di sostanziale equilibrio ovvero di processi evolutivi naturali in atto.*
3. *Sono pertanto vietati quegli interventi che, in misura apprezzabili alterino l'assetto idro-geo-morfologico o incidano sui dinamismi naturali ovvero che compromettano i rapporti visivi delle emergenze con il contesto d'ambito, con la sola eccezione di quegli interventi che si rendessero eventualmente necessari per assicurare l'incolumità pubblica*

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO DELLA REGIONE LIGURIA

Approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990

Assetto Vegetazionale

Regime Normativo dei Boschi - regime normativo di Consolidamento - (BAT-CO) - (art. 72 Norme di Attuazione del P.T.C.P.)

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio parzialmente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni dello strato arboreo, pur essendo accettabili sotto il profilo delle essenze dominanti, siano invece nel complesso insoddisfacenti per quanto riguarda la percentuale d'esemplari d'alto fusto ed il vigore vegetativo o nelle quali l'estensione della superficie boscata sia insufficiente in rapporto alle esigenze di presidio idrogeologico.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di favorire l'incremento della superficie boscata e/o di migliorare il livello qualitativo sotto i profili delle funzioni ecologiche, della produttività e della fruibilità ricreativa.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi, anche preordinati allo sfruttamento economico, che abbiano comunque l'effetto di garantire la graduale evoluzione, nello spazio e/o nel tempo, del bosco verso un assetto rispondente agli obiettivi sopra indicati, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni contenute nella cartografia del Piano per quanto riguarda le essenze.
4. Le modalità di esecuzione degli interventi di cui al comma precedente saranno più dettagliatamente definite in sede di approvazione dei "Regolamento per le prescrizioni di massima e di polizia forestale" previsto dall'art. 43 della legge regionale 16.4.1984 n° 22, ferma restando comunque l'osservanza delle disposizioni del presente articolo anche nelle more di tale approvazione.

Regime Normativo delle praterie - regime normativo di Trasformazione - (BCT-TRZ-BAT) - (art. 76 Norme di Attuazione del P.T.C.P.)

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio occupate da praterie il cui sfruttamento economico comporta pratiche dannose sotto il profilo ecologico o comunque da luogo ad effetti negativi per l'integrità idrogeologica dei versanti.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di ripristinare condizioni di equilibrio ecologico e di stabilità dei pendii, nonché di conseguire un più soddisfacente assetto paesistico e migliori livelli di fruizione.
3. Gli interventi necessari per il conseguimento dell'obiettivo sopra indicato saranno determinati, sulla base delle indicazioni contenute nella cartografia di Piano, in sede di formazione degli specifici Piani o Programmi di Settore ovvero in sede di definizione delle indicazioni di livello puntuale di cui all'articolo.
4. Sono in ogni caso consentiti gli interventi comunque preordinati al ritorno del bosco con essenze ecologicamente idonee.

3. Immobiliare

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CAMOGLI approvato con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002.

- **ZONE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI**
ART. 60 - PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO

Le zone comprese all'interno dell'area parco di Portofino, sono soggette alla normativa del Parco che ne definisce l'assetto e ne disciplina l'uso.

Zonizzazione del P.R.G. : **PARCO**



COMUNE DI CAMOGLI
 C.A.P. 16032
 CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

Teléfono: 018572901
 Telefax: 0185713504

Ufficio tecnico
 Servizio Urbanistica-Edilizia privata

Codice Fiscale: 83003790108
 Partita IVA 00843330101

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DELL'AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

incaricato dal Sindaco con provvedimento n° 7 del 31/03/2016.
 Vista la domanda, pervenuta in data 14/04/2017 Prot n° 6386, da parte di Agenzia del Demanio Direzione Regionale Liguria, residente in Via F. Aprile 1 Genova, in qualità di Ente Pubblico.
 Visto l'art.30 (L) del D.P.R. n°380 del 06/06/2001.
 Visti gli atti d'ufficio.

CERTIFICA

che i seguenti immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni di questo Comune:
Foglio n° 15 Mappali n° 45-B
 Risultano inseriti in Zone aventi la seguente destinazione urbanistica:

- Zona **Parco** di Piano Regolatore Generale
- Zona **ANI CE** di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

disciplinata da:

PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) VIGENTE
 (approvato con D.P.G.R. n° 153 del 07/10/2002)
ZONE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI
ART. 60 - PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO
 Le zone comprese all'interno dell'area parco di Portofino, sono soggette alla normativa del Parco che ne definisce l'assetto e ne disciplina l'uso.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (P.T.C.P.)
 (approvato con D.C.R. n° 6 del 26/02/1990 - Assetto Insediativo)
ART. 51 - AREE NON INSEDIATE - REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE (ANI-CE)

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme del tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi.
3. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

CERTIFICA INOLTRE

ai sensi dell'art. 10 L. 21/11/2000 n°353:

- che il terreno di cui ai mappali sopra citati non **RISULTA** percorso dal fuoco.

Camogli, 05-05-2017

Il Responsabile dell'Area Assetto del Territorio
 Geom. Mirko Tommaselli

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

RETE NATURA 2000 - Regione Biogeografica Mediterranea - Sito di interesse comunitario (S.I.C.) IT1332603 «Parco di Portofino» - Misure di Conservazione relative al SIC 1332603 - approvate con D.G.R. n. 537 e 4 luglio 2017.

1. In considerazione delle specificità ambientali e delle criticità riscontrate, ad oggi particolarmente significative, dell'importanza che il sito riveste in relazione alla situazione nazionale, regionale e regione biogeografica a cui appartiene, nonché degli strumenti normativi, pianificatori e regolamentari presenti, l'ente gestore del sito IT1332603 «Parco di Portofino», dovrà predisporre il piano di gestione, preferibilmente integrato al Piano del Parco, secondo quanto previsto dal presente documento e dalla normativa vigente.
2. Ai fini della tutela degli habitat e delle specie presenti nel sito IT1332603 «Parco di Portofino», valgono su tutto il territorio del sito le seguenti misure specifiche:

Divieti:

- a. Pascolo con carico superiore a 0,8 UBA per ha, in mancanza di specifico piano di pascolamento.
- b. Eradicazione di piante di alto fusto e delle ceppaie vive o morte nelle aree boscate, salvo che gli interventi di eradicazione di specie alloctone invasive e/o interventi finalizzati alla conservazione di habitat di specie sottoposti a valutazione di incidenza e/o interventi previsti per motivi fitosanitari e/o di pubblica utilità.
- c. Trasformazione delle aree boscate e alterazione del sottobosco.
- d. Forestazione artificiale di prati, pascoli, incolti, arbusteti e brughiere tranne nei casi di interventi di difesa del suolo e per il ripristino naturalistico, da effettuarsi solo tramite l'impiego di specie autoctone.
- e. Effettuare ripopolamenti in natura a fini alieutici se non con ceppi autoctoni selezionati geneticamente e comunque sulla base di specifici progetti autorizzati dall'ente di gestione del SIC.
- f. Ostruzione delle cavità e grotte naturali; salvo esigenze di messa in sicurezza e protezione accessi salvaguardando il passaggio della fauna delle grotte.

Obblighi:

- a. Nell'esecuzione di taglio, gestione e manutenzione di ambiente forestale devono essere rilasciati alberi morti in piedi o a terra, se presenti, nel numero di almeno 5 per ha, scelti tra quelli di maggior diametro e il più possibile uniformemente distribuiti e rappresentativi della composizione specifica del soprassuolo, anche al fine di garantire il mantenimento di una presenza adeguata di piante morte, annose o deperienti, utili alla nidificazione ovvero all'alimentazione dell'avifauna. Tali piante possono essere asportate solo in presenza di esigenze fitosanitarie che porgano a rischio anche il soprassuolo circostante e in presenza di elementi a rischio per la pubblica incolumità (lungo strade, sentieri, aree attrezzate).
 - b. L'Ente gestore, la Regione Liguria e gli altri enti competitivi dovranno garantire il monitoraggio e mediante procedure regolamentari, applicazione della valutazione di incidenza, interventi attivi e/o incentivi, l'eventuale contenimento degli effetti di degrado sugli habitat derivanti dalla presenza di gabbiani reali.
 - c. L'Ente gestore, la Regione Liguria e gli altri enti competenti dovranno provvedere a monitorare la colonizzazione di specie aliene invasive e dovranno intensificare la sorveglianza relativa alle immissioni illecite delle stesse, attivando eventualmente programmi di eradicazione delle specie alloctone invasive presenti, attraverso interventi attivi e/o opportune occasioni di incentivazione.
3. Ai fini della tutela degli habitat e delle specie presenti nel sito IT1332603 «Parco di Portofino», valgono per ciascun habitat e specie presenti nella scheda Natura 2000 del sito e, in particolare per ciascuna «Zona rilevante per la salvaguardia del SIC IT1332603» individuata dalla DGR 1687/2009, le seguenti misure specifiche: *[si stralciano le tabelle citate rimandando alla norma per la loro consultazione.]*

3. Immobiliare

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO DEL PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO approvato con D.G.R. n. 21 del 04/08/2011.

RISERVE ORIENTATE (Aree di protezione B1 e B2) - ART. 7 delle Norme di Attuazione- Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.

1. Il piano individua due aree di Riserva Orientata B1:
 - La falesia di S. Rocco
 - Il versante meridionale del Promontorio di Portofino
2. L'obiettivo della disciplina stabilita dal Parco è quello di assicurare la conservazione degli ecosistemi presenti, prevenendo fenomeni e fattori di compromissione e degrado e favorendo la naturale evoluzione della vegetazione mediterranea, senza escludere eventuali interventi finalizzati a garantirne la biodiversità. Il Piano si propone altresì di favorire, in modi compatibili al suddetto obiettivo e opportunamente regolamentati, la fruizione della riserva da parte dei frequentatori del Parco, per motivi escursionistici, didattici, scientifici e culturali.
3. Nella Riserva Orientata Naturalistica B1, al di fuori delle aree progetto di cui all'art.5 in essa ricadenti sono ammessi gli interventi finalizzati agli scopi di cui al comma precedente, quelli necessari per il mantenimento della rete dei sentieri e per la prevenzione del rischio di dissesto idrogeologico e di incendio, secondo le modalità indicate nei diversi regolamenti di cui all'art. 4.
4. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente e di ogni altro intervento che non contrasti con le finalità della riserva orientata, è subordinata al rilascio del nulla osta da parte dell'Ente Parco.

AREE PROGETTO NELLE AREE CONTIGUE E NEI S.I.C. - ART. 18 delle Norme di Attuazione - Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.

1. Per sviluppare l'organizzazione della fruizione del Parco, dell'area contigua e dei S.I.C., e la riqualificazione dei suoi accessi, il Piano individua un'articolata rete di aree progetto i cui obiettivi e indirizzi attuativi sono specificati nelle schede descrittive allegate.
2. Le aree progetto relative al Parco naturale hanno valore vincolante, prevalendo sulle previsioni degli strumenti di pianificazione ai sensi dell'art. 18, comma 3 della L.R. 12/1995.
3. I contenuti delle schede descrittive costituiscono parte integrante del Piano.

AREA PROGETTO PER LA FRUIZIONE N. 5 SEMAFORO NUOVO - Schede delle aree progetto contenute nelle Norme di Attuazione- Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.

- Caratteristiche: il complesso del Semaforo Nuovo, in omonima località, sul versante del promontorio a quota 435 m s.l.m. è costituito da due edifici già ristrutturati dal Corpo Forestale dello Stato, e dalle rispettive aree di pertinenza terrazzate e in parte utilizzate quali aree di sosta per la fruizione. L'area è utilizzata per l'atterraggio di emergenza degli elicotteri.
- Obiettivi: gli edifici nell'area considerata si prestano ad essere utilizzati per le seguenti attività: ricerca, osservazione scientifica ed eventuale foresteria di appoggio - vigilanza ecologica ed antincendio - punto di supporto per visite guidate - servizi connessi alla manutenzione del parco - area di atterraggio per gli elicotteri - struttura di tipo turistico-ricettiva.
- Modalità di attuazione: l'Ente parco sulla base di apposita convenzione con la Regione Liguria acquisisce i diritti d'uso dell'area e degli edifici;
- Destinazione d'uso: area di interesse pubblico.

3. Immobiliare

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO DEL PARCO NATURALE REGIONALE DI PORTOFINO approvato con D.G.R. n. 21 del 04/08/2011.

ART. 13 delle Norme di Attuazione - Norme di salvaguardia ambientale - Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.

1. All'interno del Parco, fatto comunque salvo quanto espressamente consentito dalle norme e dalle specifiche previsioni del presente Piano e fermi i divieti stabiliti dalla legislazione vigente e dai regolamenti di cui all'art. 4, è fatto divieto di:
 - a) Effettuare scavi, sbancamenti e riporti tali da modificare la morfologia del terreno, se non nei limiti di quanto ammesso per le attività agricole, forestali o necessario per lo spegnimento degli incendi;
 - b) Costruire nuovi edifici;
 - c) Aprire nuove strade o sentieri;
 - d) Ridurre a coltura i terreni boschivi ed effettuare interventi sulla vegetazione salvo quanto previsto dal regolamento degli interventi sulla vegetazione;
 - e) Effettuare nuove captazioni e derivazioni di acque superficiali o profonde;
 - f) Realizzare piscine ad esclusione di quelle previste dall'art. 14, comma 1, lett. f));
 - g) Installare linee aeree o canalizzazioni fuori terra, salvo nel caso in cui sia dimostrato il maggiore impatto ambientale derivante dall'interramento.
 - h) Installare antenne satellitari e radioamatoriali, per telefonia mobile, nonché impianti similari, nelle more dell'approvazione del regolamento per la tutela ambientale che disciplinerà nel dettaglio tali impianti, prevedendo anche opportune verifiche per gli impianti preesistenti;
 - i) Allestire campeggi o attendamenti;
 - j) Installare cartelli pubblicitari;
 - k) Installare e posare cisterne in superficie.
 - l) Installare e posare impianti di condizionamento all'esterno degli edifici, nelle more dell'approvazione del regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio che disciplinerà nel dettaglio tali impianti.

ART. 15 delle Norme di Attuazione - Rapporti con la pianificazione urbanistica e territoriale - Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino.

1. Il Piano del parco, ai sensi dell'art. 18 della l.r. 12/1995 e dell'art. 2, comma 5, della l.r. 36/1997, vincola, nelle sue indicazioni di carattere prescrittivo, la pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale e comunale con effetto di integrazione della stessa e, in caso di contrasto, di prevalenza su di essa. Si intendono ad ogni effetto recepiti nel presente Piano del Parco gli indirizzi, i limiti e le cautele previsti nel Piano di Bacino riguardante il territorio del parco, fermo restando che gli interventi da realizzarsi a norma del suddetto Piano di Bacino devono essere compatibili, per natura, entità, modalità esecutive, con la salvaguardia dei valori e le finalità del parco.
2. Nel Parco, nell'area contigua e nei S.I.C., i nuovi strumenti urbanistici comunali, generali o attuativi e le loro varianti o integrazioni sono sottoposti al preventivo parere dell'Ente Parco, che ne valuta la coerenza con le finalità e gli obiettivi del Parco, esprimendosi entro sessanta giorni, decorsi i quali il parere si intende favorevolmente rilasciato. In riferimento ai Sic, tale parere assume il valore vincolante e gli effetti previsti dalla normativa regionale in materia di valutazione di incidenza.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

| | |
|--------------------------|----------------|
| Superficie territoriale: | mq 5974 |
| Superficie sedime: | mq 146 |
| Superficie utile lorda: | mq 209 |
| Superficie netta: | mq 196 |
| Volume fuori terra: | mc 883 |

Parametri edilizi

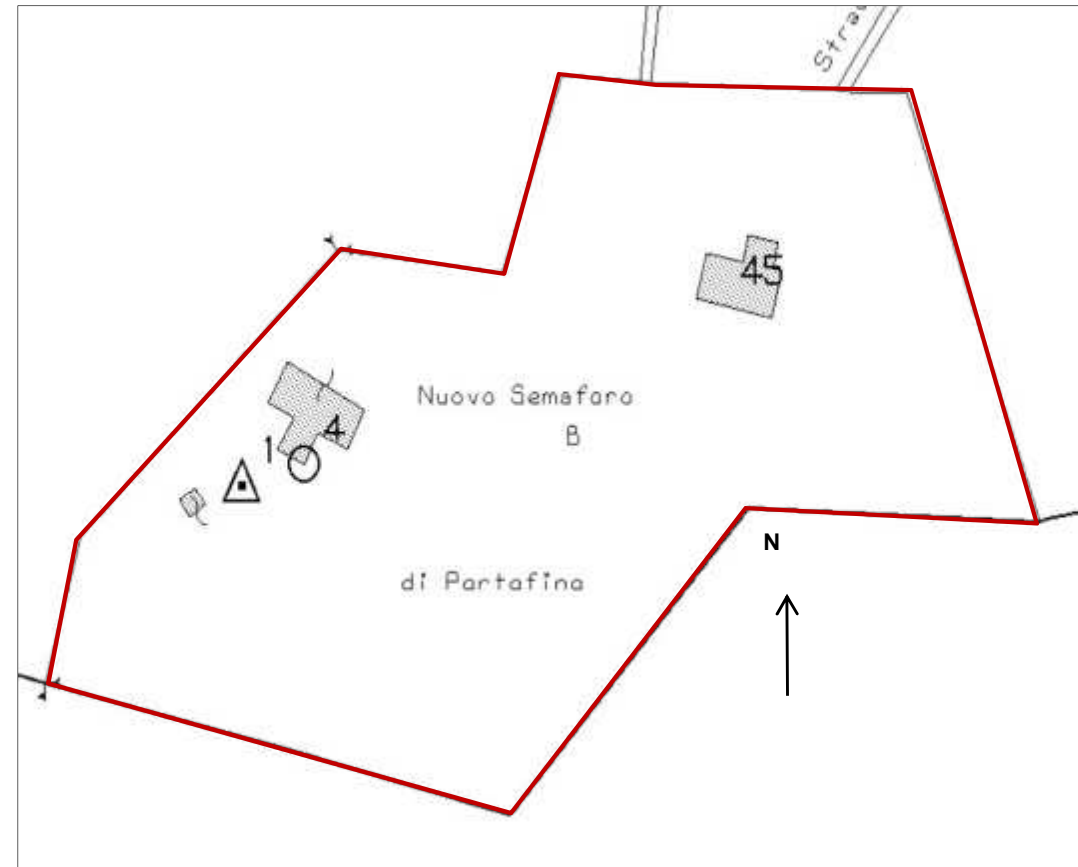
Incidenza media della muratura **6,2** % della s.u.l.

Nuovi usi

Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria.



STANDARD E ONERI URBANISTICI

Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione



- ✓ L'Ente Parco di Portofino condividendo i principi fondativi del «Progetto Fari, Torri ed Edifici Costieri», nell'ambito della proficua cooperazione instaurata al fine del completamento e dell'attuazione del programma di valorizzazione, prevede quali disposizioni prescrittive per l'attività da svolgersi nel Semaforo Nuovo:
- *La presenza all'interno della struttura di un punto visita-informativo del Parco aperto, custodito e mantenuto gratuitamente dal Concessionario / Gestore (es. reception attrezzata con materiale espositivo-museale.).*
 - *La dotazione del Semaforo Nuovo di uno specifico logo distintivo, realizzato in conformità con quelli già adottati da altre strutture presenti nel Parco.*
- ✓ L'Ente Parco di Portofino nell'ottica dell'accoglienza turistica intesa non solo come ricettività ma anche in relazione ad attività di natura socio-culturale, di scoperta del territorio e di promozione delle eccellenze locali, intende disciplinare, mediante apposita convenzione, una collaborazione con il futuro Concessionario / Gestore.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.



Partner Promotori

Agenzia del Demanio
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

Con la partecipazione di

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Ministero dello Sviluppo Economico

Con il sostegno di

Touring Club Italia
WWF Italia
Cittadinanzattiva
Italiacamp
CONI
Federazione Italiana Vela

Con il coinvolgimento dei partner DIMORE

Invitalia
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune
Cassa Depositi e Prestiti
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane
Istituto del Credito Sportivo
Confindustria
Associazione Italiana Confindustria Alberghi
Ance
Assoimmobiliare

