



AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA

**ADEGUAMENTO PRP 2001-PUC2015
SCHEDE TECNICHE E RELATIVI ELABORATI GRAFICI**

Area Territoriale Porto antico

Ambito PA4

Avendo il Piano Regolatore Portuale attribuito all'ambito quale Funzione Caratterizzante quella Urbana, per lo stesso si deve prevedere l'applicazione e l'operatività del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).¹

Il P.U.C. 2015, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 ed è entrato in vigore il 3/12/2015, norma l'area come: Ambito complesso per la valorizzazione del litorale. Arco Costiero di Conservazione – PORTO ANTICO e AMBITO DISCIPLINA SPECIALE N. 73 PONTE PARODI.

ARCO COSTIERO DI CONSERVAZIONE PORTO ANTICO – NORME DI CONFORMITÀ DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA

ACO-L - 1 - Disciplina urbanistica generale

Obiettivo generale dell'Ambito.

Valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città, sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.

Funzioni ammesse

Principali: Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.

Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita, connettivo di servizio, strutture ricettive alberghiere, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali.

¹ 1) Si veda a riguardo la Deliberazione del Consiglio Regionale n° 35 del 31 Luglio 2001 rettificata con Deliberazione n° 61 del 13 Novembre 2001

Nelle Aree Demaniali Marittime sono ammesse esclusivamente le funzioni previste dalla vigente normativa in materia di Demanio Marittimo.

ACO-L - 2 Disciplina degli interventi edilizi

Gli edifici esistenti destinati alle funzioni complementari sono soggetti alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed alle relative norme progettuali, dell'Ambito di conservazione dell'Impianto urbano Storico AC-US, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti nella disciplina dei singoli archi costieri.

Archi costieri in regime di conservazione

Ristrutturazione edilizia: consentita purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario e che costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, a parità di S.A. e limitatamente alle seguenti funzioni principali:

- servizi pubblici;
- strutture balneari.

Sostituzione edilizia: consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario e che costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, a parità di S.A. e limitatamente alle seguenti funzioni principali:

- servizi pubblici;
- strutture balneari;

Nuova costruzione: non consentita

Parcheggi

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3b].

Prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche

Gli interventi ammessi nell'Ambito devono assicurare le seguenti prestazioni generali:

- ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare, ove interrotta;
- riqualificazione dei percorsi esistenti di accesso al mare;
- creazione di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare;
- percorribilità pubblica della battigia e della costa;
- riapertura delle visuali del mare, mediante demolizione delle barriere fisiche esistenti;

- garantire la visibilità del mare e delle scogliere dai percorsi e dagli spazi pubblici;
- incremento delle strutture e degli spazi destinati alla balneazione e delle relative attrezzature.

Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:

- altezza che non comporti alterazione o riduzione delle visuali della costa;
- spazi pubblici attrezzati, nella misura minima del 30% della S.A. di progetto, o prestazioni equipollenti per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, per l'accessibilità e la fruizione della costa e delle relative attrezzature.

Flessibilità

La suddivisione in archi costieri omogenei ha carattere indicativo con riferimento alle aree di contatto tra un arco e l'altro, ferma restando la disciplina di conservazione o di riqualificazione come di seguito attribuita a ciascun arco. Le prestazioni urbanistiche generali sono determinate in rapporto al tipo di opere da realizzare ed al contesto in cui si collocano. Gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O. usufruiscono dell'ulteriore flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire diretto, e laddove previsto SOI, ad esclusione degli interventi relativi alla realizzazione di impianti per la nautica da diporto che sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O., esteso all'intero arco costiero ove detta funzione è specificatamente prevista, con le procedure di cui al D.P.R. 509/1997

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Fatte salve diverse specifiche disposizioni previste dalle schede dei singoli archi costieri di conservazione e di riqualificazione, sono consentiti con le seguenti limitazioni:

E' vietata la realizzazione di pertinenze. I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.

ACO-L - 3 Aree Demaniali Marittime

La gestione delle Aree Demaniali Marittime è regolata dal Pro. U.D. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 23/07/2013. Nel rispetto delle Norme progettuali di livello puntuale definite per i singoli archi costieri di conservazione e di riqualificazione sono ammesse le funzioni e le tipologie di intervento previste dall'art. 11 quinquies-1 della L.R. 13/1999.

L'attuazione degli interventi è soggetta alle disposizioni di cui alla D.C.R. 29/2009 "Misure di salvaguardia relativamente alla difesa delle coste e degli abitati costieri dall'erosione marina",

articolo 41, comma 1 bis, della legge regionale 4 agosto 2006, n. 20 (nuovo ordinamento dell'agenzia regionale per la protezione dell'ambiente ligure e riorganizzazione delle attività e degli organismi di pianificazione, programmazione, gestione e controllo in campo ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

ACO-L - 4 Disciplina paesaggistica di livello puntuale

La disciplina degli archi costieri di riqualificazione e di conservazione e degli ambiti con disciplina paesaggistica speciale è contenuta in apposito fascicolo denominato Norme di Conformità Disciplina paesaggistica di livello puntuale. Di seguito si riporta per pronta consultazione il testo integrale relativo a:

PORTO ANTICO

Inquadramento

L'arco costiero, comprendente il Porto Antico e la palazzata della Ripa Maris, è esteso a levante e a ponente agli edifici caratterizzanti l'immagine del paesaggio urbano che qualifica l'evoluzione di Genova come città portuale.

Valori del paesaggio

Invarianti del paesaggio

L'eccezionale valore del paesaggio urbano è costituito dalle caratteristiche della città medievale affacciata sull'arco portuale e dalla sua evoluzione in quanto elemento fondamentale per la vita della città, così come conformata e riconosciuta dai suoi abitanti.

Visibilità dei luoghi

La visuale pubblica di maggior rilevanza si ha percorrendo l'arco costiero lungo la viabilità a mare e sulla strada sopraelevata dalla quale si legge in modo completo l'assetto delle città antica e il suo rapporto con il porto storico. L'eccezionalità dei valori naturali è esaltata dall'opera dell'uomo creando un paesaggio unico all'interno dell'ambito urbano cittadino. La valenza paesaggistica è percepibile sia navigando lungo la costa, sia percorrendo la strada a mare.

Panoramicità delle visuali

L'arco, lungo tutto il suo sviluppo, offre punti visuali di eccezionale pregio rinomati a livello internazionale: isola delle chiatte; testa Magazzini del Cotone; ascensore panoramico Bigo; cannocchiali visivi da piazza Banchi e da via delle Fontane.

Elementi antropici

Le opere dell'uomo hanno determinato un insieme unico e di straordinario interesse sotto il profilo paesaggistico, ambientale e culturale, rappresentativo dei valori della città.

Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche

Il Centro Storico con l'insieme dei palazzi costituenti la Ripa Maris, e gli interventi di recupero del Porto Antico e della Darsena comunale determinano un'insieme unico che deve essere oggetto di particolare tutela. Le emergenze sono costituite da singolarità di valore storico monumentale e dagli interventi che hanno restituito il porto storico alla città e che oggi costituisce spazio urbano di eccezionale rilevanza paesaggistica.

Disciplina paesaggistica puntuale

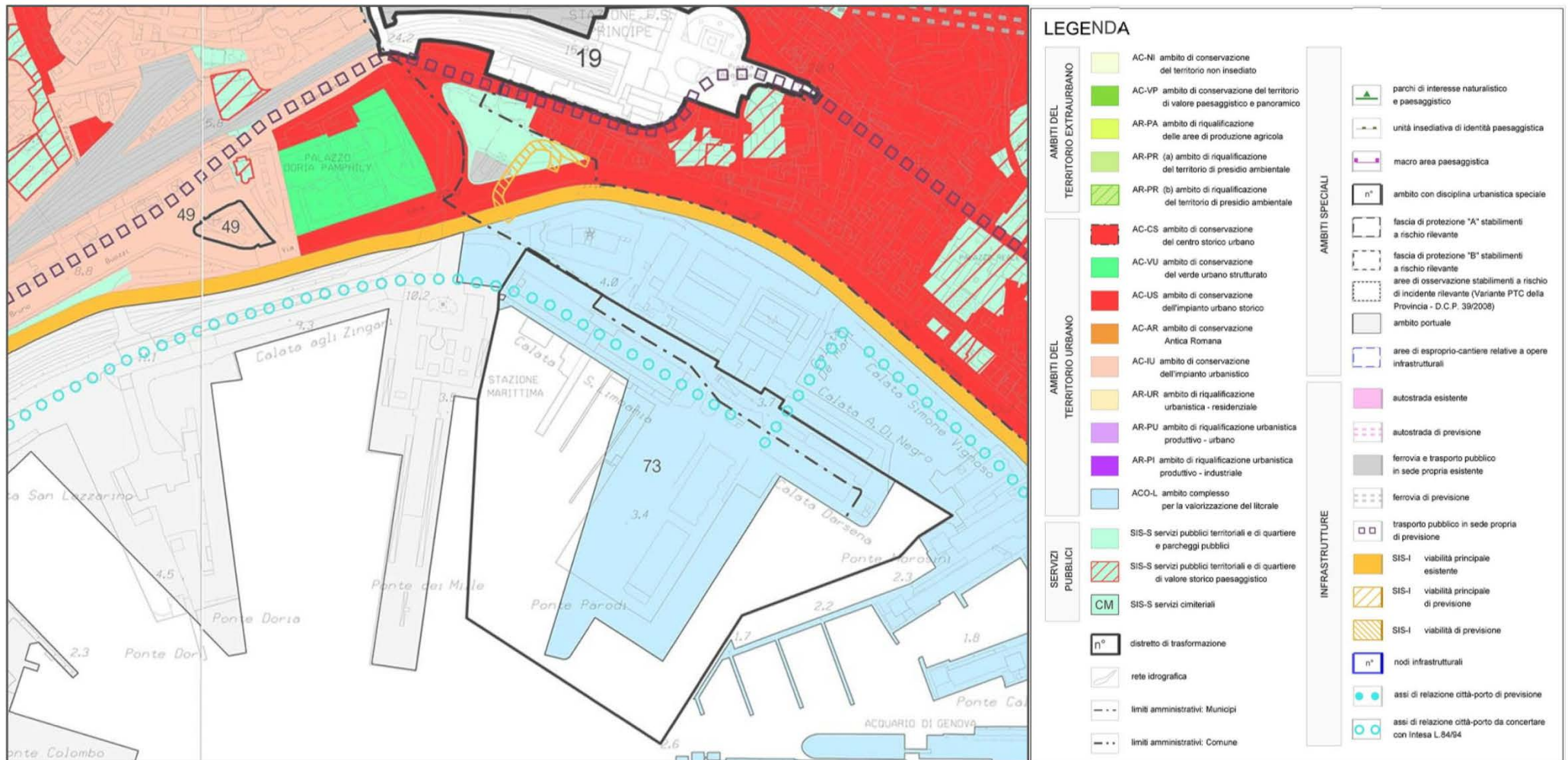
Gli interventi sul patrimonio devono essere improntati alla conservazione non solo degli edifici ma di tutti gli elementi che conformano lo spazio urbano di eccezionale valore, nell'ottica della valorizzazione dell'insieme, promuovendo attività culturali che contribuiscano ad implementare l'attrattività turistica internazionale. Per quanto riguarda le modalità d'intervento la disciplina è indicata nella scheda dell'ambito del Centro storico AC-CS. I nuovi interventi relativi alla passeggiata pubblica dell'arco costiero devono essere improntati alla omogeneità con quanto già realizzato nella zona del Porto antico. In particolare, elementi di arredo e recinzioni devono essere di qualità ed essere trattati in modo unitario, improntati alla massima sobrietà nel rispetto di scelte, anche cromatiche, non prevalenti

sul paesaggio e senza l'introduzione di elementi occasionali e pubblicitari.

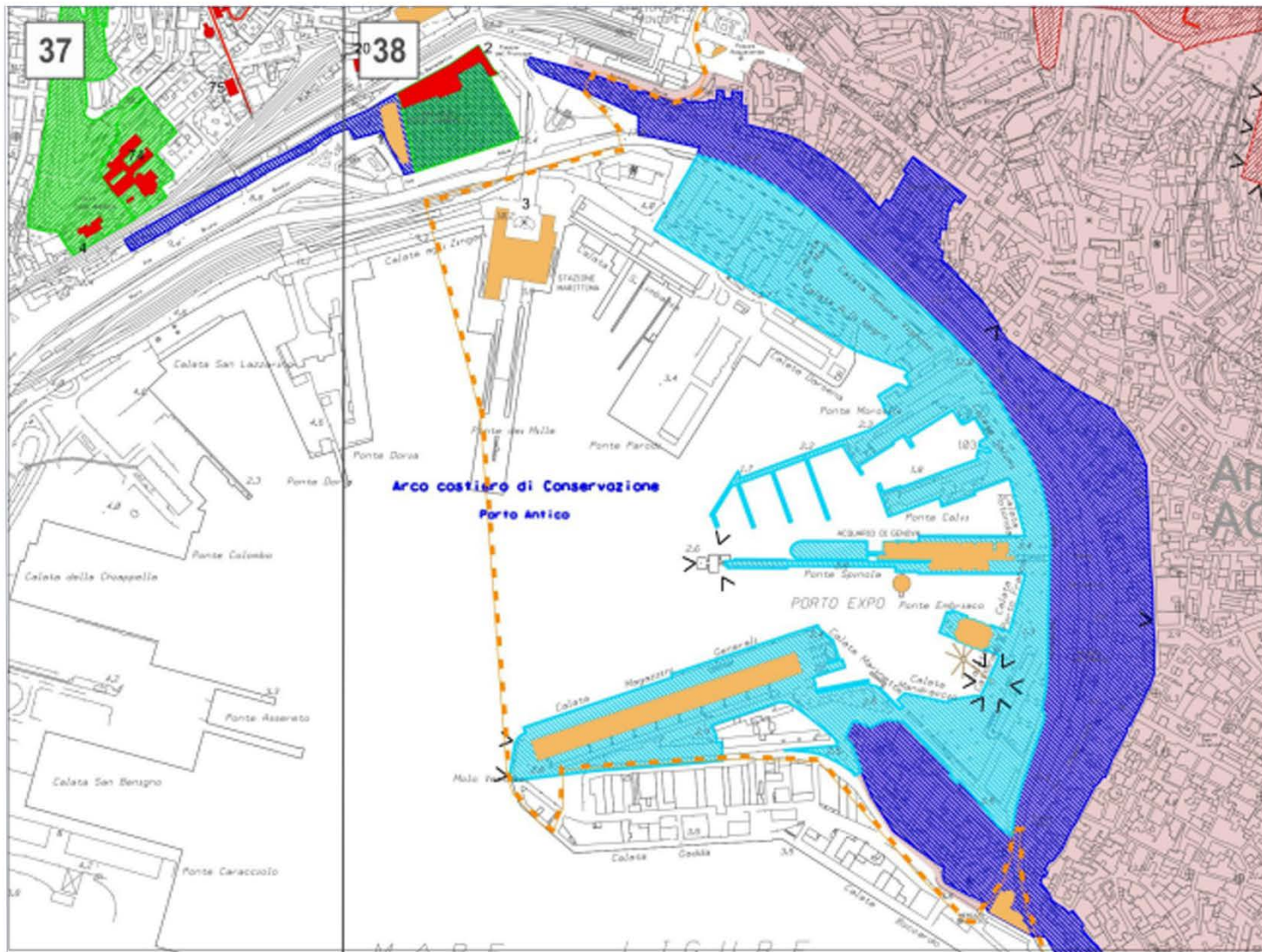
Darsena

A completamento degli interventi già attuati nel complesso della Darsena sull'edificio Tabarca sarà consentita la realizzazione di un nuovo livello in parte della copertura, destinato a spazi collettivi con idonea schermatura per gli impianti tecnologici esistenti.

P.U.C. 2015-Liv 3 - Livello locale di Municipio – Assetto Urbanistico



P.U.C. 2015-Liv 3 - Livello locale di Municipio – Livello Paesaggistico Puntuale



| LEGENDA COMPONENTI DEL PAESAGGIO DI RILEVANTE VALORE | | | |
|--|--|--|---|
| | Corso d'acqua | | |
| | Crinale | | |
| | Percorso di origine storica certo | | |
| | Percorso di origine storica presunto | | |
| | Percorso carrabile d'impianto | | |
| | Emergenza paesaggistica | | |
| | Percorso e punto panoramico | | |
| | Area di rispetto delle emergenze paesaggistiche | | |
| | Elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante | | |
| | Parco, giardino, verde strutturato | | |
| | Ambito del paesaggio urbano strutturato antico o della città moderna | | |
| | Asse urbano prospettico | | |
| | Struttura urbana qualificata | | |
| | Ambito di paesaggio costiero | | |
| | Luogo d'identità paesaggistica | | |
| | Paesaggio agrario | | |
| | Visibilità dei luoghi, panoramicità delle visuali | | |
| | Parco d'interesse naturalistico e paesaggistico | | |
| | Macro area | | |
| | Unità insediativa d'identità paesaggistica | | |
| | Sistema di paesaggio Antica Romana | | |
| | Sistema Acquedotto Storico | | |
| Uso del suolo | | | |
| | Bosco misto latifoglie | | Prateria, prato non sfalcato |
| | Bosco misto conifere - latifoglie | | Cottivo in abbandono |
| | Lecceta | | Prato sfalcato |
| | Faggeta | | Frutteto |
| | Pineta a pino marittimo | | Uliveto |
| | Pineta a pino nero | | Vigneto |
| | Pineta a pino domestico | | Coltivazione intensiva, orto, orto urbano |
| | Arbusteto | | |

| ARCHI COSTIERI | |
|-----------------------|--|
| Fronte mare di Voltri | |
| Marina di Pra' | |

| UNITA' INSEDIATIVE TERRITORIALI D'IDENTITA' PAESAGGISTICA | |
|---|--|
| SERREA | |
| 8 Villa Durazzo, Gropallo, Viacava | |
| TORRAZZA | |
| FAGAGGIA | |
| VAL LEIRO - ACQUASANTA | |
| Edifici industriali antichi | |
| m - Campogenerario | |
| q - Fola | |

| INSEDIAMENTI STORICI | |
|---|--|
| VOLTRI | |
| 21 Chiesa Nostra Signora degli Angeli | |
| PALMARO | |
| 22 Chiesa Santa Maria Assunta | |
| PRA' | |
| 23 Chiesa Nostra Signora del Soccorso e San Rocco | |

| EMERGENZE PAESAGGISTICHE INDIVIDUE | |
|------------------------------------|--|
| 11 Torre Grillo | |

| SISTEMI DI VALORE PAESAGGISTICO | |
|---------------------------------|--|
| Sistema Valle del ponente | |
| L | 1 Villa Brignole Sale Duchessa di Galliera |
| | 6 Villa Dongo, Piccardo |
| | 7 Villa Lezio |
| | 9 Villa Lomellini, Mamei, Piccardo |
| | 10 Villa Spinola, Grillo |
| | 12 Villa Cortese, Don D'Asie |
| | 13 Villa Negroni, San Giovanni Battista |
| | 14 Villa Negroni, della Loggia |
| | 18 Villa Negroni di San Pietro, Opera Gioseffo Signori |
| Sistema Valle Flava Podestà | |
| | 2 Villa Sauli, Podestà |
| | 3 Villa Lomellini, Doris, Podestà |
| | 4 Villa Adorno, Piccardo |
| | 5 Villa Pirelli, Negroni, De Mari |
| Q | Sistema Antica Romana di ponente |
| | 19 Chiesa Santi Nicolò ed Erasmo |
| | 20 Chiesa Sant'Antonio |
| | 15 Villa Laura |
| | 16 Villa Gay, Canepa |
| | 17 Villa Grimaldi, Doria D'Angri |

AMBITO DI DISCIPLINA SPECIALE N. 73 DEL PUC –DISTRETTO AGGREGATO FRONTE MARE PONTE PARODI - PORTO ANTICO - SCHEDA 44D

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della trasformazione

Permanenza di funzioni marittime (nuovo terminal crociere) compatibili con la riconversione dell'area per l'insediamento di funzioni urbane. In considerazione della vastità dell'area e della sua completa trasformabilità si prevede che le carenze funzionali di servizi pubblici relative alle aree contermini vengano in parte soddisfatte nell'ambito della zona, con particolare riferimento al verde, ai parcheggi e agli spazi aperti di carattere ricreativo.

Perimetro e settori

L'area é suddivisa in due sub-settori in ragione delle (con riferimento alla planimetria) diverse potenzialità dei siti e delle destinazioni d'uso previste dei siti nonché delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

Funzione caratterizzante

In tutti i sub-settori: Servizi pubblici

Nel sub-settore 2:

Edificio Hennebique: strutture ricettive alberghiere a condizione che le funzioni caratterizzanti innanzi

indicate occupino una Superficie non inferiore al 30% della superficie dell'edificio;

Servizi portuali alla nave per le aree scoperte, coperte e specchi acquei individuati dal Progetto Unitario.

Funzioni ammesse

In tutti i sub-settori: Parcheggi pubblici; Parcheggi privati; Servizi privati; Connettivo urbano; Esercizi di vicinato; Pubblici esercizi; Direzionale; Viabilità secondaria; Attività trasportistiche di carattere marittimo.

Nel sub-settore 2:

- Molo di Ponte Parodi:

Distretto Commerciale Tematico, ai sensi della disciplina regionale vigente in materia di commercio, costituito da Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita integrate non alimentari come definite dall'art. 43), punto 4.6b1 del PUC; Servizi portuali alla nave per il Lotto individuato dal Progetto Unitario;

- Edificio Hennebique:

Gli esercizi di vicinato sono ammessi con Superficie Agibile massima complessiva non superiore al 10% della Superficie totale dell'edificio.

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le destinazioni d'uso in tale zona dovranno essere tali da costituire effettiva occasione per un recupero della città antica mediante inserimento di funzioni e servizi pregiati di uso collettivo che inducano sinergie con il centro storico.

Sub-Settore n.1:

ristrutturazione edilizia dell'edificio che ospita attualmente uffici della Dogana e della Capitaneria di Porto.

Sub-Settore n. 2:

Edificio Hennebique di calata S. Limbania e di Calata Darsena: ristrutturazione edilizia e riconversione funzionale degli edifici con recupero delle superfici interne anche con incremento nel caso in cui funzionale all'intervento, comunque nel rispetto dei valori storici e di identità architettonica di detti edifici. I parcheggi interni agli edifici esistenti devono essere limitati alla quota necessaria ad assolvere la dotazione di parcheggio pertinenziale richiesta dalla vigente normativa; la dotazione di parcheggi pertinenziali agli spazi destinati a servizi pubblici potrà non essere reperita in sito ove ne sia verificata adeguata dotazione in aree limitrofe. Gli esercizi di vicinato dovranno essere preferibilmente organizzati lungo un percorso pubblico di collegamento tra la Stazione Marittima e il Terminal crociere in Ponte Parodi.

Molo di Ponte Parodi: Demolizione del silos nuovo e degli altri edifici esistenti; successiva

ricostruzione sulla base di una progettazione unitaria. Gli spazi liberi devono essere destinati a parcheggi, verde e spazi aperti di carattere ricreativo fatti salvi quelli da destinarsi a attività portuali da individuarsi nell'ambito del Progetto Unitario.

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI

A LIVELLO DI QUARTIERE

| | |
|----------------------|------------|
| Esistenti confermati | mq. 0 |
| Previsione | mq. 15.000 |
| Totale generale | mq. 15.000 |

QUOTA RELATIVA

| | |
|--------------------------|------------|
| AGLI INTERVENTI PREVISTI | mq. 25.000 |
|--------------------------|------------|

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO

Realizzazione di un percorso pedonale continuo lungo tutto l'arco portuale, tra S. Benigno e il Molo Vecchio con eventuale estensione a piazzale Kennedy, con inserimento di una pista ciclabile. E' prevista la demolizione della sopraelevata, successivamente alla realizzazione del tunnel sub-portuale. Raccordo veicolare con la viabilità cittadina in corrispondenza del sub-settore 1.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.

I nuovi insediamenti dovranno inserirsi armonicamente nel porto antico secondo soluzioni architettoniche rispettose del disegno dei moli e delle banchine e volumetricamente più contenute rispetto ai volumi esistenti.

La disposizione dei nuovi volumi dovrà garantire significative visuali in direzione della Lanterna e del Porto Antico. A tal fine è prescritto che i parcheggi pubblici e privati siano realizzati a raso o interrati mentre quelli pertinenziali dei nuovi insediamenti devono essere interrati, o collocati ai piani terreni; fa eccezione il riutilizzo del silos Hennebique, il cui volume può essere in parte destinato a parcheggi. I parcheggi pubblici previsti nella zona devono essere integrati nel sistema di accesso controllato al porto antico. I parcheggi di nuova realizzazione devono essere destinati preferenzialmente ai residenti del Centro Storico; da tale vincolo sono esclusi i parcheggi pertinenziali e quelli di tipo speciale (bus turistici, merci, mezzi di servizio, ecc...).

L'intervento dovrà contemplare la realizzazione di attrezzature sportive pubbliche, da determinarsi in sede di progettazione. I nuovi insediamenti commerciali, specializzati e qualificati, dovranno risultare complementari con la rete commerciale del Centro Storico. Puntuale applicazione delle norme tecniche di cui alla DGR 2615/98 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio e comunque non

oltre a quanto stabilito dall'art.17, comma 6 bis della L.183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto concerne l'edificio Hennebique vigono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- l'intervento deve privilegiare il rapporto con il mare con un percorso a sud affacciato sull'acqua, seppur con caratteri e modalità compatibili con l'obiettivo di salvaguardia dei connotati architettonici della facciata a mare, contribuendo alla valorizzazione del prospetto e del manufatto costituito dalla torre quale elemento centrale e identificativo dell'edificio. Inoltre in sede di progetto definitivo dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un collegamento pedonale diretto con la Commenda di Prè;

- l'intervento deve salvaguardare i caratteri di archeologia industriale che connotano l'edificio con il mantenimento dell'ingombro planivolumetrico esistente e la conservazione prevalente del suo involucro esterno salvaguardando il disegno architettonico delle facciate;

- è consentito superare l'altezza esistente per la realizzazione di spazi attrezzati, impianti tecnologici e strutture mobili nel caso in cui richieste per ragioni di funzionalità delle sistemazioni di copertura, purché nell'ambito di un complessivo recupero dell'immobile, nel rispetto dei valori storici ed architettonici dell'immobile e delle visuali significative.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Accordo di Programma, esteso all'intero sub-settore 2.

NORME TRANSITORIE

Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti. La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

La regolamentazione delle aree operative portuali è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale.

NOTE

Accordo di programma approvato il 16 aprile 2012.

NORME DI ATTUAZIONE

Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione

della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014.

art. 43) *Categorie e funzioni* (Pag.30 4.6b1)

Medie strutture di vendita integrate non alimentari Comprende esercizi commerciali articolati in spazi unitari con S.N.V. superiore a 250 mq. e fino a 2500 mq., destinati contemporaneamente alla vendita, alla esposizione delle merci, alla promozione e dimostrazione dell'impiego dei prodotti venduti anche in forma di intrattenimento delle persone, altre attività complementari, somministrazione di cibi e bevande. La superficie di vendita dei prodotti dovrà corrispondere all'80% della superficie di vendita autorizzata per ciascuna Media Struttura, mentre la parte rimanente sarà dedicata ad attività di animazione ed intrattenimento, corsi e seminari in misura non inferiore al 10% della superficie di vendita; la residua quota potrà essere destinata alla somministrazione di alimenti e bevande e/o ad altre attività complementari. Le M.S.V. integrate non potranno essere trasferite dall'ambito in oggetto in altre parti del territorio comunale. L'attuazione di tali strutture è condizionata alla stipula di apposita convenzione.