



**AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA**

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

**Area Territoriale Voltri-Prà**

**AmbitoVP6**

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.).<sup>1</sup>

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 – MARINA DI PRA' – LITORALE DI PEGLI.

ARCO COSTIERO DI RIQUALIFICAZIONE  
MARINA DI PRA' – LITORALE 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

---

<sup>1</sup> 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:

### **MARINA DI PRA'**

#### ***Grado di pianificazione***

Programma Operativo Regionale (POR) Liguria FESR 2007/2013 – PROGETTO INTEGRATO RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO PRA' MARINA approvato D.G.C. 316/2009.

#### ***Inquadramento***

L'arco costiero comprende la zona del canale di calma e la zona della fascia di rispetto di Pra' e il nucleo antico di Pra', l'estensione è di circa 1.5 Km.

#### ***Valori del paesaggio***

##### Invarianti del paesaggio

Il valore paesaggistico dei luoghi è costituito dall'antica palazzata sull'Aurelia che si affacciava sul mare e dalla recente realizzazione del canale di calma, con passeggiata e banchine per le imbarcazioni che rappresentano una realtà specifica della città, anche il Centro remiero nella fascia di rispetto costituisce elemento che connota la zona.

##### Visibilità dei luoghi

Tramontata una vocazione balneare mai solidamente sostenuta a causa della presenza sullo stesso litorale di attività eterogenee e contrastanti, le aree del litorale sono venute a trovarsi marginalizzate e seminascolte alle visuali dalla città per la nuova presenza dell'Aurelia ottocentesca e della ferrovia, di poco successiva, costruite entrambe sulle uniche aree allora facilmente disponibili: quelle della spiaggia. Lo specchio di mare che un tempo fronteggiava Pra',

è stato trasformato in una piattaforma costiera artificiale che altera l'originario rapporto tra la terra e il suo mare.

#### Elementi naturali e materiali

L'ambiente dell'antico borgo marinaro è stato fortemente trasformato dal riempimento a mare.

#### Verde di pregio

Il verde della zona è essenzialmente costituito dal giardino di ponente della fascia di rispetto che necessita di adeguamenti, e dalla zona con palmizi che corona il canale di calma. Il verde all'interno del quartiere antico si presenta frammentato, dove gli episodi importanti sono unicamente costituiti da alberature in Piazza Sciesa, Piazza Bignami, Piazza Venezian che rafforzano l'identità del singolo sito ma non sono in grado di connotare l'intero abitato.

#### Panoramicità delle visuali

Dalla banchina e dalla passeggiata della fascia di rispetto si percepisce il canale di calma, come un insieme di opere che creano un ambiente artificiale di notevole gradevolezza, coronato a monte dalla sky-line della zona collinare, in parte ancora verde e in parte fortemente costruita.

#### Elementi antropici

Il carattere artificiale che la contraddistingue deriva dalla loro genesi, funzionale soltanto alla creazione di un'area franca, una doppia fascia d'acqua e di terra, realizzata per il "rispetto"

dell'abitato di Prà nei confronti delle attrezzature portuali sorte sul riempimento costiero antistante la delegazione. Il bacino idrico parallelo all'antica spiaggia, detto canale di calma, fa da collettore ai torrenti che un tempo raggiungevano il mare in quel tratto di costa. A sud vi sono gli ambiti portuali, verso terra quelli retroportuali, formalmente urbani ma ancora di proprietà demaniale, hanno sostituito l'originario litorale. Quest'ambito aveva vissuto, già in epoche remote come tutto il Ponente genovese, le prime fasi dell'industrializzazione che avevano visto l'insediamento delle industrie manifatturiere pesanti in molti dei latifondi nobiliari, assai diffusi proprio nelle fasce immediatamente prospicienti il mare, facilmente raggiungibili e di scarso valore sul mercato immobiliare dell'epoca. L'Aurelia che separa il centro storico dalla fascia, è l'unica strada di collegamento tra i quartieri della città lungo la costa, conserva sostanzialmente il tracciato ottocentesco. La linea ferroviaria, oggi dismessa, ha rappresentato una cesura tra l'abitato e la fascia a mare.

#### Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche

La zona storica dell'abitato di Pra' costituita dagli edifici sull'Aurelia e sulle strade interne al borgo storico che comprendono: via Sapello, via Airaghi, via Fusinato e piazza Sciesa.

#### ***Disciplina paesaggistica puntuale***

La riqualificazione è inserita nel Progetto Integrato finanziato con il Programma Operativo Regionale (POR), al fine di attuare la riqualificazione urbana per il miglioramento della vivibilità, della sicurezza, dell'attrattività, dell'accessibilità e della coesione sociale. Tutti gli interventi riguardano esiti progettuali i cui contenuti rispondono a criteri inerenti lo sviluppo urbano sostenibile, azioni progettuali garanti della salvaguardia e della valorizzazione dei valori storico-sociali dell'abitato di Prà, in cui le istanze di rinnovamento ed ammodernamento delle funzioni e dei servizi devono farsi carico delle variabili connesse alla qualità della vita urbana indotte dall'interrelazione delle componenti quali il paesaggio, l'ambiente e la stratificazione dei significati storico-sociali sedimentati, da riconoscere e valorizzare per il consolidamento ed il potenziamento dell'identità collettiva. L'idea forza del Progetto Integrato, la riorganizzazione e riqualificazione della viabilità urbana costiera esistente, strutturata come "parco lungo" verte sul principio di concepire l'infrastruttura quale occasione di progettazione delle aree interessate che concorrono alla configurazione di un nuovo paesaggio urbano percepibile come un continuum organico che restituisce una nuova identità al quartiere di Prà. Il Progetto Integrato si compone di interventi che sono stati finanziati e di altri progetti che hanno come obiettivo principale il ridisegno del nuovo paesaggio urbano nell'ottica della sostenibilità ambientale, dell'applicazione di tecniche di bioedilizia e del potenziamento delle modalità di

trasporto alternativo. Il progetto integrato prevede le seguenti realizzazioni: Parco Lungo, Piazza del Mercato Prodotti a 0 Km, Approdo Nave Bus e parcheggio di interscambio, nuovo accesso e riqualificazione del Parco e riassetto Idrogeologico del Torrente S. Pietro con rinaturalizzazione della foce. Lungo l'abitato è prevista la realizzazione di un marciapiede alberato con pista ciclabile. La presenza della corsia bus in aderenza al marciapiede, così strutturato, consentirà di avere il traffico delle automobili private ad una distanza variabile non inferiore a 15 metri dai fronti degli edifici con un netto miglioramento della vivibilità e diminuzione del rumore. L'ulteriore aiuola centrale prevista con verde di arredo separerà i flussi veicolari nei due sensi di marcia abbattendo inquinamento acustico e dell'aria.

Nella zona sono previsti interventi volti al completamento delle funzioni urbane e in particolare un passante veicolare di collegamento levante-ponente che consentirà di alleggerire il traffico lungo l'abitato di Prà, un Polo scolastico, attrezzature e servizi per lo sport all'aria aperta, l'area attrezzata per i camper, connettivo urbano in modo da integrare la zona della fascia e l'abitato. Per consentire lo svolgimento di regate è prevista la realizzazione di strutture per allungare il campo di regata del canottaggio. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono prevedere il ricorso a tecniche tradizionali per salvaguardare la zona storica dell'abitato di Prà. Le nuove realizzazioni potranno avere caratteristiche innovative, in sintonia con quanto specificato nel

progetto integrato volto ad attuare interventi di sostenibilità ambientale e dove il verde costituirà parte essenziale per la realizzazione degli interventi.

## **LITORALE PRA' – PEGLI**

### ***Grado di pianificazione***

Prescritta approvazione di P.U.O..

### ***Inquadramento***

Il tratto di litorale, che si estende dalla rocca del Castelluccio fino al capo del Risveglio, ha uno sviluppo di circa 1Km e comprende l'Aurelia e le aree sottostanti la strada.

### ***Valori del paesaggio***

#### Invarianti del paesaggio

Gli elementi che rendono riconoscibile il tratto di litorale, in quanto testimonianza della permanenza nel tempo di caratteristiche naturali e antropiche sempre percepibili, sono costituiti dal Capo Risveglio - emergenza paesistica costituita dal promontorio roccioso attorniato da scogli emergenti isolati, costruito in ogni spazio disponibile, sul quale si succedono quasi accavallandosi fino alla battigia, le case a schiera dei pescatori, le ville medievalescenti in foggia di castello e le residenze borghesi di carattere eclettico, sorte nell'ultima fase dell'urbanizzazione. Il Capo è attraversato a media quota dalla via

Aurelia (via Pegli) che qui scavalca la galleria ferroviaria e fornisce una significativa serie di affacci panoramici a picco sulla scogliera. Altra emergenza è costituita, all'estremo ponente del litorale, dal Promontorio Castelluccio: vestigia residuale dell'antico sistema difensivo litoraneo, ridotto ad una isolata emergenza rocciosa sovrastata da un bastione murato.

#### Visibilità dei luoghi

Superato il Capo Risveglio, andando verso ponente, la percezione del massiccio del Faiallo, oltre Voltri, chiude definendolo l'ambito urbano. Le più significative visuali pubbliche sono quelle che si hanno da mare.

#### Elementi naturali e materiali

Il promontorio di Capo Risveglio è costituito da roccia scura, metamorfica e scistosa derivata dalla orogenesi alpina ed estranea all'allineamento calcareo "Sestri-Voltaggio" che caratterizza i rilievi posti poco più a levante. Le rocce affioranti che ancor oggi caratterizzano il luogo si estendevano verso ponente per lasciare posto ad una spiaggia cancellata dalla realizzazione della massicciata e del muro di contenimento realizzato con la linea ferroviaria.

#### Verde di pregio

Verde di sfondo, naturale o antropico, che emerge dal vicino profilo delle colline e contribuisce a creare un'immagine racchiusa da una cornice verde continua.



### Elementi antropici

Le opere realizzate al Capo Risveglio e quanto resta del Castelluccio connotano fortemente il paesaggio. Da qui l'ampia zona, dapprima collinare, e poi insediata dai vasti complessi residenziali.

### Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche

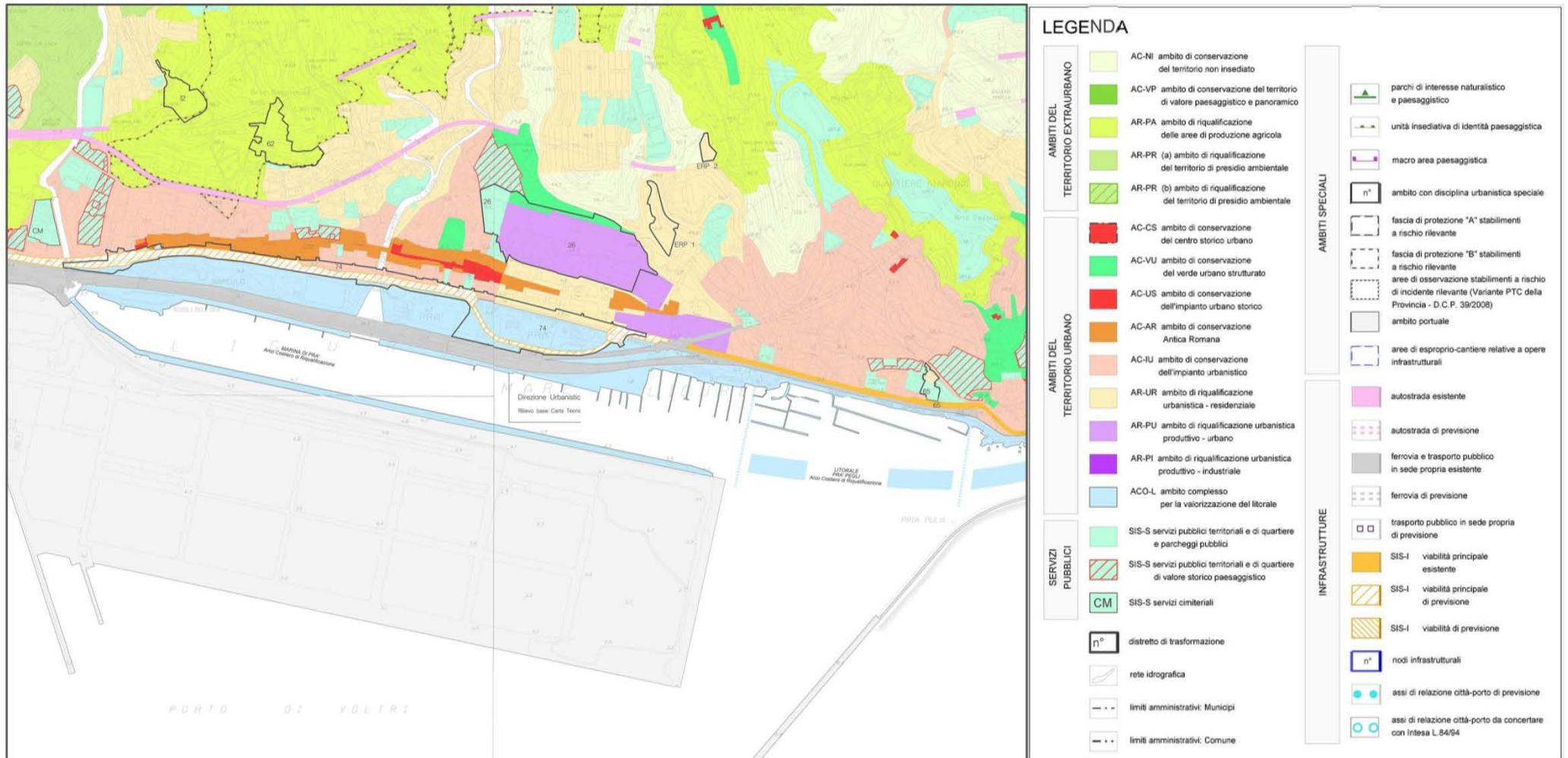
Villa Lomellini, Banfi (25.3); Chiesa di Sant'Antonio Abate (25.22)

### ***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. L'obiettivo è costituito dalla valorizzazione del litorale conservando gli elementi di valore costitutivi del paesaggio, per introdurre funzioni legate alla fruibilità pubblica della costa per funzioni legate al tempo libero e lo sport, realizzando pontili in strutture leggere per l'attracco di imbarcazioni da diporto e il ricovero di vele, surf ecc... al fine d'incentivare la frequentazione pubblica rivolta in particolare ai giovani per la diffusione delle discipline sportive legate all'acqua. Le strutture funzionali alla nautica da diporto e i volumi per le attività di servizio strettamente necessarie, devono essere collocate

in una fascia parallela e sottostante all'Aurelia senza emergere dalla quota del marciapiede e senza interferire con le visuali dai punti panoramici. La valorizzazione del litorale di ponente che verrà attuata con il completamento della passeggiata a mare su tutto l'arco costiero, potrà trovare ulteriore completamento con la realizzazione anche in questo settore del percorso della passeggiata. La finalità è quella di realizzare completamente la tratta pegliese della più ampia passeggiata litoranea prevista nel ponente, della quale sono costitutivi altri progetti: la fascia di rispetto "Pra' Marina"; l'ambito della nuova stazione ferroviaria di Voltri; la passeggiata di Voltri tra i torrenti Leira e Cerusa; la passeggiata lungo via Rubens, verso Vesima. Nel contesto della sistemazione del litorale con la realizzazione della struttura per la nautica da diporto con i caratteri sopra indicati, deve essere valutata anche la possibilità della realizzazione della nuova fermata del servizio ferroviario metropolitano di Piazza Lido, nonché il potenziamento delle strutture per la balneazione, segnatamente con un intervento di riordino di quelle presenti presso la rocca del Castelluccio, limitando al contempo la realizzazione di parcheggi. La dimensione minuta e articolata degli spazi ed il valore paesistico potrà accogliere percorrenze pedonali e volumi per attività di servizio della nautica da diporto e degli sport nautici, realizzati con strutture in legno, acciaio o ferro verniciato o comunque ricorrendo a materiali e tecnologie tradizionali dell'ambiente marino.

## 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

