



AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA

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

Area Territoriale Pegli Multedo Sestri

AmbitoPMS1

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: Arco Costiero di Conservazione – FRONTE MARE DI PEGLI.

ARCO COSTIERO DI CONSERVAZIONE
FRONTE MARE DI PEGLI – 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

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

alberghiere, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali.

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:

FRONTE MARE DI PEGLI

Grado di pianificazione

Progetto unitario esteso all'intero arco costiero per la riqualificazione del litorale di Pegli D.G.C. 126/2009.

Inquadramento

Il tratto di litorale, che si estende dal capo del Risveglio fino alla foce del torrente Varenna, è delimitato verso ovest dalla scogliera artificiale posta a rinforzo della linea ferroviaria, al termine di via Zaccaria, mentre ad est confina con la spiaggia di Multedo chiusa dal molo occidentale del Porto Petroli.

Valori del paesaggio

Invarianti del paesaggio

La palazzata lungo l'Aurelia rappresenta l'elemento di più alto valore. Pegli gode ancora di alcune spiagge e conserva, seppure in stato precario, strutture per la fruizione balneare, sportiva e diportistica del litorale, e della passeggiata a mare, con i suoi giardini, le aiuole e le palme, quale occasione per un rapporto diretto con il mare e beneficia della visuale libera sull'orizzonte; Capo Risveglio - promontorio roccioso attorniato da scogli isolati, sul quale si succedono fino alla battigia, le case a schiera dei pescatori, le ville medievalescenti in foggia di castello e le residenze borghesi di carattere eclettico; Tratto di ponente dell'Aurelia - la struttura su archi e contrafforti in pietra, offre un

interessante belvedere; Porticciolo - è in verità una spiaggia posta alla foce del Rexello e così denominata poiché originario scalo delle barche dei pescatori; Giardini Peragallo - polo verde che segna idealmente il centro della passeggiata; Largo Calasetta e molo Lomellini - la piazzetta arredata e l'emergenza costituita dal molo delimitano l'ambito balneare maggiormente strutturato; Spiaggia dal Molo Lomellini al Molo Torre - l'arco più frequentato per il passeggio, mantiene oggi la visuale libera verso la costa e il mare; Palazzo Doria-Pamphili alla Marina - s'affaccia sullo stesso arco costiero, trasformato molto presto in albergo e poi in abitazioni di lusso già alla metà dell'800, caratterizza la palazzata dominata dall'emergere del tamburo e della cupola della parrocchiale S. M. Immacolata (25.1); I caruggi (vico Codino e vico Sinope) - distribuiscono radialmente i quartieri centrali della delegazione a partire dall'arco litoraneo, la loro simmetria evidenzia il viale Durazzo Pallavicini posto in continuità con il percorso d'accesso alla villa e al parco omonimi; Molo Archetti, (detto anche Mulinetti o Doria): è separato dal molo Torre da un breve tratto di spiaggia libera.

Visibilità dei luoghi

Le più significative visuali pubbliche sono quelle che si hanno dai differenti moli o meglio ancora provenendo in battello si colgono vedute articolate e significative che testimoniano dello speciale rapporto che l'uomo ha sempre avuto, qui a

ponente, con la ristrettezza delle risorse territoriali e con il mare.

Elementi naturali e materiali

Il ripido promontorio di Capo Risveglio è costituito da roccia scura, metamorfica e scistosa derivata dalla orogenesi alpina. In corrispondenza delle calate e delle spiagge il pendio è poco accentuato e l'urbanizzazione vi è diffusa da molto tempo.

Verde di pregio

Verde d'arredo, con prevalenza di vegetazione d'origine esotica e palmizi (le aiuole che separano la passeggiata dalla carreggiata veicolare dell'Aurelia e i filari del parcheggio del molo Archetti); Verde dei giardini pubblici dislocati lungo la passeggiata o poco discosti da essa, ancora prevalentemente caratterizzati da palme ma con la presenza di essenze arbustive e ombre più profonde, con siepi che consentono l'isolamento di questi spazi dalla più caotica fascia della viabilità, sono attrezzati con sedute e in qualche caso con giochi per bambini; verde privato, sporadico e localizzato, spesso posto in secondo piano oltre la palazzata a monte dell'Aurelia, ma in grado di connotare positivamente le vedute pubbliche; verde di sfondo, naturale o antropico, che emerge dal vicino profilo delle colline e fa identificare Pegli con un'immagine racchiusa da una cornice verde continua.

Panoramicità delle Visuali

Le visuali pubbliche di maggior rilevanza si hanno percorrendo la passeggiata a mare. In direzione levante si può godere sia la vista della palazzata storica sia il profilo del panorama montuoso che abbraccia tutta la città: dal Monte Gazzo al Monte Fasce fino a Portofino. In direzione ponente lo sfondo è costituito dalla dorsale montuosa che va dal passo del Turchino fino al massiccio del Monte Argentera, nelle alpi marittime. Da questa dorsale discende in lontananza la successione dei capi costieri caratteristici della riviera di ponente, contrappuntata dalla vicinanza del Bric Castellaccio e dalla quinta del Risveglio che vi si stagliano, alterando la percezione della distanza che separa quelle montagne dall'osservatore.

Elementi antropici

Gli elementi costitutivi della Passeggiata contribuiscono a definire il carattere unitario del litorale e qualitativamente migliorato con gli interventi di restyling.

Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche

Castello Vianson (35.1); Via Zaccaria Capo Risveglio (35.2); Villa Lomellini, Banfi (3); Salita Rapalli (croce storica); Case a schiera che si affacciano sulla via Aurelia; Archi e contrafforti che sostengono il tratto ascendente di via Pegli (Aurelia); Villa Della Chiesa (25.12); Castello Chiozza (albergo Miramare) alla foce del Rexello; villa Lomellini Albergo Méditerranée (25.13); palazzo Doria alla Marina (25.14); allineamento

del viale d'accesso alla Villa Pallavicini (viale Durazzo Pallavicini); Chiesa di Santa Maria Immacolata (25.1); Chiesa di Sant'Antonio Abate (25.22).

Disciplina paesaggistica puntuale

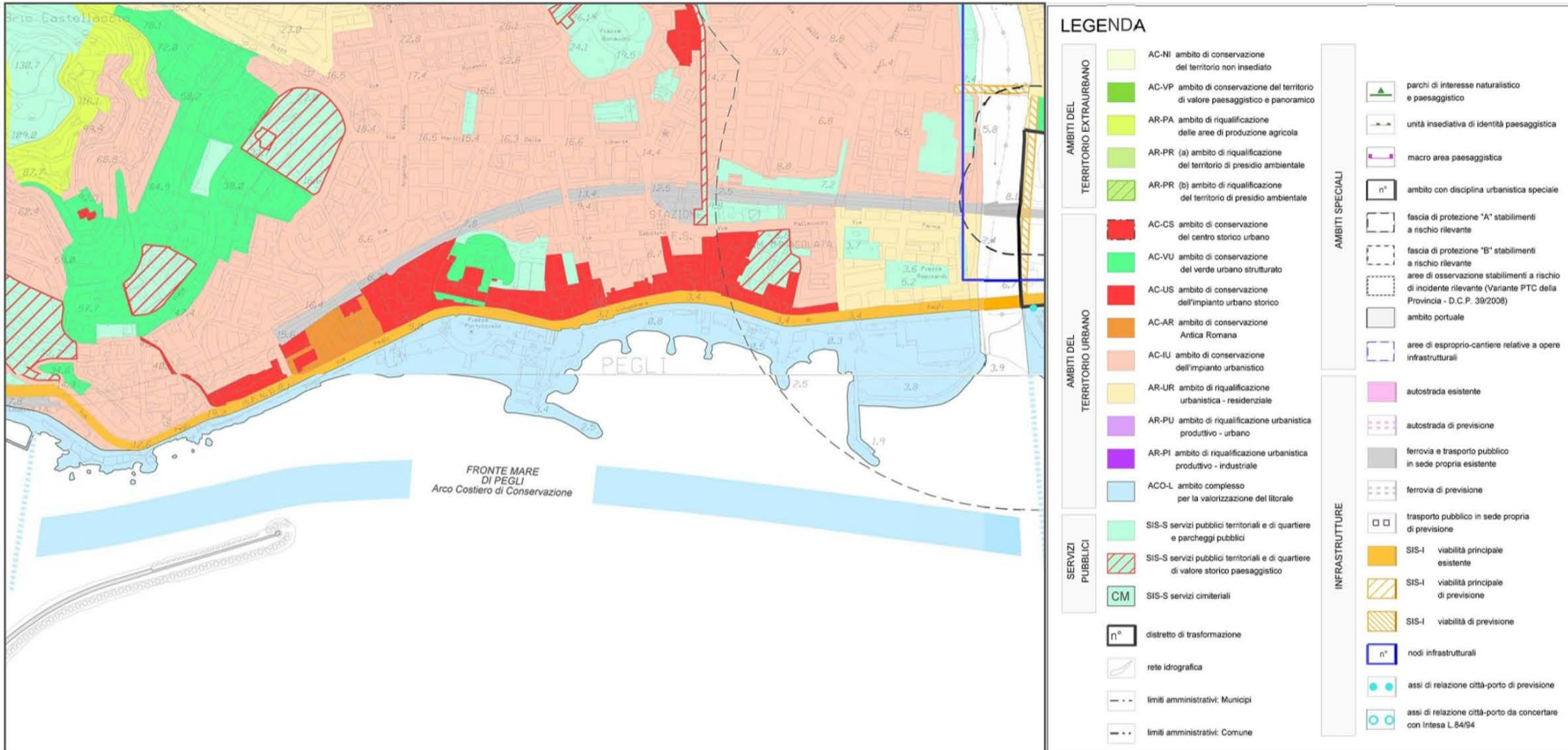
L'ambito di paesaggio costiero, così come individuato nella cartografia di Livello puntuale, deve essere salvaguardato pertanto vengono escluse possibilità di trasformazione degli edifici, ampliamenti in altezza e costruzioni fuori terra nei distacchi e nei giardini. La valorizzazione della costa deve essere incentrata al riordino delle strutture sull'arenile, alla ricostituzione dell'accessibilità pubblica della battigia ed assicurare la continuità della passeggiata a mare a ponente. Successivamente all'esecuzione del progetto di protezione degli arenili, al fine di limitare i possibili danni provocati dalle mareggiate, si prevede di lasciare libera da qualunque struttura fissa un'ampia porzione di spiaggia verso mare.

Dove già sono poste attrezzature fisse consolidate - saranno consentiti interventi per il loro riordino, in taluni casi questi comporteranno il rifacimento parziale o totale, fino alla ricollocazione delle attrezzature. Gli interventi sulle strutture esistenti o per realizzarne di nuove saranno consentiti solo se coerenti con il Progetto unitario, altrimenti restano ammissibili esclusivamente le opere di manutenzione senza modifiche, le attrezzature nuove o rinnovate di maggior altezza – capaci di

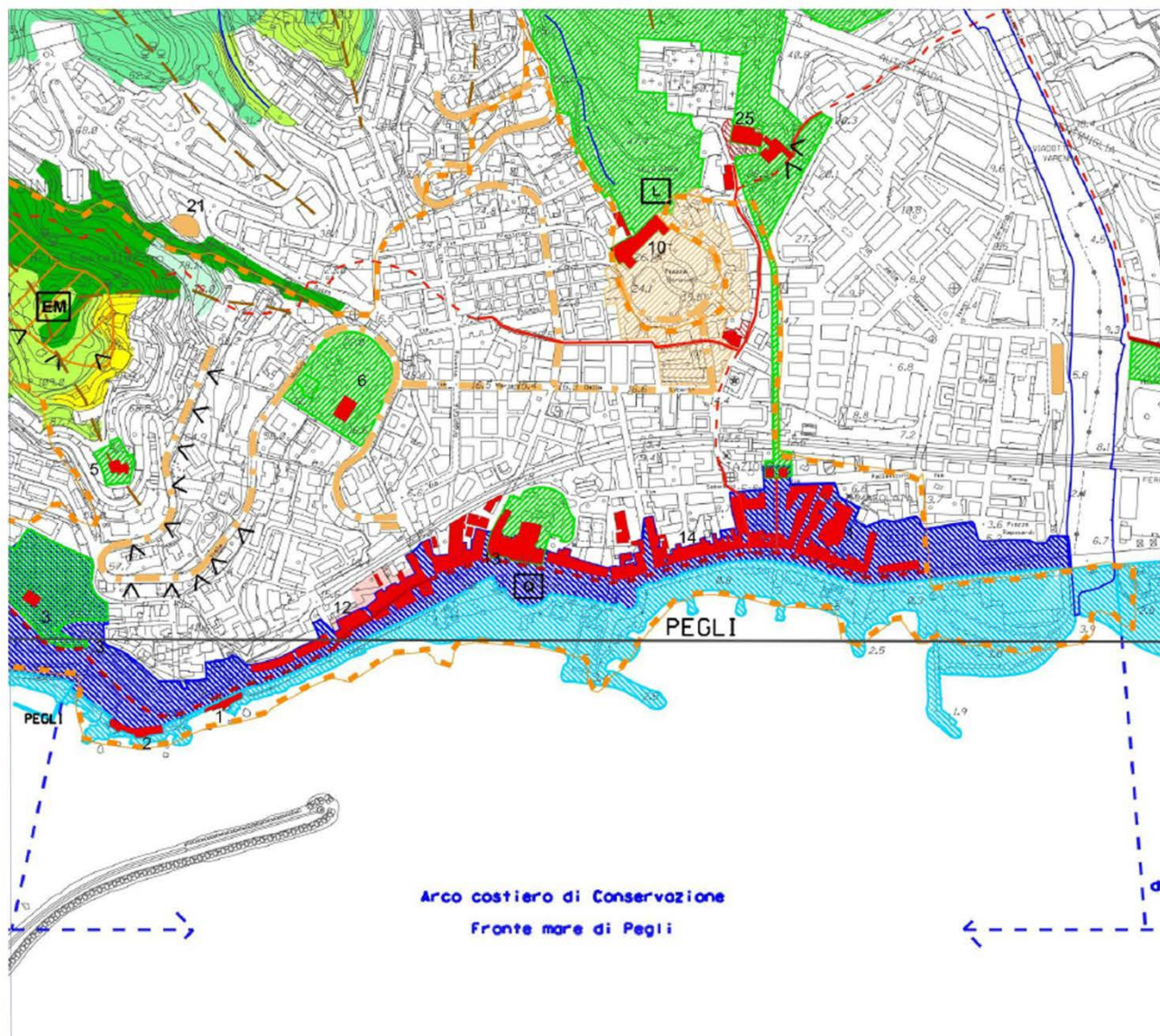
ostacolare significativamente la libera visuale della riva – devono essere accorpate per limitarne la diffusione, disposte perpendicolarmente alla linea della costa e distanziate tra loro non meno della dimensione in larghezza del loro accorpamento. I materiali da utilizzare per gli elementi in vista sono il legno verniciato ed il metallo, con colori e dimensioni che riprendano il modello tradizionale adottato negli stabilimenti balneari preesistenti. Come indicato nel Progetto unitario, potranno essere collocate le attrezzature stagionali e potranno essere predisposti ancoraggi e piattaforme stabili, queste sono ammissibili esclusivamente se realizzate in pietrame, metallo o legno (sono vietate le platee in cemento e la muratura legata a malta); anche nell’ambito delle spiagge libere potranno essere concessi limitati spazi per installare attrezzature stagionali di supporto alla balneazione ma devono essere prive di pertinenze esterne, in tutti i casi le attrezzature di maggior altezza (cabine e recinzioni) – capaci di ostacolare significativamente la libera visuale della riva – devono essere disposte in file perpendicolari alla linea della costa e distanziate tra loro non meno della larghezza dei loro elementi (liberi o accorpati). Sull’arenile potranno trovare posto sedie e ombrelloni rimovibili in giornata, nelle spiagge libere saranno ammesse attrezzature trasportabili manualmente dagli utenti o, al più, quelle “ambulanti” atte a fornire servizi diurni di piccola ristorazione ai bagnanti (queste devono essere specificamente autorizzate esclusivamente dove le attrezzature stagionali o fisse che sorgono

nei limitrofi spazi in concessione siano lontane o inaccessibili); nelle porzioni concesse a soggetti privati, stabilimenti o associazioni, sarà consentita anche l’installazione delle strutture prescritte per l’avvistamento e la sicurezza in mare. In corrispondenza di scogliere, massicciate o altre strutture artificiali potrà essere garantita la percorribilità del litorale a breve distanza dall’acqua mediante la formazione di un percorso avente il piano di calpestio regolarizzato, di larghezza ridotta e con andamento longitudinale di limitata pendenza; sono ammesse tratte di raccordo realizzate con rampe e gradinate ma ogni sezione priva di barriere architettoniche deve possedere almeno un accesso avente questa stessa caratteristica o dotato di attrezzature specifiche per garantire l’accessibilità ai soggetti dalle ridotte capacità motorie. In presenza di spazi protetti posti immediatamente a monte del fronte esposto alle onde (ad esempio tra gli archi della struttura di sostegno dell’Aurelia) potranno essere collocate attrezzature fisse per realizzare aree di sosta, solarium, piccoli esercizi commerciali o depositi per società sportive. Sono ammessi impianti per l’illuminazione serale di tipo a basso impatto.

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

ARCHI COSTIERI
Fronte mare di Voltri
Matra di Pra'
UNITA' INSEDIATIVE TERRITORIALI D'IDENTITA' PAESAGGISTICA
SERRA
5 Villa Danazzo, Gropello, Vaccara
TORRAZZA
FAGAGGIA
VALLEIRO - ACQUASANTA
Edifici industriali antichi
m - Campogemar
q - Folla
INSEDIAMENTI STORICI
VOLTRI
21 Chiesa Nostra Signora degli Angeli
PALMADO
22 Chiesa Santa Maria Assunta
PR'A
23 Chiesa Nostra Signora del Soccorso e San Rocco
EMERGENZE PAESAGGISTICHE INDIVIDUE
11 Torre Gilla
SISTEMI DI VALORE PAESAGGISTICO
L Sistema Ville del ponente
1 Villa Brignole Sala Duchessa di Galliera
6 Villa Dorio, Piccardo
7 Villa Lender
8 Villa Lomellini, Mameli, Piccardo
10 Villa Spinola, Grillo
12 Villa Cortese, Don D'Alate
13 Villa Negroni, San Giovanni Battista
14 Villa Negroni, della Loggia
18 Villa Negroni di San Pietro, Opere Gioseff Signori
Sistema Villa Plana Podestà
2 Villa Sauli, Podestà
3 Villa Lomellini, Doria, Podestà
4 Villa Adorno, Piccardo
5 Villa Pinelli, Negroni, De Mari
Q Sistema Antica Romana di ponente
19 Chiesa Santi Nicola ed Erasmo
20 Chiesa Sant'Ambragio
15 Villa Laura
16 Villa Gay, Canepa
17 Villa Grimaldi, Doria D'Angeli