

CARTOGRAFIA ALLEGATA AL FINE DELL'INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA N. 75

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE:** Riqualificazione dello Stabilimento Balneare del Lido, della passeggiata pubblica lungo Corso Italia e creazione di una Base Nautica specializzata come Centro Velico, sulla base dello Schema di Organizzazione Urbanistica di seguito specificato.

**PERIMETRO E SETTORI:** L'area è suddivisa in sei settori, in ragione della differente collocazione funzionale  
*(con riferimento alla planimetria)*

**FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** Servizi privati di pubblica fruizione per la balneazione e le attività collegate

**FUNZIONI AMMESSE:** In tutti i settori:  
Servizi pubblici  
Parcheggi pubblici (limitatamente ai settori 1, 2 e 6), esclusivamente interrati  
Servizi privati

Nel settore 1:  
Parcheggi privati, esclusivamente interrati  
Connettivo urbano  
Pubblici esercizi  
Esercizi di vicinato  
Foresteria centro velico

Nel settore 2:  
Parcheggi privati, esclusivamente interrati  
Connettivo urbano  
Esercizi di vicinato  
Pubblici esercizi  
Viabilità  
Viabilità secondaria

Nel settore 3:  
Connettivo urbano  
Esercizi di vicinato  
Pubblici esercizi

Nel settore 4:  
Pubblici esercizi

Nel settore 5:  
Pubblici esercizi

Nel settore 6:  
Parcheggi privati, esclusivamente interrati  
Viabilità  
Viabilità secondaria

## PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Settore n. 1: destinato alla realizzazione del Centro Velico, di strutture ricettive per gli atleti e attività commerciali e di connettivo urbano di servizio allo stesso. La copertura del centro velico deve essere destinata ad uso pubblico e si deve configurare come naturale estensione di Corso Italia al fine di ricreare un affaccio pubblico verso il mare senza avere interferenze visuali. La Superficie Agibile destinata a Servizi privati (articolata in club house, spogliatoi) non può superare mq. 1.500; la Superficie Agibile destinata a Foresteria del centro velico non può superare mq. 800; la S.A. destinata ad attività commerciali (Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi) non può complessivamente superare 500 mq, di cui la quota di S.N.V. destinata a Esercizi di vicinato non può superare complessivamente mq. 250. Le altre

superfici accessorie sia coperte, sia interrato che seminterrate, anche se non concorrenti alla determinazione della S.A. non possono superare i 3.200 mq.

- Settore n. 2: Destinato alla riqualificazione di Corso Italia e al ripascimento della spiaggia, con esplicito divieto di realizzare nuovi volumi sopra la quota della viabilità attuale, ma con la possibilità di utilizzare spazi interrati per funzioni di parcheggi, di connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e riqualificazione dello stabilimento balneare con strutture sportive e ricreative che ne consentano l'utilizzo per l'intera durata dell'anno.  
La quota di superficie destinata a servizi privati di pubblica fruizione (articolati in stabilimento balneare, centro di talassoterapia, strutture sportive e ricreative, palestra, hall, uffici, club house, spogliatoi) e connettivo urbano non può superare mq. 9.500 di cui la superficie destinata a cabine dello stabilimento balneare, sia fisse che stagionali, non può superare mq. 7.000; la S.A. relativa alle attività commerciali (Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi) non può complessivamente superare 4.000 mq, di cui la quota di S.N.V. destinata a Esercizi di vicinato non può superare complessivamente mq. 2.500. Le altre superfici non destinabili alle funzioni private sopra indicate sia coperte, sia interrato che seminterrate (comprendenti, fra le altre, le verande e i camminamenti coperti), anche se non concorrenti alla determinazione della S.A. non possono superare i 10.000 mq.
- Settore n. 3: destinato alla realizzazione di servizi privati di pubblica fruizione per la balneazione e le attività collegate (stabilimento balneare e centro benessere), connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e di attività private.  
La quota di superficie destinata a sale congressi, centri di ricerca, servizi privati per la balneazione e le attività collegate, connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato non può superare mq. 3.500 di cui la quota di S.N.V. destinata a Esercizi di vicinato non può superare complessivamente mq. 250. Le altre superfici non destinabili alle funzioni sopra indicate sia coperte, sia interrato che seminterrate (comprendenti, fra le altre, le verande e i camminamenti coperti), anche se non concorrenti alla determinazione della S.A. non possono superare i 1.500 mq.. L'altezza dei manufatti di nuova edificazione non può superare la quota dell'edificio esistente.
- Settore n. 4: costituisce organica estensione del contiguo settore 2 ed è destinato alla realizzazione di servizi privati di pubblica fruizione per la balneazione e alla relativa sistemazione del litorale. E' consentito l'inserimento di pubblici esercizi (chiosco) con S.A. massima di 50 mq., purchè immessi in una struttura adeguatamente progettata in sintonia con il complesso.
- Settore n. 5: destinato all'estensione dello stabilimento balneare previsto nei settori 2 e 4 mediante sistemazione di strutture balneari e relativi percorsi di distribuzione alla quota terrena in contiguità con gli spazi demaniali destinati alla balneazione di pubblica fruizione, con esplicito divieto di realizzare nuovi volumi sopra la quota della viabilità attuale, al fine di non precludere la visuale verso il mare. Oltre tale quota sono consentiti esclusivamente eventuali ingombri delle strutture di collegamento verticale. L'estensione delle funzioni ammesse non può superare 3.000 mq. Le altre superfici non destinabili alle funzioni sopra indicate, anche se non concorrenti alla determinazione della S.A., non possono superare i 1.000 mq..
- Settore n. 6: destinato alla realizzazione di servizi di uso privato, al mantenimento degli attuali parcheggi interrati, alle sistemazioni esterne e alla creazione di verde urbano. E' consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con particolari cautele localizzative ed architettoniche come definite nello schema di organizzazione dell'area, al fine da essere destinato alle specifiche funzioni ivi ammesse.

**PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:**

**A LIVELLO DI QUARTIERE**

Esistenti confermati	mq.	
Previsione	mq.	
Totale generale	mq.	

**A LIVELLO URBANO**

Esistenti confermati	mq.	
Previsione	mq.	9.000

La dotazione di standard di previsione indicati nella tabella ha valore orientativo, essendo calcolata nell'ipotesi della completa attuazione degli interventi, restando peraltro fermo l'obbligo di applicare gli standard minimi prescritti per ogni funzione e le prescrizioni particolari nell'attuazione degli interventi, come disciplinato dalle Norme di Attuazione del P.U.C. di cui all'art. 75 bis.

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

Obbligo di realizzazione di nuovi accessi pubblici alla battigia e del collegamento alla contigua spiaggia comunale di San Giuliano e ripristino della percorribilità della battigia. Raccordo tra la passeggiata pedonale di Corso Italia e la viabilità interna all'intervento al fine di realizzare un ridisegno urbano, mediante l'utilizzo di un giardino lineare, attivando un processo di rinnovamento paesistico con la messa a dimora di specie autoctone e acclimatate.

Realizzazione di sistemi di accesso ai parcheggi interrati non interferenti con la viabilità ordinaria e realizzati in sintonia con l'ambiente circostante.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P.:**

La trasformazione dell'Ambito per gli interventi ammessi dalla relativa disciplina deve avvenire in coerenza con le indicazioni dello Schema di Organizzazione Urbanistica che costituisce parte integrante e sostanziale della medesima disciplina di seguito riportato.

Le nuove strutture devono essere a basso impatto ambientale sia per le tecniche costruttive, sia per le emissioni inquinanti, sia per il basso consumo energetico, sia per l'utilizzo di energie rinnovabili.

**Settore 1**, destinato alla costruzione del nuovo centro velico. L'altezza del nuovo fabbricato non può superare la quota di calpestio della passeggiata di Corso Italia. Oltre a tale quota non possono essere inseriti nessun tipo di volumi.

Inoltre il nuovo complesso velico (dotato di foresteria per gli atleti e parcheggi, esclusivamente interrati, da realizzarsi sotto il sedime di Corso Italia) deve contribuire a mettere a sistema i complessi sportivi del Tennis di via Campanella e delle Piscine di Albaro, rafforzando la vocazione dell'area al tema dello sport, tempo libero e benessere.

La foresteria, comprensiva di aule didattiche, locali comuni e quanto necessario al funzionamento, è soggetta a specifico vincolo di destinazione d'uso, con divieto di modificare tale destinazione.

La copertura del centro velico, destinata ad uso pubblico, si deve configurare come naturale estensione di Corso Italia al fine di ricreare un affaccio pubblico verso il mare senza avere interferenze visuali.

Il nuovo complesso deve garantire il rispetto delle qualità paesaggistiche con riferimento, in particolare, alle interferenze visuali panoramiche e all'alterazione dei valori paesaggistici, con specifica attinenza agli aspetti meritevoli di particolare tutela, quali manufatti emergenti, monumenti, essenze vegetali di pregio, e corredato da un'analisi critica dei caratteri dimensionali, linguistici, tipologici, insediativi e funzionali delle preesistenze.

**Settori 1, 2, 3, 4 e 5**

L'obiettivo generale di tale intervento deve essere finalizzato a dare una continuità funzionale e architettonica alla passeggiata di Corso Italia incrementando l'avanzamento verso il mare dello spazio di uso pubblico. Pertanto uno dei principali obiettivi del progetto di riqualificazione urbana e di ridurre le superfici impermeabili è "l'apertura verso la città" dell'intero complesso, e ridare una effettiva fruibilità pubblica dell'affaccio verso mare.

Il progetto deve essere corredato da una relazione in cui vengano indicate le principali incidenze degli interventi sulle componenti ambientali interessate e sui costi/benefici collettivi riferite, in particolare, alla geologia e l'idrogeologia del luogo, al paesaggio urbano, alla flora, alla qualità dell'aria e delle acque, all'onere gestionale dei servizi di smaltimento rifiuti, trasporto pubblico, acquedotto, fognatura e gas, all'integrazione con i piani di protezione civile, alla mobilità veicolare e flussi pendolari indotti, alla percezione sociale e alle mitigazioni apportate e i benefici diretti e indiretti.

La progettazione deve farsi carico di uno studio approfondito sul traffico indotto, verificando puntualmente quale sia la localizzazione ottimale per gli accessi al nuovo complesso compresi quelli delle merci, di servizio e dei visitatori.

Per quanto concerne il ripascimento della spiaggia ed eventuali opere di difesa, al fine di tutelare la flora e la fauna esistenti da possibili impatti dovuti a tale attività, è necessario che il progetto sia corredato da specifici studi di settore.

**Settori 3 e 5** le coperture degli interventi, per la maggior parte dell'estensione, devono essere trattate a verde pensile di tipo estensivo e le essenze utilizzate devono essere in grado di sopravvivere in situazioni di estrema siccità e presentare un'alta adattabilità e un'elevata capacità di rigenerazione e autopropagazione. L'altezza del manufatto previsto nel settore 3 non può superare la quota dell'edificio esistente. L'altezza dei nuovi fabbricati, previsti nel settore 5, non può superare la quota media del contiguo settore 6 sistemato a verde, con possibilità di superare detto limite di un metro, per motivate esigenze tecnico-funzionali, a condizione che tale nuova quota sia opportunamente raccordata e non precluda la visuale verso il mare.

In entrambi i settori, oltre a tale quota sono consentiti esclusivamente eventuali ingombri delle strutture di collegamento verticale che dovranno essere opportunamente progettate al fine di ridurre al minimo le interferenze visuali sia dall'attiguo settore 6 che dal mare. Particolare cura deve essere posta allo studio dei prospetti in quanto la percezione del complesso dal mare deve risultare il più possibile "neutra" al fine di apprezzare la rinaturalizzazione dell'area di intervento.

**Settore 4**, oltre le opere di difesa a mare, le sistemazioni di pubblica fruizione funzionali alla balneazione devono prevedere la posa di adeguate piantumazioni e l'utilizzo di materiali permeabili e leggeri o naturali (ghiaia, terreno vegetale, sabbia).

**Settore 6**, al fine di garantire una reale apertura alla città di questo spazio, deve essere posta grande attenzione allo studio dei sistemi di accesso. E' pertanto necessario prevedere il ridisegno dell'area, eliminando se possibile la presenza delle auto e verificare la possibilità dell'eliminazione dell'attuale ingresso ai box interrati. La posa di adeguate piantumazioni possono contribuire ad una generale valorizzazione dello spazio e, conseguentemente, della qualità urbana di questa area. L'obiettivo generale di tale intervento deve essere finalizzato a dare una continuità funzionale e architettonica alla passeggiata di Corso Italia incrementando la visuale verso il mare. Pertanto uno dei principali obiettivi del progetto di riqualificazione urbana è "l'apertura verso la città" dell'intero complesso, a tal fine è consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con particolari cautele localizzative ed architettoniche come definite nello schema di organizzazione dell'area.

**In tutti i settori:** non è consentito l'accantonamento di S.A.. Obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali in ragione delle funzioni insediate e da collocarsi ove ammessi. Non è consentito l'inserimento della funzione residenziale. L'altezza interna delle cabine balneari non può superare m. 2,60.

I parcheggi interrati sono esclusi dal calcolo della Superficie Agibile e della Superficie Accessoria.

La Superficie Accessoria massima consentita non è incrementabile e ricomprende quanto stabilito dalla L.R. 16/2008 e s.m. e dall'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.U.C. come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2009, laddove non diversamente disciplinato.

L'ambito speciale di riqualificazione urbana (Amb U) è rappresentato graficamente nella zonizzazione di P.U.C., tale rappresentazione grafica ha la funzione descrittiva di prefigurare simbolicamente l'esito della riqualificazione. I colori, le delimitazioni tra le diverse campiture e le integrazioni tra funzioni diverse hanno valore meramente orientativo. Ai fini della rappresentazione grafica della funzione commerciale nel contesto della riqualificazione, è stata utilizzata un'apposita campitura di colore giallo, non presente nelle altre parti della zonizzazione di P.U.C.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Gli interventi previsti nei settori dell'Ambito devono conformarsi a quanto richiesto nello Schema di Organizzazione Urbanistica di seguito specificato e costituente parte integrante della disciplina dello stesso Ambito.

Gli interventi previsti nei settori 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono soggetti all'approvazione di un unico Progetto Unitario corredato da apposita Convenzione, nell'ambito della quale sono definite:

- 1) le fasi di realizzazione dell'intero intervento, anche ai fini del rilascio dei necessari titoli abilitativi e della relativa cantierizzazione, fermo restando che, pur a fronte di un eventuale titolo abilitativo unitario, il rilascio dell'agibilità delle costruzioni destinate a funzioni private deve essere subordinato alla completa realizzazione ed agibilità di tutti gli interventi previsti nei settori 1, 2, 4;
- 2) nel caso si intenda, invece, disciplinare nella Convenzione la possibilità della approvazione dei progetti edilizi per la parte dell'insediamento relativa a funzioni produttive, per i singoli settori 1, 2, 4, 5 e 6 mediante il ricorso allo Sportello Unico per le Imprese, resta fermo l'obbligo di subordinare il rilascio dell'agibilità delle costruzioni destinate a funzioni private ammesse, alla completa realizzazione ed agibilità di tutti gli interventi previsti nei settori 1, 2, 4;
- 3) l'obbligo della gestione unitaria del nuovo stabilimento balneare del Lido, articolato nei settori 2,3,4 e 5;
- 4) le garanzie cauzionali relative alla completa realizzazione delle opere di pubblica fruizione;
- 5) le garanzie relative alla costituzione di servitù per il pubblico accesso alla battigia;
- 6) l'obbligo di corredare il Progetto Unitario di un quadro economico esaustivo riferito sia alla realizzazione che alla gestione dell'opera dal quale dovrà chiaramente emergere e garantire che durante la fase di realizzazione della riqualificazione non potrà essere effettuato nessun licenziamento o messa in mobilità, oltre i confini comunali, dei lavoratori operanti nell'area di intervento;
- 7) l'obbligo di corredare il Progetto Unitario di un approfondito studio sul traffico e sulla mobilità urbana comunale, con soluzioni trasportistiche idonee a limitare l'uso dell'auto privata;
- 8) obbligazioni al fine del rispetto dei criteri progettuali e realizzativi finalizzati al contenimento del consumo energetico, all'uso di fonti rinnovabili, all'introduzione di criteri ecologici nelle tecniche realizzative e nella selezione dei materiali.

#### **NORME TRANSITORIE:**

Le aree e gli edifici esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona FB. La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

## SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Attualmente la struttura del Lido si presenta come un agglomerato edilizio di vaste proporzioni, frutto di plurimi interventi di accrescimento sul mare, la cui immagine appare oggi artificiosa e congestionata, e necessita di radicali opere di *rehabilitation*, cioè operazioni di innalzamento degli standard qualitativi e di trasformazione dell'esistente, tese alla ricostruzione di un paesaggio con elementi più naturali. L'obiettivo principale è di riqualificare il Lido di Genova in base a previsioni di sviluppo concretamente perseguibili e, al tempo stesso, valorizzare le opportunità che l'intervento offre alla città, verso un nuovo modello di sviluppo urbano, in grado di creare una coincidenza tra le aspettative dei cittadini e degli operatori. In questo contesto il Lido rappresenta un'occasione programmatica di grande rilievo per Genova, attivando un organismo capace di integrarsi nella vita della città e del suo territorio.

Intervenendo sul tratto di litorale che si estende dal promontorio di San Giuliano fino a Boccadasse, il progetto del Lido di Genova si presenta come occasione strategica di rinnovamento di una parte significativa del litorale genovese. Il ripensamento dell'attuale assetto dello storico stabilimento balneare deve essere condotto secondo un approccio teso a modificare il complesso edilizio esistente che caratterizza questo tratto di costa, creando le condizioni per una nuova apertura della città verso il mare. In questo contesto, così complesso e delicato, il progetto deve tendere a riqualificare il waterfront del Lido di Genova ricreando un corretto rapporto di interazione tra città e mare. La configurazione architettonica e paesaggistica del nuovo intervento deve recuperare il corretto rapporto tra terra e mare, riflettendo i suoi benefici effetti sulla città a livello funzionale, economico ed ambientale.

Nell'intero Ambito sono stati individuati 6 settori (Tavola 1: *individuazione dei settori*) a ciascuno dei quali è stata attribuita una edificabilità massima (ad esclusione del settore 6 che ne è privo), al fine di rendere compatibili le esigenze del nuovo complesso con le funzioni insediabili e la necessità di armonizzare i nuovi volumi nel rispetto di un disegno organico e unitario (Tavola 2: *individuazione degli interventi su foto aerea*).

Fermo restando l'obbligo del Progetto Unitario, i progetti delle nuove costruzioni devono essere sviluppati all'interno del perimetro di ogni singolo settore, fatte salve le flessibilità di seguito specificate.

Nello Schema di Organizzazione dei settori sono previsti, trattati con apposita simbologia, opportuni spazi che devono rimanere liberi da edificazioni, oltre al livello della quota stradale, e che devono essere sistemati a giardino, con alberature adeguate.

La suddetta rappresentazione grafica (Tavola 3: *sistemazione di superficie dei settori*) ha la funzione descrittiva di prefigurare simbolicamente l'esito della riqualificazione. Le delimitazioni tra le diverse campiture di colore e le integrazioni tra funzioni diverse, rappresentate mediante rigatura, hanno valore orientativo (Tavola 7: *viste prospettiche*).

L'altezza massima consentita, ferme restando le prescrizioni di cui al successivo paragrafo relativo alle distanze dagli edifici esistenti, è pari alla quota di calpestio della passeggiata di Corso Italia (Tavola 4: *profili trasversali*).

La superficie agibile è stata stimata come valore di riferimento per ciascun settore e sviluppabile all'interno delle volumetrie previste.

settore	S.A. massima stimata mq.		Superfici massime che possono essere destinate a cabine balneari mq.	Superfici accessorie massime mq.	Superficie settore mq.
		di cui S.N.V. massima mq.			
<b>1</b>	2.800	250	0	3.200	*7.390
<b>2</b>	13.500	2.500	7.000	10.000	*32.460
<b>3</b>	3.500	250	0	1.500	1.420
<b>4</b>	50	50	0	0	*7.500
<b>5</b>	3.000	0	3.000	1.000	1.160
<b>6</b>	190	0	0	0	3.460
<b>Totale</b>	<b>23.040</b>	<b>3.050</b>	<b>10.000</b>	<b>15.700</b>	<b>53.390</b>

\* compreso lo specchio acqueo.

### Opere di mitigazione ambientale

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi pedonali e risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria. Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.

Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alle strade o accessi veicolari, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla continuità della percorribilità pedonale.

I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.

Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono essere collocate all'interno degli edifici o interrati. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno. Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.

E' vietata l'installazione di tralicci per linee aeree e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e gli spazi liberi da edificazione devono essere preferibilmente drenanti e arredati con verde naturale piantumato. La copertura degli edifici, nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, deve contemplare la piantumazione con essenze adeguate e, in tali casi, devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore idoneo all'apparato radicale delle essenze prescelte.

La realizzazione degli interventi, ove possibile, deve preservare le essenze ad alto fusto di pregio che, se rimosse, devono, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi, essere messe a dimora nella zona circostante ovvero essere sostituite (Tavola 5: *schema delle opere di mitigazione ambientale*).



### **Criteri Costruttivi**

L'intervento deve prevedere nuove strategie ambientali tese ad attenuare l'impatto ambientale dell'agglomerato esistente riciclando, ove possibile, gran parte dei materiali smantellati e impiegando materiali naturali eco compatibili. Il nuovo complesso deve essere improntato alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti e orientato al contenimento dei fabbisogni energetici ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

La nuova struttura deve avere una configurazione aperta, integrata e in stretta connessione con il territorio, gestita con criteri di efficienza e focalizzata ad incrementare gli spazi aperti esistenti, garantendo e potenziando i percorsi pubblici lungo la costa. Da qui la necessità di caratterizzare il nuovo Lido con un aspetto assolutamente innovativo. Inoltre l'intervento deve prevedere una accurata progettazione del verde con l'inserimento delle specie autoctone (leccio, pino marittimo, pitosforo, oleandro, corbezzolo, lentisco, canna, tamerici, ...) e delle specie acclimatate (palma, agave, fico d'india, ...) che ormai costituiscono popolazioni selvatiche e stabili in grado di riprodursi senza l'intervento dell'uomo. Inoltre, in corrispondenza del ripascimento della spiaggia, deve essere prevista la messa a dimora di specie tipiche degli ambienti alofili (canneti, tamerici, ...).

Il nuovo sistema di percorsi, generati dalle coperture degli edifici posti sotto la quota di Corso Italia, deve integrarsi ed estendere lo spazio a fruizione pubblica da Corso Italia verso l'area di intervento creando nuovi traguardi visivi e lasciando preferibilmente alle essenze vegetali, e non a barriere fisiche, il compito di gestire la transizione tra spazi di uso pubblico e privati. Tali percorsi, quando non realizzati con materiali erosivi (sabbie e ghiaie) già presenti in sito e originati dal mare, dovranno essere realizzati prevalentemente in legno proveniente da piantagioni controllate e costantemente rimboschite.

### **Allineamento dei fronti**

Deve essere data importanza alla continuità progettuale, movimentando i volumi per adeguarsi all'intorno esistente. In prossimità della passeggiata di Corso Italia, quindi l'intervento deve garantire la visuale verso la battigia, come indicato negli schemi grafici allegati (Tavola 6: *nuove visuali e accessi al mare*).

### **Altezze e distanze dagli edifici esistenti**

L'altezza interna delle cabine balneari non può superare m. 2,60. Deve essere garantita la distanza minima di 10 metri dai fronti finestrati degli edifici esistenti o di progetto destinati a funzioni diverse dalle attività balneari e deve essere verificata la possibilità di inserire un filtro verde, di forma e dimensioni compatibili con le necessità dell'intervento, tra le diverse zone a destinazione differenziata.

Nella copertura del nuovo complesso, salvo specifici divieti stabiliti dalla disciplina dei singoli settori, possono essere inseriti impianti tecnici di contenute dimensioni e impianti per la produzione o il recupero di energia, a condizione che il tutto sia opportunamente mascherato da apposite strutture coerenti con l'architettura dell'intervento e rispettose dell'ambiente circostante.

### **Prescrizioni e indicazioni particolari**

Le destinazioni commerciali, ancorchè relative alle sole categorie dei pubblici esercizi e degli esercizi di vicinato, con esclusione pertanto di qualsiasi destinazione per attività commerciali di livello superiore in applicazione delle vigenti normative in materia di commercio, all'interno del nuovo complesso richiedono la realizzazione di forme architettoniche compatibili, che si armonizzino con il contesto.

### **Reti infrastrutturali e flussi di traffico**

La progettazione del nuovo Lido deve essere corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta

differenziata dei rifiuti. Tale progettazione dovrà inoltre essere corredata da un approfondito studio sul traffico e sulla mobilità urbana comunale, con soluzioni trasportistiche idonee a limitare l'uso dell'auto privata.

#### **Norme di flessibilità**

Il perimetro dell'Ambito può essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto quando ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina della zona confinante avente un confine di maggiore sviluppo.

Il perimetro dei settori può eventualmente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini catastali o per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, in caso di attuazione congiunta di più settori e per escludere porzioni che non risultino utili all'attuazione del progetto, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione stessa.

L'adeguamento delle reti infrastrutturali può essere realizzato anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi posti.

#### **Standard prescritti**

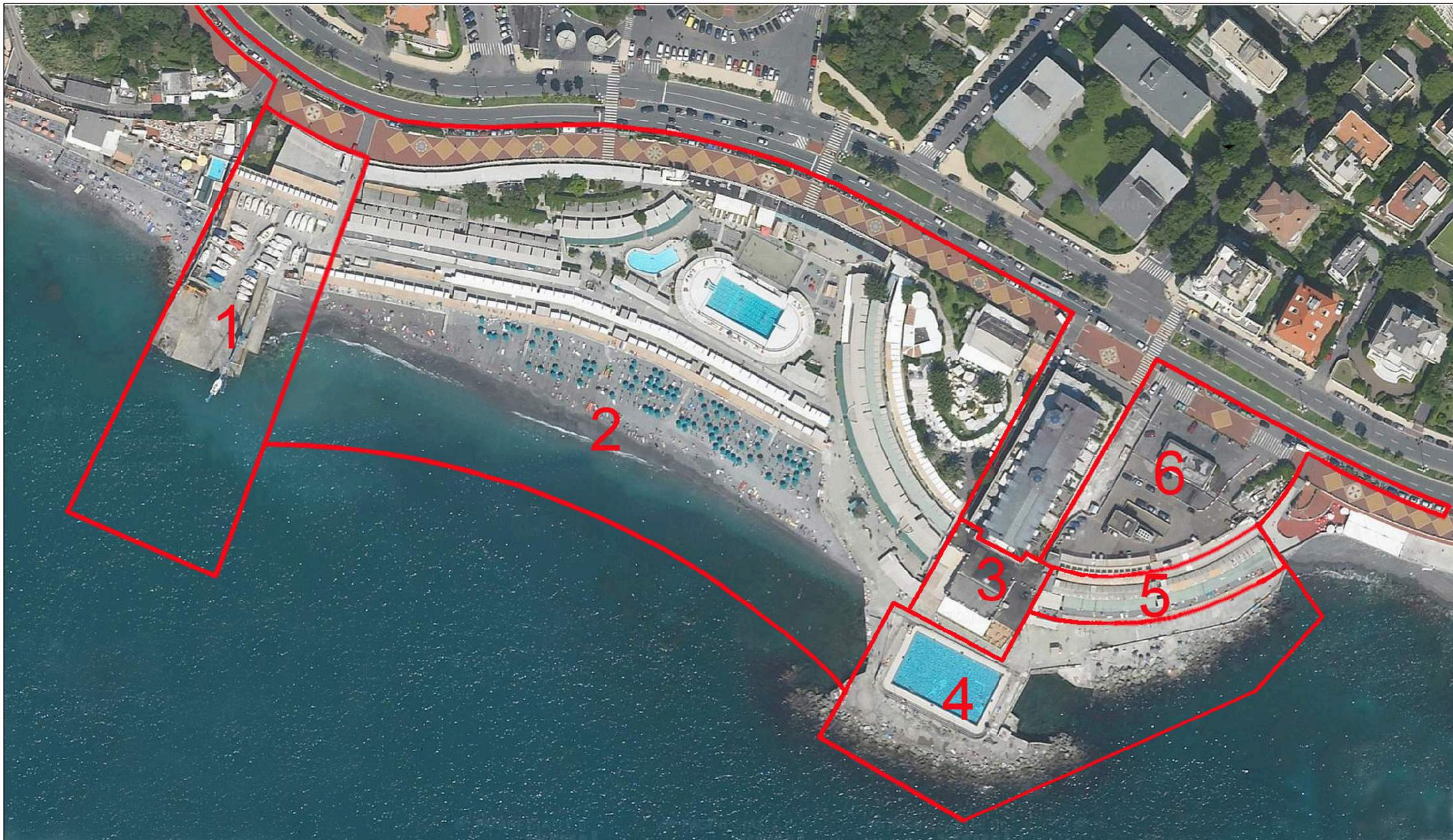
Gli interventi previsti sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici nella misura indicata dall'art. Amb6), delle Norme di Attuazione del P.U.C., in relazione alle funzioni insediate.

E' consentito che tali spazi restino alla proprietà privata vincolati ad uso pubblico in luogo della prescritta cessione al Comune per funzioni pubbliche o di pubblico interesse, a condizione che le manutenzioni vengano assunte in toto da un unico soggetto con oneri a carico della proprietà.

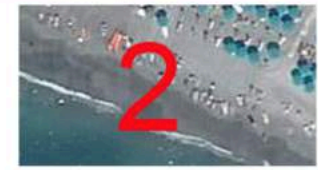






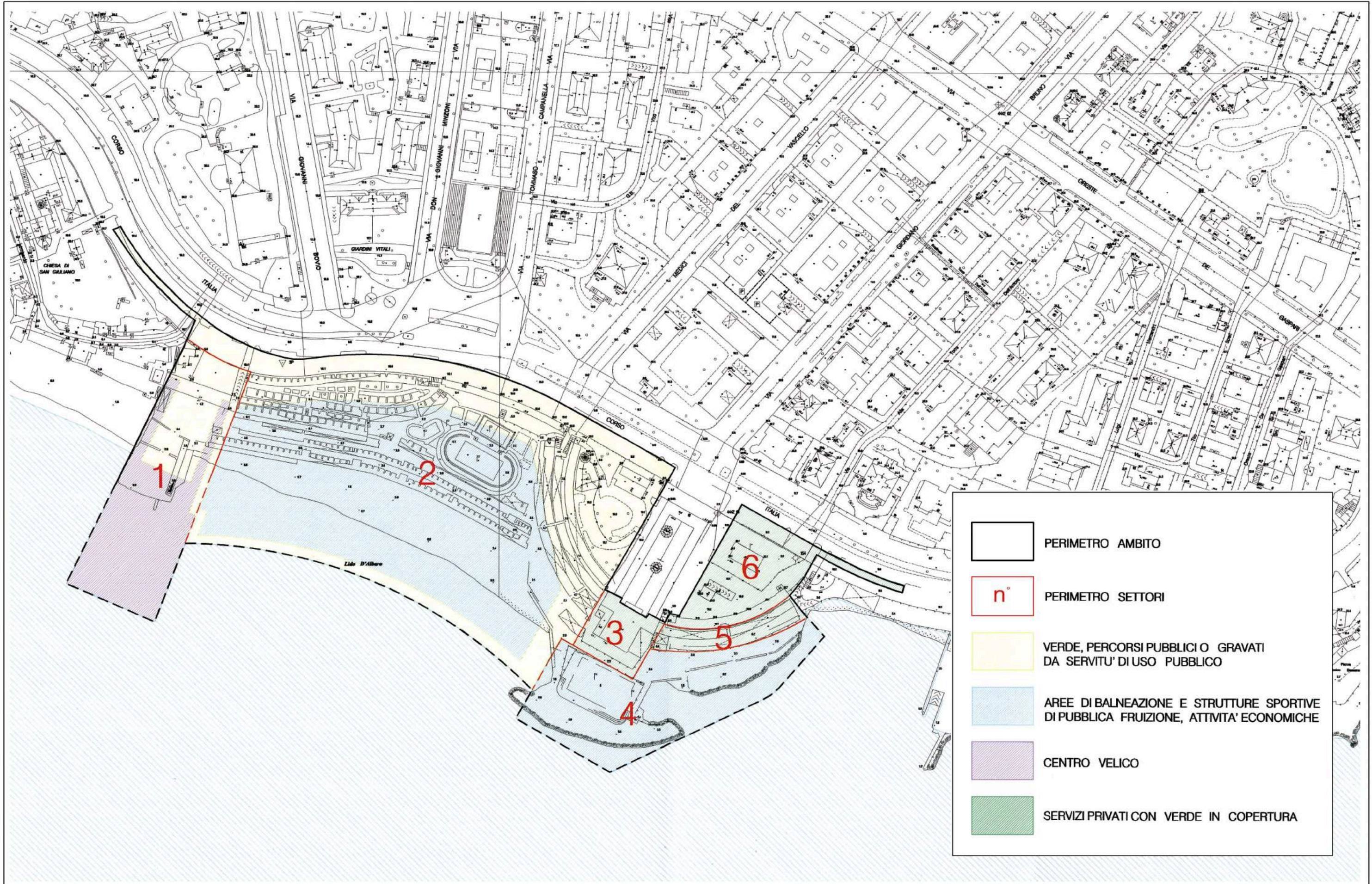


Individuazione dei settori di intervento



n° settori di intervento

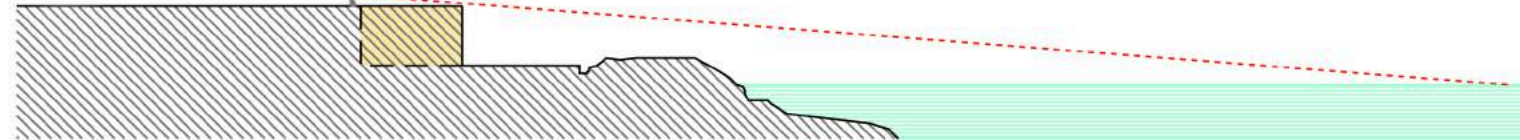






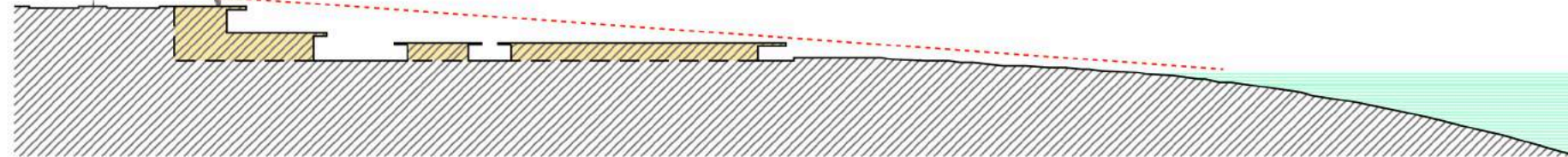
Profilo A - A'

Corso Italia



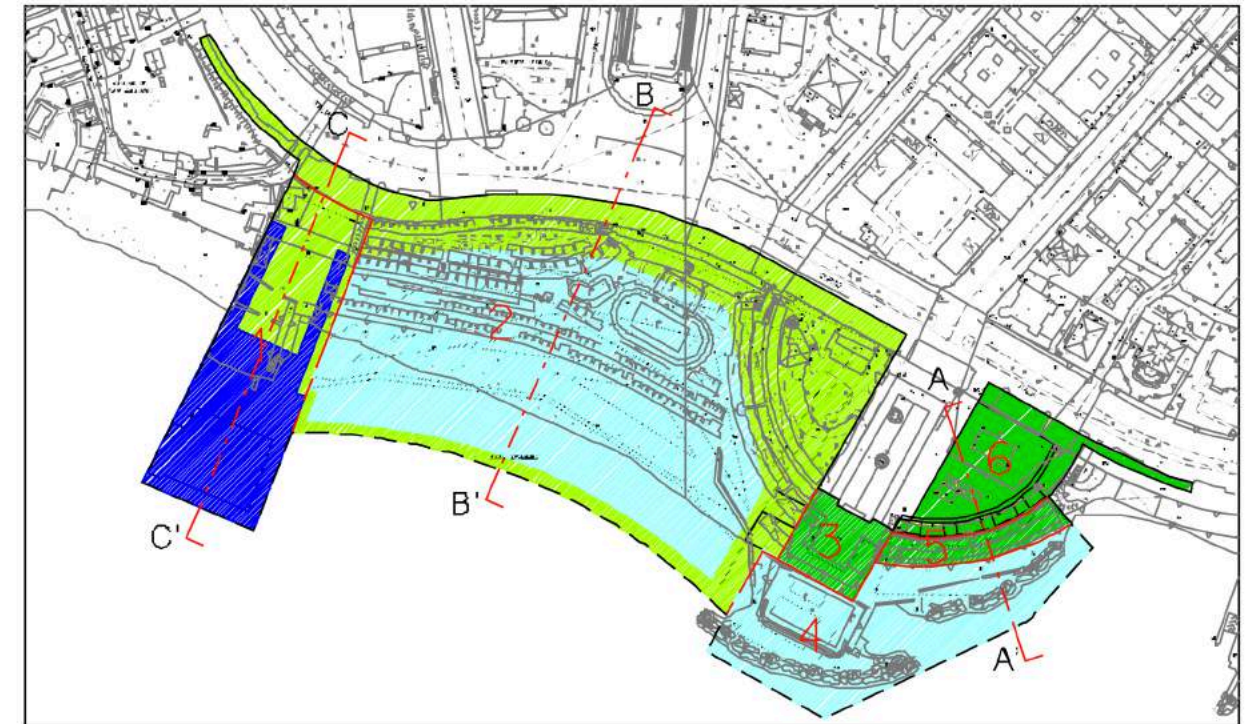
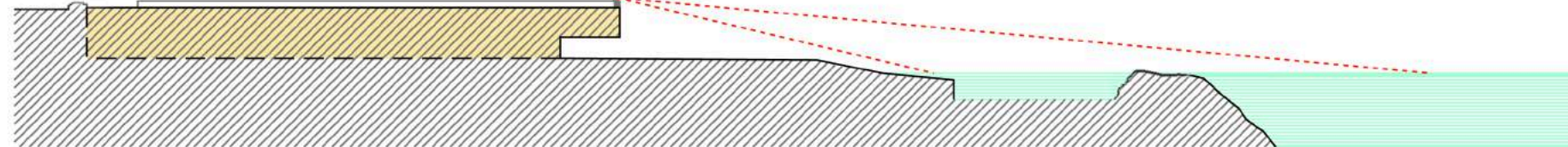
Profilo B - B'

Corso Italia



Profilo C - C'

Corso Italia



 Interventi previsti

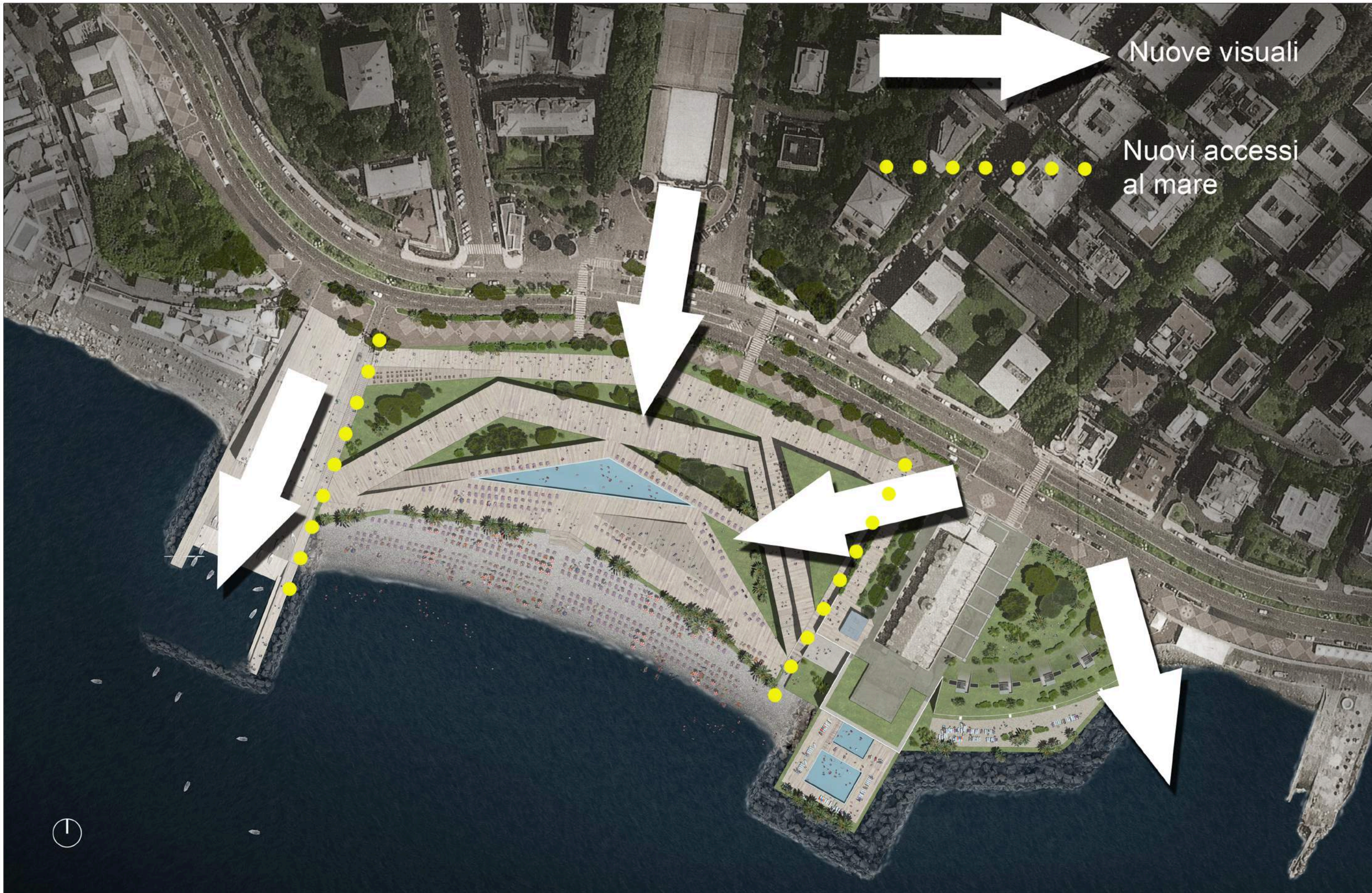
Scala 1:1000





Rilievo base: rilievo aerofotogrammetrico comunale (scala 1:1000)











## RELAZIONE GEOLOGICA

AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97



### 1 PREMESSE

L'indagine in oggetto si inserisce nell'ambito della variante al Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000, ai sensi dell'art. 44 della l.r. 36/97, finalizzata alla riqualificazione dello stabilimento balneare del Lido, del tratto di passeggiata pubblica lungo Corso Italia ed alla creazione di una base nautica specializzata come centro velico nel Municipio VIII Medio Levante.

Lo scrivente Ufficio Geologico ha avuto l'incarico di redigere la presente relazione con lo scopo di verificare, sulla base delle risultanze degli studi geologici in possesso dell'archivio geologico, la coerenza della variante in oggetto rispetto alla normativa geologica a corredo del P.U.C. e degli altri strumenti pianificatori vigenti.

### 2 MODALITA' DI INDAGINE

L'indagine geologica è stata articolata nel modo seguente:  
ricerca bibliografica con reperimento di indagini geognostiche eseguite in precedenza nell'area in oggetto;

- inquadramento geologico, geomorfologico ed idrogeologico desunto dalla cartografia relativa agli studi propedeutici a corredo del P.U.C.;
- inquadramento sismico;
- inquadramento normativo riferito ai diversi strumenti pianificatori vigenti, verifica della compatibilità tra le caratteristiche geologico-tecniche generali dell'area e le destinazioni d'uso previste;
- stesura di relazione geologica.

### 3 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area oggetto di studio è ubicata in fregio a Corso Italia nel tratto compreso tra Via Bovio e Via Giordano Bruno. (**Tav.1**).

Con riferimento alla Carta Tecnica Regionale a scala 1:5000, l'area ricade nel foglio 230041 - Boccadasse.

#### 4 INQUADRAMENTO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO

Con riferimento alla Carta Geologica a corredo del P.U.C. del Comune di Genova e ad indagini geognostiche eseguite in aree limitrofe, l'intero comparto è caratterizzato dalla presenza di spiagge, riporti artificiali e calcari del Monte Antola. (**Tav.2**)

Le spiagge ricoprono buona parte della zona in esame e corrispondono all'area non edificata dello stabilimento balneare. Come tutte le spiagge di Albaro, anche la spiaggia in concessione allo stabilimento è stata formata artificialmente scaricando in mare, sui fondali litoranei rocciosi, terreni di scavo, detriti e macerie, derivanti dagli estesi interventi edificatori del dopoguerra.

I riporti ricoprono la porzione orientale dell'area in corrispondenza dell'edificazione del Lido d'Albaro.

Il substrato roccioso è rappresentato da un litotipo appartenente alla Formazione dei Calcari del Monte Antola, rappresentati da calcari marnosi, marne calcaree e marne argillose in sequenze ritmicamente ripetute, talora a base calcarenitica, localmente intercalate da argilloscisti, arenarie e marnoscisti di tipo ardesiaco. L'assetto giaciturale presenta vergenza Nord-orientale. La profondità del substrato è stata rilevata, in corrispondenza dei vicini Bagni Italia a circa 4 m dal p.c..

Dal punto di vista geomorfologico (**Tav. 3**), l'area in esame si colloca a valle del "Colle di Albaro", che si delinea come "placca rocciosa" continua, culminante a Nord nella zona di S. Martino di Albaro e limitata ad Ovest e ad Est rispettivamente dalle valli del torrente Bisagno e del torrente Sturla.

Si evidenzia al riguardo che l'intensa urbanizzazione ha completamente obliterato tutta l'area che è indicata in cartografia tra le "Aree urbane compatte non definibili geomorfologicamente", fatta eccezione per la zona di spiaggia.

#### 5 INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Come riportato in **Tav. 4** si rileva che la zona risulta per buona parte cartografata come "Urbanizzata e sostanzialmente impermeabile".

Le spiagge attuali, permeabili per porosità, sono sede di falda marina, che può estendersi anche alle porzioni retrostanti in corrispondenza delle zone già attualmente urbanizzate ma ugualmente di pertinenza dei depositi marini.

I riporti, permeabili per porosità, non dovrebbero risultare sede di una falda freatica costante, ma eventualmente essere soggetti a circolazione connessa ad eventi pluviometrici.

Il substrato roccioso subaffiorante, presenta permeabilità secondaria per fessurazione e fratturazione ed può ammettere pertanto filtrazione e percolazione idrica al suo interno in quanto le discontinuità, ampliate dall'azione solvente dell'acqua d'infiltrazione, rappresentano vie di deflusso preferenziali per le acque stesse.

In superficie, ad eccezione della battigia, l'area dello stabilimento balneare è quasi completamente impermeabilizzata, per cui l'infiltrazione è praticamente nulla.

Per quanto riguarda i deflussi che interessano la zona di intervento, il sito si colloca in fregio alla tombinatura del **rio del Parroco**, il cui tracciato si sviluppa al di sotto dei campi da tennis compresi tra Via Campanella e Via Don Minzoni e in corrispondenza di Corso Italia è stato deviato verso San Giuliano sfociando in mare in adiacenza del pennello frangiflutti presente all'estremità occidentale dello stabilimento balneare. (**Tav. 7**)

## 6 INQUADRAMENTO SISMICO

Ai fini dell'applicazione della normativa antisismica e della definizione dell'azione sismica nell'area in oggetto, dovrà essere valutata, contestualmente all'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia, l'influenza delle condizioni litologiche e morfologiche locali sulle caratteristiche del moto del suolo in superficie.

La categoria del suolo di fondazione dovrà riguardare i terreni compresi tra il piano di imposta fondazionale, fino alla profondità investigata, commisurata all'estensione e all'importanza dell'opera, mediante indagini geognostiche da programarsi in misura adeguata all'utilizzo dell'area.

Per quanto concerne il calcolo dell'azione sismica occorre evidenziare che, con riferimento al D.M. del 14/01/2008 e alla "Nuova classificazione sismica del territorio regionale", approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n° 1308 del 24/10/08, il territorio del Comune di Genova è classificato in **Zona Sismica 3B** definita a **bassa pericolosità**. Per tale zona si ha, come valore di riferimento, una accelerazione orizzontale  $a_g$  pari a 0,100 g.

I riporti e le spiagge, amplificando l'accelerazione massima di superficie, rispetto a quella che ricevono alla loro base, modificano la composizione e l'energia complessiva dell'onda, in relazione alle velocità con cui si trasmettono le onde sismiche di taglio (Vs) all'interno dei depositi ed in rapporto al loro spessore.

## 7 INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'area in esame, come indicato in **Tav. 5** e con riferimento alle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Genova, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000, ricade in area urbanizzata a suscettività d'uso non condizionata (zona A $\beta$ ), in area urbanizzata a suscettività d'uso parzialmente condizionata (zona B $\beta$ ) e in area urbanizzata a suscettività d'uso limitata (zona C $\beta$ ).

L'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia dovrà essere rispettosa di quanto prescritto all'art. 1.3 (Interventi in zone urbanizzate) e all'art. 4.3 (zona C urbanizzata) delle suddette Norme Geologiche del P.U.C..

Con riferimento alla pianificazione di bacino, l'area in oggetto ricade nel Piano di Bacino Stralcio per il rischio idrogeologico - Ambito 14, approvato con D.C.P. N°66 del 12/12/02 e s.m., ed in particolare in area Pg0 (suscettività molto bassa) e Pg1 (suscettività bassa), la cui Normativa demanda ai Comuni, nell'ambito della Norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici, la definizione della disciplina specifica per dette aree in termini di approfondimento delle indagini. Con riferimento alla carta del reticolo idrografico e della rete idrografica significativa l'intervento non interferisce con rivi classificati nel Piano come corsi d'acqua significativi, in quanto il citato **rio del Parroco** è riportato nelle cartografia suddetta, come rivo non significativo: la normativa non prevede pertanto la presenza di fasce di inedificabilità assoluta e fasce di rispetto dai limiti dell'alveo del rio. Infine con riferimento alla carta delle fasce fluviali è presente un'area in fascia B\* (storicamente inondata in tratti non indagati) in corrispondenza della viabilità di Corso Italia e pertanto esterna all'area di intervento. (**Tav. 6 e Tav. 7**)

L'area non risulta soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 3267/1923.

## 8 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

Tenuto conto degli interventi previsti dalla variante, che prevedono riempimenti e nuove volumetrie, sia in elevazione che interrato, di seguito vengono sinteticamente riportate alcune considerazioni geologico-tecniche a carattere generale ai fini dell'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia.

Le condizioni geologiche I.s. generali ricavate mediante elaborazione delle risultanze delle indagini eseguite in aree limitrofe e tratte dall'archivio geologico dell'Ufficio scrivente, non evidenziano particolari fenomeni geologici negativi in atto, ma solo possibili problematiche di tipo geotecnico connesse ai rapporti esistenti tra substrato roccioso, riporti e spiagge.

Le problematiche essenziali sono legate alla localizzazione in profondità del substrato lapideo e alle caratteristiche geotecniche dei materiali sciolti, informazioni necessarie alla scelta e al dimensionamento delle soluzioni fondazionali. Tali aspetti saranno evidentemente oggetto di specifici approfondimenti e sviluppi puntuali nelle successive fasi autorizzative dell'intervento edilizio.

Tenuto conto della presenza della citata zona storicamente inondata in fregio all'area di intervento, il progetto dovrà, inoltre, essere corredato da uno studio di carattere idraulico, con i criteri definiti nel Piano di bacino, al fine di valutare correttamente la funzionalità idraulica del tombino esistente del Rio del Parroco ed eventualmente prevedere il rifacimento del tratto terminale, qualora l'esito dello studio idraulico evidenziasse delle criticità.

In sede di progettazione dovrà essere studiato anche lo stato di funzionalità della rete fognaria esistente e dei deflussi superficiali.

Per quanto concerne gli interventi in prossimità dell'attuale linea di costa, il progetto dovrà prevedere i necessari approfondimenti in ordine all'assetto marino dai quali desumere le condizioni preesistenti e le interrelazioni con le opere in progetto. Per interventi in zona costiera occorre verificare l'assenza di situazioni negative in atto o ingenerabili a seguito dell'intervento sulla dinamica costiera, comportanti modificazioni profonde sul paraggio.

Infine, vista la presenza del cuneo salino a quota campagna, nel caso sia di volumetrie interrate che di opere fondazionali profonde, dovranno essere tenute in debito conto le caratteristiche di aggressività delle acque marine, nei confronti delle opere speciali.

## 9 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

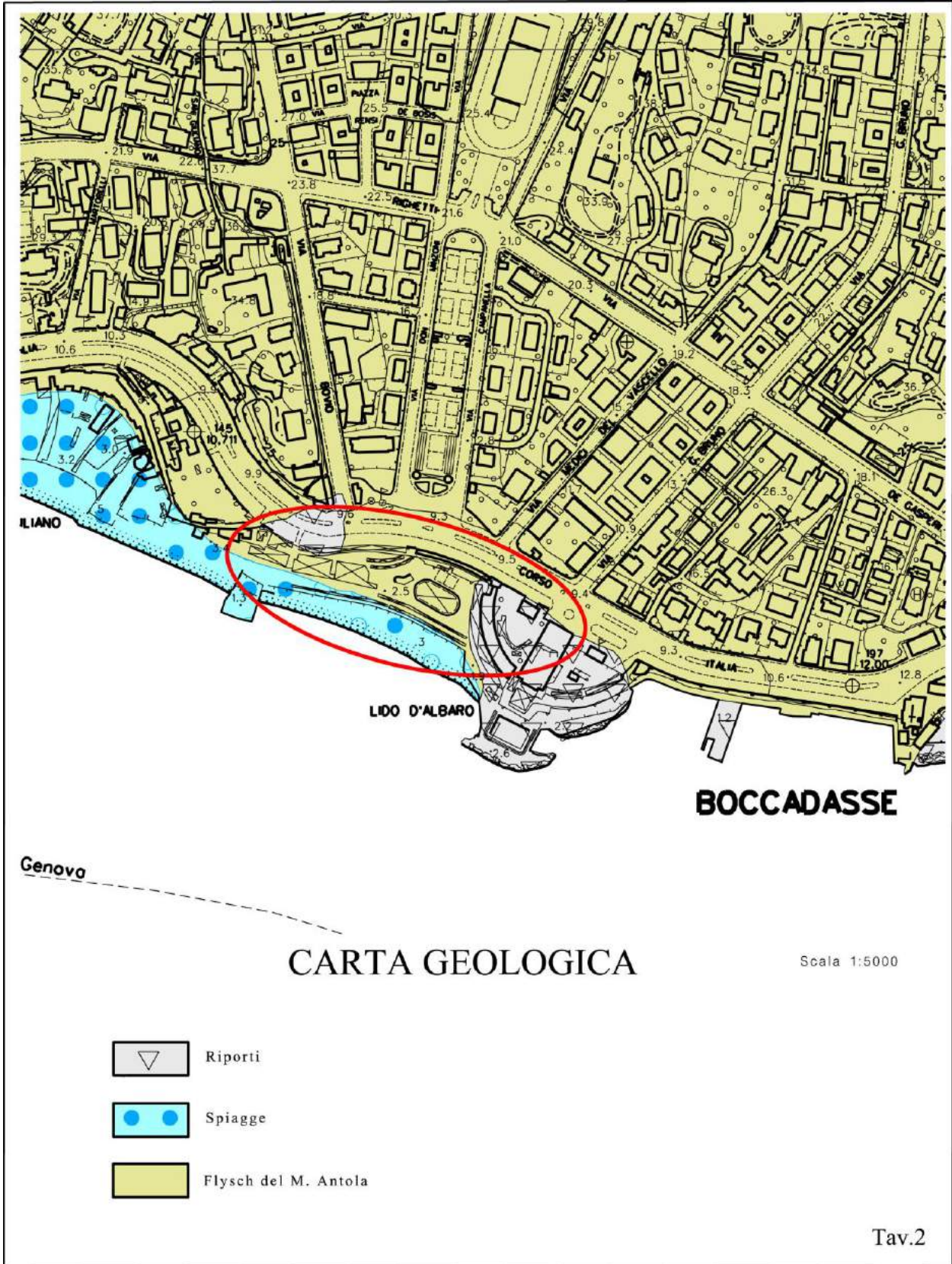
***Sulla base dello studio geologico eseguito, la variante in oggetto è da ritenersi compatibile rispetto al contesto territoriale, con i contenuti del nuovo Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n°75 (Nuovo Lido di Genova) dello strumento urbanistico generale, relativamente agli aspetti geologici di competenza dell'Ufficio scrivente.***

L'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia, non potrà prescindere dalla puntuale applicazione della legislazione vigente in materia ed in particolare del D.M. 14/1/08 (Norme tecniche sulle costruzioni.....) con particolare riferimento agli aspetti inerenti la normativa sismica, delle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. e delle Norme di Piano di bacino Ambito 14.





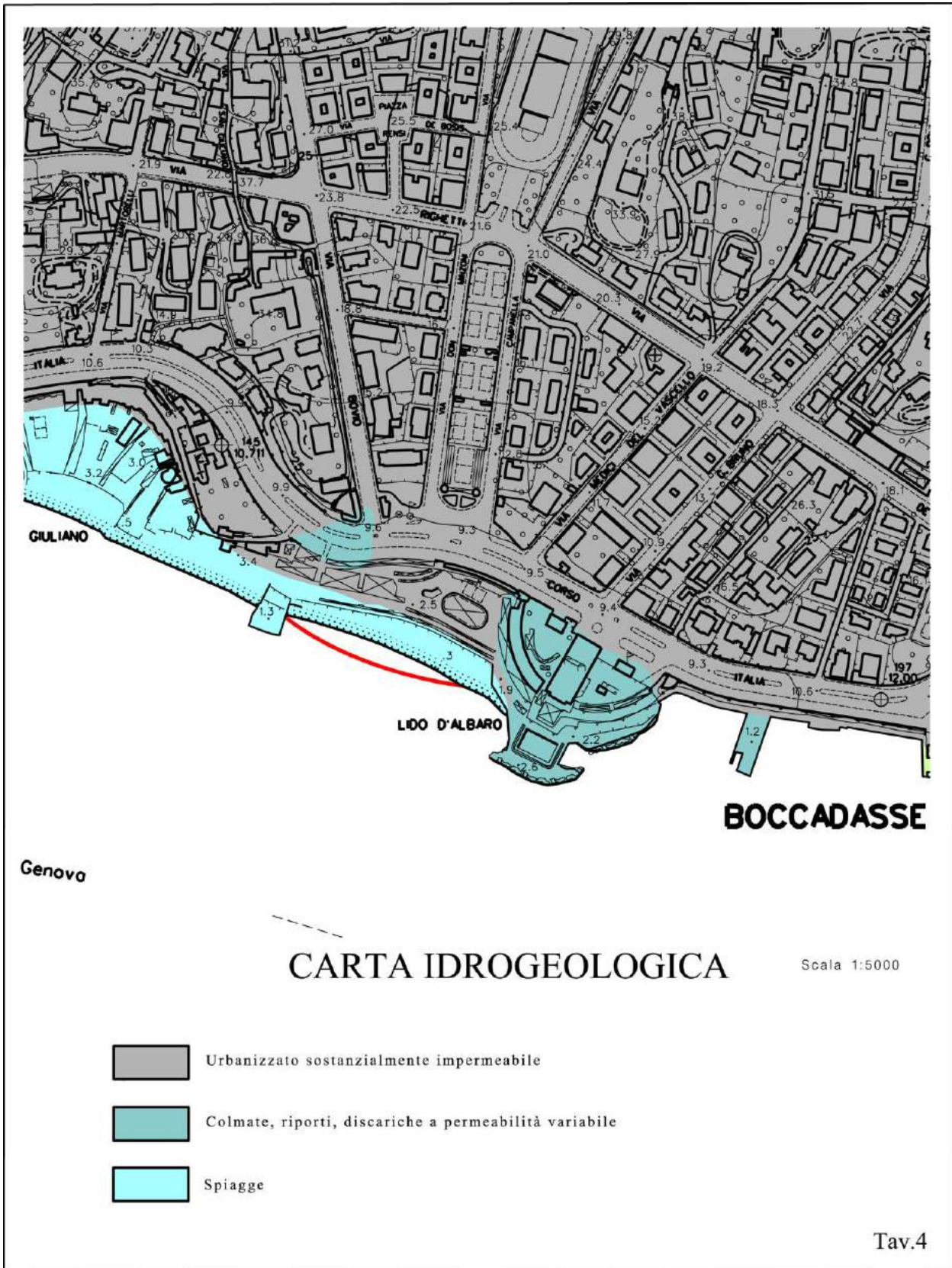








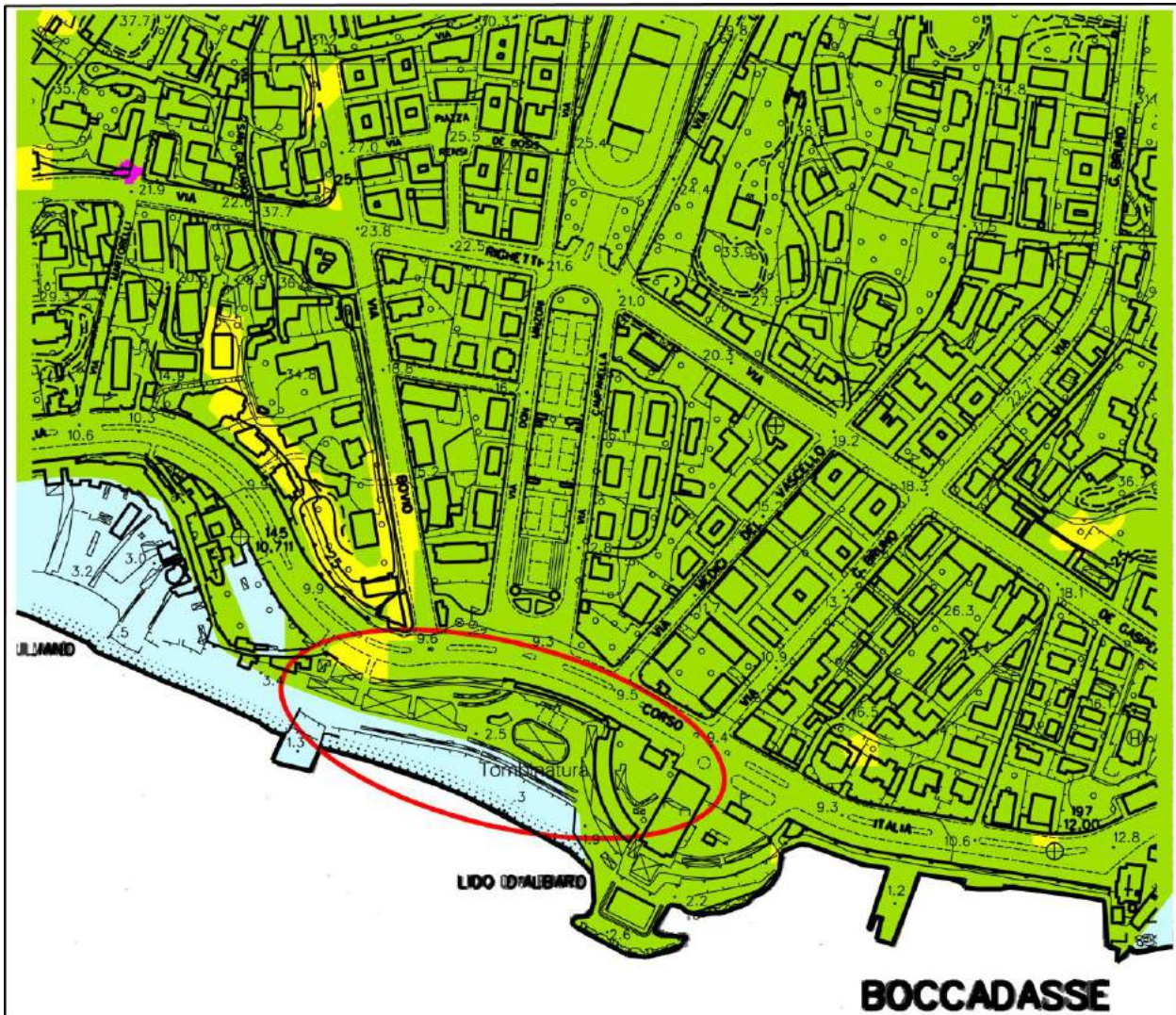















## CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO

Scala 1:5000

-  Suscettività media (Pg2)
-  Suscettività bassa (Pg1)
-  Suscettività molto bassa (Pg0)

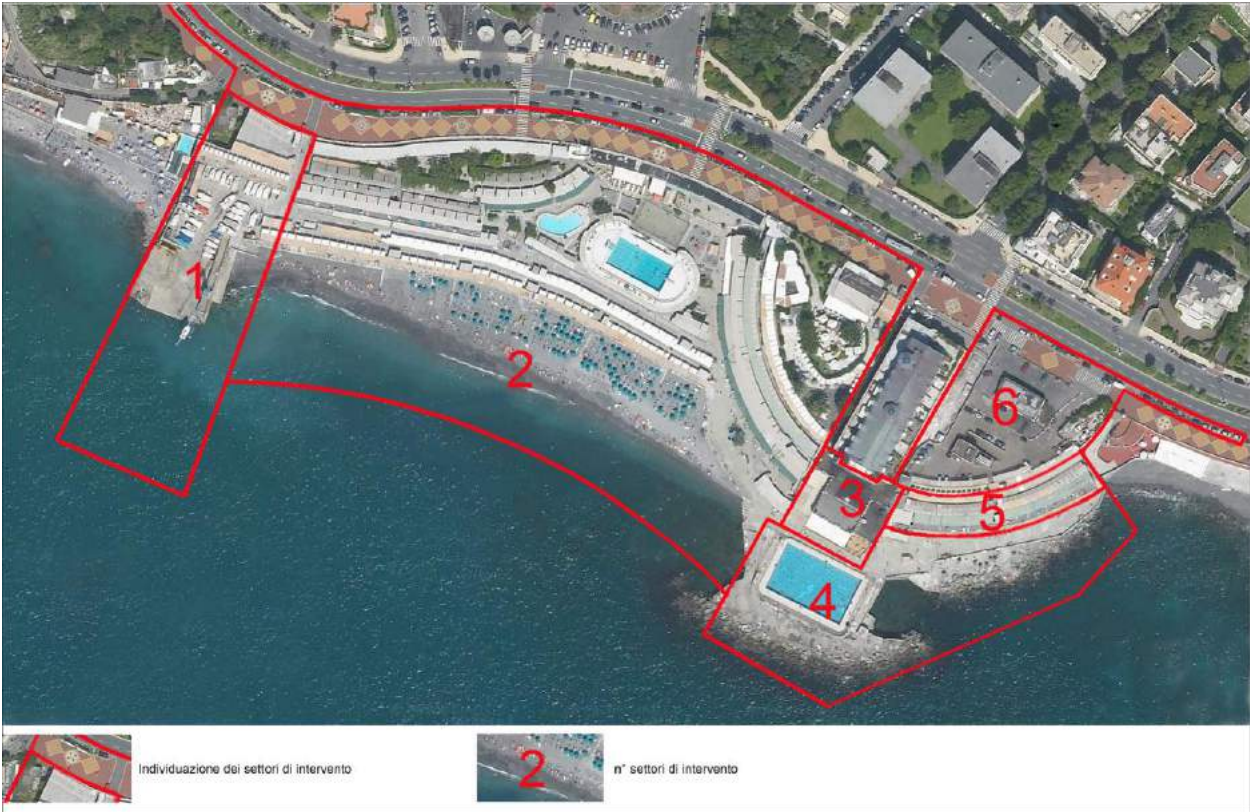
tratto da: "Carta della suscettività al dissesto" dell'Ambito 14

Tav.6

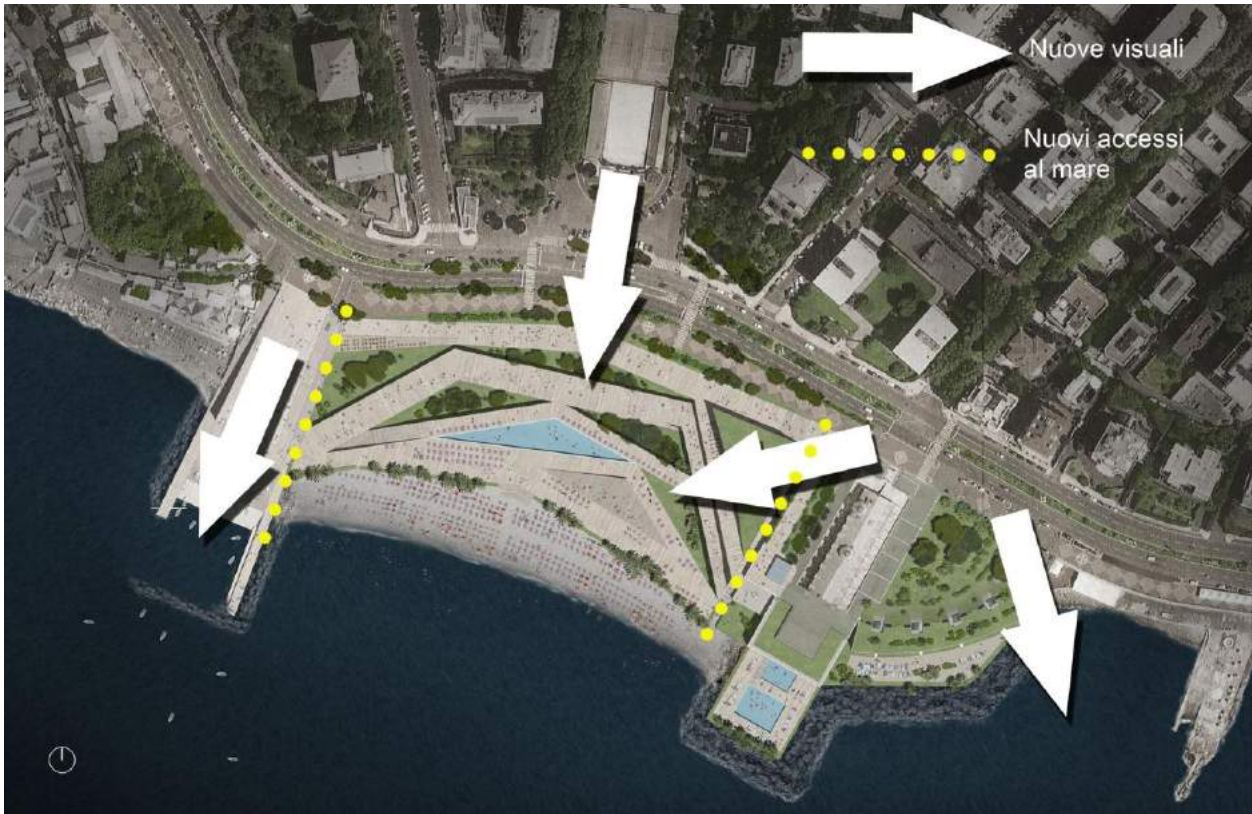




TAV. 8  
INDIVIDUAZIONE SETTORI DI INTERVENTO





**TAV. 9  
NUOVE VISUALI E ACCESSI AL MARE**

**TAV. 10**  
**VISTE PROSPETTICHE INTERVENTO**

