

1	Ago. 2023	Seconda Emissione				
visione	Data	Oggetto	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato

c.d. 969 Comune di Genova - Prot. 22/08/2023-03721/6.r

Committente

# BAGNI CASTELLUCCIO S.p.a.

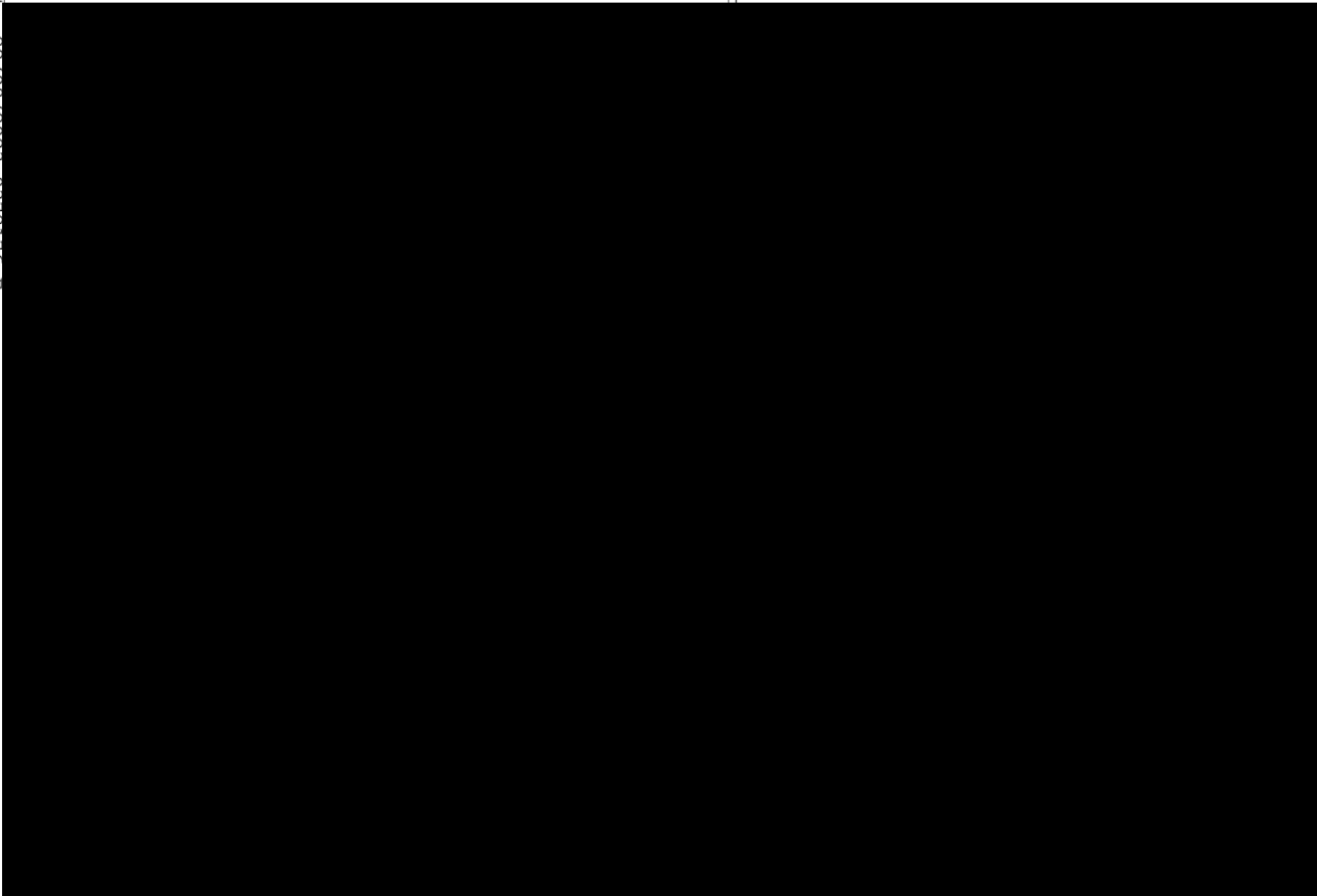


Sede Legale: Via Fieschi, 3/17 - 16121 - Genova  
 Tel. +39 0106121111  
 e-mail: castelluccio@fastwebnet.it  
 Part. IVA: 02218930101

## COORDINAMENTO PROGETTAZIONE

Progetto Architettonico

Progettazione Opere Marittime



Intervento/Opera

Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli procedimento previsto dal D.P.R. 2/12/1997 n. 509  
 PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)

Scala

Data



Oggetto della tavola

**NORME DI ATTUAZIONE - SCHEMA**

Tavola N°

**PUO-DG-PR-D03-1**

Livello Progettazione



**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA  
NAUTICA DA DIPORTO A GENOVA PEGLI**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)  
NORME DI ATTUAZIONE (SCHEMA)**

**INDICE**

Articolo 1. INQUADRAMENTO

Articolo 2. DISCIPLINA URBANISTICA

Articolo 3. PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Articolo 4. PUBBLICITÀ E ARREDO URBANO

Articolo 5. STANDARDS URBANISTICI E URBANIZZAZIONI

Articolo 6. FASI DI INTERVENTO

Articolo 7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 8. PRESTAZIONI AMBIENTALI

Articolo 9. MARGINI DI FLESSIBILITÀ

Articolo 10. ELABORATI

Articolo 11. NORMA FINALE

## Articolo 1. INQUADRAMENTO

1. Il presente Piano Urbanistico Operativo ("P.U.O.") ha per oggetto l'arco costiero di PRA'-PEGLI del PIANO URBANISTICO COMUNALE vigente ("PUC"), facente parte del paraggio interno al bacino di Prà – Voltri del Porto di Genova.
2. La perimetrazione del P.U.O. (elaborato grafico n° PUO-AR-PR-05-1) è ricompresa nella delimitazione del Litorale PRA'-PEGLI dell'Arco costiero di riqualificazione del vigente P.U.C.. Il perimetro ricomprende le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere per l'allacciamento dell'ambito alle reti dei pubblici servizi esistenti, con particolare ma non esclusivo riferimento agli accessi viari.

### SETTORI di intervento:

L'ambito del P.U.O. è suddiviso in tre distinti Settori di intervento (elaborato grafico n° PUO-ARPR-06-1):

- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>Settore 1</b> | destinato alla realizzazione dell'approdo per la nautica da diporto di Pegli, ai sensi del D.P.R. 509/97. |
| <b>Settore 2</b> | destinato alle infrastrutture di connessione alla struttura dedicata alla nautica da diporto.             |
| <b>Settore 3</b> | destinato alla riqualificazione delle attrezzature balneari esistenti ed al loro potenziamento.           |

## Articolo 2. DISCIPLINA URBANISTICA

1. I parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso sono quelli definiti dalle Norme Generali del vigente P.U.C. e dalle presenti Norme di Attuazione.
2. In caso di discordanze tra gli elaborati grafici e testuali, prevalgono le presenti Norme di Attuazione del P.U.O.


## Articolo 3. PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Il progetto del P.U.O. rappresenta una esemplificazione progettuale e ha valore indicativo e non prescrittivo nei termini di cui alle successive disposizioni in materia di flessibilità.

### Funzioni Ammesse

#### 1. Funzioni principali:

- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>Settore 1</b> | strutture balneari;<br>pubblici esercizi;<br>rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca;<br>infrastrutture di interesse locale, limitatamente agli impianti per la nautica da diporto, ai percorsi pedonali e ciclabili. |
| <b>Settore 2</b> | infrastrutture veicolari, pedonali e ciclabili.   |



**Settore 3** strutture balneari;  
pubblici esercizi.

## 2. Funzioni complementari

**Settore 1** servizi di uso pubblico;  
servizi privati; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; strutture ricettive alberghiere;  
uffici;  
connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

**Settore 2** non previste.

**Settore 3** servizi di uso pubblico;  
servizi privati;  
esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;  
strutture ricettive alberghiere; uffici;  
connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali

### Interventi Ammissibili


**Settore 1** Ammessa la nuova costruzione per una Superficie Agibile massima realizzabile = mq. 1.000,00 all'interno della quale possono essere ricavati spazi per le funzioni complementari nella misura massima del 30% della Superficie Agibile di progetto.

**Settore 2** Ammessi esclusivamente interventi di tipo infrastrutturale per la realizzazione dei collegamenti viari necessari alla operatività del P.U.O.

**Settore 3** Ristrutturazione edilizia consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e Paesaggistico;

Ampliamento volumetrico eccedente il 20% del volume geometrico esistente consentito per gli edifici esistenti destinati alle funzioni principali;

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 Superficie Agibile 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



Nuova costruzione consentita per realizzare edifici destinati alle funzioni principali con una Superficie Agibile massima realizzabile = mq. 500,00 all'interno della quale le funzioni complementari possono essere insediate nella misura massima del 30% della Superficie Agibile di progetto.

#### **Articolo 4. PUBBLICITÀ E ARREDO URBANO**

1. Gli impianti pubblicitari e le insegne interne al perimetro del P.U.O. saranno oggetto di Progetto Unitario ai sensi dell'art. 6 del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari. La tipologia di impianti sarà contraddistinta da un elevato livello qualitativo in termini di design, materiali e tipologie costruttive.
2. L'arredo degli spazi aperti sarà improntato a canoni di semplicità e facile manutenzione, nell'ambito di tipologie consone al contesto e che garantiscano un adeguato livello qualitativo in termini di design, materiali e tipologie costruttive.
3. I manufatti di arredo urbano per le informazioni istituzionali e/o pubblicitarie e per la raccolta differenziata RSU saranno della tipologia da concordare con la Civica Amministrazione.

#### **Articolo 5. STANDARDS URBANISTICI, URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE E DOTAZIONI PERTINENZIALI**

La dotazione di standards urbanistici è garantita attraverso la realizzazione degli interventi previsti nel lotto d'intervento come meglio specificato nella tavola PUO-AR-PR-016-1 e di seguito suddivisi per settori d'intervento.

Le dotazioni a standard previste dal P.U.O. sono da intendersi quali dotazioni minime, le Superfici Agibili ammesse sono da intendersi quantità massime.

Fatte salve le norme di flessibilità di cui al successivo art. 9, gli interventi privati dovranno sempre garantire a fronte delle Superfici Agibili di nuova costruzione una dotazione di spazi pubblici nella misura minima del 30% della Superficie Agibile di progetto.

##### **Settore 1**

###### Urbanizzazione primaria

- Viabilità veicolare per i soli mezzi di sicurezza e soccorso e pedonale di accesso all'approdo da via Zaccaria;
- Viabilità veicolare interna;
- Verde di filtro e di arredo;
- Sistemazione idraulica rio Grillè;

###### Urbanizzazione secondaria e standard

- Spazi pedonali lungo la banchina;
- Belvedere e passeggiata sopraelevata di levante;

###### Dotazioni pertinenziali

Parcheggi auto e moto a servizio dell'attività nautica	
Posti auto complessivi di cui:	n. 255
Posti auto di servizio all'attività nautica	n. 250
(di cui per portatori di handicap)	n. 13
Posti auto destinati al personale di servizio	n. 5
(di cui per portatori di handicap)	n. 1
Posti moto complessivi di cui:	n. 40
Posti moto di servizio all'attività nautica	n. 32
Posti moto destinati al personale di servizio	n. 8

Gli eventuali parcheggi necessari ad assolvere la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta dalla vigente normativa, in base agli interventi edilizi previsti ed alle funzioni da insediare, devono essere reperiti mediante la realizzazione di posti auto nel lotto d'intervento, comunque, nella misura stabilita dalla legge.

## **Settore 2**

### Urbanizzazione primaria

- Viabilità veicolare antistante la Rocca del Castelluccio;
- Verde di filtro e di arredo e percorsi pedonali di raccordo alla passeggiata pedonale;

### Urbanizzazione secondaria

- Passeggiata pedonale


### **Intero intervento**

- Opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro di PUO

Riqualificazione e miglioramento della viabilità carrabile esistente di collegamento compresa tra la viabilità interna al perimetro di PUO e l'innesto alla rotatoria posta sulla SS1, con le modalità indicate in convenzione urbanistica.

## **Articolo 6. FASI DI INTERVENTO**

1. I settori del P.U.O. Si attuano in un'unica fase o in alternativa in più fasi, previo reperimento della relativa quota di standard urbanistici dovuti in funzione alle attività insediate e delle necessarie urbanizzazioni.
2. Tali fasi esecutive delle opere pubbliche saranno attuate secondo le modalità disciplinate all'interno della Convenzione urbanistica.
3. Al fine della corretta funzionalità dell'approdo, l'attuazione dei settori 1 e 2 dovrà avvenire contemporaneamente in modo da garantire il collegamento alla rete viaria pubblica esistente.

- 
4. Le opere di realizzazione dell'approdo turistico devono, per quanto possibile, garantire l'utilizzo, anche solo parziale, dello specchio acqueo antistante l'area d'intervento per tutta la durata dei lavori.

## **Articolo 7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**


1. L'attuazione degli interventi previsti dal P.U.O. è subordinata:
  - alla sottoscrizione della convenzione attuativa del P.U.O., in conformità allo schema facente parte dello stesso Progetto;
  - all'acquisizione dei titoli edilizi relativi alle opere private ed alle opere pubbliche e/o di uso pubblico alle stesse associate, nonché agli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici esistenti.
2. L'agibilità degli immobili è subordinata, oltre che al rispetto della normativa in materia:
  - al completamento delle opere di allacciamento alle reti dei pubblici servizi esistenti, nonché al loro collaudo statico, ove necessario;
  - al collaudo delle opere di urbanizzazione.

## **Articolo 8. PRESTAZIONI AMBIENTALI**

1. Gli interventi devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di ridurre gli agenti inquinanti;
2. L'intervento progettuale, nel suo complesso ed ove e per quanto possibile, dovrà tendere all'equilibrio energetico;
3. Gli interventi devono minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno (materiali drenati/filtranti, verde pensile, etc.);
4. La progettazione dei parcheggi deve prevedere postazioni di rifornimento per veicoli elettrici;
5. Gli interventi devono prevedere misure di contenimento dei consumi idrici quali l'utilizzo di acque meteoriche per usi irrigui;
6. Gli interventi volti ad insediare le funzioni previste devono utilizzare corpi illuminanti caratterizzati da maggiore efficienza, anche con tecnologie a LED e ove possibile utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi e privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico;
7. Gli interventi devono prevedere spazi per la raccolta delle frazioni differenziate dei rifiuti urbani.

## **Articolo 9. MARGINI DI FLESSIBILITÀ**

1. Sono ammesse, in fase di progettazione definitiva, limitate rettifiche rispetto alla perimetrazione di P.U.O., finalizzate a meglio aderire ai confini di proprietà, o a garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto e per assicurare migliori connessioni con l'intorno.

- 
2. Nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici imposti dal PUC e dalle presenti norme, eventuali modifiche rispetto agli schemi planimetrici del PUO possono essere introdotte in fase di progettazione definitiva secondo i seguenti criteri:
    - incremento/ottimizzazione delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico e di parcheggi pubblici;
    - ottimizzazione delle infrastrutture viarie, compresi gli allacciamenti di cui sopra;
    - marginali modifiche del mix funzionale, del numero e delle dimensioni dei pubblici esercizi nel rispetto delle funzioni ammesse dall'art. 3 delle presenti Norme e delle Superfici Agibili massime consentite per il Settore 1 ed il Settore 3.
  3. L'eventuale adeguamento e/o realizzazione delle eventuali nuove reti infrastrutturali previste può essere realizzato anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non contrasti con gli obiettivi posti.

#### **Articolo 10. ELABORATI**

1. In conformità all'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, e s.m.i. il PUO è costituito dagli elaborati tecnici, grafici e descrittivi elencati nel documento denominato PUODG-PR-D01.
2. Nel caso di contenuti discordanti tra i vari elaborati, il contenuto delle Norme e della Convenzione urbanistica prevale su quello degli altri elaborati di P.U.O..

#### **Articolo 11. NORMA FINALE**

1. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si fa espressamente riferimento alla disciplina del P.U.C. ed alla Convenzione urbanistica attuativa del P.U.O..