



## COMUNE DI GENOVA

**Relazione Urbanistica**, ai sensi del comma 5, art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., inerente l'Approvazione dello Studio Organico d'Insieme dell'Arco costiero di conservazione "Fronte mare di Pegli" e contestuale aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.

### Premesse

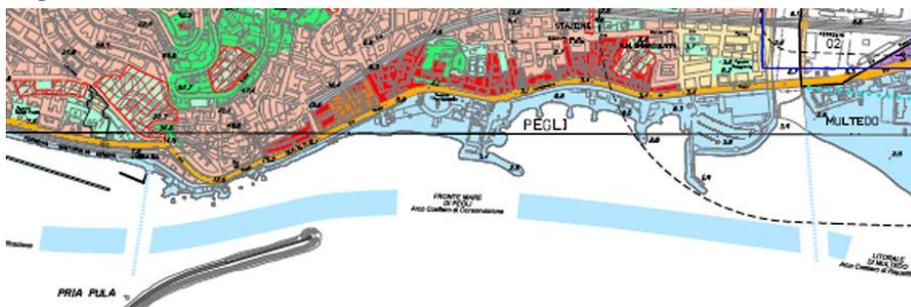
In applicazione della disciplina paesistica di livello puntuale del PUC, lo Studio Organico d'Insieme (SOI) dell'Arco Costiero di conservazione "Fronte Mare di Pegli", predisposto dagli uffici comunali, ha come ambito di riferimento il tratto di litorale, che si estende dal Capo Risveglio fino alla foce del torrente Varenna, 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, secondo quanto indicato nel PUC vigente, ricercando, nello specifico, il riordino delle strutture sull'arenile, la ricostituzione dell'accessibilità pubblica della battigia, la continuità della passeggiata a mare e sua estensione a ponente, la protezione degli arenili.

### Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico Regionale

La zona oggetto di SOI è individuata dal PTCP Regionale come "Aree Urbane: **strutture urbane qualificate (SU)**", disciplinate dall'art. 35 delle correlate Norme di Attuazione. Trattandosi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana, il piano regionale le assoggetta al regime normativo di Mantenimento. L'obiettivo dichiarato della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale, a tal fine il piano regionale non consente interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

### Le indicazioni del PUC vigente - Assetto Urbanistico

L'area è interamente compresa nell' **Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale (ACO-L)**, in cui l'obiettivo generale dell'Ambito è la 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.



Le funzioni ammesse Principali sono: 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. Le funzioni complementari sono: 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 pertinenziali. Mentre nelle Aree Demaniali Marittime sono ammesse esclusivamente le funzioni previste dalla vigente normativa in materia di Demanio Marittimo.

Tra l'altro il Piano prescrive che gli interventi ammessi nell'Ambito devono assicurare la ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare, ove interrotta, la riqualificazione dei percorsi esistenti di accesso al mare, la creazione di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare, la percorribilità pubblica della battigia

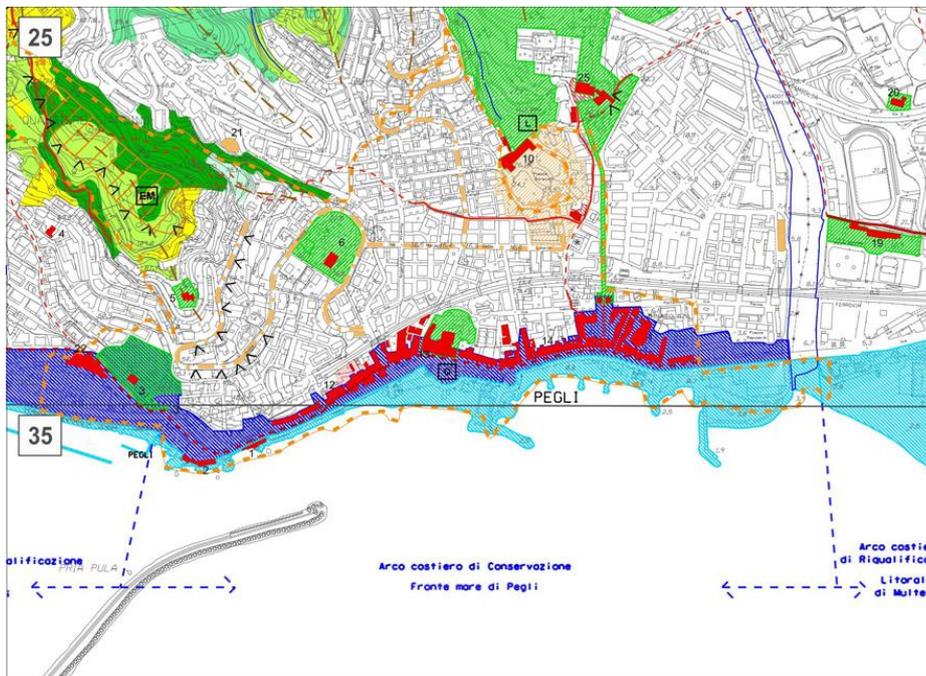


## COMUNE DI GENOVA

e della costa, la 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, l'incremento delle strutture e degli spazi destinati alla balneazione e delle relative attrezzature. Il Piano, inoltre, specifica che la disciplina degli archi costieri di riqualificazione e di conservazione e degli ambiti con disciplina paesaggistica speciale è specificata nelle "Norme di conformità: disciplina paesaggistica di livello puntuale", nel caso di specie tale indicazione è contenuta nell'apposita scheda dell'Arco Costiero di conservazione "Fronte Mare di Pegli".

### La disciplina paesaggistica di livello puntuale del PUC vigente

Il PUC, tra le sue varie componenti ha sviluppato, tra l'altro, il Livello Paesaggistico Puntuale, rispettoso nella sostanza del livello locale del PTCP Regionale, inserendo specificazioni paesistiche relative all'intero territorio riportate alle diverse previsioni urbanistiche e, nel contempo, ha riportato i più significativi elementi formali e tipologici che concorrono a caratterizzare le diverse componenti del paesaggio genovese, al prioritario scopo di garantirne la tutela e la valorizzazione. In molti casi le indicazioni espresse dal PTCP Regionale sono perfettamente coincidenti, anche se declinate in modo più articolato, con le indicazioni di livello puntuale e dell'assetto urbanistico, che sono state sviluppate al fine di raggiungere il necessario approfondimento della conoscenza del territorio;



in altri casi le differenze sono "formali" (per la diversità di linguaggio), ma coincidenti nell'obiettivo comune da raggiungere.

In questo senso, il livello puntuale paesaggistico del PUC vigente, ha sviluppato una metodologia per l'individuazione delle componenti del paesaggio di rilevante valore quali corsi d'acqua, crinali, percorsi di origine storica, emergenze paesaggistiche, elementi storico-artistici paesaggisticamente rilevanti e le aree di rispetto delle emergenze paesistiche. Inoltre, nell'ambito della valutazione paesistica sono stati indicati i luoghi di identità paesistica, il paesag-

gio agrario o naturale, i luoghi di eccezionale visibilità o panoramicità, nonché gli ambiti di conservazione del paesaggio, **oltreché gli specifici ambiti costieri**. Ciò al fine di pervenire ad una disciplina di livello puntuale estesa non solo alle aree non insediate ed al territorio extra urbano ma anche all'intero ambito urbano quale parte costituente e significativa del paesaggio genovese, specificando, dettagliando ed integrando opportunamente le indicazioni di livello locale del PTCP Regionale, come peraltro condiviso dagli atti regionali e della Città Metropolitana;

L'intera zona è inserita nell'**Arco costiero di Conservazione "Fronte mare di Pegli"**, ove la specifica scheda dopo un'ampia trattazione dei Valori del Paesaggio con individuazione delle Invarianti del paesaggio, della Visibilità dei luoghi, degli Elementi naturali e materiali, del Verde di pregio, delle Panoramicità delle Visuali, degli Elementi antropici, delle Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche, esplicita la Disciplina paesaggistica puntuale, precisando tra l'altro, che tale ambito di paesaggio costiero deve essere salvaguardato, pertanto vengono escluse possibilità di trasformazione degli edifici, ampliamenti in altezza e costruzioni fuori terra nei di-

2



## COMUNE DI GENOVA

stacchi e nei giardini. Stabilendo inoltre che 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, facendo anche riferimento al Progetto unitario esteso all'intero arco costiero per la riqualificazione del litorale di Pegli approvato con D.G.C. 126/2009.

### I contenuti del SOI

Il SOI dell'Arco Costiero di conservazione "Fronte Mare di Pegli", come predisposto dagli uffici comunali, è conforme alle norme della disciplina degli interventi sulla costa con l'obiettivo della salvaguardia e della valorizzazione del litorale di Pegli e secondo quanto indicato nelle Norme di conformità, Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale del Piano Urbanistico Comunale vigente con particolare riguardo a quelli posti in evidenza dalla specifica scheda di Piano, con lo scopo di:

- Verificare l'assetto della fascia del litorale studiando i rapporti con il progetto di salvaguardia del litorale;
- Confermare l'utilizzo balneare e per il tempo libero della costa;
- Garantire la visibilità del mare dai percorsi pubblici;
- Assicurare la fruibilità pedonale delle spiagge;
- Riconoscere alle attività sul litorale un'importante funzione sociale e di aggregazione per le diverse fasce di età;
- Definire il grado di valore paesaggistico del litorale;
- Indicare i criteri guida di orientamento per la riqualificazione;

Nella redazione del SOI si è tenuto anche conto della recente richiesta dell'introduzione di un campo da beach volley e del superamento dell'ipotesi di previsione di un parcheggio sotterraneo, previsto dal Progetto Unitario, nella medesima zona in prossimità del previsto campo. Lo Studio, tra l'altro, pone come obiettivo esplicito la riqualificazione e la tutela delle visuali panoramiche dal Lungomare pedonale e dalla strada veicolare (l'Aurelia) attraverso il riordino dei volumi delle attrezzature nautiche e degli stabilimenti entro sagome e scansioni che garantiscano la visuale della linea di battigia e degli elementi caratteristici del paesaggio, nonché l'accessibilità pubblica alla spiaggia. Inoltre viene evidenziato che la fruibilità potrà essere favorita elevando il livello qualitativo di manufatti, arredi e pavimentazioni prospicienti il mare come definito dalle norme prestazionali delineate nell'ipotesi progettuale, sottolineando che oltre alla funzione di indirizzo per la progettazione degli interventi da parte dei soggetti privati, anche le opere pubbliche per il completamento della passeggiata e quelle di salvaguardia del litorale, dovranno essere progettate nel rispetto dei valori paesaggistici evidenziati nello Studio Organico di Insieme.

### La qualificazione dell'aggiornamento del PUC

Considerato che il SOI, come descritto, sostituisce le previsioni pianificatorie contenute nel Progetto Unitario per la riqualificazione del litorale di Pegli, approvato con D.G.C. n. 126/2009, in quanto detto atto è ormai obsoleto in riferimento alla gestione degli interventi ed in quanto alcune indicazioni non trovano più l'interesse pubblico originario e non sono sempre perfettamente coerenti con la nuova disciplina introdotta dal PUC, l'approvazione dello Studio Organico d'Insieme, in sostituzione del citato Progetto Unitario, comporta un aggiornamento della corrispondente scheda dell'Arco costiero di Conservazione "Fronte mare di Pegli" delle Norme di conformità, Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale del Piano Urbanistico Comunale (pag. 115 e seg.) in cui è riportato il riferimento al Progetto unitario esteso all'intero arco costiero per la riqualificazione del litorale di Pegli D.G.C. 126/2009. La modifica consiste nella mera sostituzione del riferimento al Progetto Unitario, inserendo il richiamo allo Studio Organico d'Insieme approvato.

Quanto descritto non modifica la descrizione fondativa, anzi ricerca l'attuazione degli obiettivi del Piano e ne sviluppa i principi fondativi. A tal proposito si richiama il **Documento degli Obiettivi**: contenuti invariabili e orientabili - **Obiettivo B5** Rafforzamento del rapporto con il mare (obiettivo invariabile) **Principi fondativi del Piano punto 2**. Linea verde e linea blu, quali espressioni delle relazioni fra la città compatta, collocata tra il territorio con caratteri agrari e di presidio ambientale, e il mare, da preservare, migliorare e ricostruire. **Punto 4**. Rico-



## COMUNE DI GENOVA

struire il rapporto della città con il mare, come rapporto reale tra l'acqua e la terra, che si esprime non solo attraverso il porto, ma mediante un legame diretto con il mare per assicurarne la visibilità, la fruibilità e l'accessibilità. Inoltre quanto rappresentato è **coerente** con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento di livello locale, nonché coincidente con le indicazioni del Livello Paesaggistico Puntuale del PUC ed è in coerenza con gli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS contenuti nella DGR 1201/2015. Inoltre la Relazione Tecnica inerente la "Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale", allegata quale parte integrante e sostanziale, dimostra che l'aggiornamento al PUC in argomento **non deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità** così come previsto dalla L.R. 32/2012 e dal D. Leg.vo 152/2006.

Valutato che la Legge Urbanistica Regionale non riporta indicazioni circa modifiche d'ufficio al PUC in funzione di atti approvati, considerato che è necessario e opportuno inserire nella specifica scheda di ambito, la modifica descritta **non può che essere ascrivibile agli aggiornamenti del PUC, di cui l'art. 43 della l.r. n. 36/1997 e s.m.i.**, in quanto non incidente sulla descrizione fondativa e sugli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS e sugli obiettivi del PUC e coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e, in quanto tale, non rientrante nel campo di applicazione della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni.

Genova, 18 febbraio 2016

Il Funzionario Estensore

*arch. Maurizio Sinigaglia*