



AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA

ADEGUAMENTO PRP 2001 – PUC 2015
SCHEDE TECNICHE E RELATIVI ELABORATI GRAFICI

Area Territoriale Litorale Multedo
Ambito PMS2

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 Riqualificazione – LITORALE DI MULTEDO.

ARCO COSTIERO DI RIQUALIFICAZIONE
LITORALE DI MULTEDO – 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 riqualificazione

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, anche con incremento di S.A nel limite del 20% sempreché si faccia ricorso

a tecniche costruttive che prevedano l'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero.

Nuova costruzione: consentita per realizzare:

- ampliamento volumetrico eccedente il 20% del volume geometrico esistente di edifici esistenti destinati alle funzioni principali;
- nuovi edifici destinati alle funzioni principali;

I progetti sono soggetti all'approvazione di uno S.O.I. esteso all'intero arco costiero coerentemente con le indicazioni del vigente Piano della Costa e le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale stabilite per i singoli archi costieri e con le specifiche modalità di attuazione di seguito indicate al successivo punto.

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:

LITORALE DI MULTEDO

Grado di pianificazione

Prescritta elaborazione Studio Organico d'Insieme esteso a tutto l'arco costiero.

Inquadramento

Il tratto di litorale, che si estende dalla foce del torrente Varenna al molo Occidentale del porto Petroli, comprende le aree sottostanti la ferrovia e via Ronchi fino al mare.

Valori del paesaggio

Invarianti del paesaggio

Il valore paesaggistico dei luoghi è costituito dall'ampia spiaggia, caratterizzata dalla promiscuità di funzioni che si sviluppano a monte della medesima (campo sportivo, caserma dei Vigili del Fuoco, edifici residenziali, distributori di carburanti oltre a manufatti di servizio alla spiaggia). L'impianto urbano, poco strutturato, ha preservato alcuni spiazzi che offrono la percezione fisica e il rapporto visivo con il mare.

Visibilità dei luoghi

La visuale pubblica di maggior rilevanza si ha percorrendo la spiaggia che ha mantenuto pienamente la fruibilità pubblica pur necessitando di una riqualificazione.

Elementi naturali e materiali

Le correnti marine e la presenza del molo a levante hanno favorito la formazione di un ampio litorale sabbioso che si estende fra la foce del torrente Varenna e il molo stesso. Tale litorale tende ad ampliarsi per effetto delle correnti.

Verde di pregio

La zona è essenzialmente priva di verde di rilievo. Gli spiazzi liberi presentano vegetazione anche ad alto fusto eterogenea che comunque determina zone potenzialmente gradevoli ma da riqualificare.

Panoramicità delle Visuali

I punti di pregevole visuale verso la spiaggia e il mare sono potenzialmente interessanti ma da riqualificare. Elementi antropici L'abitato prospiciente la spiaggia non presenta una elevata qualità edilizia. Esso si sviluppa principalmente tra Via Ronchi e la linea ferroviaria che scorre a monte dell'arco. L'area è altresì caratterizzata da strutture a servizio della mobilità (distributori di carburante, officine).

Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche

Costituisce elemento connotante il paesaggio la ricca dotazione di spazi liberi prospicienti il litorale. Essi rappresentano la premessa per una complessiva riqualificazione dell'area.

Disciplina paesaggistica puntuale

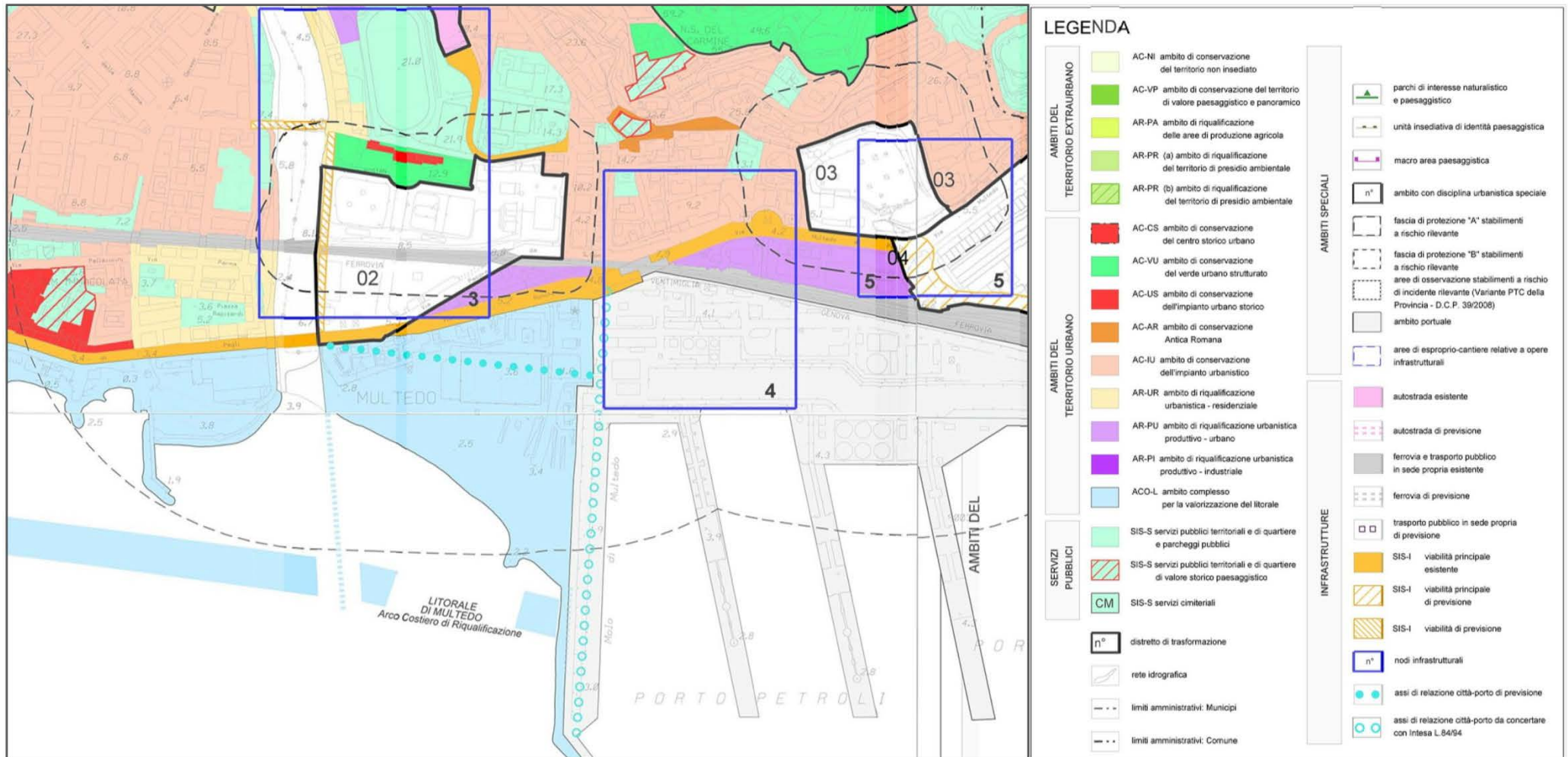
Obiettivo della trasformazione è la riqualificazione degli spazi lungo il fronte di via Ronchi, il riuso degli spazi e del tratto di costa a mare della stessa via per realizzare servizi pubblici, attrezzature balneari e per la nautica minore, con riordino dei manufatti esistenti. Le previsioni nell'arco costiero devono essere incentrate in particolare sulla riqualificazione della spiaggia di Multedo come luogo di frequentazione pubblica sia per quanto riguarda l'attività balneare libera, sia per la presenza di attività ludico ricreative rivolte a tutte le diverse fasce di età. Oltre le funzioni previste dalla disciplina urbanistica generale, sono ammessi distributori di carburanti limitatamente agli impianti esistenti. Sono consentiti interventi volti alla realizzazione di servizi pubblici, attrezzature balneari e per la nautica minore, con riordino dei manufatti presenti da compatibilizzarsi col mantenimento del campo di calcio esistente.

Spazi liberi pubblici e tratti costieri

Gli spiazzi liberi tra gli edifici devono essere riqualificati in quanto potenzialmente assi di percezione visiva del rapporto con il litorale e di connessione tra l'abitato e il mare. Questo paesaggio, residuale in assenza di pianificazione, deve essere semplicemente liberato da strutture incongrue per essere valorizzato e riqualificato ad usi pubblici. Le opere realizzate abusivamente devono essere rimosse e le opere cementizie incompatibili con la riqualificazione devono, appena possibile, essere sostituite con strutture in legno, acciaio o ferro verniciato o comunque

riconvertite ricorrendo a tipologie già presenti in altri tratti analoghi e già realizzati di passeggiata a mare. Le insegne che non devono interferire con le visuali del litorale, saranno ammesse solo in metallo o in legno dipinti. Sono consentite le attrezzature per la risalita dal mare delle piccole imbarcazioni che potranno essere posizionate sulla spiaggia in base a un disegno più ordinato rispetto alla attuale situazione. Le piste di risalita delle barche devono essere realizzate con singole traversine in legno affogate nei ciottoli, evitando le piste in cemento. Sono assolutamente vietate le recinzioni sul litorale. In un'ampia fascia di spiaggia verso mare deve essere sempre garantita la percorribilità parallela al litorale, senza ostacoli, e potrà essere consentita l'installazione solo estiva di cabine, in file perpendicolari alla linea della costa, di ombrelloni e sedie a sdraio, tutti rimovibili. A seguito della parziale dismissione del molo occidentale del Porto Petroli, si propone la creazione di una percorrenza ciclopedonale lungo lo stesso, in connessione con le percorrenze ciclopedonali del litorale di Multedo.

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

