

26 APR. 2012  
ARRIVO

COMUNE DI GENOVA  
PROTOCOLLO GENERALE  
30 APR 2012  
N° 137055 SERV. SINDACO

MIN. SVIL. URB.  
URBAN LAB  
PAM ROMO

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
IN CARICO 02.05.2012  
N° 73

Al Signor Sindaco  
del Comune di Genova  
prof. Marta Vincenzi  
via Garibaldi, 9  
16124 GENOVA

Al Direttore  
Sviluppo Urbanistico e Grandi  
Progetti  
ing. Paolo Tizzoni  
via di Francia, 1  
16154 GENOVA

Al Responsabile Unico del  
Procedimento  
Dirigente del settore Urban Lab  
e Pianificazione in Area Portuale  
arch. Anna Iole Corsi  
Calata De Mari  
16126 GENOVA

OGGETTO: PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
ADOTTATO CON DCC N. 92 DEL 7.12.2011

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA D)  
DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N.36 E S.M.I.

Il sottoscritto Marino SQUERI

in qualità di Legale rappresentante della soc. OPTIGEST srl Concessionaria demaniale dello  
stabilimento balneare denominato "PAOLO E LELLE" sito in via Cinque Maggio 20-22 in Comune  
di Genova

PRESENTA

le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai sensi  
dell'art.38 comma 2 lettera d) della Legge Regionale 4 settembre 1997 n.36 e s.m.i.  
Tali osservazioni sono in numero di 1, allegate alla presente nota.

Genova 26-04-2012

  
Firma  
  


ELEMENTO DI PUC	STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 LIVELLO LOCALE DI MUNICIPIO MINICIPIO VIII MEDIO LEVANTE
TAVOLA DI PUC	44
NORME DI CONFORMITA'	AMBITI COMPLESSI ACO-L-1 Arco costiero di Riqualficazione Litorale Quarto-Quinto
OGGETTO	STABILIMENTO BALNEARE esistente

## PREMESSO CHE :

- in data 30 gennaio 2012 con Delibera Consiliare n. 92 del 7.2.2012 stato adottato il il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art.38 comma 2 della L.R. n.36/1997 e e.m. e dell'art. 14 del DLGS n. 152/2006 e s.m. In materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ;
- il Progetto Preliminare ha classificato l'ambito costiero come AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE (ACO-L) il cui obiettivo generale (ACO-L1) è la valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica , naturalistica e ambientale, riqualficazione dei tratti urbanizzati ed integrati con il tessuto storico della città sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare;
- tale ambito è articolato in specifici litorali e archi costieri tra i quali :
- Litorale di Levante , da Punta Vagno a Capolungo;
- - litorale Quarto-Quinto
- le funzioni ammesse in tale ambito prevedono come FUNZIONI COMPLEMENTARI :
- servizi privati, esercizi di vicinato, connettivo di servizi, ALBERGHI, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente , residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti;
- la disciplina degli interventi edilizi (ACO-L-2) negli archi in regime di riqualficazione prevede la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia e la nuova costruzione di edifici esclusivamente destinati alla funzione principale;
- le prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche devono assicurare:
  - ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare;
  - riqualficazione dei percorsi esistenti di accesso al mare;
  - creazioni di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare;
  - percorribilità pubblica della battigia e della costa ;
  - riapertura delle visuali al 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 SA di progetto o prestazioni equipollenti per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti , per l'accessibilità e la fruizione della costa e delle relative attrezzature;
- la disciplina specifica attribuita all'Arco costiero di Riqualificazione (LITORALE QUARTO-QUINTO) prevede la possibilità di una riqualificazione delle strutture degli stabilimenti esistenti mediante modalità costruttive adeguate e in modo tale da assicurare la fruibilità pubblica e la visibilità della costa. In particolare, per la fascia dei stabilimenti balneari, sport e ristoro, l'ambito prevede una sostanziale riqualificazione ottenuta tramite interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di edifici o manufatti contenuti nell'attuale profondità; quota massima del colmo di copertura inferiore alla quota corrispondente al marciapiede di via V Maggio, via Quarto, via Quinto..... (OMISSIS)

#### CONSIDERATO CHE :

- il Preliminare di PUC adottato si pone un duplice obiettivo, il primo di salvaguardare il territorio comunale costiero ed il litorale compreso nell'ambito individuato in modo da mantenere il più possibile inalterate le qualità paesaggistiche, le caratteristiche morfologiche della costa, privilegiando la fruizione pubblica del litorale e l'accessibilità al mare, il secondo favorendo una riqualificazione delle strutture esistenti in modo da favorirne la riqualificazione in termini sia architettonici sia funzionali, attraverso interventi di ristrutturazione con la possibilità di realizzare anche nuovi edifici comunque a servizio delle attività connesse alla fruizione del litorale;
- tra le funzioni ammesse COMPLEMENTARI la disciplina urbanistica generale dell'ambito nel prevedere la possibilità di realizzare alberghi e strutture ricettive , esprime un principio generale che sancisce la vocazione turistica dell'ambito e la possibilità di accogliere strutture ricettive di accoglienza e di fruizione del litorale, fatte salve naturalmente le prestazioni di natura urbanistica, paesaggistica e ambientale, che tali strutture devono osservare qualunque siano le loro dimensioni;
- le indicazioni stabilite dalla disciplina normativa del PUC per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, favorisce in modo evidente la possibilità di realizzare *“strutture balneari, pubblici esercizi , rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica e da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili”* senza comprendere che tali funzioni potrebbero essere maggiormente mantenute e sviluppate in presenza di strutture per l'ospitalità diffuse su tutto l'arco costiero che potrebbero svolgere una duplice finalità, quella di aumentare l'offerta turistico-ricettiva nell'ambito del territorio comunale e quella di consentire, attraverso la riqualificazione delle strutture esistenti, una maggiore fruizione pubblica delle diverse attività attualmente svolte ;
- non possono essere disgiunte le funzioni principali con le funzioni complementari in quanto strettamente connesse comunque ad una fruizione attiva più ampia dell'arco costiero e delle attività che in esso si svolgono, accrescendo le potenzialità dei luoghi, delle attività presenti e delle attrezzature esistenti , favorendo il mantenimento dei valori che l'arco costiero esprime attraverso le sue connotazioni morfologiche e paesaggistiche;
- la disciplina dell'ambito non prevede modalità di intervento per realizzare strutture ricettive diverse dagli alberghi tradizionali anche di modeste dimensioni in grado di diversificare l'offerta turistica presente sul territorio, così come prevede la L.R. n. 2 del 7.2.2008 che

ricomprende nella definizione di strutture ricettive alberghiere oltre agli alberghi, anche le residenze turistico-alberghiere, le residenze d'epoca, le locande, gli alberghi:

- l'arco costiero per le sue connotazioni paesaggistiche e morfologiche rappresenta anche una risorsa economica significativa che può e deve essere valorizzata non solo in termini di fruizione pubblica ma anche attraverso interventi mirati finalizzati alla valorizzazione del litorale e delle attività che in esso si svolgono, consentendo, laddove vi siano le condizioni, di realizzare strutture ricettive a basso impatto in grado di offrire una quota maggiore di servizi che integrano e completano la fruizione attiva del mare;
- in passato nel tratto costiero e in particolare sulla passeggiata di Nervi è stata realizzata una struttura alberghiera con annesso stabilimento balneare che rappresenta ancora oggi un episodio significativo nel panorama paesaggistico della zona sia per la soluzione architettonica adottata sia per il suo particolare impianto collocato in parte sulla passeggiata ed in parte sulla scogliera; tale elemento ha assunto nel corso degli anni un significato simbolico che descrive in modo preciso come una funzione alberghiera possa coesistere ed integrarsi armoniosamente in un contesto fragile e delicato;
- nel caso di specie, una parte del complesso balneare esistente "Paolo e Lelle" collocandosi esclusivamente ad una quota inferiore all'Aurelia e sviluppandosi su due piani prevalentemente a ridosso della scogliera, con locali seminterrati in cui si svolgono funzioni a servizio della balneazione e della ristorazione aperte al pubblico nell'arco dell'intero anno, potrebbe accogliere spazi per una piccola struttura ricettiva (locanda) che contribuirebbe dare avvio ad una operazione di riqualificazione complessiva della struttura;
- RITENUTO CHE:
  - Per le considerazioni sopra svolte si possa ritenere che la funzione alberghiera nel caso di specie sia compatibile in primo luogo con gli obiettivi di salvaguardia e tutela delle connotazioni paesaggistiche formulate dal PUC in quanto non prevede nuove costruzioni ma esclusivamente la ristrutturazione funzionale di parti esistenti ed in secondo luogo con le prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche in quanto :
    - consentirà l'accesso pubblico al mare ;
    - consente la libera visuale del mare dal percorso dell'Aurelia;
    - garantisce la visibilità del mare e della scogliera dai percorsi e dagli spazi pubblici;
    - le altezze dei locali esistenti non vengono modificati e non comportano alterazione e/o riduzione delle visuali della costa essendo in parte seminterrati
    - viene prevista una riqualificazione generale degli spazi destinati alla balneazione.
- La superficie da destinare alla funzione alberghiera risulta indicativamente pari a circa mq. 652 a fronte di una superficie complessiva del complesso pari a circa mq. 1727 . La parte quindi da destinare alla funzione alberghiera risulta pari a circa il 37% della superficie complessiva .
- La proposta progettuale prevede la possibilità di destinare alcuni spazi sulla copertura dell'impianto sia a parcheggi pertinenziali pari al 35% della S.A. sia parcheggi di uso pubblico pari al 40% della S.A. tali da soddisfare la quota di standards necessaria per le strutture Ricettive alberghiere, così come indicato nelle Norme generali del PUC.



- Per queste ragioni e per le considerazioni sopra svolte si chiede di:
- Inserire nella normativa del PUC per l'ambito ACO-L-1 tra le funzioni complementari oltre agli alberghi anche le residenze turistico-alberghiere, le residenze d'epoca, le locande e gli alberghi diffusi così come indicato all'art.5 della L.R. n. 2/2008

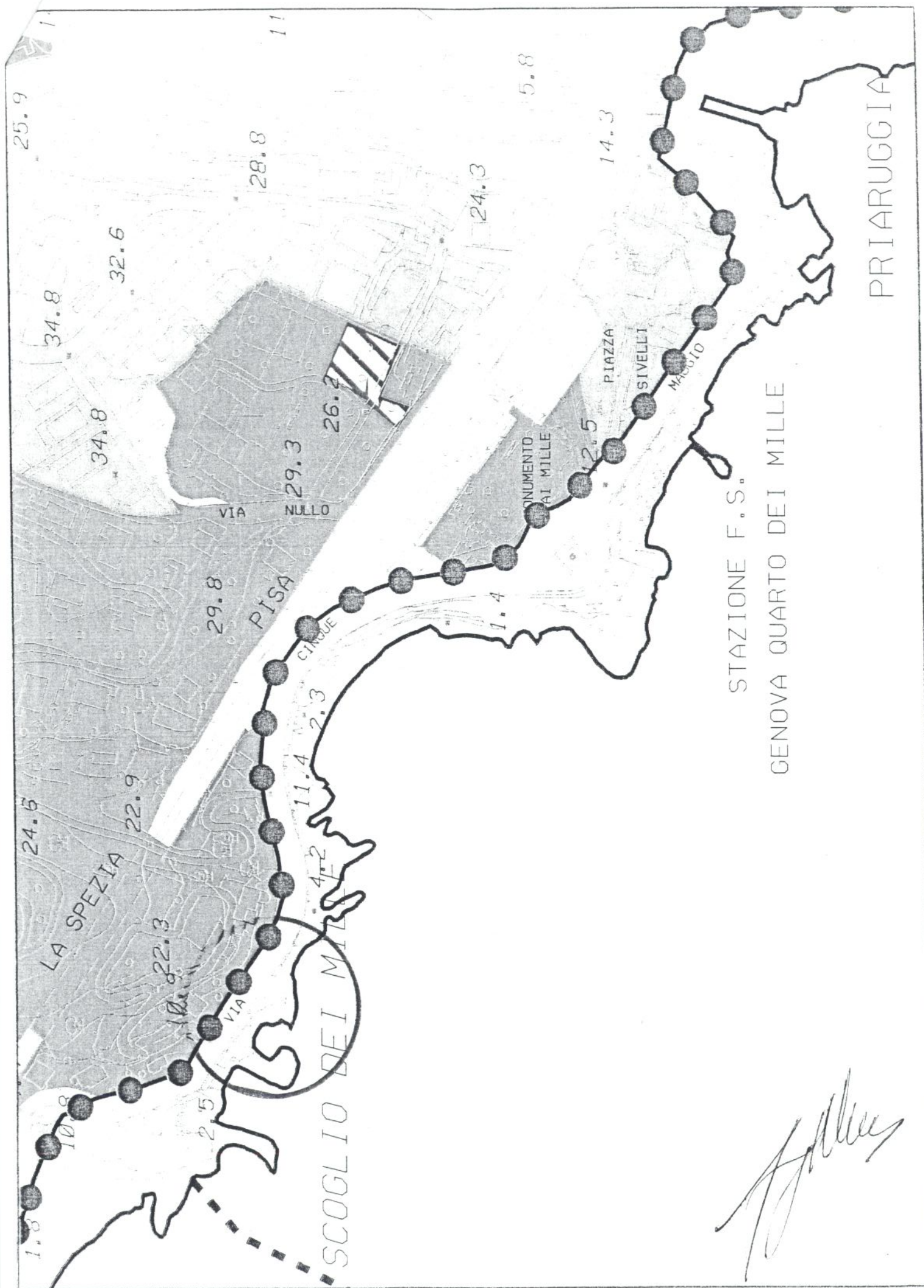
- Genova li 26-04-2012

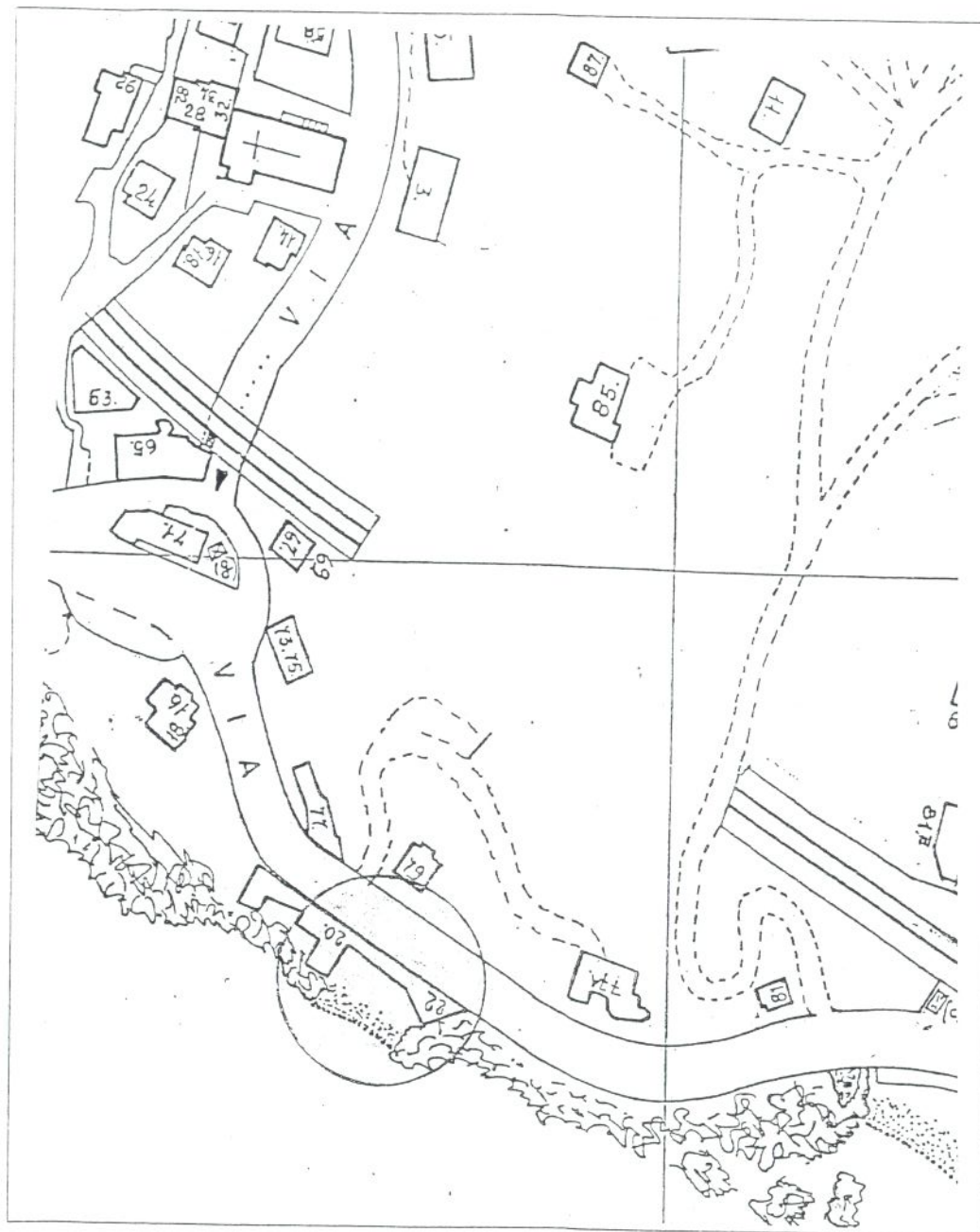
FIRMA  
**OPTIGEST S.R.L.**  
Via V. Maggio, 20A



**Allegati:**

- stralcio delle norme di conformità
- stralcio della zonizzazione del PUC
- stralcio toponomastica
- tavole grafiche dello stato attuale del complesso
- tavole grafiche della proposta progettuale
- repertorio fotografico





STRALCIO TOPONOMASTICA  
Scala 1:2000

*[Handwritten signature]*



NORME DI CONFORMITA'  
DEL PUC  
E  
STRALCI CARTOGRAFICI

  
OPTICEST S.R.L.  
VIA M. GALILEO, 20N



ACO-L		AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE	
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.			
L'ambito è individuato nella cartografia della Struttura del Piano, in scala 1:10.000 (Struttura Livello 3) e 1:20.000 (Struttura Livello 2) ed è articolato nei litorali e negli archi costieri di seguito indicati:			
Litorale di ponente, da Vesima alla foce del Torrente Varenna:			
- Fronte mare di Vesima;			
- Litorale di Crevari;			
- Fronte mare di Voltri;			
- Marina di Pra;			
- Litorale Pra' - Pegli;			
- Fronte mare di Pegli;			
- Litorale di Mulledo;			
Arco del porto antico:			
- Porto Antico;			
Litorale di levante, da Punta Vagno a Capoluogo.			
- Punta Vagno - S. Giuliano;			
- Lido - Motonautica;			
- Boccadasse - Vernazzola;			
- Fronte mare di Sturla;			
- Litorale Quarto - Quinto;			
- Fronte mare di Quinto - Porticciolo di Nervi;			
- Passeggiata di Nervi - Capoluogo.			
Funzioni ammesse		Principali	Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.
		Complementari	Servizi privati, esercizi di vicinato, connettivo di servizio, alberghi, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.
		Parcheggi privati	Parcheggi pertinenti.
		Disciplina degli interventi edilizi	
ACO-L-2			
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.			
Ristrutturazione edilizia consentita per le funzioni principali, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico, senza ampliamento volumetrico.			
Sostituzione edilizia consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenti.			
Nuova costruzione consentita per realizzare:			
- nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante dei			

complessi che caratterizzano l'Ambito, a parità di S.A. e limitatamente alle seguenti funzioni principali: - servizi pubblici; - strutture balneari; - parcheggi pertinenziali interrati.		Archivi 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 esclusivamente per gli edifici privi di valore storico e architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.		Nuova costruzione consentita per realizzare: - nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, anche con incremento di S.A. sempreché si faccia ricorso a tecniche costruttive che prevedano la reintroduzione dell'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.L. esteso all'intero arco costiero; - nuovi edifici destinati alle funzioni principali, senza specifici limiti dimensionali, definiti in sede di progetto 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 pertinenziali interrati.		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.		Prestitazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche		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. 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.		Modalità di attuazione		FRONTE MARE DI VESIMA		arco costiero di RIQUALIFICAZIONE		Grado di pianificazione PRESCRITTA ELABORAZIONE STUDIO ORGANICO D'INSIEME. Il SOI potrà essere esteso a tutto l'ambito o ad ogni settore costiero.		Inquadramento L'arco comprende la costa a partire dal confine del Comune, in località Lupara, fino al promontorio di Vesima prima della zona denominata Falconara. Il fronte mare di Vesima è attivamente caratterizzato da un ambiente che presenta ancora e numerose qualità determinate non solamente dalla morfologia naturale della costa racchiusa tra i due promontori, ma conserva ancora segni originari di edifici specialistici.	
--	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	---	--	---	--	---	--	------------------------	--	-----------------------	--	-----------------------------------	--	---	--	--	--

Il tratto di litorale di Sturda presenta alcune particolarità che, pur rappresentando oggi criticità, potranno divenire elementi di risorsa per attuare la riqualificazione dell'arco costiero. 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.			
<b>Tutela degli antichi borghi marinari</b>			
Gli interventi devono essere incentrati sulla conservazione della parte storica, ricorrendo al restauro e al risanamento degli insediamenti e dei percorsi, utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale dei borghi marinari liguri. Le coperture devono essere rigorosamente in abbadini di ardesia disposti in modo tradizionale. Non sono ammessi variazioni di altimetrie e pendenze delle falde, variazioni delle sagome degli sporti di gronda e di testata, nonché l'introduzione di elementi tecnologici estranei come antenne paraboliche o cassonetti per l'aria condizionata o anormali come terrazzi a vasca, ampi lucernai ecc. In alternativa ad una eventuale proliferazione di abbaini, qualche piccolo lucernario potrà essere valutato di volta in volta, con riguardo alla sua posizione e incidenza nelle principali e più note visuali panoramiche. Esso deve essere comune del tipo non emergente dal piano della falda ma rigorosamente a raso falda, per non interrompere la caratteristica continuità del piano della stessa falda. Sui terrazzi privati non potranno essere collocate strutture fisse di chiusura o di copertura, verranno solo consentiti ombrelloni in stoffa di colore verdone scuro, ecru o marrone.			
<b>Spazi liberi pubblici e tratti costieri</b>			
La dimensione minima e articolata degli spazi ed il loro valore non sopporta intrusioni anomale. Le opere realizzate abusivamente devono essere rimosse e le opere cementizie autorizzate devono, appena possibile, essere sostituite con strutture in legno, acciaio o ferro verniciato o comunque riconvertite ricorrendo a materiali e tecnologie tradizionali. Nella riqualificazione della spiaggia a mare di via del Tritone devono essere aperte le visuali in modo da recuperare il rapporto fisico e visivo verso mare. Saranno consentite le attrezzature per la risalita dal mare delle piccole imbarcazioni che possono essere posizionate sulla spiaggia solo occasionalmente. Le piste di risalita delle barche devono essere realizzate con singole traversine in legno affogate nei ciottoli, evitando le piste in cemento e manufatti cementizi di tutela degli approdi. Saranno assolutamente vietate le recinzioni delle spiagge e degli approdi. L'unica protezione dei percorsi esistenti sulle spiagge potrà essere costituito da paletti metallici e corrimali in corda di juta. Le insegne saranno ammesse solo in metallo o in legno dipinti.			
Per conseguire la riqualificazione delle strutture degli stabilimenti si è suddiviso il litorale in fasce distinte alle quali corrispondono diversi usi e specifici criteri.			
1. <i>Fascia per stabilimenti balneari, sport e ristoro</i> : potranno essere collocati gli accessi pubblici al mare e agli stabilimenti; l'ambito deve prevedere una sostanziale riqualificazione ottenuta tramite interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di edifici e manufatti, contenuti in profondità attuale; quota massima del colmo di copertura inferiore alla quota del corrispondente al marciapiede di via V Maggio; quota massima di altre strutture (insegne, pali, ecc...) su via V Maggio non devono superare i m 3 e comunque non devono interferire con le visuali panoramiche.			
Per la zona degli stabilimenti in via Tabarca devono essere riqualificati e aperti un cono visivo in linea con l'arrivo della strada per recuperare la visibilità del mare.			
2. <i>Fascia della Spiaggia</i> : al fine di limitare i possibili danni provocati dalle mareggiate, si prevede di lasciare libera da qualunque struttura fissa un'ampia fascia di spiaggia verso mare. In tale fascia 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.			
<b>Arco costiero di RIQUALIFICAZIONE</b>		<b>LITORALE QUARTO - QUINTO</b>	
Pianificazione del Litorale di Levante - Criteri guida per la riqualificazione D.G.C. 480/2009		PRESCRITTA ELABORAZIONE STUDIO ORGANICO D'INSIEME. Il SOI potrà essere esteso a tutto l'arco o ad ogni settore costiero.	
<b>Grado di pianificazione</b>		L'arco costiero che si estende dal promontorio del Gaslini fino al promontorio di S. Erasmo, ha uno sviluppo di circa 3,3 km.	
<b>Valori del paesaggio</b>			
<b>Invarianti del paesaggio</b>		Elementi significativi	L'eccezionale valore paesaggistico dei luoghi è costituito da insenature e promontori che si alternano creando un continuum di rilevanza paesistica che caratterizza il levante costiero cittadino.
<b>Visibilità dei luoghi</b>		La visuale pubblica di maggior rilevanza si ha, in direzione levante e ponente dal percorso pedonale e automobilistico di via V Maggio, via Quarto e via Quinto. L'edificazione del fronte, in prevalenza composta da edifici e ville caratterizzate da vegetazione mediterranea alternata ad essenze esotiche, completa l'ambito paesistico. I nuclei storici nell'ansa di Priaruggia e a Bagnara completano la struttura tipica della costa ligure dove l'alternanza tra i borghi marinari e le aree rarefatte o naturali compongono il quadro paesistico di riferimento.	

Elementi naturali e materiali	<p>L'ambiente è costituito dai promontori alternati alle spiagge di ciottoli formate alle foci di scogli naturali emergenti e affioranti, con andamento trasversale alla linea di costa, costituiscono dei pescatori. Le scogliere formate da filari di scogli naturali emergenti e affioranti, con andamento trasversale alla linea di costa, costituiscono la caratteristica peculiare nell'ambito della riviera ligure.</p>
Verde di pregio	<p>Il verde della zona è essenzialmente costituito da giardini di ville antiche e di alcuni condomini sorti dopo la guerra ed è presente all'interno dell'arco costiero con differenzia graduata: di maggiore consistenza nelle aree più rarefatte sotto il profilo del costruito, laddove prevale la struttura insediativa delle ville e dei parchi contigui e di incidenza marginale, nelle aree di più intensiva edificazione. La vegetazione ad alto fusto è eterogenea con presenza di essenze di pregio che, visibili in particolare dal mare, connotano il paesaggio in questa parte di litorale.</p>
Panoramicità delle visuali	<p>La percorribilità veicolare e pedonale dell'arco costiero è connotata dalla quasi totale assenza di ostruzioni visive artificiali lungo il relativo tragitto che consente una continua ed estesa percezione del golfo ligure nei suoi limiti a scala territoriale, dal promontorio di Portofino alle coste del Ponente. Tale peculiarità rappresenta un aspetto di particolare pregio all'interno del tracciato urbano costiero del levante dove le visuali sono prevalentemente più discontinue e circoscritte per la presenza di insediamenti puntuali o lineari ubicati sul lato a mare dei percorsi viari e pedonali urbani.</p>
Elementi antropici	<p>La Via Aurelia rappresenta l'elemento antropico di più rilevante modificazione del paesaggio costiero del levante, in quanto ha determinato, da un lato, l'assetto fruitivo del territorio modificandone la percezione, dall'altro ha avviato processi di progressiva conurbazione, che se potenzialmente positivi per la sistematizzazione delle forze presenti sinergicamente connesse, risultano per contro negativi per il depauperamento della qualità paesaggistica conseguente alla crescita edilizia indifferente e lesiva dei valori dei luoghi.</p> <p>Il sistema delle ville costiere unitamente ai parchi che le circondano, preesistenti alla strutturazione del tracciato viario dell'Aurelia, rappresentano ancora oggi un elemento antropico di rilevante caratterizzazione del paesaggio dell'arco costiero, pur nel mutato assetto del territorio, poiché imponente contraltare alla massiccia edificazione delle aree urbane limitrofe, ed elemento di connotazione qualitativa del contesto altimetrico e omologato in quanto privo di una specificità paesaggistica e architettonica.</p>
Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche	<p>Al sistema insediativo antico si sono sovrapposte le infrastrutture della ferrovia e della nuova Aurelia che hanno trasformato il territorio. Il sistema delle ville costiere, con i due bacini principali di notevoli dimensioni costituiti dalla villa Carrara e dalla villa Quartara, hanno determinato un insediamento estremamente rarefatto che si alterna ai borghi sulla costa e agli insediamenti più recenti.</p> <p>Il sistema di villa Quartara costituisce, con quello delle ville Carrara, uno degli spazi urbani del levante che hanno conservato quei fattori ambientali e paesaggistici che caratterizzavano, nel passato, la fascia costiera compresa tra la via Antica Romana e il mare.</p>

#### Disciplina paesaggistica puntuale

Il tratto di litorale che si estende dal promontorio del Gaslini fino al promontorio di S. Erasmo, è costituito da insenature e promontori che si alternano creando un continuum di rilevanza paesistica che caratterizza il levante costiero cittadino. Si tratta di uno dei più significativi tratti della costa ligure, per le forme con cui la roccia dei promontori degrada a mare, per la presenza di insediamenti e di sistemazioni antropiche di valore storico e paesistico rimaste pressoché invariate. Gli interventi devono essere volti alla riqualificazione delle spiagge, delle baie e delle scogliere sempre nel rispetto dell'attuale configurazione. 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.

**Tutela degli antichi borghi marinari**

Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione della parte storica, ricorrendo al restauro e al risanamento degli insediamenti e dei percorsi, utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale dei borghi marinari ligure. Le coperture devono essere rigorosamente in abbadini di ardesia disposti in modo tradizionale. Non sono ammessi variazioni di altimetrie e pendenze delle falde, variazioni delle sagome degli sporti di gronda e di testata, nonché l'introduzione di elementi tecnologici estranei come antenne paraboliche o cassonetti per l'aria condizionata o anormali come terrazzi a vasca, ampi lucernai ecc. In alternativa ad un'eventuale proliferazione di abbaini, qualche piccolo lucernario potrà essere valutato di volta in volta con riguardo alla sua posizione e incidenza nelle principali e più note visuali panoramiche. Esso deve essere comunque del tipo non emergente dal piano della falda ma rigorosamente a raso falda, per non interrompere la caratteristica continuità del piano della stessa falda. Sui terrazzi privati non potranno essere collocate strutture fisse di chiusura o di copertura, saranno solo consentiti ombrelloni in stoffa di colore verdone scuro, ecru o marrone.

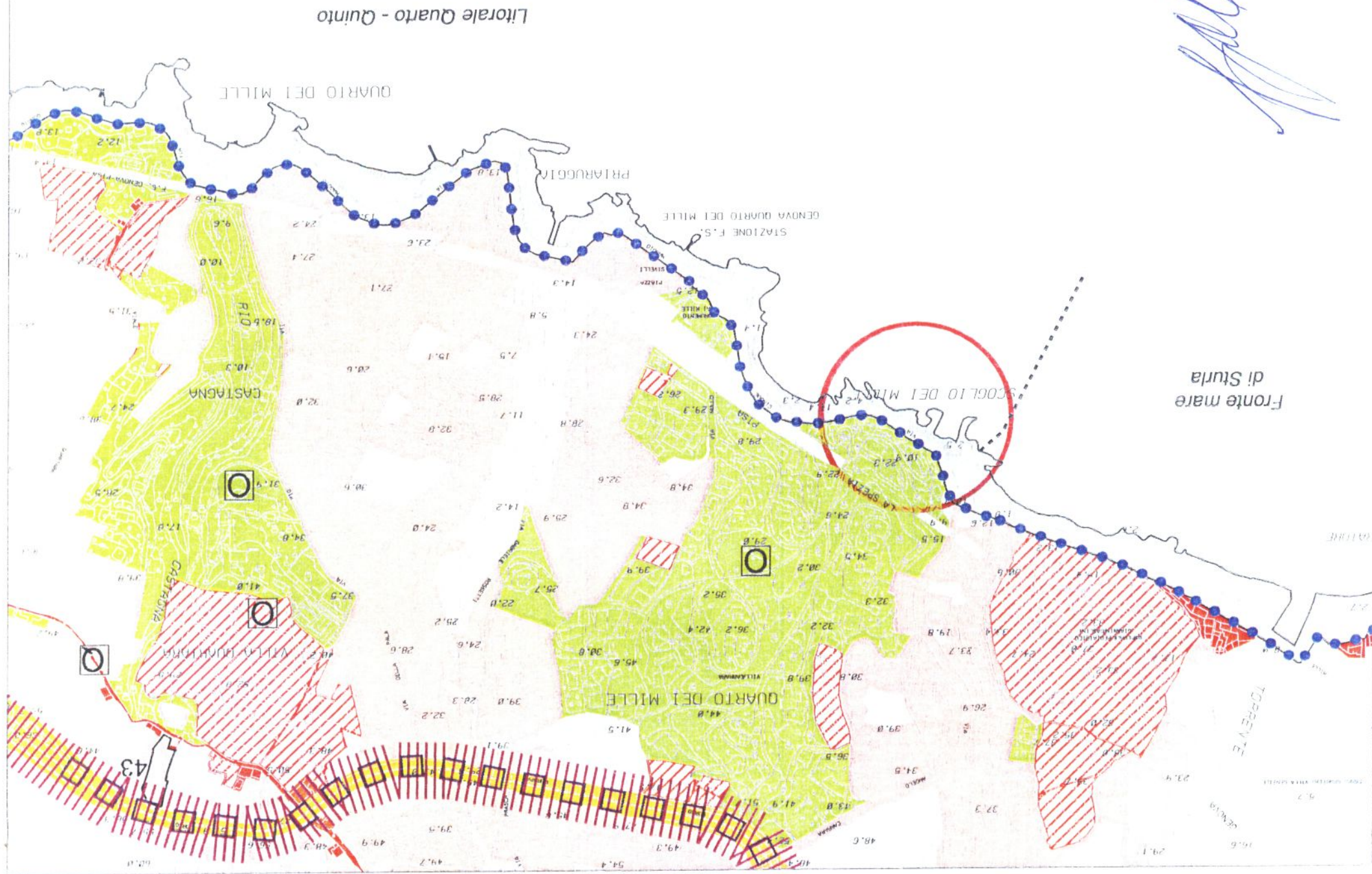
**Spazi liberi pubblici e tratti costieri**

La dimensione minuta e articolata degli spazi ed il loro valore non sopporta intrusioni anomale. Le opere realizzate abusivamente devono essere rimosse e le opere cementizie autorizzate devono, appena possibile, essere sostituite con strutture in legno, acciaio o ferro verniciato o comunque riconvertite ricorrendo a materiali e tecnologie tradizionali. Sono invece consentite le attrezzature per la risalita dal mare delle piccole imbarcazioni che possono essere posizionate sulla spiaggia solo occasionalmente. Le piste di

*Handwritten signature*

<p>risalita delle barche devono essere realizzate con singole traversine in legno affogate nei ciottoli, evitando le piste in cemento e manufatti cementizi di tutela degli approdi. Sono assolutamente vietate le recinzioni delle spiagge e degli approdi. L'unica protezione dei percorsi esistenti sulle scogliere potrà essere costituita da paletti metallici e corrono in corda di juta. Le insegne sono ammesse solo in metallo o in legno dipinti.</p> <p>La redazione del SOI prescritto per l'ambito costiero deve essere elaborato definendo criteri di progettazione generali in conformità alle norme per conseguire la riqualificazione delle strutture degli stabilimenti suddividendo il litorale in fasce distinte alle quali corrisponderanno diversi usi e specifici criteri. Le strutture edilizie costruite in origine come stabilimenti e luoghi di ristoro devono essere sostanzialmente riqualificati per quanto attiene le modalità costruttive e comunque in modo tale da assicurare la fruibilità pubblica e la visibilità della costa.</p> <p>1. <i>Fascia per stabilimenti balneari, sport e ristoro</i>: potranno essere collocati gli accessi pubblici al mare e agli stabilimenti; l'ambito deve prevedere una sostanziale riqualificazione ottenuta tramite interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di edifici e manufatti, contenuti nell'attuale profondità; quota massima del colmo di copertura inferiore alla quota del corrispondente al marciapiede di via V Maggio, via Quarto e via Quinto; quota massima di altre strutture (insegne, pali, ecc...) non devono superare i m 3 e comunque non devono interferire con le visuali panoramiche e con la percezione della linea della costa nelle visuali dalla strada costiera. Le coperture degli edifici esistenti per attività balneari, ristoranti ecc. sotto la viabilità a mare, potranno essere riqualificate sempre mantenendo quote altimetriche che non impediscono la visibilità della costa e destinate unicamente alla fruizione pedonale.</p> <p>2. <i>Fascia della Spiaggia</i>: Le insenature e le scogliere devono essere mantenute libere da strutture fisse e potrà essere consentita l'installazione solo estiva di tavolati, di cabine, in file perpendicolari alla linea della costa, di ombrelloni e sedie a sdraio tutti rimovibili.</p>	
<p><b>Arco costiero di RIQUALIFICAZIONE</b></p>	
FRONTE MARE DI QUINTO PORTICCILO DI NERVI	
Studio Organico d'insieme per la riqualificazione di Quinto e Nervi D.G.C. 422/2010 con linee guida per la valorizzazione del Porticciolo	
<b>Grado di pianificazione</b>	
<b>Inquadramento</b>	<p>La struttura urbana della zona litoranea tra Quinto e il porticciolo di Nervi è variamente costituita da antichi borghi e nuclei marinari, da alte palazzate residenziali ottocentesche in linea, da ville storiche con giardini e da edifici a blocco costruiti a partire dal dopoguerra. Le baie e le insenature si alternano a rocce e scogli affioranti che determinano la gradevolezza dell'ambiente urbano marino. L'emergenza paesistica del promontorio di S. Erasmo apre alla zona e si conclude con il borgo marinaro del porticciolo di Nervi.</p>
<b>Valori del paesaggio</b>	
Invarianti del paesaggio	<p>Elementi significativi</p> <p>Promontorio di S. Erasmo, verde dei giardini di piazzale Rusca, palazzate di via Gianelli, visibilità dall'Aurelia della costa, porticciolo di Nervi dove l'ansa portuale è protetta a levante da un pittoresco promontorio roccioso intaccato soltanto dal tratto iniziale della Passeggiata Anita Garibaldi.</p>
Visibilità dei luoghi	<p>Percorrendo via Gianelli la visibilità del mare si ha da alcuni punti mentre risulta preclusa lungo la zona di Quinto per la presenza del denso edificato a mare.</p>
Elementi naturali e materiali	<p>Scogliere di Quinto e alternanza delle baie.</p>
Verde di pregio	<p>Il verde eterogeneo è costituito dalle alberature del Promontorio di S. Erasmo, dai giardini di piazzale Rusca e dai palinzi di via Gianelli. La cornice verde di maggior rilevanza è definita dalla presenza dei parchi delle ville che coronano l'arco costiero.</p>
Panoramicità delle visuali	<p>La visibilità del mare si ha in alcuni punti in particolare dal promontorio verde di S. Erasmo, dall'area dell'ex tiro a volo, dalle baie e scogliere di Quinto, da alcuni canocchiali visivi dalle antiche crose ortogonali alla linea di costa, da Caprifico e dal porticciolo con l'antica via Romana.</p>
Elementi antropici	<p>Foce del torrente Nervi.</p>
Emergenze esteticamente rilevanti- tracce storico-artistiche	<p>La varia composizione della zona presenza particolarità costituite dal Promontorio S. Erasmo, dalla spiaggia di Murcarolo dalle Ville e giardini a monte di via Gianelli, dalle palazzate fronte mare di via Gianelli dalle Antiche crose di discesa al mare: passo Paveranetti, via alla Scogliera e dal Porticciolo di Nervi con la strada antica e il ponte romano.</p>
<b>Disciplina paesaggistica puntuale</b>	
<p>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.</p>	

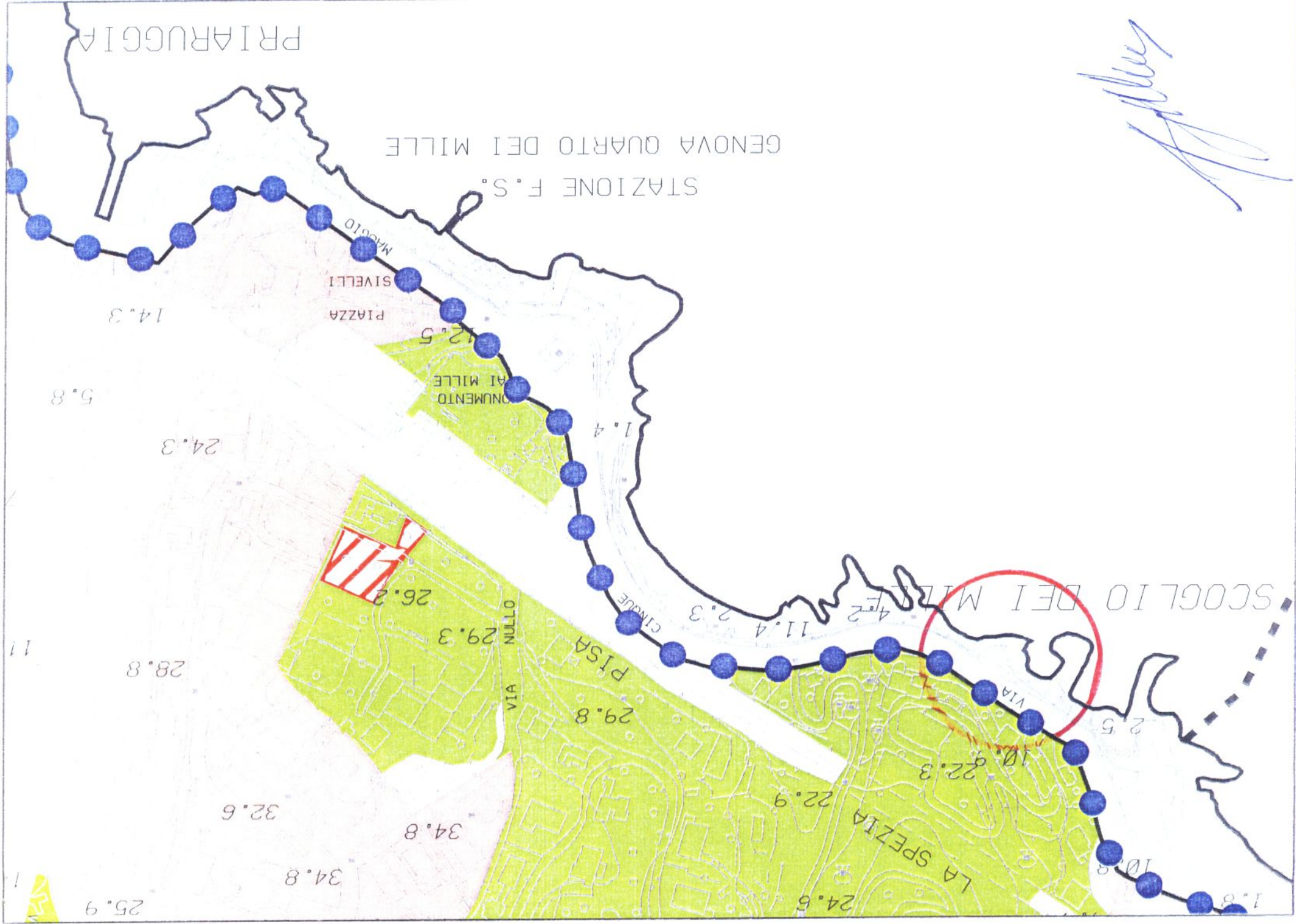
*Handwritten signature*



Litorale Quarto - Quinto

Fronte mare di Stura

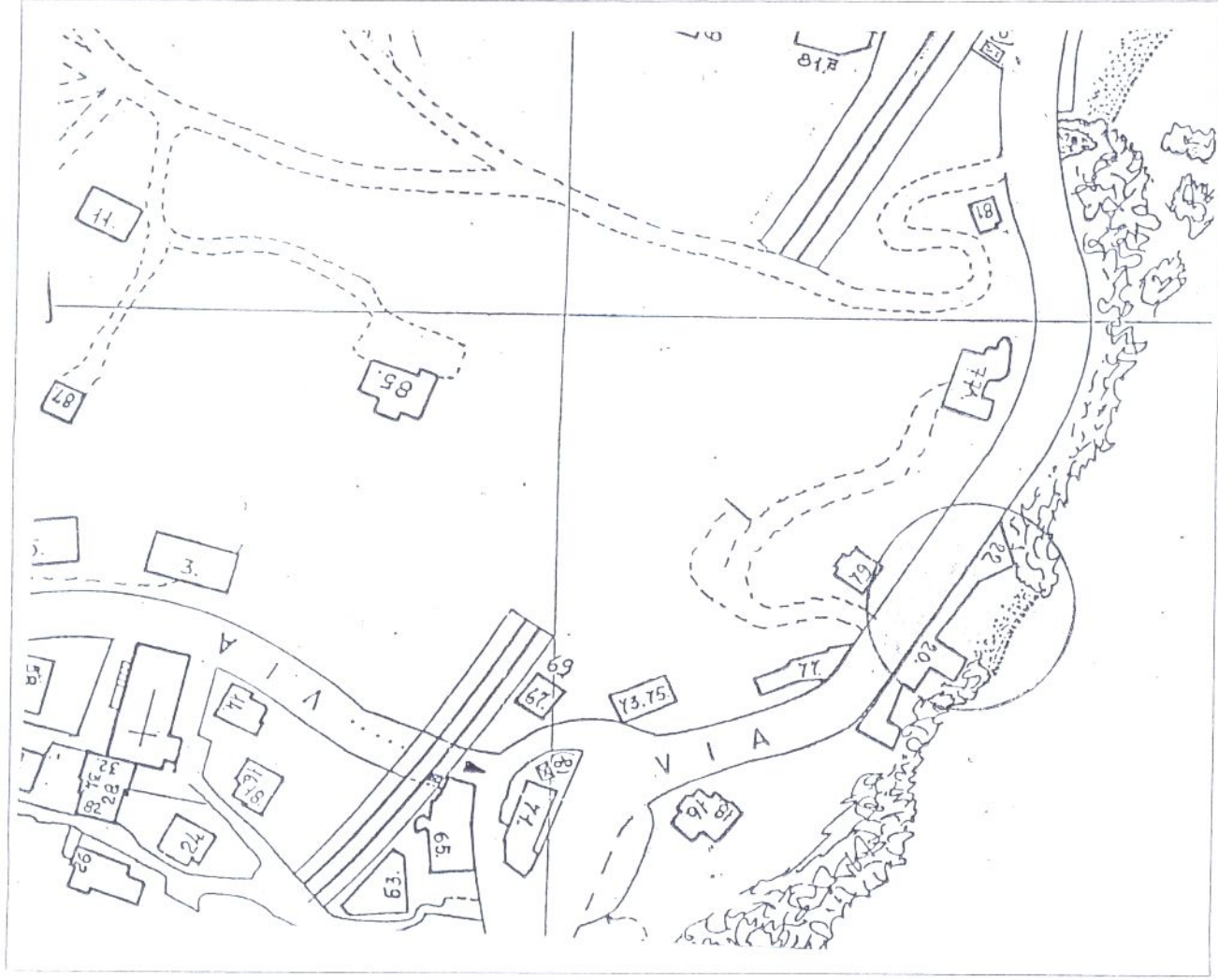
*Handwritten signature*



STRALCIO  
TOPONOMASTICA  
in scala 1:2000

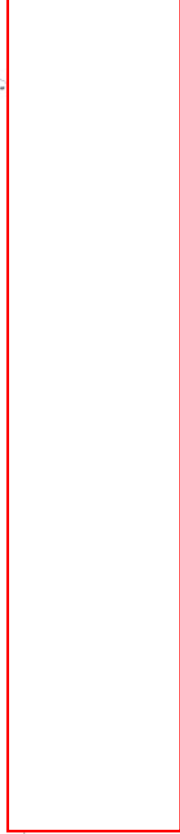
OPTIMIST SRL  
VIA VENEZIA 6, ZONA  
INDUSTRIALE 43 GENOVA  
CAP 10139 GENOVA  
TEL 010 5773313





STRALCIO TOPONOMASTICA  
Scala 1:2000

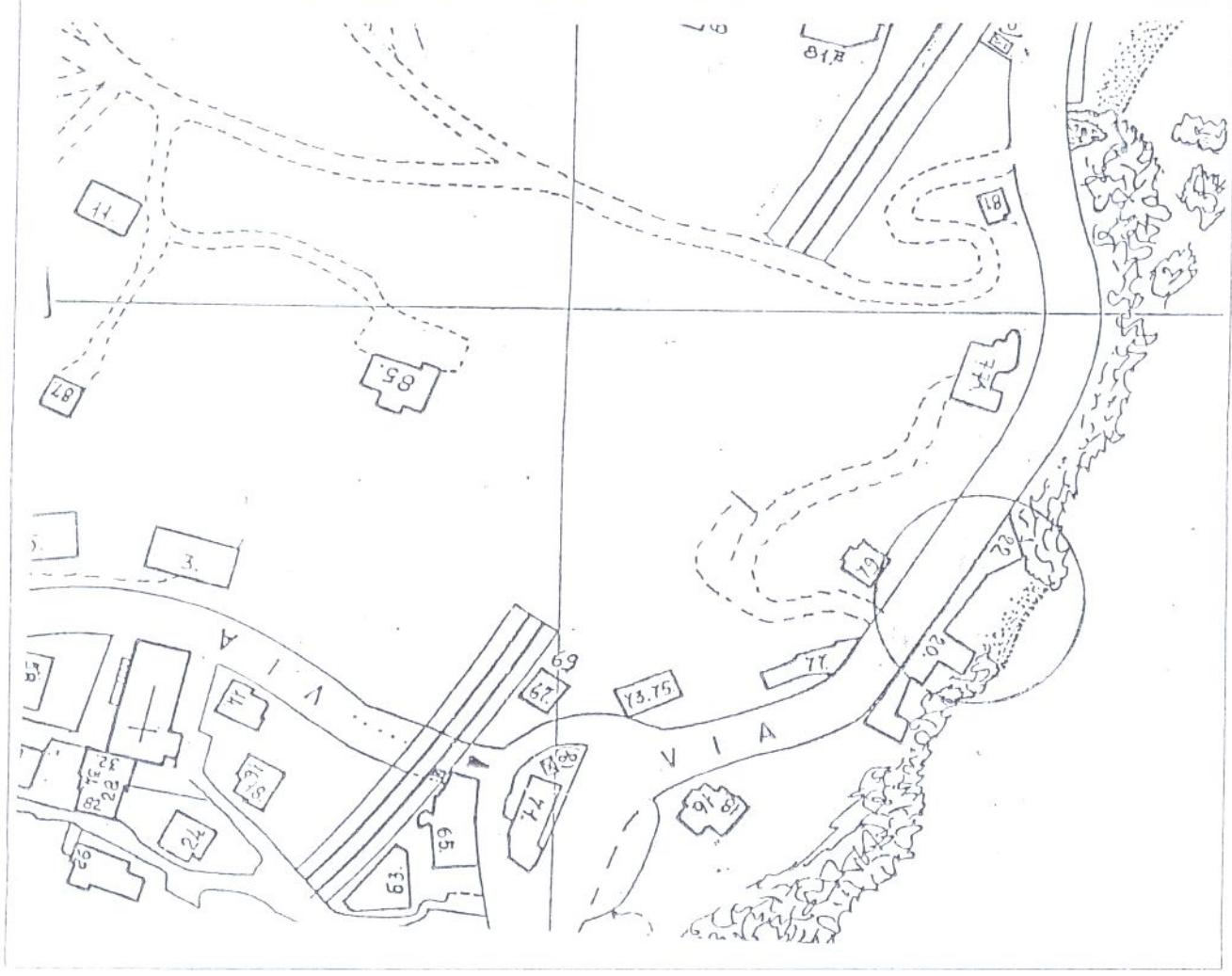
*Handwritten signature*



STRALCIO  
TOPONOMASTICA  
in scala 1:2000

Handwritten signature and date: 10/10/10



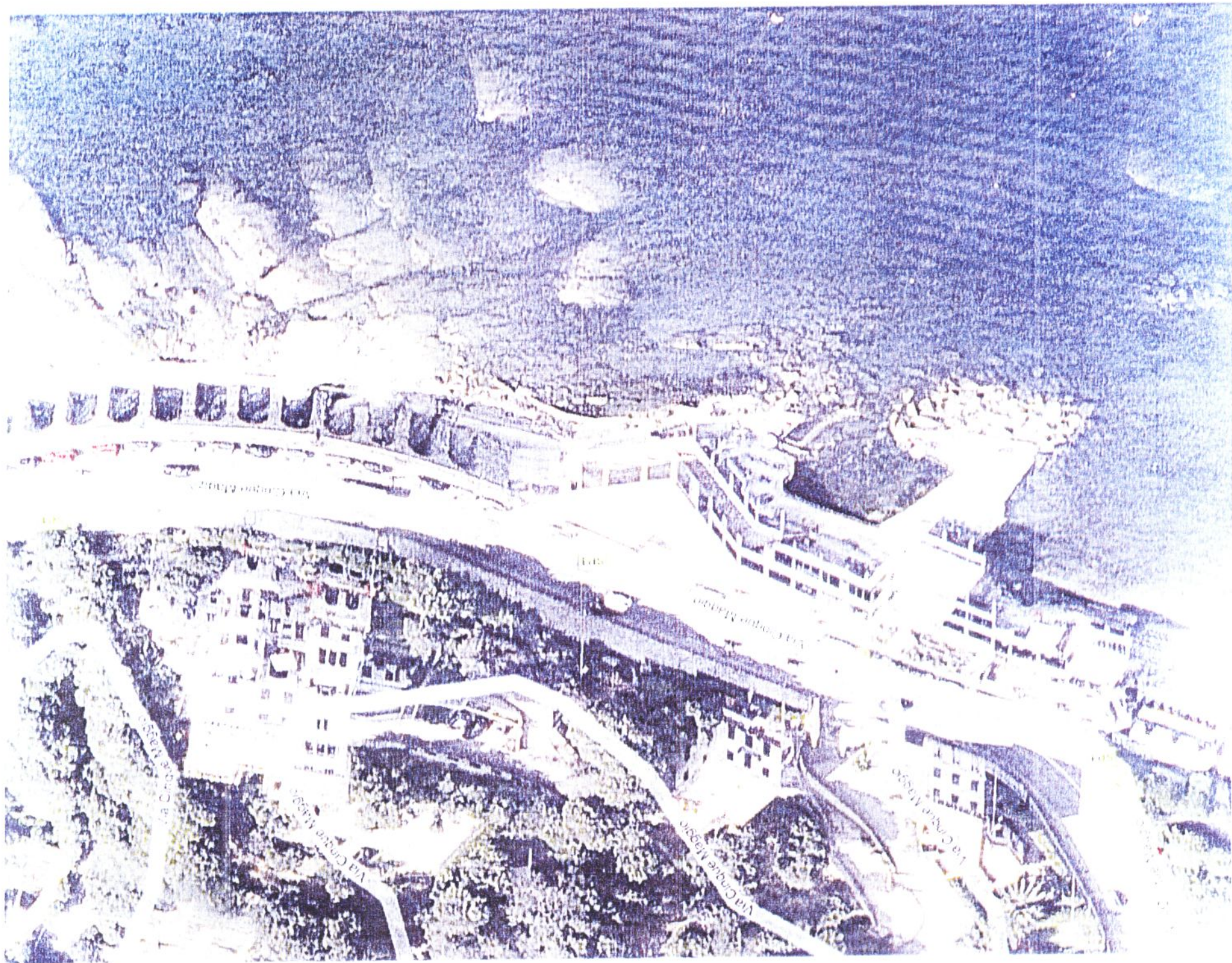


STRALCIO TOPONOMASTICA  
Scala 1:2000

*Handwritten signature*

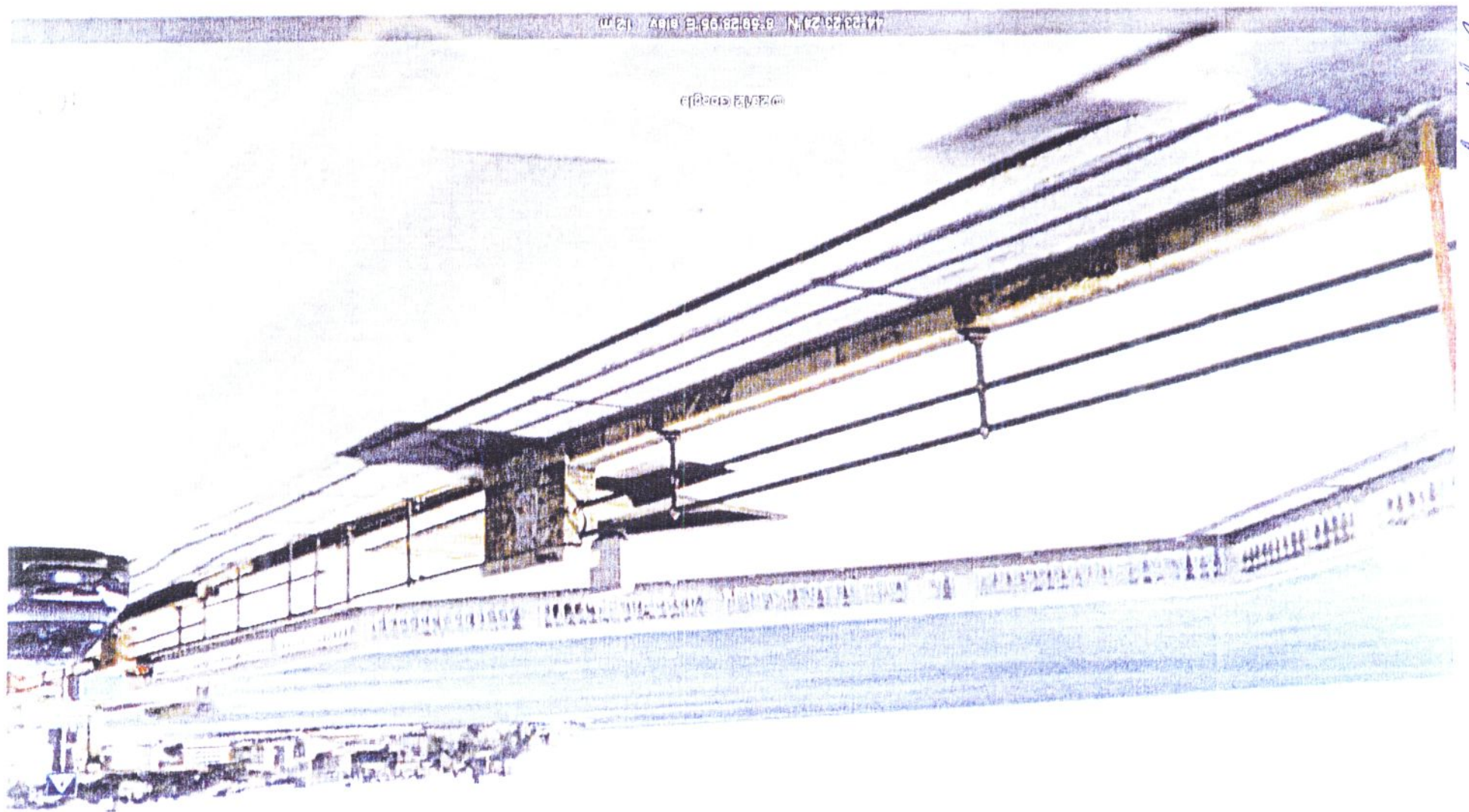
REPERTORIO  
FOTOGRAFICO

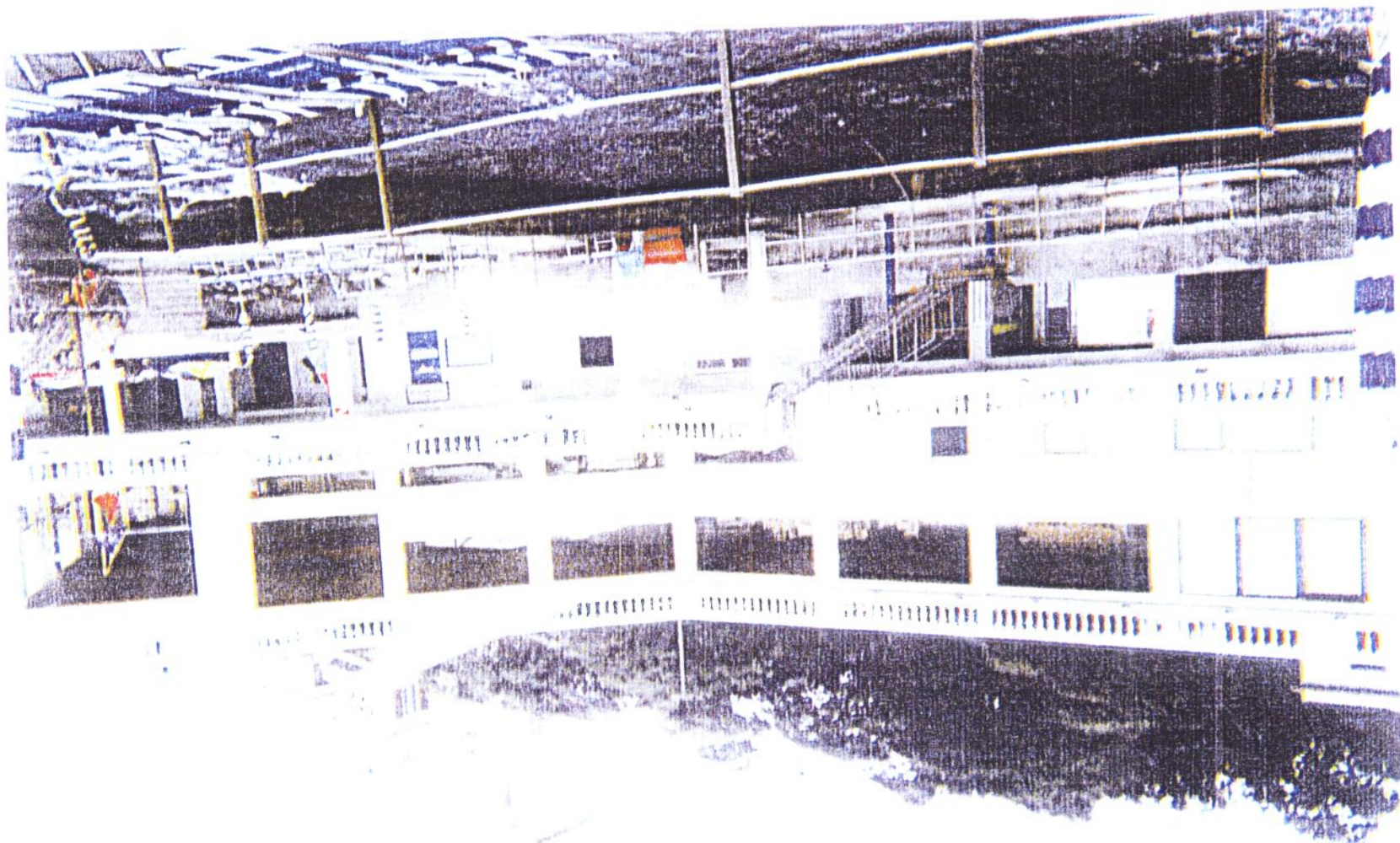




1964

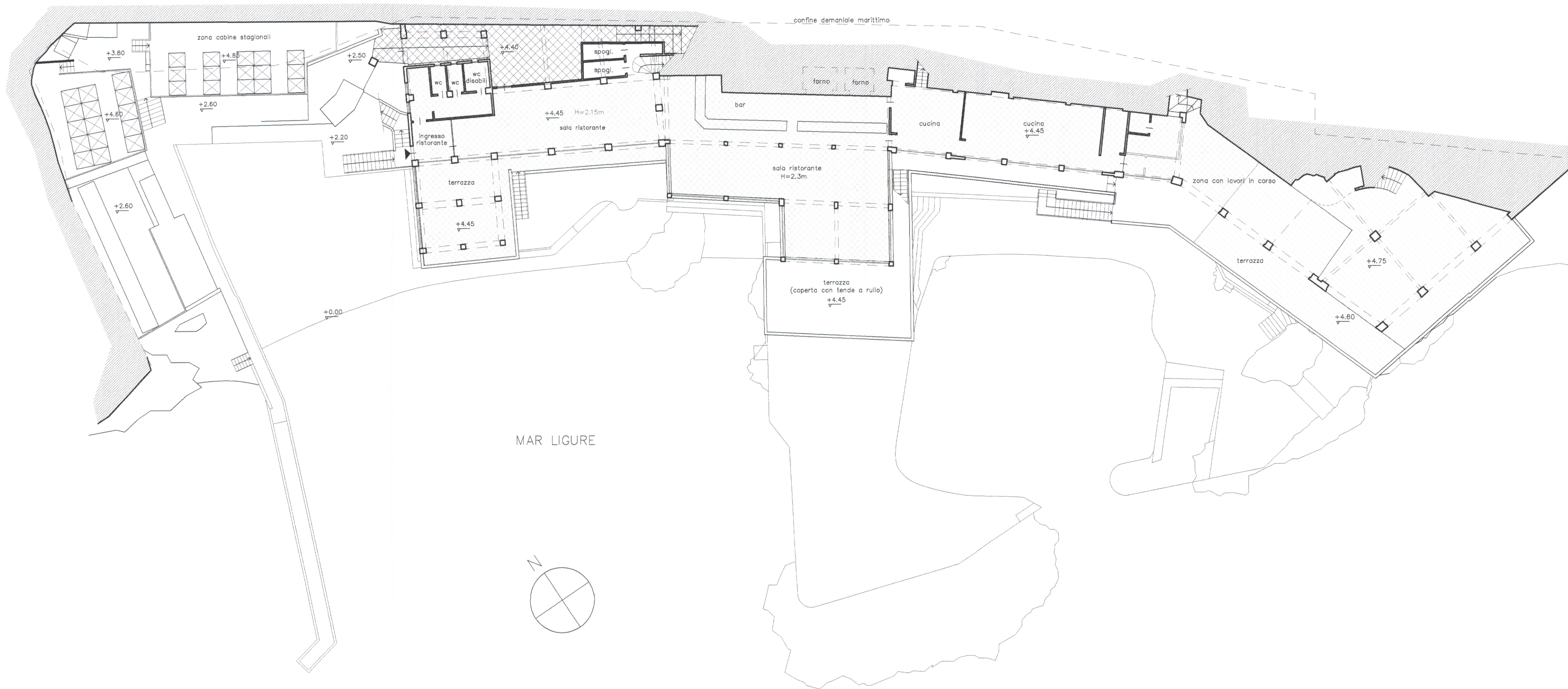






Handwritten signature or initials in the top right corner.





SUPERFICIE COPERTA PRIMO LIVELLO MQ 448,99  
(RISTORANTE)

SUPERFICIE COPERTA ATTUALMENTE A DISPOSIZIONE MQ 198,97  
(RISTORANTE)

SUPERFICIE COPERTA TOTALE MQ 647,96

152

**Richiedente:** "Optigest Srl"  
**Sede Legale:** Piazza dello Zerbino civ. 3/3 - 16100 Genova  
**Partita Iva:** 03026950109

**Oggetto:**  
Proposta per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera all'interno del complesso balneare denominato "Paolo e Lelle"

**Localizzazione intervento:**  
Via V Maggio civv. 20-22 - 16100 Genova

**Oggetto tavola:**  
PIANTA PRIMO LIVELLO (RISTORANTE)

STATO ATTUALE

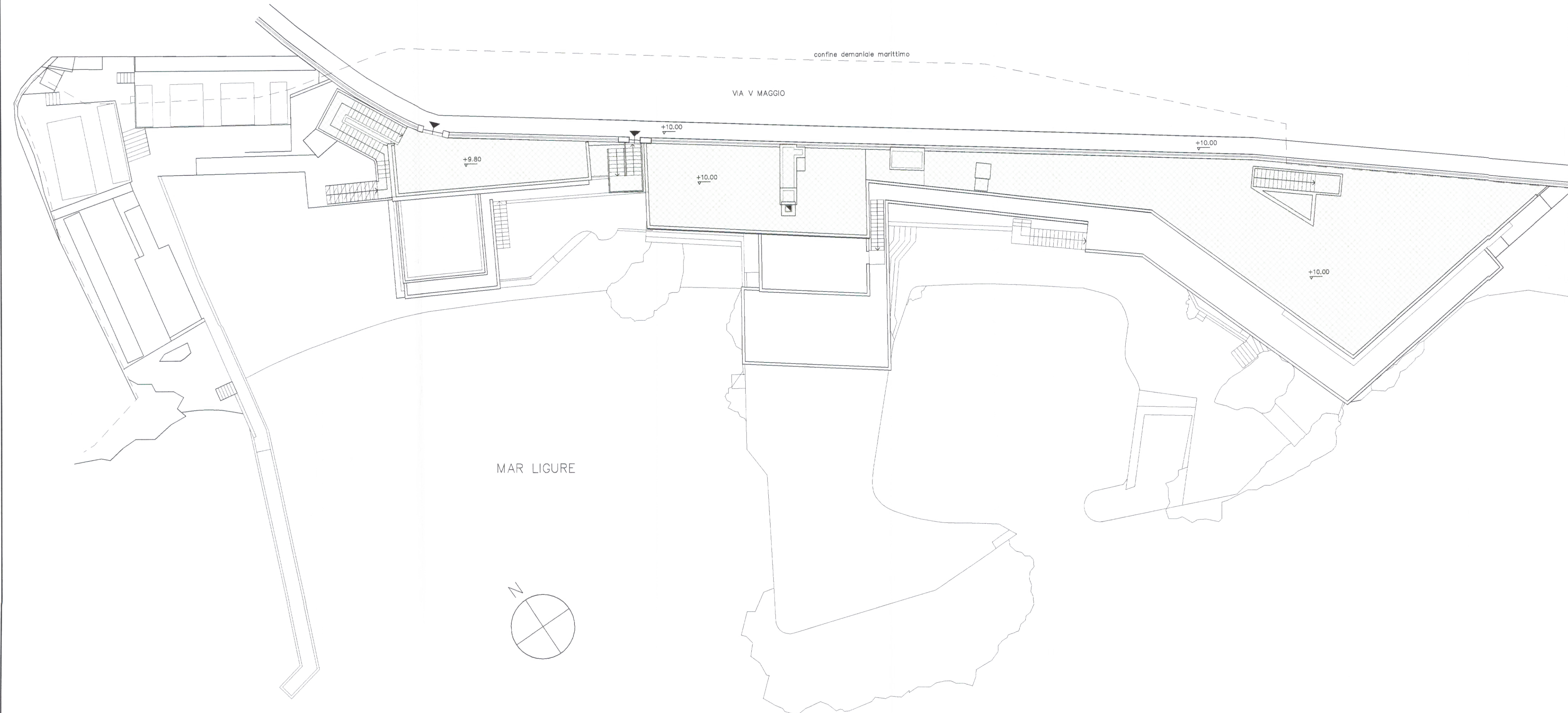
**Progettista:** Domenico Podestà Architetto  
Salita San Matteo 19/21a  
16123 Genova - tel. 010.2473447  
E-mail: studiopodesta@tiscali.it  
C.F. PDS DNC 49A14 D969T - P. IVA 01146140106

**OPTIGEST S.R.L.**  
Via V Maggio, 20/22  
16147 GENOVA  
Partita Iva: 03026950109  
Tel. 010 3773313

**Data:**  
16/04/2012

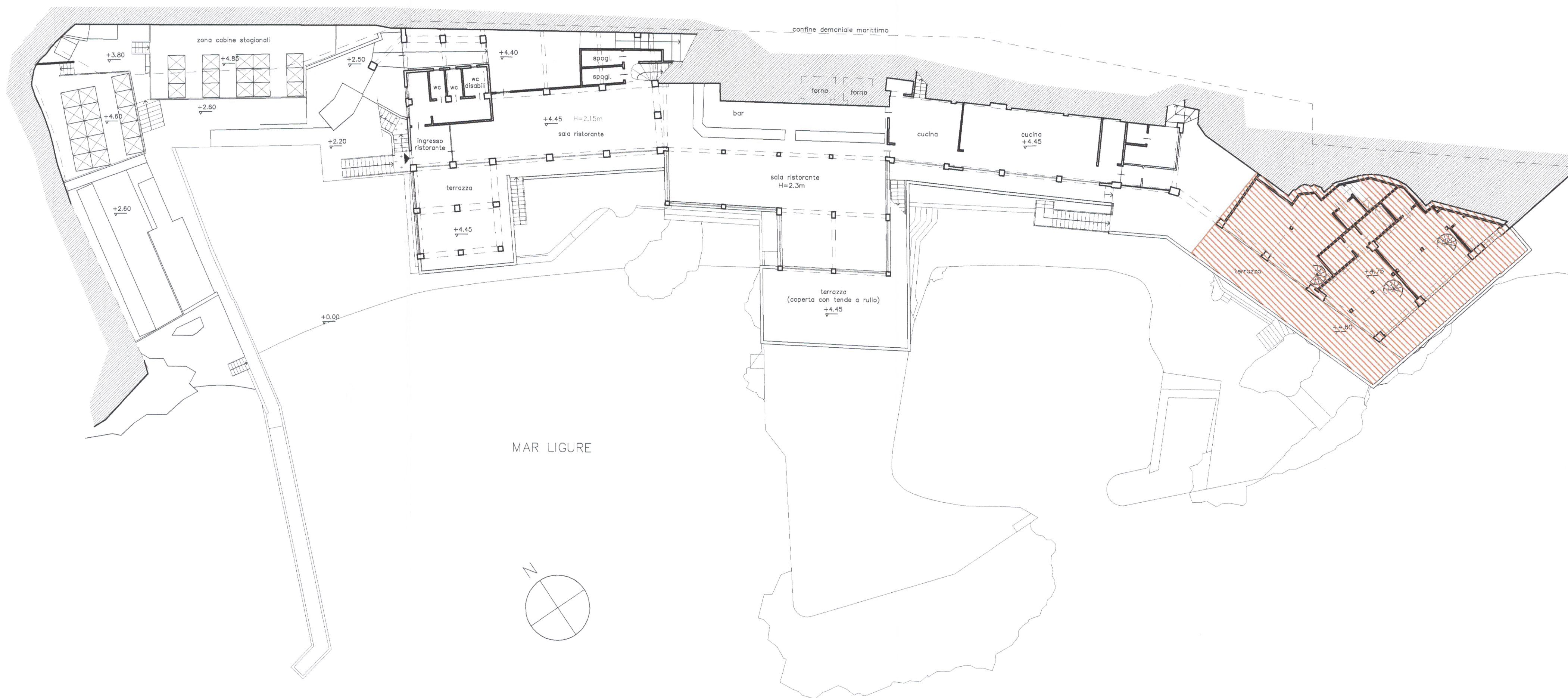
**Scala:** 1:200  
**Tavola:** 2

**Firma e timbro:**  
ARCHITETTO DOMENICO PODESTÀ  
n° 648  
VIADESSA 19 FEBBRAIO 2012



152

<b>Richiedente:</b> "Optigest Srl"		<b>Optigest S.R.L.</b> Via V. Maggio, 20N. Firma e timbro Part. IVA: 03026950109 Tel. 010 3778313	
<b>Sede Legale:</b> Piazza dello Zerbino civ. 3/3 - 16100 Genova			
<b>Partita Iva:</b> 03026950109			
<b>Oggetto:</b> Proposta per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera all'interno del complesso balneare denominato "Paolo e Lelle"		<b>Data:</b> 16/04/2012	
<b>Localizzazione intervento:</b> Via V Maggio civv. 20-22 - 16100 Genova			
<b>Oggetto tavola:</b> PIANTA COPERTURE		<b>Scala:</b> 1:200	<b>Tavola:</b> 4
		<b>STATO ATTUALE</b>	
<b>Progettista:</b> Domenico Podestà Architetto Salita San Matteo 19/21a 16123 Genova - tel. 010.2473447 E-mail: studiopodesta@tiscali.it C.F. PDS DNC 49A14 D969T - P. IVA 01146140106		<b>Firma e timbro:</b> 	



SUPERFICIE COPERTA OGGETTO DI PROPOSTA MQ 198,97  
(RISTORANTE)

152

**Richiedente:** "Optigest Srl"  
**Sede Legale:** Piazza dello Zerbino civ. 3/3 - 16100 Genova  
**Partita Iva:** 03026950109

**Oggetto:**  
Proposta per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera all'interno del complesso balneare denominato "Paolo e Lelle"

**Data:**  
16/04/2012

**Localizzazione intervento:**  
Via V Maggio civv. 20-22 - 16100 Genova

**Oggetto tavola:**  
PIANTA PRIMO LIVELLO (RISTORANTE)

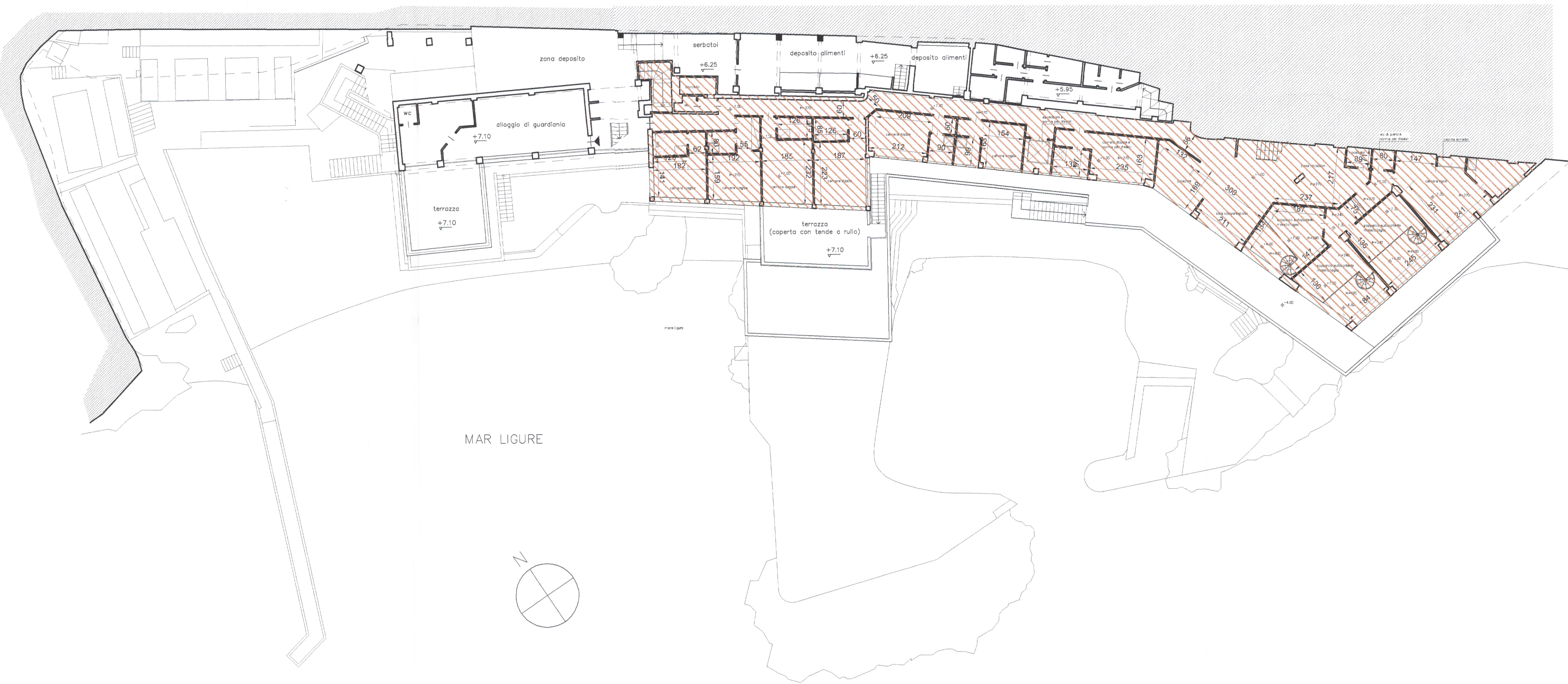
STATO DI PROGETTO

**Scala:**  
1:200  
**Tavola:**  
5

**Progettista:** Domenico Podestà Architetto  
Salita San Matteo 19/21a  
16123 Genova - tel. 010.2473447  
E-mail: studiopodesta@tiscali.it  
C.F. PDS DNC 49A14 D969T - P. IVA 01146140106

**Firma e timbro:**  
Firma: DOMENICO PODESTÀ  
Timbro: ARCHITETTO DOMENICO PODESTÀ  
VIADESSIO 10 GENOVA

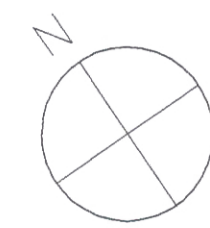
**OPTIGEST S.R.L.**  
Via V Maggio, 20N  
16123 GENOVA  
Part. IVA: 03026950109  
Tel. 010 3778313



 SUPERFICIE COPERTA OGGETTO DI PROPOSTA MQ 453,59 (RISTORANTE)

452

MAR LIGURE



**Richiedente:** "Optigest Srl"  
**Sede Legale:** Piazza dello Zerbino civ. 3/3 - 16100 Genova  
**Partita Iva:** 03026950109

**Oggetto:**  
Proposta per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera all'interno del complesso balneare denominato "Paolo e Lelle"

**Localizzazione intervento:**  
Via V Maggio civv. 20-22 - 16100 Genova

**Oggetto tavola:**  
PIANTA SECONDO LIVELLO

**Progettista:** Domenico Podestà Architetto  
Salita San Matteo 19/21a  
16123 Genova - tel. 010.2473447  
E-mail: studiopodesta@tiscali.it  
C.F. PDS DNC 49A14 D969T - P. IVA 01146140106

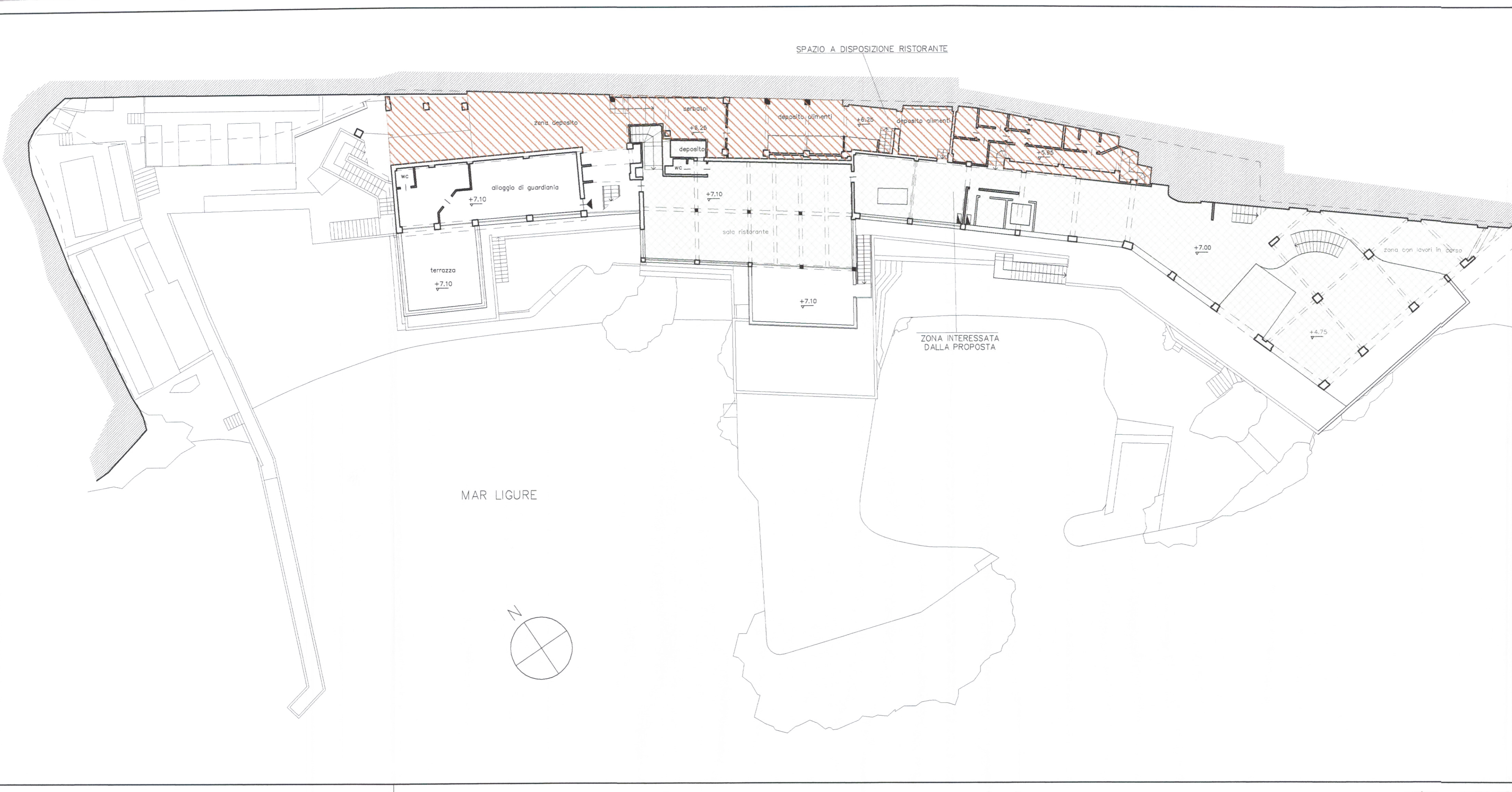
**OPTIGEST S.R.L.**  
Via V Maggio 20/22  
16123 GENOVA  
Part. IVA: 03026950109  
Tel. 010 3773313

**Data:**  
16/04/2012

<b>Scala:</b> 1:200	<b>Tavola:</b> 6
------------------------	---------------------

**Firma e timbro:**  


STATO DI PROGETTO



SUPERFICIE COPERTA ATTUALMENTE A DISPOSIZIONE MQ 453,59 (RISTORANTE)

452

**Richiedente:** "Optigest Srl"  
**Sede Legale:** Piazza dello Zerbino civ. 3/3 - 16100 Genova  
**Partita Iva:** 03026950109

**OPTIGEST S.R.L.**  
Via V. Maggio 20/21  
16123 GENOVA  
Part. IVA: 03026950109  
Tel. 010/3773313

**Oggetto:**  
Proposta per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera all'interno del complesso balneare denominato "Paolo e Lelle"

**Data:**  
16/04/2012

**Localizzazione intervento:**  
Via V Maggio civv. 20-22 - 16100 Genova

**Oggetto tavola:**  
PIANTA SECONDO LIVELLO

STATO ATTUALE

<b>Scala:</b>	<b>Tavola:</b>
1:200	3

**Progettista:** Domenico Podestà Architetto  
Salita San Matteo 19/21a  
16123 Genova - tel. 010.2473447  
E-mail: studiopodesta@tiscali.it  
C.F. PDS DNC 49A14 D969T - P. IVA 01146140106

**Firma e timbro:**  
Architetto DOMENICO PODESTÀ  
N° 84  
VIADESSA 18 GENOVA  
VIADESSA 18 GENOVA