

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

[Signature]

OSSERVAZIONE N. 1 DI 1

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 Riqualificazione Litorale Quarto-Quinto
OGGETTO	STABILIMENTO BALNEARE esistente

PREMESSO CHE :

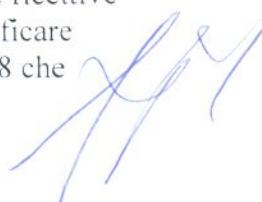
- in data 30 gennaio 2012 con Delibera Consiliare n. 92 del 7.2.2012 stato adottato il il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art.38 comma 2 della L.R. n.36/1997 e e.m. e dell'art. 14 del DLGS n. 152/2006 e s.m. In materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ;
- il 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, riqualificazione 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 riqualificazione 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;
 - riqualificazione 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..... (OMISSIONIS)

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

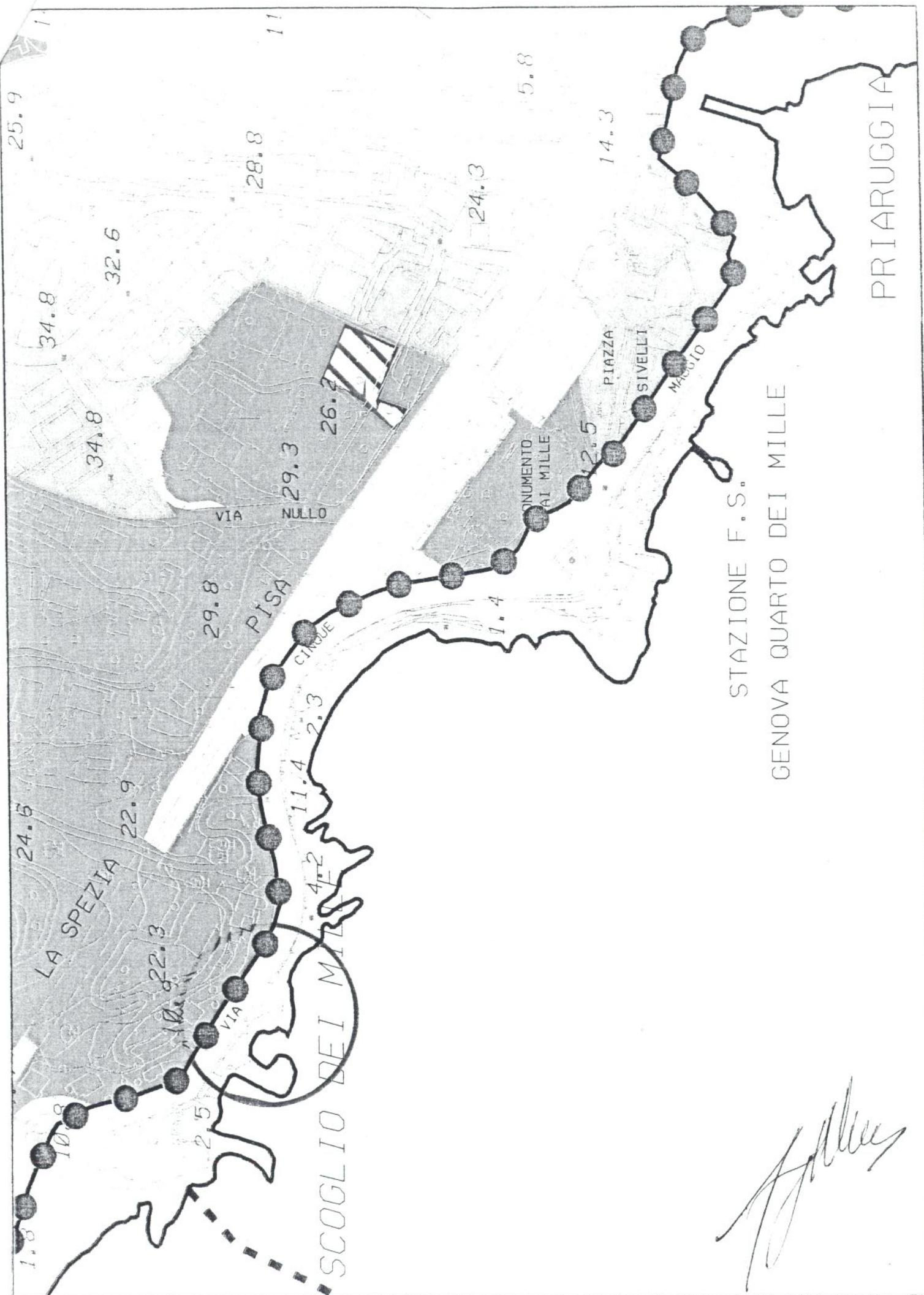
• Genova li 26-04-2012

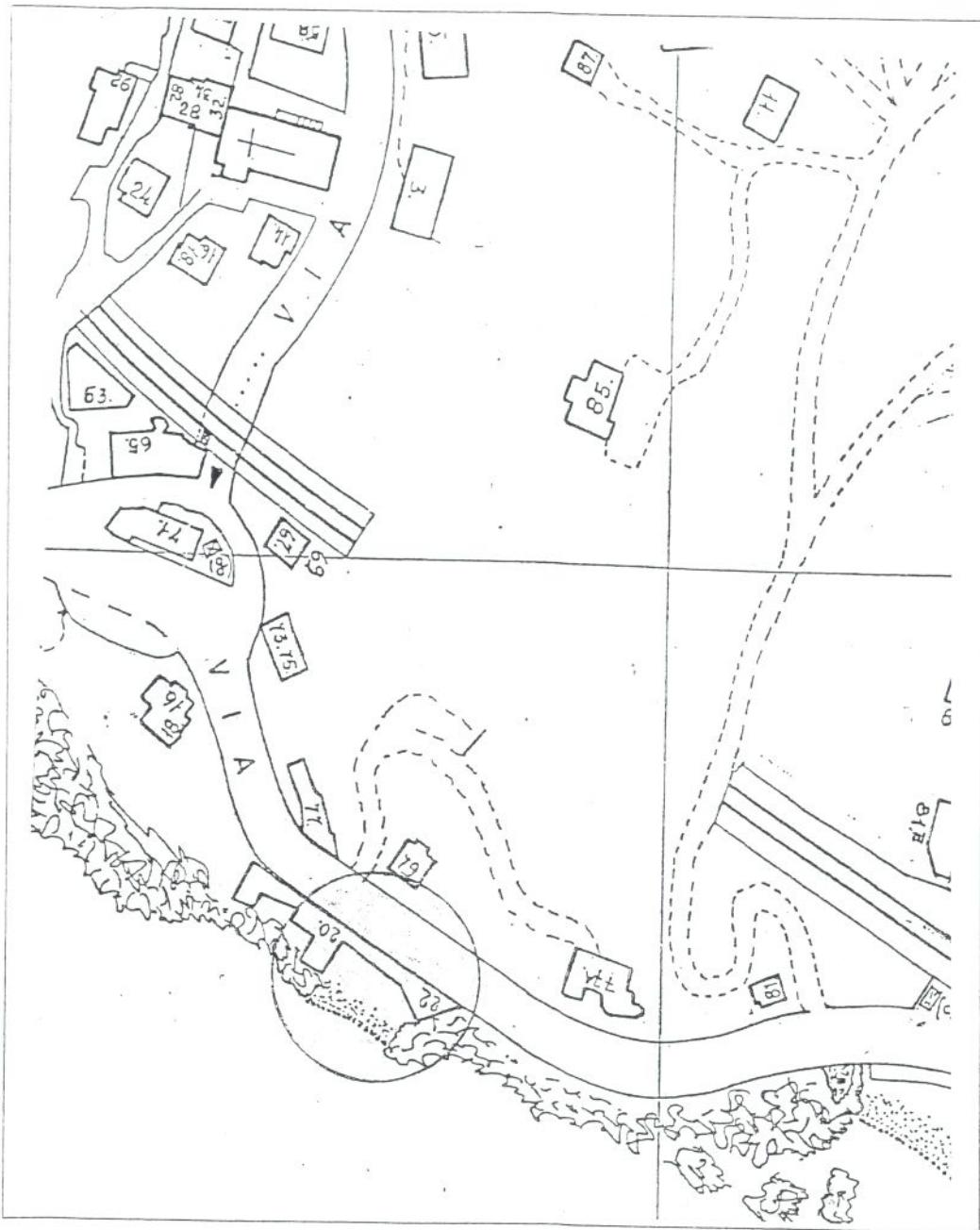
FIRMA
OPTIGEST S.R.L.
Via ~~Macchia~~ 200



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 TOPOGRAFICO
Scala 1:2000

AGGI



NORME DI CONFORMITA'
DEL PUC
E
STRALCI CARTOGRAFICI

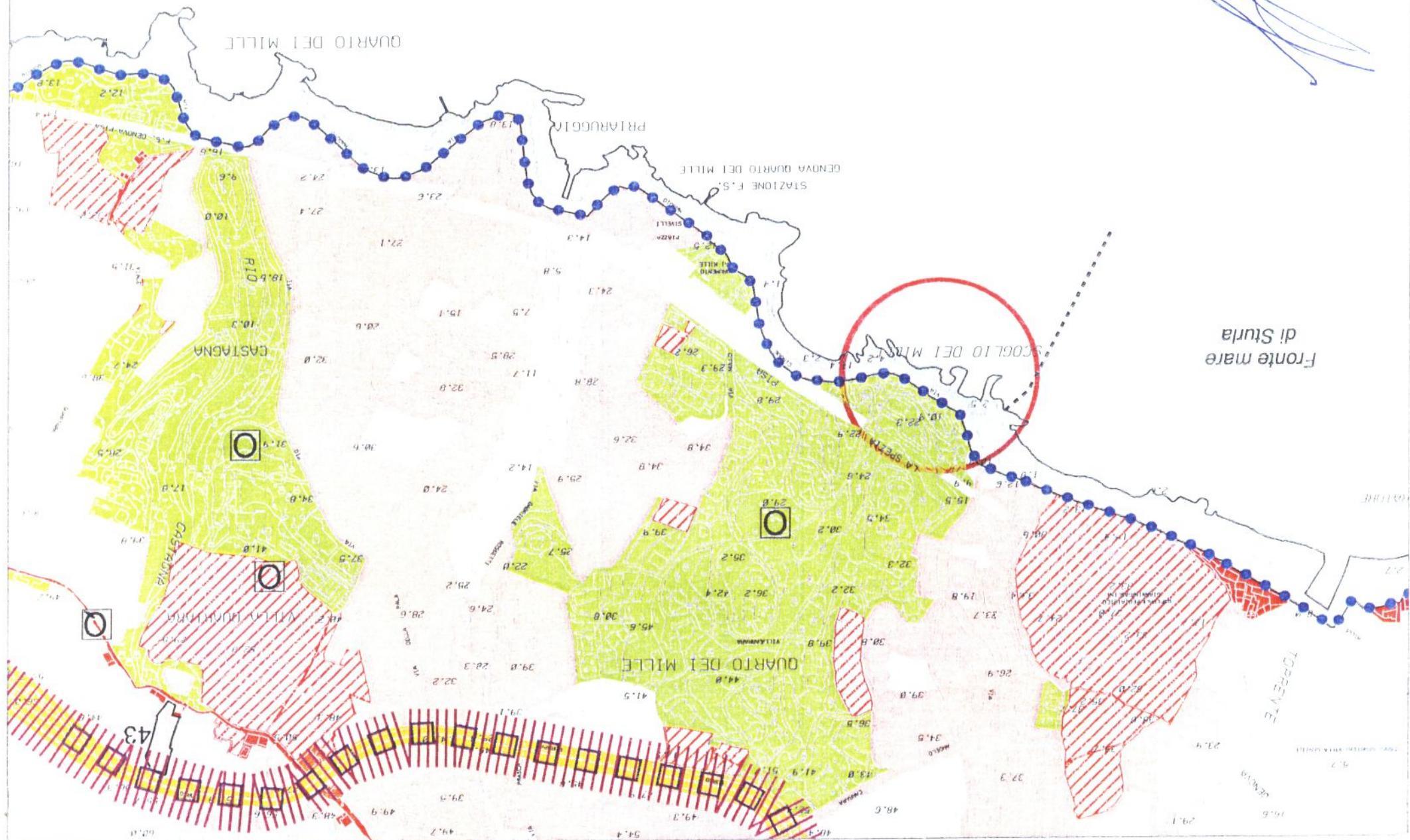


<p>L'ambiente è costituito dai promontori alberinati alle spagge di ciotoli costati d'acqua intorno ai quali si sono sviluppati i borghi costieri con differenze graduali. di maggiore consistenza nelle aree più rarefatte sotto il profilo del costituito, laddove prevale la struttura insediativa delle ville e dei parchi costieri e di connotata dalla quasi totale assenza di ostacoli visive artificiali lungo il relitto.</p> <p>Verde di prego</p> <p>Caratteristica peculiare nell'ambito della riviera ligure.</p> <p>La percorribilità vegetale e pedonale dell'arco costiero è connotata dalla quasi totale assenza di ostacoli visive artificiali lungo il relitto.</p> <p>Panoramica delle viste</p> <p>consente una continua ed estesa percorribilità del parco urbano costiero del territorio di Portofino alle coste del Ponente. Tale peculiarietà rappresenta un aspetto di particolare pregio all'interno del tracciato costiero del levante dove le viste sono prevalentemente più discutibili e circoscritte per la presenza di insediamenti puntuali o lineari ubicati sul lato a mare dei percorsi vari e pedonali urbani.</p> <p>La Via Aurelia rappresenta il elemento antropico di più rilevante modificazione del paesaggio costiero del levante, in quanto ha determinato, da un lato, l'assesto fruttivo del territorio modificandone la percezione, dall'altro ha avviato processi di progressiva conurbazione, che se potenziamente positivi per conseguente alla creazione di ville e residenze, risultano per contro negativi per il depauperamento della qualità paesaggistica.</p> <p>Il sistema delle ville costiere unitamente ai parchi che le circondano, presso l'asse del tracciato variò dell'Aurelia, rappresentando ancora oggi un elemento antropico di rilevanza limitata, ed elemento di connotazione qualitativa del contesto del territorio, poiché importanti quanto privo di una specifica paesaggistica architettonica.</p> <p>Al sistema insediativo antico si sono sovrapposte le infrastrutture della ferrovia e della nuova Aurelia che hanno trasformato il territorio.</p> <p>Emergenze esteticamente rilevanti e tracce storico-artistiche</p> <p>Il paesaggio antropico che si allarga oltre il confine della villa Carrara, pur nel mutato assetto del territorio, ha conservato la sua specifica paesaggistica.</p> <p>Il tratto di littorale che si estende dal promontorio del Gassini fino al promontorio di S. Erasmo, è costituito da insenature e promontori che si allargano 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 degredi-</p> <p>Tutela degli antichi borghi marinari</p> <p>Già intrecciati devono essere incentrati alla conservazione della parte storica, ricorrendo al restauro e al risanamento degli insediamenti dei percorsi, utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale dei borghi marinari. Le coperture devono essere rigorosamente in abbondanti di resina disposta in modo tradizionale. Non sono ammesse variazioni di altezza delle pareti e pendenze delle falese. variazioni delle sagome degli sporti di grotta e di testa, nonché l'introduzione di elementi tecnologici estratti come antenne paraboliche o cassonetti per la raria condizionata a una mal come falese, ampi lucernai ecc. In alternativa ad uneventuale proliferazione di abitanti, qualche piccolo lucernario potrà essere valutato di volta in volta con riguardo alla sua posizione nelle principali e più note visuali panoramiche. Esso deve essere comunque del tipo lucernario portato del piano della falese ma rigorosamente a raso falese. per non interrompere la caratteristica continuità del piano della stessa falese. Sui terrazzi privati non emergente del piano della falese ma rigorosamente a raso falese, saranno solo consentiti ombrelloni in stoffa di colore verde o marrone.</p> <p>Spazi liberi pubblici e tratti costieri</p> <p>La dimensione minuta e articolata degli spazi ed il loro valore non sopporta intuizioni anomale. Le opere realizzate abusivamente devono essere rimosse e le opere cementizie sono invece consentite le attrezzature per la rialzata dal mare delle piccole imbarcazioni che possono essere posizionate sulla spiaggia solo occasionalmente. Le piste di autorizzate devono, appena possibile, essere sostituite con strutture in legno, acciaio o ferro verniciato o comunque ricoverendo a materiali e tecnologie tradizionali.</p>	<p>Disciplina paesaggistica puntuale</p> <p>Il levello portuale deve salvaguardare pertanto vengono escluse possibili trasformazioni degli edifici, ampiamente in affezza a costituzioni fuori terra nei giardini.</p> <p>Tutela degli antichi borghi marinari</p> <p>Già intrecciati devono essere incentrati alla conservazione della parte storica, ricorrendo al restauro e al risanamento degli insediamenti dei percorsi, utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale dei borghi marinari. Le coperture devono essere rigorosamente in abbondanti di resina disposta in modo tradizionale. Non sono ammesse variazioni di altezza delle pareti e pendenze delle falese. variazioni delle sagome degli sporti di grotta e di testa, nonché l'introduzione di elementi tecnologici estratti come antenne paraboliche o cassonetti per la raria condizionata a una mal come falese, ampi lucernai ecc. In alternativa ad uneventuale proliferazione di abitanti, qualche piccolo lucernario potrà essere valutato di volta in volta con riguardo alla sua posizione nelle principali e più note visuali panoramiche. Esso deve essere comunque del tipo lucernario portato del piano della falese ma rigorosamente a raso falese. per non interrompere la caratteristica continuità del piano della stessa falese. Sui terrazzi privati non emergente del piano della falese ma rigorosamente a raso falese, saranno solo consentiti ombrelloni in stoffa di colore verde o marrone.</p> <p>Spazi liberi pubblici e tratti costieri</p> <p>La dimensione minuta e articolata degli spazi ed il loro valore non sopporta intuizioni anomale. Le opere realizzate abusivamente devono essere rimosse e le opere cementizie sono invece consentite le attrezzature per la rialzata dal mare delle piccole imbarcazioni che possono essere posizionate sulla spiaggia solo occasionalmente. Le piste di autorizzate devono, appena possibile, essere sostituite con strutture in legno, acciaio o ferro verniciato o comunque ricoverendo a materiali e tecnologie tradizionali.</p>
---	---



Litorraine Quarto - Quinto

Fronte mare
di Sturla

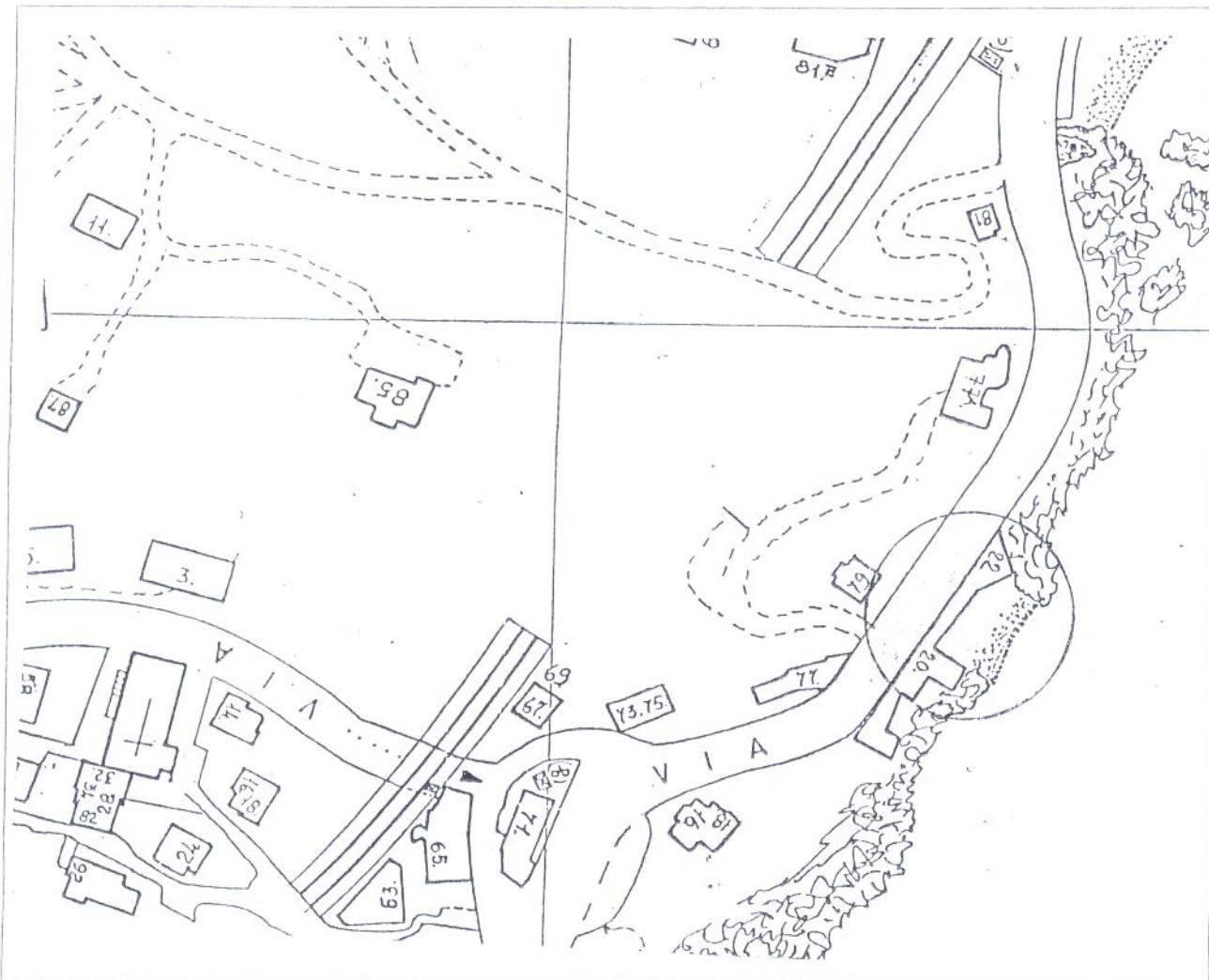




STRALCIO
TOPONOMASTICA
in scala 1:2000



OP VILLETTA 201
VIA 747 GENOVA
tel. 010 3773313
010 02695109



STRALCIO
TOPONOMASTICA
in scala 1:2000



Handwritten signature in blue ink, appearing to be a signature of the author or a witness.



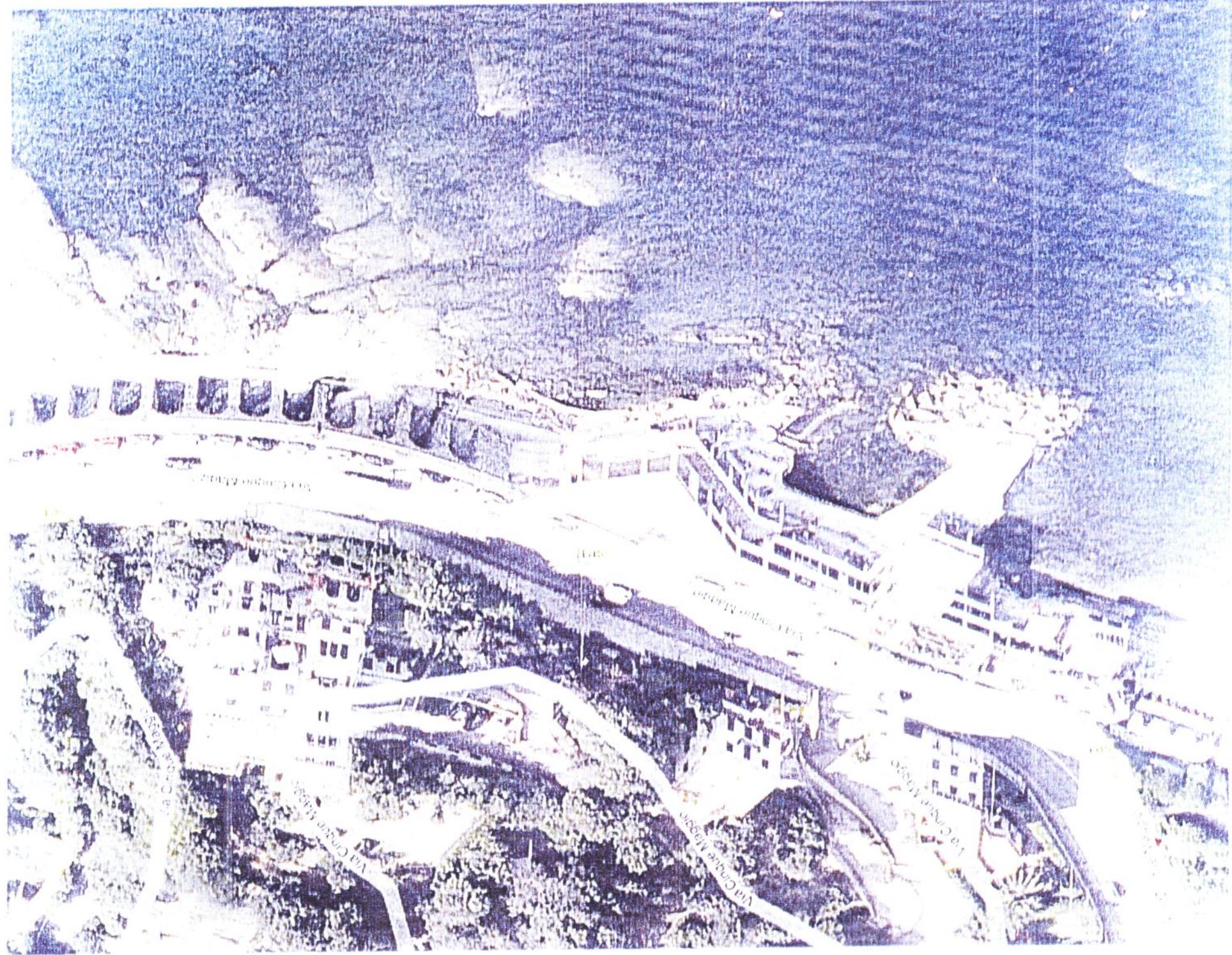
STRALCIO TOPOONOMASTICA
Scala 1:2000

卷之三

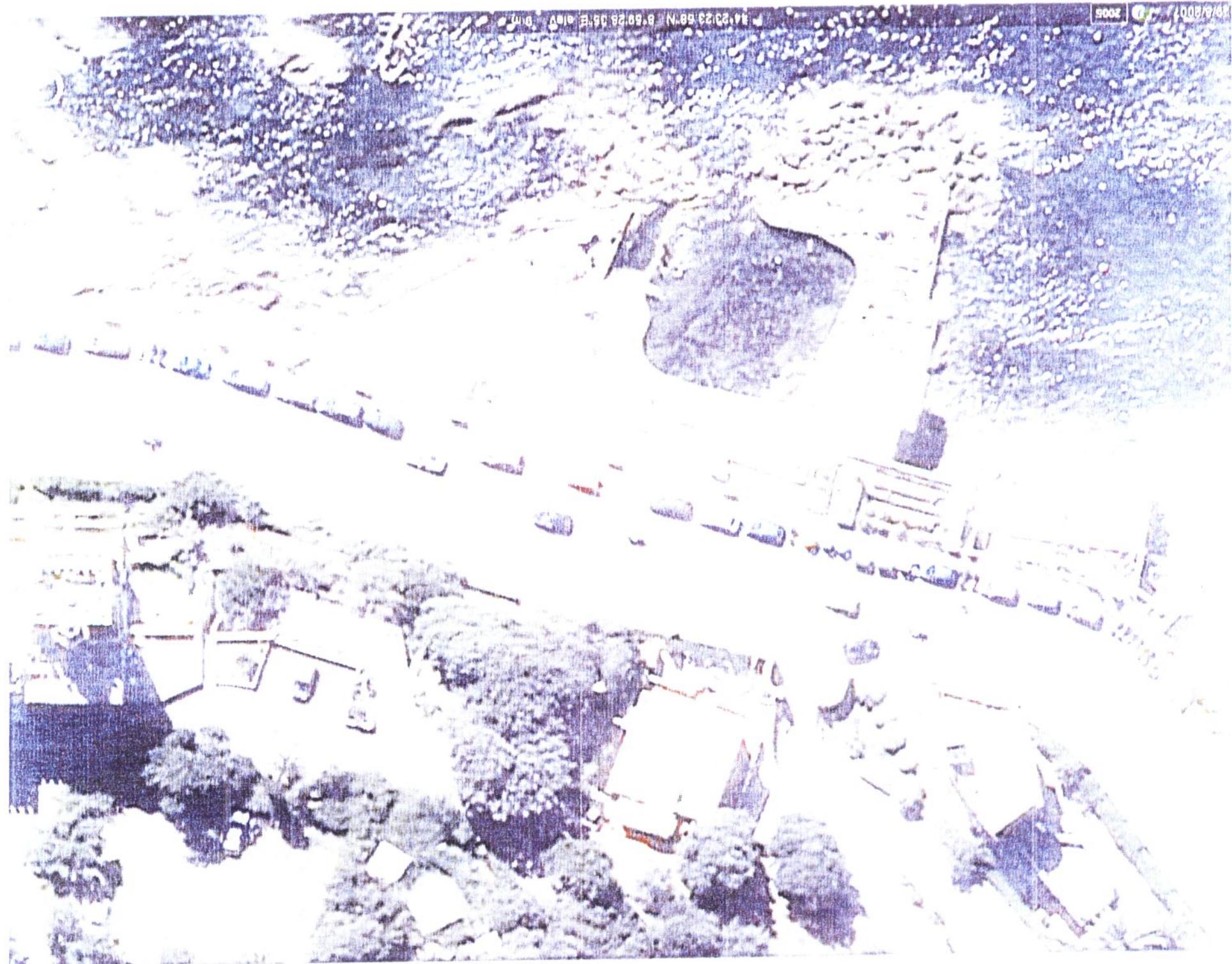
DOMENICO PODESTA' ARCHITETTO

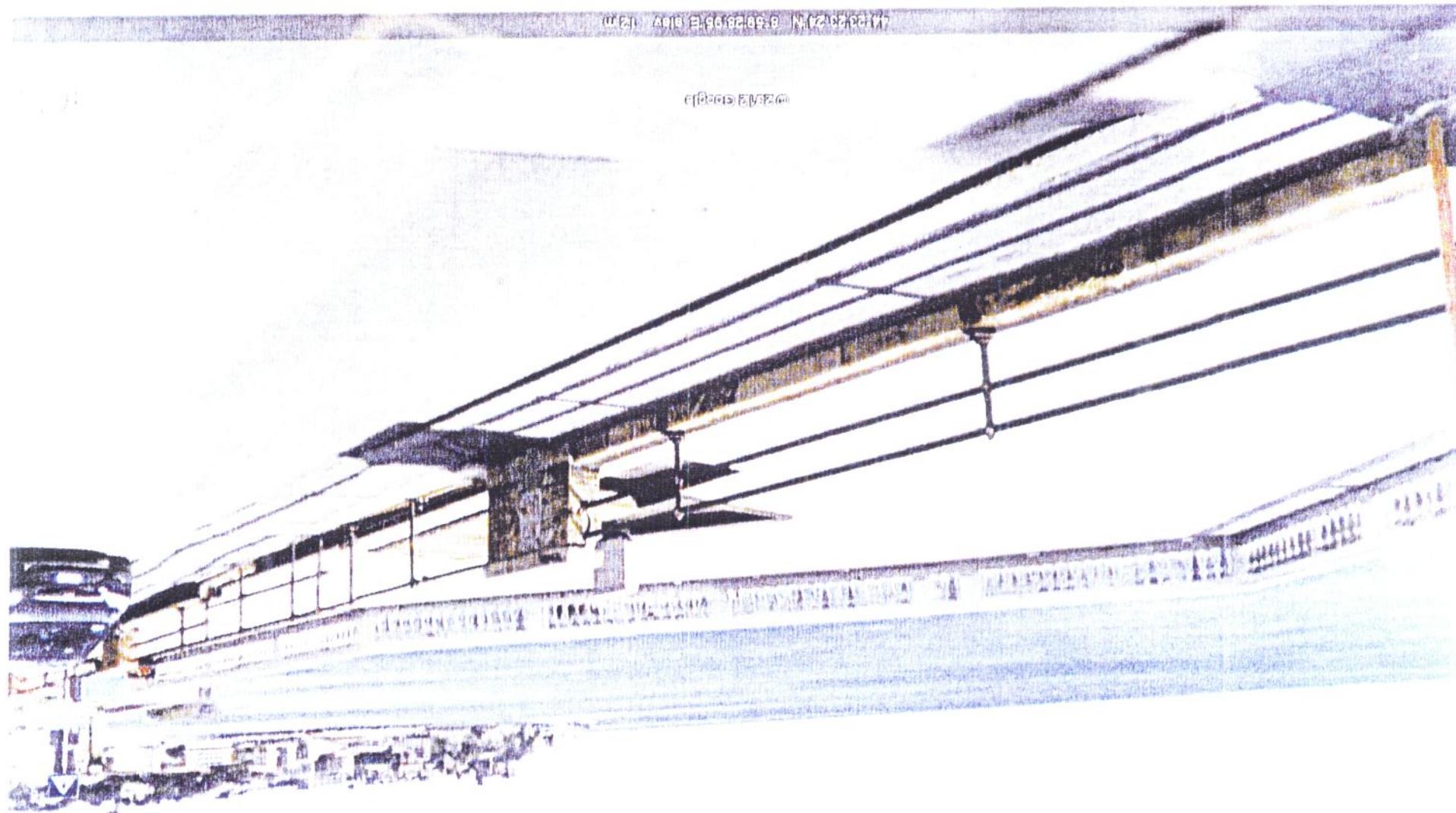
REPERTORIO
FOTOGRAFICO



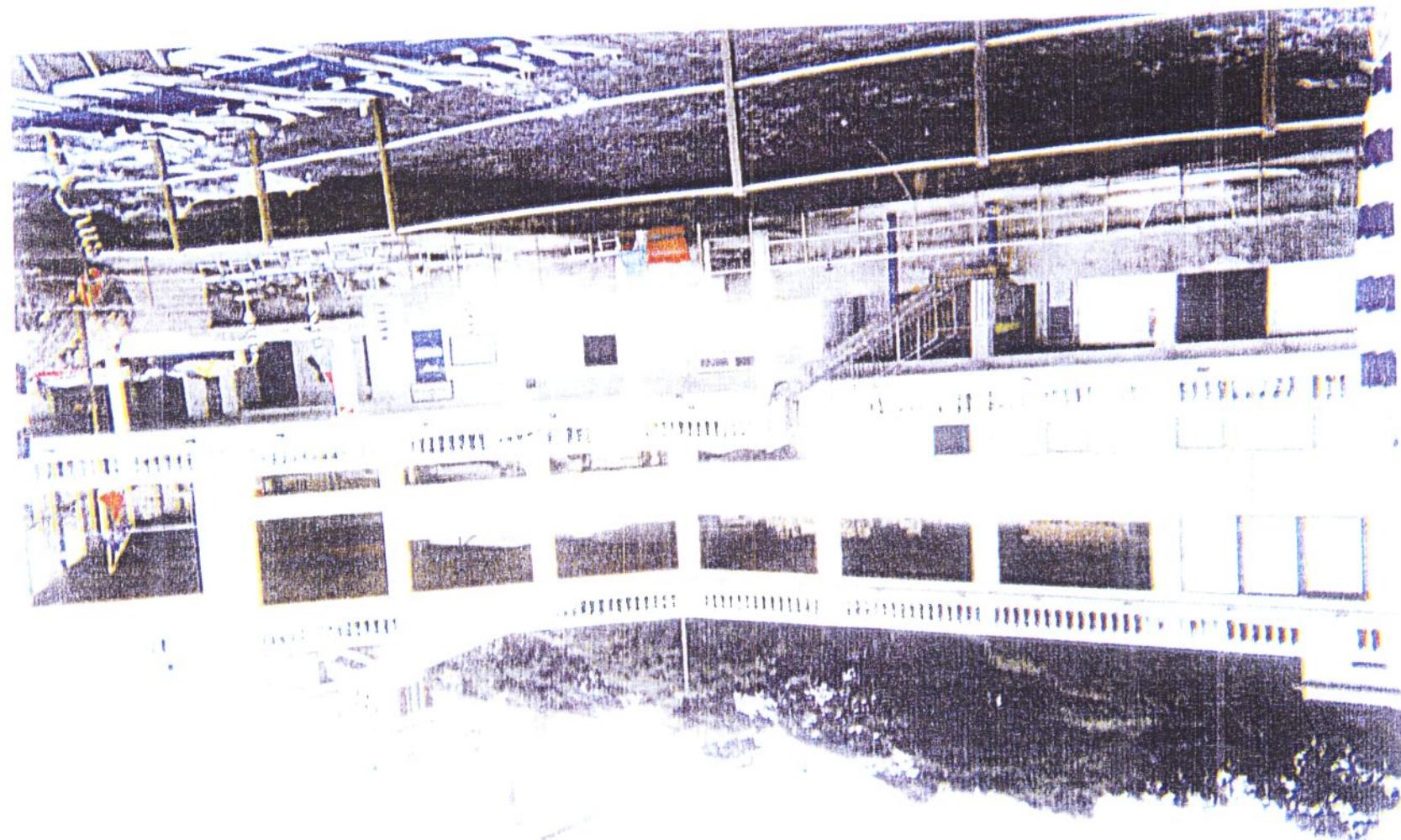


1967

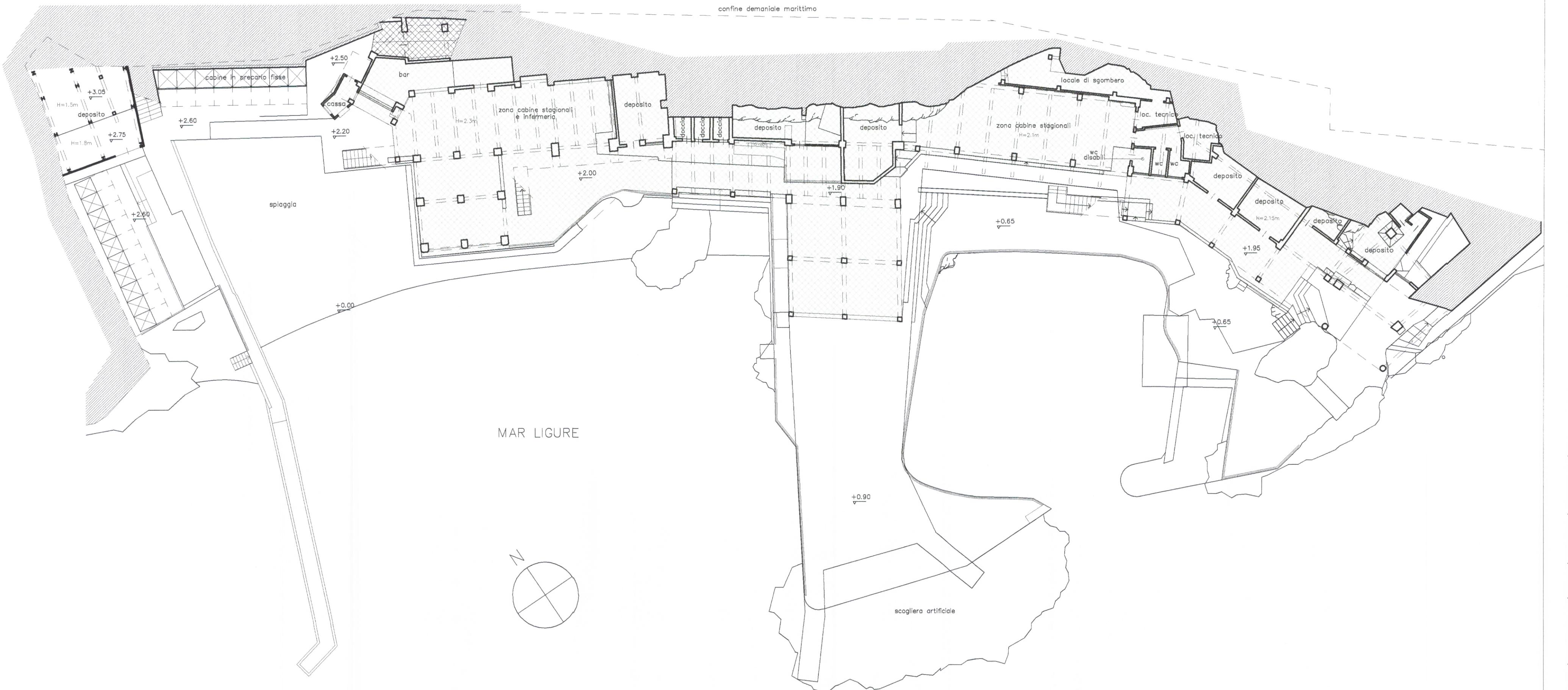




6113015127 N 8582859 E Bla 123m



10/10/2011



SUPERFICIE COPERTA PIANO SPIAGGIA MQ 625,986
STABILIMENTO BALNEARE

452

chiedente: "Optigest Srl"
de Legale: Piazza dello Zerbino civ. 3/3 - 16
rtita Iva: 03026950109

getto:
posta per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera a
mplesso balneare denominato "Paolo e Lelle"

calizzazione intervento:
a V Maggio civv. 20-22 - 16100 Genova

getto tavola: ANTA PIANO SPIAGGIA

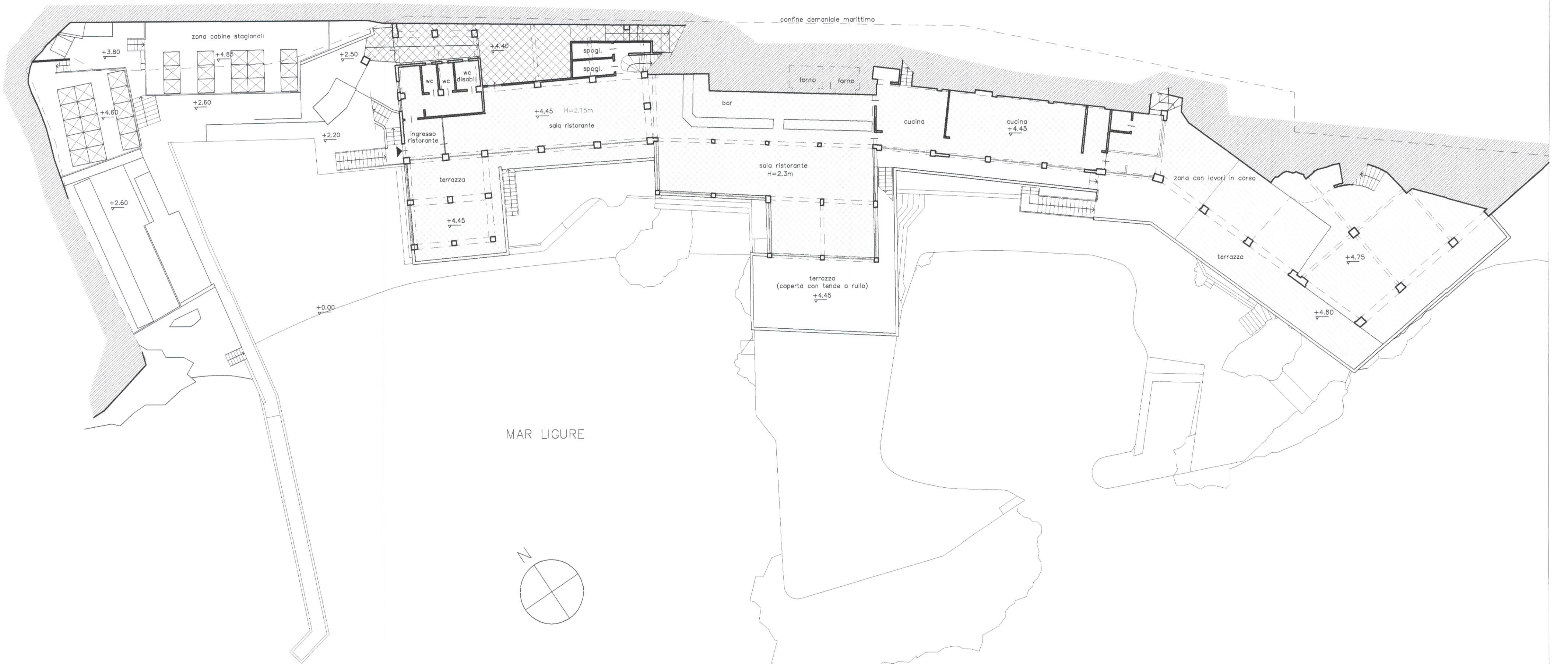
ogettista: Domenico Podestà Architetto
Salita San Matteo 19/21a
16123 Genova - tel. 010.2473447
E-mail: studiopodesta@tiscali.it
C.F. PDS DNC 49A14 D969T - P. IV

OPTIGEST S.R.L.
Via Ettore Belotti, 20N
16147 GENOVA
Part. IVA: 03026950109
Tel. 010 3773313

Data:

Scala: Tavola:

1:200 1



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:

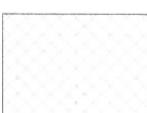
Via V Maggio civv. 20-22 - 16100 Genova

Oggetto tavola:

PIANTA PRIMO LIVELLO (RISTORANTE)

Scal: 1:20 Tavola: 2

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

 SUPERFICIE COPERTA PRIMO LIVELLO MQ 148,9 (RISTORANTE)

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

SUPERFICIE COPERTA TOTALE MQ 647,96

OPTGEST
via V Maggio 20
16123 Genova
Partita Iva 03026950109
Tel. 010.2473447

Data:
16/04/2012

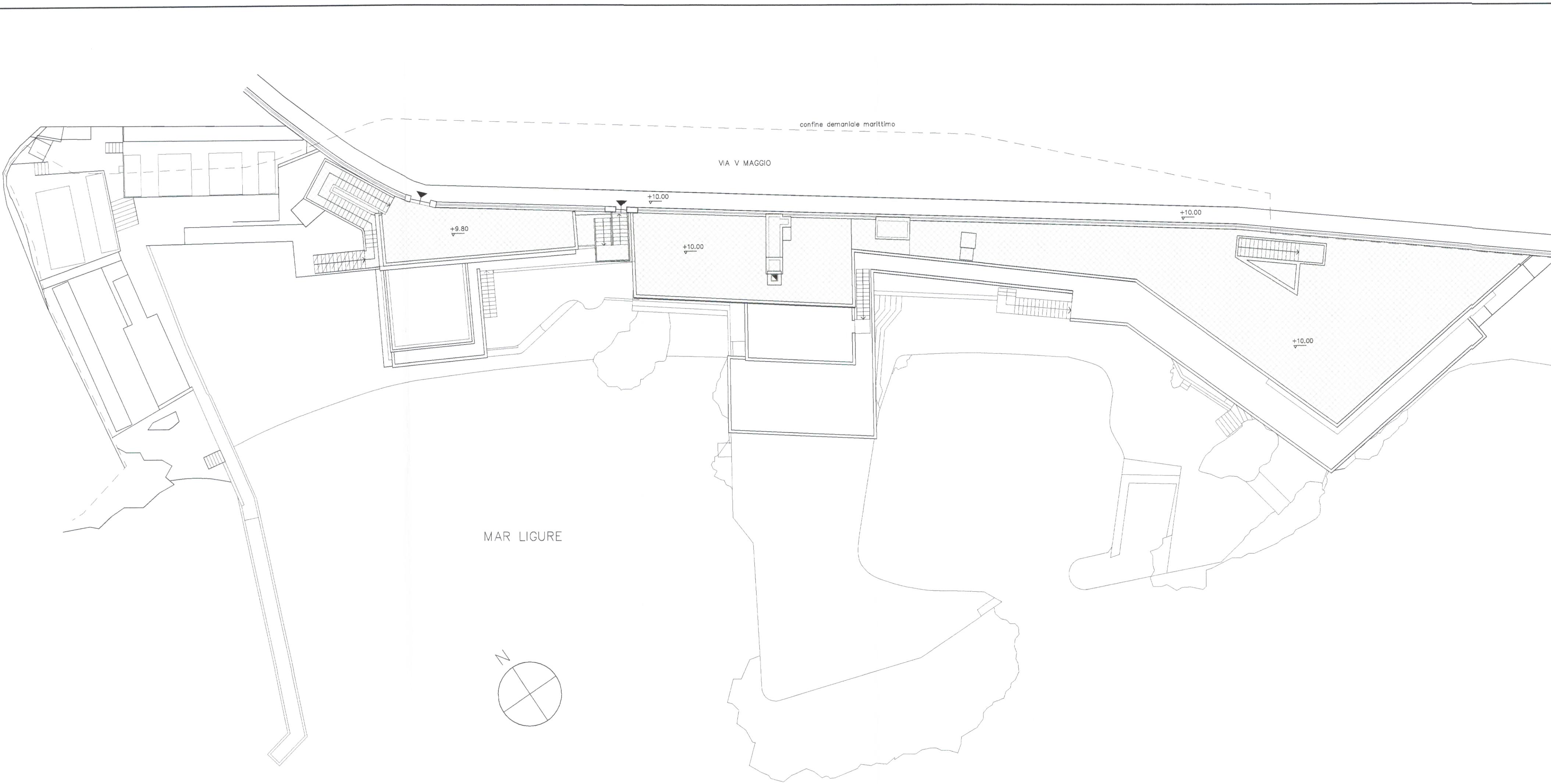
Firma: Domenico Podestà

Autentico
Domenico Podestà

Autentico
Domenico Podestà

Autentico
Domenico Podestà

Autentico
Domenico Podestà



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 COPERTURE

STATO ATTUALE

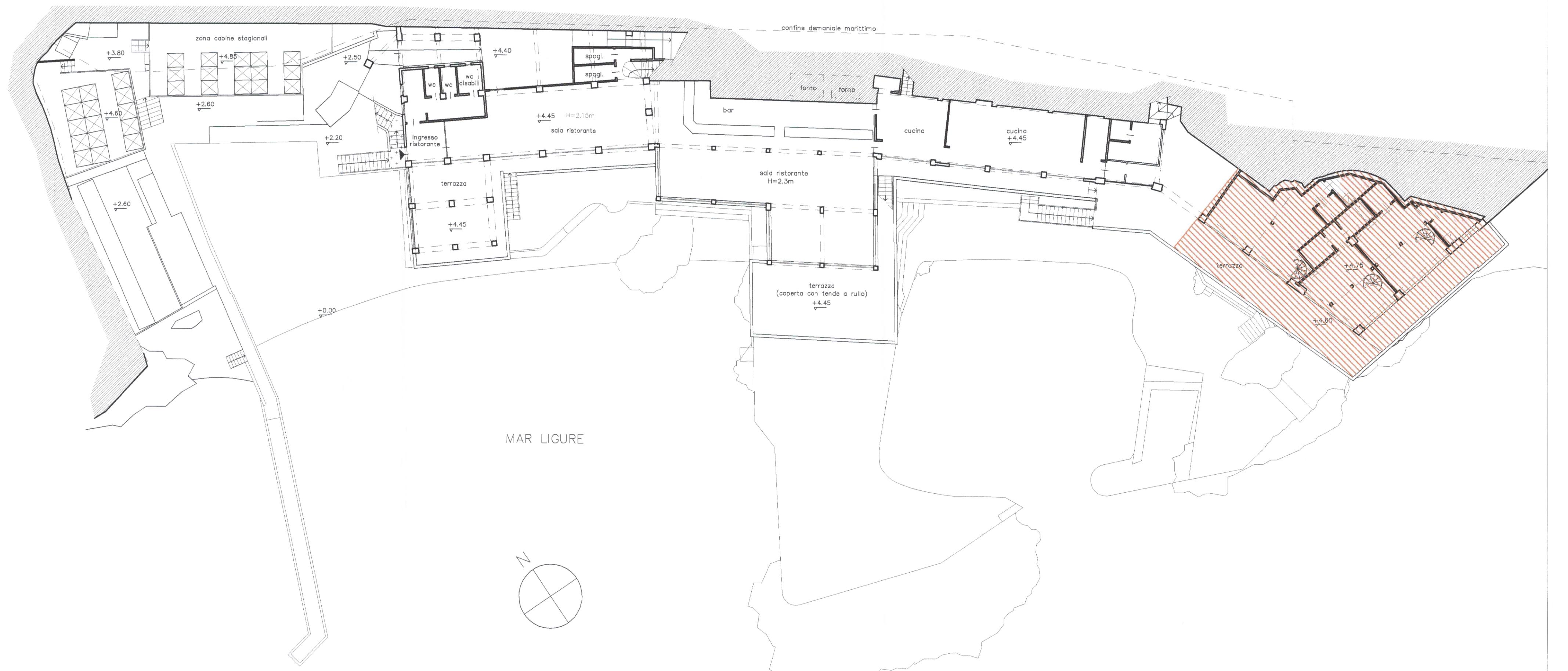
Scal: 1:20

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 SRL
 Via V Maggio 20
 16100 GENOVA
 Partita IVA: 03026950109
 Tel. 010.373313

Dato:
 16/04/2012

Firma e timbro:
 DOMENICO PODESTÀ
 16/04/2012



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

chiedente: "Optigest Srl"
de Legale: Piazza dello Zerbino civ. 3/3 - 16100
partita Iva: 03026950109

oggetto: proposta per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera all'interno dell'insieme complesso balneare denominato "Paolo e Lelle"

Localizzazione intervento:

oggetto tavola:

rogettista: 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 0

OPTIGEST S.R.L.
Via V. Maggio, 10 20131 MILANO
Part. IVA: 03026950109
Tel. 010 3773313

Data:

Scala: 1:200 Tavola: 5

Firma e timbro:



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

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

Oggetto: Proposta per la realizzazione di una struttura r...
all'interno del complesso balneare denominato...

Localizzazione intervento:

Oggetto tavola:

	Scala:	Tavola:
STATO DI PROGETTO	1:200	6

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

Firma e timbro:

**ARCHITETTO
ALFONSO MIGUEL PODESTA
N° 549**

**CONCESSIONATO
VIA ROBERTO GENOGLIA
GENOVA**

