
**POSTA CERTIFICATA: Comune di Santa Margherita Ligure (GE) – SUA di
iniziativa privata per intervento di recupero funzionale della porzione di
fabbricato ricompresa tra il Chiostro ed il corpo conventuale con inserimento
di ascensore e realizzazione di due serre nel complesso polifunzionale dell'ex
convento di San Girolamo della Cervara. Parere ai sensi dell'art. 4, comma
5, della l.r. 24/1987 e s.m..**

Mittente: protocollo@pec.regione.liguria.it

Destinatari: protocollo@pec.comunesml.it

Inviato il: 05/12/2025 14.44.02

Posizione: PEC istituzionale Area Organizzativa Omogenea unica/Posta in ingresso

Buongiorno,

si invia in allegato il protocollo numero:

Prot-2025-0582183

del

05/12/2025

Cordiali saluti.

==== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Prot-2025-0582183-signed_SantaMargheritaligureSUAConvento.pdf ()

Santa Margherita ligure.SUACervara.parere.pdf ()



REGIONE LIGURIA
DIREZIONE GENERALE POLITICHE
ABITATIVE TERRITORIO E DEMANIO
COSTIERO
SERVIZIO URBANISTICA

Class. G11.6.3
Fascicolo n. 132/2025

Oggetto: Comune di Santa Margherita Ligure (GE) – SUA di iniziativa privata per intervento di recupero funzionale della porzione di fabbricato ricompresa tra il Chiostro ed il corpo conventuale con inserimento di ascensore e realizzazione di due serre nel complesso polifunzionale dell'ex convento di San Girolamo della Cervara.

Parere ai sensi dell'art. 4, comma 5, della l.r. 24/1987 e s.m..

Comune di Santa Margherita Ligure (GE)
protocollo@pec.comunesml.it

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE	E
COPIA CONFERME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N. 0058534 /2025 del 09/12/2025	
Firmatario: LUANA LAPINI	

Con la presente si trasmette la valutazione regionale in merito alla procedura in oggetto indicata relativa allo SUA di iniziativa privata per il recupero funzionale della porzione di fabbricato ricompresa tra il Chiostro ed il corpo conventuale, con inserimento di ascensore e realizzazione di due serre, nel complesso polifunzionale dell'ex convento di San Girolamo della Cervara a Santa Margherita Ligure.

Distinti saluti.

Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)



Oggetto: Comune di Santa Margherita Ligure (GE) – SUA di iniziativa privata per intervento di recupero funzionale della porzione di fabbricato ricompresa tra il Chiostro ed il corpo conventuale con inserimento di ascensore e realizzazione di due serre nel complesso polifunzionale dell'ex convento di San Girolamo della Cervara.

Parere ai sensi dell'art. 4, comma 5, della l.r. 24/1987 e s.m..

Il Comune di Santa Margherita Ligure è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.965 del 13.11.1995, corredata di disciplina paesistica di livello puntuale, e pertanto assoggettato ai limiti di cui all'art. 47 ter della l.r. 36/1997 e s.m..

Lo SUA in oggetto, di iniziativa privata è stato adottato con DGC n.118 del 25.06.2025, ai sensi del combinato disposto dell'art. 4 della l.r. n.24/1987 e dell'art. 49 della l.r. n.9/2012, ed approvato con DGC n.196 del 15.10.2025.

Con nota PEC 496088 del 21.10.2025, la C.A. - ai fini dell'espressione del parere regionale ai sensi dell'art.4, comma 5, della ridetta l.r. n.24/1987 - ha trasmesso le citate deliberazioni della Giunta comunale n.118/2025 e n. 196/2025, di adozione ed approvazione dello SUA in oggetto, nonché la Determinazione dirigenziale n. 947 del 4.9.2025 di esclusione dall'assoggettamento a VAS ai sensi dell'art.10 della l.r. n.32/2012. Nei 15 giorni successivi al periodo di deposito della DGC n.118/2025 (dal 17.7.2025 al 31.7.2025) è stata presentata una osservazione, respinta dal Comune.

La Regione è chiamata ad esprimersi sulla coerenza delle previsioni dello SUA in argomento rispetto al PTCP, ai sensi del ridetto art. 4 della l.r. n.24/1987 e s.m. e, in particolare, rispetto ai regimi del vigente PTCP, nei quali ricadono le aree interessate dallo SUA, ferma restando la compatibilità delle previsioni dello SUA rispetto al vigente PRG nonché rispetto al Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino, la cui verifica è stata effettuata, per competenza, dal Comune e dall'Ente Parco.

Restano ferme altresì le competenze relative al rilascio dell'autorizzazione ad opere e lavori in capo alla Soprintendenza che ha rilasciato il rinnovo dell'autorizzazione prot. 33808 del 11.11.2014 a seguito di nuova istanza pervenuta in data 4.12.2023, con nuova autorizzazione prot. 417-P del 9.1.2024.

REGIMI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI

PRG di Santa Margherita Ligure – approvato con DPGR n. 1923 del 28.10.1974 e variante integrale di cui alla DPGR n.965 del 13.11.1995.

Il Piano Regolatore Comunale di Santa Margherita Ligure classifica l'area di intervento dello SUA come "zona di rispetto assoluto" n. 10, normata dall'art.23 delle Norme di Attuazione, dove prevalgono le norme del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino in osservanza dell'art. 3 delle NdA "APPLICAZIONE DEL P.R.G." che prescrive: "*Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale ad eccezione delle aree comprese nel Sistema naturalistico-ambientale del Monte di Portofino sottoposte ad apposito Piano dell' "Area Parco" predisposto dalla Regione in collaborazione con l'Ente regionale Monte di Portofino istituito con Legge regionale 4 dicembre 1986, n 32..*"

Il Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.6.2002, n. 23 classifica l'area di intervento all'interno delle zone di sviluppo D2

disciplinate dagli artt.12 e 14 delle NdA del Parco e dagli artt. 23, 24, 25 e 26 del *Regolamento per la Riqualificazione del patrimonio Edilizio*.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) Regionale approvato con D.C.R. n.6/1990, classifica l'area interessata dallo SUA come:

ambito ME –Manufatti Emergenti - regime di Conservazione disciplinato dall'art.57 delle NdA;
ambito IS-CE – Insediamenti Sparsi - regime di Conservazione disciplinato dall'art.48 delle NdA;

Il complesso monumentale dell'Abazia della Cervara, oggetto dello SUA, è interessato da vincoli paesaggistici (Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure, cod. 070247, D.M. 11.06.1954 pubblicato sulla G.U. n. 140 del 22.06.1954; Bellezza d'insieme vincolo n. 70247 Territorio costiero ex art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs 42/2004) e Storico-Artistici ed Archeologici (Chiesa e Convento della Cervara, codice NCTN 07/00109711 Decreto del Ministero della Educazione Nazionale del 14.4.1937).

CONSIDERAZIONI

Lo SUA interessa tutto il complesso dell'Abbazia di S. Girolamo denominata "La Cervara", con Chiesa, Convento, Giardino e Rustico sita in via Lungomare Rossetti, 10. Il perimetro dello SUA è completamente ricompreso all'interno dell'area di sviluppo D2 del Parco Naturale Regionale di Portofino che ne stabilisce anche la normativa, alla quale il vigente PRG fa specifico rimando. Per quanto attiene invece alla disciplina del PTCP il complesso è classificato come manufatto emergente (ME) mentre la porzione di terreno lato mare è classificata come insediamenti sparsi in regime di conservazione (IS-CE).

Il progetto è finalizzato al recupero funzionale della porzione di fabbricato ricompresa tra il chiostro e il corpo conventuale del complesso monumentale dell'Abbazia con il recupero di alcune volumetrie dirute, l'inserimento di un ascensore per disabili e la realizzazione di due serre. L'area dello SUA si estende su di una superficie di 11.000 mq ed è distinta catastalmente al foglio 12 del NCT, mappali 199, 308, 310.

Le finalità dello SUA sono il potenziamento delle attrezzature di servizio del complesso monumentale, nel rispetto della sua destinazione polifunzionale turistico-culturale e congressuale, come evidenziato nella Deliberazione del Consiglio dell'Ente Parco di Portofino, seduta n.7 del 20.6.2024, costituente parere favorevole ai sensi dell'art. 19, comma 2 della l.r. 12/95 alla realizzazione del progetto.

Gli interventi possono essere così classificati:

- 1) Recupero funzionale della porzione di fabbricato ricompreso tra il chiostro e il corpo conventuale e inserimento di ascensore per disabili: è previsto il recupero delle volumetrie dirute per l'inserimento delle nuove cucine, con una superficie edificata in progetto che viene dichiarata inferiore a quella precedentemente presente (135 mq per la nuova cucina e 86 mq per il nuovo magazzino). L'intervento è previsto all'interno del cavedio attualmente utilizzato per il posizionamento della gru. Il livello finale della copertura rimane al di sotto della quota attuale del terrazzo. Al piano terreno è prevista la realizzazione di uno spazio adibito a magazzino per lo stoccaggio di derrate alimentari e attrezzature per il servizio di ristorazione. Al piano primo è prevista la realizzazione di uno spazio adibito a cucina e collegato al piano inferiore tramite scala e montacarichi. L'inserimento dell'impianto ascensore, da realizzarsi con struttura in carpenteria metallica e tamponamenti vetrati, è stato previsto nell'angolo nord-est del cortile interno e viene pertanto dichiarato non visibile dal giardino monumentale;
- 2) Realizzazione di n. 2 serre per una superficie complessiva di mq. 59,25: l'edificazione delle due serre, rispettivamente di mq. 38,50 e di mq. 20,75 per un totale di mq. 59,25 con struttura in ferro e vetro, è dichiarata funzionale alla gestione dei giardini e della produzione ortofrutticola biologica.

VALUTAZIONI

Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni dello SUA con i regimi ME e IS-CE del PTCP, in relazione alla possibilità sia di realizzare volumi di nuova costruzione, sia di intervenire con operazioni di riordino/ricomposizione dei volumi diruti, si è assunto come riferimento l'ingombro volumetrico degli interventi previsti, così come desumibile dall'allegato E - *Tabella dati di progetto*, nonché dalla documentazione progettuale dello **Studio Organico d'Insieme** (art. 32 bis delle NTA del PTCP). Lo S.O.I. è un documento costituente parte integrante della documentazione dello SUA, necessario per la verifica di compatibilità degli interventi con gli obiettivi del regime ME in quanto preordinato a garantire il rispetto dei valori paesaggistici, con particolare riguardo ai caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, alle interferenze con le visuali panoramiche e alle connessioni con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale.

Si rileva che lo Strumento Urbanistico (SUA) si è dato carico di un'operazione di potenziamento dell'offerta del complesso turistico tramite: da un lato il superamento di alcune carenze funzionali (ascensore per il superamento delle barriere architettoniche, recupero di volumetria diruta all'interno del cavedio da destinare a cucina e magazzino) e dall'altro la valorizzazione della funzionalità del giardino e degli orti tramite la realizzazione di due serre che si rifanno alla presenza di elementi analoghi nel contesto delle ville del Tigullio.

Lo S.U.A. non prevede una trasformazione dell'assetto del versante in quanto riferito a mere opere edili da realizzarsi in un cavedio interno già antropizzato. La realizzazione delle due serre, una nella zona verso monte ed una nella zona verso mare, funzionali alla gestione dei giardini e degli orti, viene dichiarata necessaria per il mantenimento e la gestione della vegetazione autoctona mentre il ripristino degli elementi lineari contribuisce alla conservazione dei caratteri paesaggistici tradizionali ed alla continuità ecologica (muri in pietra, filari, siepi, ecc.).

Entrando nel dettaglio della disciplina paesistica è opportuno sottolineare come la disciplina del regime **ME** abbia come obiettivo “[...] *quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione del manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale. Negli ambiti individuati nella cartografia di Piano con riferimento ogni singolo manufatto non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.*”

Il regime **IS-CE** si applica invece “*nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i rapporti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale. La normativa è volta a rendere possibili quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona. È vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.*”

Il progetto di S.U.A. prevede l'utilizzazione di caratteri linguistici e tipologici già presenti nel complesso monumentale, caratterizzato da una stratificata e consolidata immagine sia sotto il profilo specificatamente architettonico, che sotto gli aspetti territoriali e paesaggistici; non sono inoltre previste alterazioni dei percorsi o modifiche alla morfologia del terreno nemmeno nelle porzioni del lotto verso mare ricadenti all'interno del regime IS-CE di PTCP.

Lo S.O.I., insieme al resto della documentazione dello Strumento Urbanistico Attuativo (elaborati grafici, Relazione Paesaggistica, Relazione tecnico descrittiva ecc.), rilevano come gli interventi previsti rispettino gli obiettivi della disciplina **ME** di PTCP in quanto conservano sostanzialmente inalterata la situazione attuale dei rapporti qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale rendendo al contempo possibile, in sintonia con i caratteri propri della zona, il recupero funzionale

della porzione di fabbricato ricompreso tra il chiostro e il corpo conventuale, sopperendo così alla carenza di ordine funzionale connessa al servizio “cucina”.

Tale considerazione vale anche con riferimento all'inserimento delle due serre, in quanto la dimensione ridotta dei nuovi manufatti, la posizione all'interno dei giardini, parzialmente schermata dagli elementi lineari dei muri, la scelta tipologica in coerenza con strutture simili della zona oltre ai materiali utilizzati (ferro e vetro), non comporta alcuna incisiva alterazione dello stato dei luoghi, che continuano ad essere leggibili nella loro specificità di giardini monumentali. L'introduzione di tali manufatti, inoltre, non crea un impatto paesistico significativo e si inserisce coerentemente sia come elemento storico che come funzione, e, di conseguenza, può essere considerata anch'essa compatibile con il regime paesistico vigente di Manufatto Emergente.

CONCLUSIONI

In conclusione, con riferimento alle previsioni dello SUA in oggetto rispetto alla disciplina del PTCP, il nuovo assetto progettuale, così definito, può essere considerato compatibile con il regime paesistico presente.

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che non emergano profili di contrasto con il vigente P.T.C.P. sub Assetto Insediativo del livello locale e che pertanto non siano da formulare osservazioni ai sensi dell'art.4, comma 5, della l.r. 24/1987 e s.m..

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Francesca Siclari)

F.to Il Dirigente del Servizio Urbanistica
(Arch. Luana Lapini)