



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 02/11/2023

Presiede: Il Presidente Bucci Marco
Assiste: Il Segretario Generale Orlando Concetta, nell'esercizio dei compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.
Presente: Il Vice Segretario Generale Marino Cinzia

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) i Signori:

1	Bucci Marco	Sindaco	P
2	Piciocchi Pietro	ViceSindaco	P
3	Avvenente Mauro	Assessore	P
4	Bordilli Paola	Assessore	P
5	Brusoni Marta	Assessore	P
6	Campora Matteo	Assessore	P
7	Corso Francesca	Assessore	P
8	Gambino Sergio	Assessore	P
9	Maresca Francesco	Assessore	P
10	Mascia Mario	Assessore	P
11	Rosso Lorenza	Assessore	P

Esprimono il proprio assenso attraverso un messaggio da remoto via web:
Bianchi Alessandra Assessore

DGC-2023-183 ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO), RELATIVO ALL'ARCO COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL TRATTO DI LITORALE.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Demanio Marittimo, Sviluppo economico, Lavoro e Rapporti sindacali, Mario Mascia.

Vista la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 36 del 4 settembre 1997 cd. "Legge Urbanistica Regionale";

Visto il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 03/12/2015;

Visto il D.P.R. n. 509 del 2 dicembre 1997, recante il regolamento che disciplina il procedimento di concessione di beni del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, a norma dell'art. 20, comma 8, della Legge in data 15 marzo 1997, n. 59, nonché l'inerte allegato;

Visto l'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;

Premesso che:

a decorrere dal 18 luglio 2003 il Comune di Genova, su impulso dell'allora Autorità Portuale, ha avviato la Conferenza di Servizi, ai sensi del D.P.R. n. 509/1997, al fine di individuare il progetto ritenuto maggiormente idoneo alla realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli – fra la zona detta del "Risveglio" a levante e la Rocca del Castelluccio a ponente – Municipio VII Ponente;

a seguito dell'attivazione di detto procedimento, gli atti assunti dal Comune di Genova sono stati di volta in volta reciprocamente impugnati dalle due società partecipanti: Bagni Castelluccio S.p.a. e Porto Pegli S.r.l. sino all'ultima sentenza del T.A.R. Liguria n. 661/2022;

la Direzione Urbanistica del Comune di Genova, a seguito della citata pronuncia, con nota prot. n. 348415 del 15/09/2022, ha nuovamente convocato la Conferenza di Servizi per le valutazioni degli adempimenti propedeutici alla successiva adozione di un nuovo provvedimento di scelta dell'istanza da ammettersi alle successive fasi della procedura ai sensi dell'art 5 del D.P.R. n. 509/1997;

per effetto delle risultanze del procedimento avviato con la citata nota del 15/09/2022 e sulla scorta della seduta conferenziale del 13/01/2023, la Direzione Urbanistica ha adottato in data 27/01/2023 la Determinazione Dirigenziale n. 2023/118.0.0./12 in base alla quale, ai sensi del citato art. 5 del D.P.R. n. 509/1997, è stato ammesso alle successive fasi della procedura il progetto preliminare presentato dalla società Bagni Castelluccio S.p.a.;

il suddetto provvedimento non risulta essere stato nel frattempo impugnato nei termini decadenziali stabiliti dalla normativa;

tale progetto preliminare è stato quindi individuato come la soluzione migliore da ammettere alle successive fasi di procedimento ai sensi dell'art 6 del ciato D.P.R. 509/1997 che culmineranno nell'approvazione del progetto definitivo, previa approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo (PUO) di cui al presente atto, oltre che nel conseguimento della concessione demaniale marittima da parte di Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale (AdSP).

Dato atto che:

l'intervento in oggetto riguarda la realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli, ed in particolare interessa l'area e lo specchio acqueo in posizione limitrofa all'imboccatura di levante del bacino di Prà – Voltri del Porto di Genova, fra la zona detta del “Risveglio” a levante e la Rocca del Castelluccio a ponente (il confine è costituito a nord dalla massicciata della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e a sud dallo specchio acqueo marino a monte del canale di calma di Prà);

il tratto costiero oggetto della proposta è interno al Demanio Portuale ed è individuato dal Piano Regolatore Portuale (PRP) come ambito portuale di interesse urbano, per cui la pianificazione è demandata all'Amministrazione Comunale che in base al P.U.C. vigente ricomprende l'area oggetto di intervento nell' “ambito” ACO-L (Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale) Arco di Riqualificazione “Litorale Prà – Pegli”;

il Piano Regolatore Portuale infatti demanda alle norme di pianificazione del PUC la disciplina degli ambiti a prevalente funzione urbana, fra cui l'Ambito VP6, per il necessario recepimento da parte del nuovo strumento urbanistico del Comune di Genova, nel frattempo approvato con D.D. n. 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 3 dicembre 2015;

il PUC recepisce inoltre per l'ambito di cui trattasi le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (PTC della Costa), approvato con DCR n. 64 del 29/12/2000 e successivamente modificato nel corso degli anni sino alla variante di aggiornamento approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 7 del 26/03/2014 recante anche modifiche all' ambito oggetto del presente intervento: Ambito di progetto Genova Voltri – Prà – Pegli;

obiettivo generale dell'Ambito individuato nel Piano della Costa è la “*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*”;

il Documento degli Obiettivi, il Livello 1/Area Vasta, il Livello 2/Urbano di Città: Previsioni Infrastrutturali e il Livello Paesaggistico Puntuale del PUC vigente prevedono, tra l'altro, che il progetto del nuovo porticciolo turistico valuti la possibilità di realizzare la nuova fermata del servizio ferroviario metropolitano di Piazza Lido; stazione ferroviaria che, allo stato, sulla base di quanto contenuto nel parere di Regione Liguria prot. n. 1097715 del 31/07/2023 più avanti citato, andrà rivalutata nella sua ricollocazione;

secondo quanto indicato nelle Norme di Conformità Urbanistica, all'articolo ACO-L-4, i progetti che insistono nell'area interessata devono essere conformi alla disciplina contenuta nelle Norme della Disciplina paesaggistica puntuale che, come grado di pianificazione, prescrive l'approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo (PUO).

Constatato che:

che a seguito delle modifiche apportate al Piano della Costa è venuta meno la necessità di approvazione regionale de suddetto Progetto urbanistico operativo;

la società Bagni Castelluccio S.p.a., individuata quale soggetto da ammettersi alle successive fasi della procedura ex art. 5 del D.P.R. n. 509/1997, con note assunte a prot. del Comune di Genova n. 237450, 237451, 237452, 237453, 237455, 237456, 237458, 237459, 237461 237462, 237464 in data 27/05/2023, ha presentato istanza di approvazione del PUO per la realizzazione di una struttura dedicata alla nautica a diporto a Genova Pegli;

con nota prot. n. 258426 del 09/06/2023, è stata trasmessa a Regione Liguria, Direzione Generale Ambiente - Settore Assetto del Territorio la richiesta di parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, allegando pertinente documentazione;

il Municipio VII – Ponente è stato informato del PUO in oggetto, ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, con nota prot. n. 310204 in data 10/07/2023, che si allega quale parte integrante al presente atto;

Regione Liguria - Settore Assetto del Territorio – con nota protocollo n. 1097715 del 31/07/2023, assunta a protocollo del Comune di Genova n. 342952 in pari data, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento – si è espressa favorevolmente (esclusivamente ai fini della verifica preliminare) in merito alla compatibilità del PUO con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, con la prescrizione che, in fase di richiesta di nulla osta idraulico all'autorità idraulica, sarà necessario presentare il piano di manutenzione della prevista vasca di sedimentazione corredato dalla descrizione delle modalità di esecuzione e con la chiara individuazione del soggetto competente alla manutenzioni, nonché con la condizione che la progettazione dovrà essere modificata al fine di eliminare la previsione dei parcheggi privati nella fascia di inedificabilità assoluta del Rio Grillè nella parte prolungata verso mare;

la documentazione progettuale di PUO è stata integrata e aggiornata da ultimo con note prot. n. 364073 in data 14/08/2023 e prot. n. 372176, 372177, 372175, 372174 e 372772 in data 22/08/2023;

nell'ambito del procedimento sono state acquisite le seguenti valutazioni, tutte allegare quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Direzione Urbanistica – Ufficio Geologico: nota prot. n. 316429 del 13/07/2023 – parere favorevole con condizioni, e successiva nota prot. n. 358985 del 09/08/2023 – di aggiornamento e conferma del precedente parere;
- Direzione Urbanistica – UOC Tutela del Paesaggio: nota prot. n. 342695 del 31/07/2023 – parere favorevole a condizioni;
- Direzione Ambiente – UOC Acustica: nota prot. n. 329379 del 21/07/2023 – parere favorevole a condizione;
- Direzione Mobilità: nota prot. n. 356579 del 08/08/2023 – parere favorevole con prescrizioni per la successiva fase progettuale;
- Direzione Politiche Energetiche – Ufficio Gestione Energetica Territoriale: nota prot. n. 343750 del 31/07/2023 – nulla osta al proseguimento dell'iter procedurale;
- Direzione Manutenzione e Verde Pubblico – Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche: nota prot. n. 372356 del 22/08/2023 – parere favorevole con prescrizioni da sviluppare nelle successive fasi progettuali.

Riscontrato che:

Bagni Castelluccio S.p.a. è proprietaria di parte degli immobili del Settore 3 del PUO in forza di specifici atti, mentre le restanti aree oggetto del presente strumento urbanistico attuativo sono ricomprese nel demanio marittimo, in parte già oggetto di precedenti concessioni rilasciate da parte di AdSP, e parzialmente in aree comunali;

il PUO presentato da Bagni Castelluccio S.p.a. ha per oggetto l'arco costiero di Prà-Pegli del PUC vigente, facente parte del "paraggio" interno al bacino di Prà-Voltri del porto di Genova;

la perimetrazione del PUO ricomprende totalmente, fatti salvi leggeri scostamenti, l'Arco Costiero di Riqualficazione "Litorale Prà-Pegli" del vigente PUC, quindi l'area deputata alla realizzazione del nuovo porticciolo turistico, nonché quella a ponente sotto la Rocca del Castelluccio ed include, sebbene esterni al perimetro di PUO, ma con identica disciplina urbanistica ACO-L, i tratti viari che da ponente garantiscono l'accesso all'area di intervento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere per l'allacciamento dell'ambito alle reti dei pubblici servizi esistenti, anche nella prodromica fase di cantierizzazione;

gli scostamenti operati rispetto al perimetro dell'arco costiero risultano coerenti con quanto in analogia prescritto all'art. 18, comma 3.6., delle Norme Generali di PUC, ove è indicato che in sede di formazione dei P.U.O., le perimetrazioni di riferimento possono essere modificate quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione, nei limiti e nelle modalità previste dall'art. 53 della L.R. 36/1997, unicamente per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi, per assicurare migliori connessioni con l'intorno o per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto;

il P.U.O. è corredato dagli elaborati grafici e testuali previsti dall'art. 50 della L.R. n. 36/1997 in misura adeguata ed idonea ad un'esaustiva istruttoria del progetto ed al suo esame, oltre che da Norme Tecniche di attuazione e dallo schema di convenzione per la definizione degli interventi edilizi ammessi e delle funzioni insediabili;

detto PUO nella fattispecie ha prevalentemente una valenza paesaggistica, essendo previsto nella disciplina puntuale di PTCP e di Livello Puntuale del PUC, e più specificatamente ha la funzione di garantire un coordinamento e completamento tra gli interventi di realizzazione della nuova struttura portuale e il contesto all'intorno, nonché di garantire un corretto sviluppo degli interventi previsti all'interno del nuovo porticciolo turistico, vista anche la stretta compenetrazione tra opere di interesse privato e opere di interesse pubblico; in tal modo viene anche assicurata l'adeguata dotazione di standard ed urbanizzazioni, coordinandone quindi la realizzazione in sintonia con quelli privati; per tali ragioni lo schema di convenzione - oltre ad individuare in modo puntuale le opere di urbanizzazione a carico del privato, i relativi asservimenti/cessioni e le fideiussioni a garanzie della loro esecuzione - prevede anche i tempi di attuazione del complessivo intervento, che valorizzerà e riqualificherà questa parte del ponente cittadino, già individuando i costi delle opere pubbliche e il relativo cronoprogramma.

Rilevato che:

gli elaborati del PUO corrispondono a quanto richiesto dall'art. 50 della LUR nei contenuti tecnici, normativi e contrattuali, mentre le Norme Tecniche di Attuazione del PUO specificano i parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso, le modalità e i tempi di attuazione degli interventi;

le aree oggetto di intervento, ricomprese nell'ambito ACO-L del PUC di Genova vigente, risultano essere state oggetto di procedimento di VAS in sede di approvazione dello stesso PUC, mentre le opere connesse al porticciolo saranno soggette a VIA/Verifica di Assoggettabilità a VIA in coerenza con quanto stabilito dall'art. 6, punto 3, del D.P.R. n. 509/1997.

Rilevato inoltre che:

la Relazione urbanistica datata 18/10/2023, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ha valutato positivamente il PUO in oggetto, evidenziandone la coerenza con le disposizioni della Legge urbanistica regionale, in quanto affronta e sviluppa in maniera esaustiva i parametri urbanistico-edilizi, gli standard urbanistici e l'assetto infrastrutturale in conformità alle condizioni e prescrizioni stabilite dal PUC;

l'istruttoria svolta sul PUO, come si evince dai citati pareri allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ha dato esiti favorevoli, le prescrizioni e condizioni ivi formulate saranno valutate e/o recepite nella successiva fase di progettazione definitiva.

Preso atto che:

nella fattispecie l'approvazione del PUO si inserisce nel contesto del più vasto e articolato procedimento previsto dal D.P.R. 509/1997, finalizzato all'approvazione e realizzazione di nuovi porticcioli turistici;

come indicato in premessa, il Comune ha già espletato le propedeutiche fasi procedurali previste dall'art. 5 della suddetta normativa, individuando Bagni Castelluccio S.p.A quale società avente titolo a presentare il progetto definitivo del nuovo porticciolo turistico, ai sensi dell'art. 6 del medesimo D.P.R.;

pertanto, l'Amministrazione in considerazione della grande rilevanza pubblica e urgenza dell'intervento che comporta la realizzazione di opere di interesse pubblico per oltre 4.000.000 di euro (realizzazione di una nuova passeggiata a mare a completamento della percorribilità pedonale costiera da Voltri a Pegli comprensiva di belvedere e spazi accessori, verde di filtro e di arredo, sistemazione idraulica del Rio Grillè nel tratto a mare della ferrovia, viabilità veicolare interna e di accessibilità al porticciolo) ha deciso di procedere parallelamente all'istruttoria sul PUO e sul progetto edilizio definitivo in forza del principio di semplificazione dell'azione amministrativa;

pertanto, in data 17/10/2023 è stato presentato il progetto definitivo di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 509/1997 e in data 19/10/2023 è stata indetta la relativa Conferenza di Servizi;

durante l'istruttoria di Conferenza di Servizi dovranno essere acquisiti il parere della competente Soprintendenza finalizzato al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica e, sempre parallelamente all'espletamento della Conferenza di Servizi, il proponente dovrà avviare il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale presso il Ministero Ambiente Sicurezza Energetica (MASE); ancora

va aggiunto che ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 509/1997, i lavori da realizzarsi su aree demaniali potranno iniziare solo a seguito dell'ottenimento della concessione demaniale marittima da parte della competente Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale;

tutti e tre i citati pareri/autorizzazioni (parere Soprintendenza, esito procedura di VIA e ottenimento della concessione demaniale) costituiscono presupposti prodromici e comunque determinanti per la chiusura del complessivo procedimento finalizzato alla realizzazione delle opere progettate e già previste nel presente PUO;

di conseguenza anche ai fini della trasparenza e linearità del complessivo procedimento, si rende opportuno prevedere che l'efficacia del presente PUO e della annessa convezione sia condizionata all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza, all'esito favorevole della procedura di VIA e alla valutazione favorevole al rilascio della Concessione Demaniale di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 509/1997 da parte di Autorità di Sistema Portuale Mar Ligure Occidentale.

Ritenuto di precisare che nella fattispecie la presentazione del progetto definitivo in quasi contestualità con il PUO è legittima, in quanto l'approvazione di tale strumento attuativo è prescritto dalle Norme di Conformità – Disciplina Paesaggistica di Livello puntuale del PUC vigente e, pertanto, trova fondamento in disposizioni di carattere puramente paesaggistiche.

Dato atto che:

ai sensi della L.U.R., in particolare l'art. 51 e più in generale della normativa di riferimento applicabile al caso di specie, il PUO deve essere adottato con deliberazione della Giunta comunale e trasmesso, unitamente ai relativi allegati, alla Regione Liguria ed alla Città Metropolitana per le verifiche e le analisi di rispettiva competenza;

la suddetta Legge regionale prescrive una fase di pubblicità-partecipazione da svolgersi mediante inserimento della deliberazione nel sito informatico comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque può prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso da pubblicarsi nel BURL e nel medesimo sito informatico.

Ritenuto quindi di adottare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, il PUO relativo all'ambito avente disciplina urbanistica ACO-L (Ambito Complesso per la valorizzazione del Litorale) - Arco di Riqualificazione "Litorale Prà – Pegli" del vigente PUC, ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 36/1997 e successive modifiche.

Atteso che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dirigente dell'Urbanistica Dott. Paolo Berio quale responsabile del procedimento, che è incaricato di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento.

Attesa la necessità di acquisire il parere di regolarità contabile rilasciato dal responsabile di ragioneria ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i, considerato che il presente provvedimento comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i, ed allegato alla presente proposta di deliberazione.

La Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità
D E L I B E R A

1. di adottare il PUO relativo al ACO-L (Ambito Complesso per la valorizzazione del Litorale) Arco di Riqualficazione "Litorale Prà – Pegli" del vigente PUC, costituito da tutta la documentazione elencata nell'apposito allegato, ivi compreso le norme tecniche di attuazione e lo schema di Convenzione, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di stabilire che l'efficacia del presente Progetto Urbanistico Operativo e della annessa convenzione è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza nel contesto del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sul progetto definitivo di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 509/1997, al preventivo espletamento della procedura di VIA, e all'acquisizione del parere favorevole di Autorità di Sistema Portuale sulla previsione di durata della concessione demaniale, che nel frattempo sarà avanzata da Bagni Castelluccio S.p.A. alla medesima A.d.S.P.
3. di dare mandato alla Direzione Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, ai sensi della normativa in materia e in particolare dell'art. 51 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i.;
4. di stabilire che l'atto deliberativo di approvazione del PUO suddetto dovrà fra l'altro:
 - dare atto dell'acquisizione dell'atto di impegno di Bagni Castelluccio S.p.A. a stipulare la convenzione urbanistica per l'attuazione del PUO, il cui schema costituisce parte integrante del presente provvedimento unitamente al PUO, fatte salve le opportune rettifiche di ordine tecnico-giuridico e/o gli adeguamenti conseguenti all'ulteriore svolgimento della fase istruttoria, propedeutica all'approvazione del PUO;
 - indicare i termini per la sottoscrizione della Convenzione ai fini dell'efficacia del PUO stesso, ai sensi dell'art. 51, comma 6 della suddetta Legge regionale;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Sindaco
Marco Bucci

Il Segretario Generale
Concetta Orlando



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-223 DEL 22/08/2023

OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO), RELATIVO ALL'ARCO COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL TRATTO DI LITORALE.

- 1) Regione Liguria, parere ex art 89 DPR 380/2001;
- 2) Fascicolo Pareri;
- 3) Relazione Urbanistica;
- 4) Informativa Municipio VII Ponente;
- 5) Elenco Elaborati PUO:

31/10/2023

Il Dirigente
Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO), RELATIVO ALL'ARCO COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL TRATTO DI LITORALE.

Si attesta che i files di cui al seguente elenco sono reperibili separatamente in procedura e-praxi e nell'archivio documentale dell'Ente in quanto la dimensione informatica dei files stessi non ha consentito la produzione di un unico documento.

- 1) Regione Liguria, parere ex art 89 DPR 380/2001;
- 2) Fascicolo Pareri;
- 3) Relazione Urbanistica;
- 4) Informativa Municipio VII Ponente;
- 5) Elenco Elaborati PUO

ELABORATI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA DELIBERAZIONE
DI GIUNTA N. **183** DEL 2 NOVEMBRE 2023



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2023-DL-223 DEL 22/08/2023 AD OGGETTO:**

ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO),
RELATIVO ALL'ARCO COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER LA
REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA
DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL TRATTO DI
LITORALE.

PARERE TECNICO

(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

31/10//2023

Il Dirigente
Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 118 0 0	DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-223 DEL 22/08/2023	

ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO), RELATIVO ALL'ARCO COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL TRATTO DI LITORALE.

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Le entrate e le uscite delle opere a scomputo saranno quantificate al momento del collaudo e sarà presentata richiesta di variazione per l'inserimento delle poste nei documenti previsionali e programmatici.

Genova, 31/10/2023

Il Dirigente

Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2023-DL-223 DEL 22/08/2023 AD OGGETTO:
ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO),
RELATIVO ALL'ARCO COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER
LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA
NAUTICA DA DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL
TRATTO DI LITORALE.**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
--

Si rinvia a successivi atti.

02/11/2023

Il Dirigente Responsabile
Dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2023-DL-223 DEL 22/08/2023 AD OGGETTO:
ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO),
RELATIVO ALL'ARCO COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER
LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA
NAUTICA DA DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL
TRATTO DI LITORALE.**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)

Si rinvia a successivi atti.

02/11/2023

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott. Giuseppe Materese



REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO AMBIENTE E
PROTEZIONE CIVILE
Vice direzione generale
Sviluppo per la transizione
ecologica
Settore Assetto del territorio

Fascicolo: 2023/13.12.7.0.0/1-40
Allegati: -

Oggetto: Comune di Genova
P.U.O. relativo alla realizzazione di
una struttura dedicata alla nautica
da diporto a Genova Pegli.
Parere ex art. 89 del DPR
380/2001

Comune di Genova
Direzione Urbanistica

e p.c.
Settore Difesa del Suolo di Genova
Servizio URBANISTICA
Servizio PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e VAS

La presente riscontra la nota prot. n. 258426 del 09.giu.2023 acquisita con prot. n. Prot-2023-0644114 del 09.giu.2023, con la quale sono stata trasmesse l'istanza e la documentazione relative all'acquisizione del parere ex art. 89 del DPR 380/2001 inerente il PUO in oggetto.

In particolare, sono stati trasmessi i seguenti elaborati:

- Elaborati generali:

- PUO-DG-PR-D02-0 - Relazione illustrativa
- PUO-AR-PR-05-0 - Planimetria generale di progetto - Assetto urbanistico
- PUO-AR-AT-011-0 - Quote topografiche e batimetriche situazione attuale

- Parte geologica:

- PUO-DG-PR-D06-0 - Relazione geologica, indagini geognostiche

- Parte idraulica:

- PUO-IDR-PR-054-0 - Relazione idrologica, idraulica e morfodinamica
- PUO-IDR-PR-055-0 - Prog. idraulica Rio Grillè – Planimetria – Stato di fatto e di progetto
- PUO-IDR-PR-056-0 - Prog. idraulica Rio Grillè – Sezioni 1-14 – Stato di fatto T=50anni
- PUO-IDR-PR-057-0 - Prog. idraulica Rio Grillè – Sezioni 15-26 – Stato di fatto T=50anni
- PUO-IDR-PR-058-0 - Prog. idraulica Rio Grillè – Sezioni 27-30 – Stato di fatto T=200anni
- PUO-IDR-PR-059-0 - Prog. idraulica Rio Grillè – Prof. longit. – Stato di fatto T=50anni
- PUO-IDR-PR-060-0 - Prog. idraulica Rio Grillè – Prof. longit. – Stato di fatto T=200anni
- PUO-IDR-PR-061-0 - Prog. idraulica Rio Grillè – Prof. longit. – Stato di prog. T=200anni b.t.
- PUO-IDR-PR-062-0 - Prog. idraulica Rio Grillè – Prof. longit. – Stato di prog. T=200anni l.t.

- Stralcio carte e Norme geologiche del PUC:

- Piano Urbanistico Comunale PUC Genova – Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio, Tav. 25
- Piano Urbanistico Comunale PUC Genova – Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio, Tav. 35
- Piano Urbanistico Comunale PUC Genova – Norme geologiche

Come noto, il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 è espresso sulla base della documentazione trasmessa dal Comune ai fini della verifica di compatibilità del PUO con le condizioni geomorfologiche del territorio prima della delibera di adozione.

L'attività istruttoria è finalizzata, pertanto, alla valutazione dell'ammissibilità del PUO in relazione alla presenza di eventuali situazioni di pericolosità/criticità riconducibili sia agli aspetti geomorfologico/geotecnico/sismico sia agli aspetti idrogeologico/idraulico, individuando, altresì, possibili specifiche prescrizioni per garantire la compatibilità della trasformazione con le condizioni geomorfologiche del territorio senza causare un aumento del livello di rischio dal punto di vista idrogeologico.

1 DESCRIZIONE DEL PUO

L'areale oggetto di PUO è localizzato nel Ponente di Genova e prevede la realizzazione di un nuovo porticciolo turistico a completamento delle aree portuali di Genova Prà-Voltri nella parte terminale verso Pegli, nel tratto di litorale che si sviluppa a valle della massicciata ferroviaria tra il promontorio de "il Risveglio" a levante e la rocca del "Castelluccio" a ponente.

L'attuazione delle opere a terra comporta la creazione di un riempimento a mare che sarà realizzato a ridosso della massicciata ferroviaria e con uno sviluppo ad essa parallelo. Lo sviluppo della banchina interessa una profondità di circa 24 metri.

Sono inoltre previste la sistemazione delle aree a ridosso del promontorio del Risveglio nella parte di levante e la riqualificazione dei "Bagni Castelluccio" a ponente.

Il PUO in argomento individua tre diversi settori:

- Settore 1: tratto costiero e specchio acqueo antistante tra rocca del Castelluccio e promontorio del Risveglio;
- Settore 2: viabilità di accesso lato ponente;
- Settore 3: rocca del Castelluccio.

Di conseguenza sono previste sia opere a mare sia opere a terra (viabilità, servizi –fascia attrezzata-, sistemazioni a verde ed il Castelluccio).

Si riportano i principali dati relativi al progetto.

Superficie complessiva richiesta in concessione	mq 65.322
Superficie demaniale occupata dalle opere a terra	mq 16.967
Superficie dello specchio acqueo	mq 48.355
Numero complessivo posti barca	n 647
Superficie viabilità veicolare	mq 3.572
Superficie totale a parcheggio	mq 3.428
Numeri posti auto	n 255
Superficie viabilità pedonale	mq 4.785
Superficie piazzale di manutenzione	mq 769
Superficie moduli di banchina	mq 240
Superficie edificio a servizi lato levante	mq 207
Superficie sistemazioni a verde	mq 4.464
Superficie piazzale di manutenzione	mq 769
Superficie moduli di banchina	mq 240

1.1. Viabilità veicolare e parcheggi

L'accesso carrabile all'area portuale è previsto unicamente da ponente e avviene attraverso il sottopasso ferroviario, già esistente, a fianco del Rio San Michele. La viabilità prosegue verso levante passando a mare

nel tratto in corrispondenza del Castelluccio e raggiungerà le aree nella parte a monte della banchina, a ridosso della massicciata della ferrovia.

A levante è prevista la realizzazione di una rotatoria che consente al traffico veicolare di tornare verso l'accesso di ponente. Lungo il tratto veicolare in banchina, su entrambe i lati della carreggiata, sono sistemati i parcheggi.

Separata da quella veicolare, la viabilità pedonale si sviluppa nella parte a mare della banchina. Da levante l'accesso alla passeggiata segue uno sviluppo in rampa, dato che il collegamento con via Zaccaria comporta il superamento di un dislivello di circa 6 metri. In aggiunta a tali ingressi, posti alle estremità del paraggio, l'accessibilità pedonale è potenziata dalla riapertura del sottopasso ferroviario situato a circa 80 metri ad est da quello del Castelluccio e circa 150 metri da piazza Lido di Pegli: tale sottopasso mette in collegamento diretto le aree portuali con la via Aurelia e l'abitato.

A tal fine il progetto prevede, inoltre, l'ipotesi di realizzare una nuova fermata ferroviaria Genova Pegli-Lido con sottopasso di collegamento a Piazza Lido di Pegli e un collegamento tra la stazione Pegli-Lido e il porticciolo.

Infine, si evidenzia che saranno realizzati un ponte carrabile ed uno pedonale nel tratto terminale del Rio Grillé.

2 RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE DI BACINO

Il PUO in esame ricade nel Piano di bacino Ambiti 12e13. La maggior parte del PUO si sviluppa a valle del tracciato ferroviario. Vista l'esigua estensione di tale fascia, tale settore è solo marginalmente interessato dalla pianificazione di bacino.

2.1 Aspetti geologici

Nella "carta della suscettività al dissesto" la maggior parte del PUO ricade in una zona a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0) ed in una zona classificata a bassa suscettività al dissesto (Pg1). La parte ad estremo ponente, invece, in corrispondenza del promontorio del Castelluccio è classificata come Pg2 (suscettività media). Le norme di attuazione del Piano prevedono che in queste aree (Pg0, Pg1 e Pg2) la definizione della disciplina specifica sia demandata al Comune nell'ambito della normativa geologica di attuazione dello strumento urbanistico, tenendo comunque conto anche di quanto disposto dall'art. 5bis "*Indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli*" relativamente agli interventi di nuova costruzione.

Inoltre, nella "carta della suscettività al dissesto" del Piano di bacino è presente, per un errore cartografico, una zona classificata come "Area speciale di tipo B2-discardie dismesse e riporti antropici" in corrispondenza del promontorio del Castelluccio.

2.2 Aspetti idraulici

Relativamente agli aspetti idraulici, si rileva che nel tratto di costa oggetto di intervento sfocia in mare il rio Sacchi-Grillè, che risulta indagato dal vigente Piano di Bacino, evidenziando fasce di inondabilità B e C a monte della linea ferroviaria.

Il rio Grillè interferisce direttamente con l'area di intervento, in quanto la sua parte terminale sfocia nella zona oggetto di progettazione.

La relazione idraulica a firma dell'Ing. Nobile analizza nel dettaglio tutti gli aspetti idrologici, idraulici e morfodinamici relativi allo sbocco nello specchio acqueo, adibito ad approdo nautico, del rio Grillè al fine di valutare l'influenza delle opere in progetto per lo sbocco a mare, nei confronti della pericolosità e del rischio idraulico relativi allo stato di fatto.

In tale relazione si evidenzia che le lavorazioni in progetto sulla foce del rio non costituiscono una canalizzazione e una regimazione dello stesso, bensì una mera opera protezione delle banchine laterali con contestuale realizzazione di una vasca di sbocco e sedimentazione, per facilitare ed accelerare le attività di manutenzione, onde evitare eccessivi ed incontrollati interrimenti dello specchio acqueo antistante. Le opere in progetto, difatti, non hanno alcuna influenza sullo stato del rio Grillè a monte dello sbocco e non alterano o modificano lo stato di sicurezza idraulica del tratto fluviale, in ragione di una disconnessione idraulica realizzata a mezzo di salto di fondo per lo scarico in mare.

Lo studio idraulico di dettaglio eseguito dall'ing. Nobile evidenzia un livello di pericolosità idraulica a monte del tracciato ferroviario superiore rispetto a quello individuato nel Piano di bacino. Infatti, l'areale nei pressi di Piazza Lido risulta inondabile per la portata 50ennale (fascia A).

In particolare, la relazione evidenzia che con una portata corrispondente ad un tempo di ritorno di circa $T=40$ [anni], l'evento calamitoso genera un pelo libero a monte della copertura in grado di lambire le arginature in sponda destra, sul limitare di via Loano, e dare inizio ad un processo di inondazione della strada. Ulteriormente, l'evento con tempo di ritorno pari a $T=50$ [anni] presenta un pelo libero a monte della copertura tale da generare una significativa esondazione in sponda destra, con livelli della corrente superiori di circa $\Delta=+1.40$ [m] alla quota del ciglio arginale. Rispetto alle analisi predisposte nell'ambito della valutazione della pericolosità idraulica del Rio Grillè nel Piano di bacino, il nuovo scenario di maggior criticità idraulica individuato dall'Ing. Nobile è dovuto all'effetto del restringimento rilevato in sito al di sotto della via Aurelia.

Anche nel PGRA (Piano di gestione del rischio di alluvioni), approvato con DPCM 1° dicembre 2022, l'areale è classificato come P2 "pericolosità da alluvione fluviale media" (comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 50 e minore/uguale di 200 anni), mentre non risulta inondabile per ingressione marina da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni.

Si ricorda che la norma del Piano di bacino vieta interventi di nuova edificazione in fascia A. Analogamente l'art. 8 della Disciplina di Piano del PGRA vieta i volumi interrati ed i sottopassi nelle aree P3 mentre condiziona la nuova edificazione alle condizioni di gestione del rischio.

Pertanto, alla luce del nuovo quadro di pericolosità idraulica che dovrebbe interessare l'areale a monte del tracciato ferroviario e che verrà recepito nel PGRA e nel vigente Piano di Bacino a seguito del procedimento che verrà avviato d'ufficio dallo scrivente Settore, si evidenzia che la realizzazione dell'ipotizzata nuova stazione ferroviaria in corrispondenza della Piazza Lido di Pegli si pone in contrasto con la disciplina di fascia A, così come il nuovo sottopasso di collegamento "città-nuova banchina" (quest'ultimo in contrasto anche con normativa P3 del PGRA).

Per quanto attiene alle opere previste in progetto relative alla "regolarizzazione dello sbocco a mare" e consistenti nella realizzazione di una vasca di sedimentazione a valle dello sbocco della tombinatura, si evidenzia che in linea generale interventi di questo genere, di norma, non hanno alcuna utilità idraulica, ma possono invece generare un fronte di deposito attraverso il quale l'alveo avanza nel nuovo tratto, dando luogo sostanzialmente ad un allungamento del corso d'acqua, riducendo eventualmente la sua pendenza e comportando aggravamenti delle condizioni di deflusso anche a causa di una maggiore tendenza al deposito.

Le analisi svolte dai progettisti dimostrano che la regolarizzazione dello sbocco della foce del rio Grillè attraverso la realizzazione di una vasca di sedimentazione genera una disconnessione idraulica tra lo sbocco in vasca ed il tratto a monte, garantendo la non-influenza delle opere progettuali sulla dinamica di deflusso associata allo stato di fatto e garantendo, inoltre, la presenza del franco idraulico previsto dalla normativa di legge per i due attraversamenti (carrabile e pedonale) in progetto.

Si prende atto, inoltre, che nella relazione si dimostra che l'intervento in progetto non comprometterà una futura mitigazione del rischio idraulico del rio Grillè, ipotizzata attraverso uno scenario di intervento consistente nell'eliminazione della strozzatura dovuta all'attraversamento dell'Aurelia, nonché nell'allargamento delle sezioni di deflusso. In ogni caso si ricorda che i progetti di sistemazione idraulica finalizzati alla modifica del quadro di pericolosità idraulica sono soggetti a parere di compatibilità ex art. 17 c. 2 della Norme di attuazione del Piano di Bacino e dell'art. 24 del PGRA.

In ogni caso si ritiene necessario, in fase di richiesta di nulla osta idraulico all'autorità idraulica, la presentazione del piano di manutenzione della prevista vasca di sedimentazione corredato dalla descrizione delle modalità di esecuzione e con la chiara individuazione del soggetto competente alla manutenzione.

Si specifica che, ai sensi dell'art. 5 del RR n. 3/2011 e smi, come specificato nella DGR 1205/2019, non sono ammissibili i parcheggi privati nella fascia di inedificabilità assoluta del Rio Grillè nella parte prolungata verso mare; pertanto, la progettazione dovrà essere modificata in tal senso.

3 RAPPORTI CON LA CIRC. REG. N. 4551/1989

Concluso l'esame degli aspetti relativi alla Pianificazione di bacino, si procede all'esame della documentazione geologica trasmessa, con riferimento alla circ. reg. 4551/1989 che individua le analisi e le verifiche da svolgersi in fase di esame dei PUO, come richiamato nella nota PG/2018/295253 del 26/10/2018 trasmessa dalla Vice-Direzione Generale Ambiente di Regione Liguria.

Dal punto di vista sismico il Comune di Genova è classificato "zona 3" ai sensi della DGR 216/2017

La circolare n. 4551/1989 classifica il PUO in argomento come "di tipo AP-ambito di pianura", infatti l'area del PUO è caratterizzata da una morfologia sub-pianeggiante.

La relazione geologica, a firma del geol. Guardiani e del geol. Anfossi, firmata ottobre 2021 e datata 8 maggio 2023, è stata elaborata anche ai sensi della circolare regionale n. 4551/1989. La documentazione geologica è costituita da una relazione geologica comprensiva di specifiche prescrizioni, dalla carta di analisi e dalla carta di sintesi.

È stata inoltre predisposta la carta delle indagini con l'ubicazione delle indagini eseguite (5 sondaggi a rotazione a carotaggio continuo, una stesa sismica a rifrazione, 14 prove sismiche passive HVSR e le 2 stazioni di misura oggetto di prova sclerometrica con il Martello di Schmidt).

Alcune indagini sono state svolte prima del 2020. Inoltre, sono state esaminate anche le risultanze di sondaggi eseguiti in zone a monte del tracciato ferroviario.

Dal punto di vista geologico, esaminando il Foglio Genova del progetto CARG, si evince che l'areale in argomento è interessato dall'ammasso dell'unità Palmaro-Caffarella: si tratta di metagabbri e metabrecce ofiolitiche. Sono poi presenti, a valle del tracciato ferroviario, la scogliera artificiale a protezione di tale tracciato, alcuni depositi di spiaggia e, a monte della linea ferroviaria, depositi alluvionali.

La carta delle MOPS elaborata a seguito delle indagini eseguite evidenzia la presenza di un'ampia zona A "stabile", corrispondente a roccia affiorante o sub-affiorante e localizzata agli estremi del PUO ed a mare, una zona B "susceptibile di amplificazione sismica" in corrispondenza della massicciata ferroviaria e di un tratto a mare e, infine, una zona C "susceptibile di instabilità" nella zona a levante dell'areale.

Dalla combinazione di tutte le informazioni a disposizione, è stata predisposta la carta di sintesi con l'individuazione di quattro zone:

-Zona A (area con suscettività d'uso non condizionata), corrisponde al Promontorio del Castelluccio ed alla zona del Risveglio

-Zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata) comprende la maggior parte del PUO

-Zona C (area con suscettività d'uso limitata) corrisponde all'areale interessato dalla massicciata ferroviaria

-Zona D (area con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche) che corrisponde grossomodo alla zona C della carta delle MOPS.

In corrispondenza della zona D localizzata nei pressi dell'ubicazione del sondaggio S5, sono stati individuati materiali sabbiosi mal gradati. Per tale motivo, i geologi Guardiani ed Anfossi ritengono che si dovranno valutare le soluzioni ingegneristiche idonee per eliminare le eventuali problematiche legate al potenziale fenomeno di liquefazione del suolo e concomitante riduzione della capacità portante.

Infine, la relazione geologica riporta specifiche prescrizioni da ottemperare in fase esecutiva.

4 CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI.

Dall'esame delle relazioni geologiche ed idrauliche trasmesse da codesto Comune emerge, innanzi tutto, la necessità di aggiornare le fasce di inondabilità del Rio Grillè, mentre dal punto di vista geologico l'areale più critico individuato dai geologi professionisti risulta essere quello in corrispondenza della zona D così come perimetrata nella carta di sintesi.

Relativamente alle criticità idrauliche emerse dall'esame del PUO in oggetto, si richiamano nella loro interezza le considerazioni e le prescrizioni espresse nel precedente paragrafo "2.2 aspetti idraulici".

Dal punto di vista geologico-geomorfologico ed allo stato attuale, i geologi professionisti incaricati considerano fattibile l'intervento, fermo restando che per la realizzazione delle varie opere si dovranno comunque tenere presenti le prescrizioni generali riportate nelle conclusioni della relazione geologica.

Pertanto, ferme restando le prescrizioni come sopra riportate, si esprime parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 sul PUO in esame.

Si precisa che il parere in oggetto è rilasciato esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità delle previsioni del PUO con le condizioni geomorfologiche del territorio, che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica. Non riguarda, quindi, specifici aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte dei soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dal presente parere, né esonera il Comune dall'acquisizione di pareri, nulla-osta, autorizzazioni, concessioni o atti di assenso comunque denominati, di competenza di altri Uffici o di altre amministrazioni.

Si segnala infine che:

- Questo Settore provvederà ad avviare le specifiche varianti al Piano di bacino "Ambiti 12e13", in particolare verrà ripermetrato l'areale classificato come B2 nella carta della suscettività al dissesto e saranno aggiornate le fasce di inondabilità del Rio Grillè. Per quanto attiene il quadro di maggiore pericolosità relativo al rio Grillè evidenziato negli elaborati progettuali, nelle more dell'aggiornamento del Piano di Bacino e del PGRA, si raccomanda all'Amministrazione Comunale di aggiornare le specifiche disposizioni di protezione civile per l'area interessata.

- Con Decreto Ministeriale n. 216 del 1° settembre 2022, il Ministro della Transizione Ecologica, sulla base del Parere della Commissione tecnica di verifica dell'impatto ambientale VIA e VAS – Sottocommissione VIA n. 542 del 5 agosto 2022- ha ritenuto di assoggettare alla procedura di VIA, ai sensi dell'articolo 23 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e ss.mm.ii., il "Progetto di riqualificazione del porticciolo di Genova Pegli" proposto da "Bagni Castelluccio s.r.l.", i cui elaborati sono del tutto analoghi a quelli del PUO presentato.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, con l'occasione si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE

Ing. Roberto Boni



COMUNE DI GENOVA

Direzione Urbanistica

OGGETTO: **Progetto Urbanistico Operativo.**
Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto ex D.P.R.
2.12.1997 n. 509, a Genova Pegli.
(Rich. Bagni Castelluccio S.r.l.)
Parere favorevole.

In riferimento alle Vs. note prot. n. 304276 del 05/07/2023 e prot. n. 307882 del 07/07/2023, si rileva quanto segue:

il **Progetto Urbanistico Operativo (PUO)** in oggetto riguarda la realizzazione di un nuovo porticciolo turistico dedicato alla nautica da diporto a Genova Pegli, nello specchio acqueo, fra la zona detta del "Risveglio" a levante e la Rocca del Castelluccio a ponente. Inoltre il P.U.O. prevede la riprogettazione delle aree di proprietà di Bagni Castelluccio S.p.a. immediatamente a ponente presso la menzionata rocca e della viabilità di accesso al complesso sia da ponente che da levante. L'attuazione delle opere a terra rende necessaria la creazione di un riempimento a mare, di dimensioni contenute e limitato alle superfici strettamente necessarie alla predisposizione delle funzioni legate alla mobilità e al funzionamento delle attività nautiche connesse all'approdo e che sarà realizzato a ridosso della massicciata ferroviaria. Tale riempimento ospiterà la banchina la cui sistemazione è organizzata secondo una composizione per fasce che, da monte verso mare, ospitano una zona filtro, sistemata a verde, di separazione dalle aree ferroviarie, la viabilità veicolare con le annesse aree a parcheggio, una fascia attrezzata con i servizi legati all'approdo e la passeggiata. Lo sviluppo della banchina interessa una profondità di circa 24 metri. Completano tale organizzazione a levante, la sistemazione delle aree a ridosso del promontorio del Risveglio, e a ponente, la riqualificazione dei "Bagni Castelluccio". Il P.U.O. intende garantire un intervento di riqualificazione unitario del tratto di litorale, con particolare riferimento al completamento della passeggiata a mare su tutto l'arco costiero. Infine il P.U.O. in questione individua tre diversi Settori, i quali ricomprendono: Settore 1: tratto costiero e specchio acqueo antistante tra rocca del Castelluccio e promontorio del Risveglio; Settore 2: viabilità di accesso lato ponente; Settore 3: rocca del Castelluccio.

- con riferimento alle **Norme Geologiche del P.U.C. 2015** del Comune di Genova, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, l'intervento, per le opere su terraferma, ricade prevalentemente in suscettività d'uso limitata (Zona C urb) e marginalmente in zona a suscettività d'uso parzialmente condizionata (B urb) e a suscettività d'uso non condizionata (Zona A urb) della carta di zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio;

- con riferimento all'**art. 19 - Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) delle Norme Geologiche del PUC 2015**, le indagini geologiche a livello di Strumento Urbanistico Attuativo, devono adeguarsi a quanto prescritto per le varie zone a diversa suscettività d'uso. Ricadendo il PUO parzialmente in zona C delle Norme Geologiche il livello di approfondimento degli studi geologici a corredo degli elaborati degli strumenti attuativi e/o di pianificazione di massima è quello delle relazioni geologiche contenenti le risultanze delle prospezioni geognostiche, prove geotecniche in situ, prove e analisi di laboratorio.

- con riferimento alla carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica del PUC l'intervento ricade tra le zone stabili suscettibili di amplificazione locale B5s (con riporti >3m e acclività <15°) le zone stabili suscettibili di amplificazione locale B7s (sedimenti alluvionali e marini con spessore >3m e acclività < 15 °);

- con riferimento al **Piano di Bacino Stralcio Ambito 12-13**, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 65 del 12/12/2002 (ultima variante approvata D.S.G. 24 del 3/4/2023), l'intervento ricade in zone a diversa suscettività al dissesto e in particolare in zona Pg0 (suscettività molto bassa) e in Pg1 (suscettività bassa) e una modesta porzione lato ponente in classe speciale B2 (Discariche dismesse e riporti antropici); la Normativa di Piano per le zone Pg0, Pg1 demanda ai Comuni, nell'ambito della Norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici, la definizione della disciplina specifica per dette aree in termini di approfondimento delle indagini; per quanto riguarda invece la zona B2 la normativa di Piano di bacino ex art. 16 bis comma 6 prevede l'espressione del parere vincolante da parte di Regione Liguria. Si segnala infine che l'intervento non ricade in aree inondabili, ma tuttavia interferisce con il Rio Sacchi – Grillè (indagato idraulicamente), essendo previsto a progetto l'attraversamento pedonale e carrabile dello stesso; per tali aspetti è richiesto il **necessario assenso in materia idraulica ex R.D. 523/1904 da parte della competente Regione Liguria**.

- l'intervento **non** ricade in zona soggetta a **vincolo per scopi idrogeologici** ai sensi del R.D. 3267/1923, come da perimetrazione del suddetto Piano di bacino;

- il PUO proposto da Bagni Castelluccio S.r.l. a firma dello Studio mag.MA architetture, risulta in particolare, corredato dalla seguente documentazione di carattere geologico-tecnico:

a) indagine geologica, indagini geognostiche (PUO-DG-PR-8) dell'Ottobre 2021 a firma del Dott. Geol. Andrea Guardiani e Dott. Geol. Paolo Anfossi, che contiene, in particolare, un inquadramento rispetto alla normativa e alla pianificazione di settore, un inquadramento geografico, geologico, sismico, suscettività d'uso, risultanze di indagini pregresse (già richiamate in una precedente relazione geologica del 2003 a firma del Dott. Geol. Giorgio Menni), indagini geognostiche 2021, ulteriori indagini indirette (prove sismiche a rifrazione e sismica passiva), caratterizzazione geotecnica dei terreni e geomeccanica da correlazione con prove sismiche, cartografia delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) e della suscettività d'uso, conclusioni e precisazioni, ALLEGATI: Tav.1 Corografia Generale; Tav. 2 Stralcio Catastale; Tav.3 Carta Geologica Stralcio; Tav. 4 Carta Geomorfologica-Idrogeologica, Tav. 5 Carta delle Indagini geognostiche 2021, Tav. 6 Carta Geologico-Tecnica e di Analisi, Tav.7 Carta M.O.P.S. a seguito delle Indagini, Tav.8 Carta di Sintesi; Report fotografico indagini sismica passiva; indagine geognostica a cura di GEOSERVICE S.n.c. del settembre 2021(n.5 sondaggi con stratigrafie e documentazione fotografica cassette);

b) relazione idrologica, idraulica e morfodinamica (PUO-IDR-PR-054-0) a firma dell'Ing. Gianpiero Nobile del 6/6/2023 relativamente allo sbocco nello specchio acqueo del Rio Sacchi/Grillè;

c) le sistemazioni previste, come riportato in particolare nelle seguenti tavole inerenti la situazione di progetto: Planimetria Generale - Zonizzazione Funzioni (PUO-AR-PR-016-0), Area Banchina - Pianta Livello +1.50 (PUO-AR-PR-023-0), Area Banchina - Pianta Livello copertura (PUO-AR-PR-024-0) e progetto del verde (PUO-AR-PR-046-0), evidenziano l'adozione di verde pensile, aiuole e verde di connessione alla massicciata ferroviaria, nonché pavimentazioni in autobloccanti che favoriscono l'infiltrazione delle acque meteoriche; tenuto conto dell'ubicazione a mare dell'opera, dell'impiego di materiali drenanti soprarichiamati tale proposta progettuale risulta coerente ai fini della minimizzazione dell'impermeabilizzazione, richiesta ai sensi delle Norme Generali del PUC 2015 (art. 14 – Norme di rilevanza ambientale, comma 3 - Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli – Invarianza idraulica);

tale documentazione a corredo del PUO risulta rispondente a quanto richiesto dalle Norme Geologiche del P.U.C. vigente, che richiamano anche l'art. 14 commi 1 e 3 delle Norme Generali del P.U.C. medesimo, alle prescrizioni geologiche contenute nella relazione geologica, nonché le prescrizioni inerenti le Prestazioni Ambientali contenute all'art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PUO.

Si esprime pertanto **parere favorevole** ai sensi delle Norme Geologiche del PUC, subordinatamente alle necessarie valutazioni e assensi in materia idraulica, ai fini della delibera di adozione del PUO e dell'ulteriore iter approvativo di quanto in oggetto.

Con la firma del presente parere si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i..

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott. Geol. Claudio Falcioni
(firmato digitalmente)

2346 porto castelluccio risveglio 2023 PUO fav
13/7/2023



COMUNE DI GENOVA

Direzione Urbanistica

OGGETTO: Progetto Urbanistico Operativo.
Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto ex D.P.R.
2.12.1997 n. 509, a Genova Pegli.
(Rich. Bagni Castelluccio S.r.l.)
Parere favorevole (Aggiornamento del parere prot. 316429 del 13/7/2023).

In riferimento alle Vs. note prot. n. 304276 del 05/07/2023 e prot. n. 307882 del 07/07/2023, nonché al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 di Regione Liguria del 31/7/2023 nel frattempo pervenuto, si rileva quanto segue:

il **Progetto Urbanistico Operativo (PUO)** in oggetto riguarda la realizzazione di un nuovo porticciolo turistico dedicato alla nautica da diporto a Genova Pegli, nello specchio acqueo, fra la zona detta del "Risveglio" a levante e la Rocca del Castelluccio a ponente. Inoltre il P.U.O. prevede la riprogettazione delle aree di proprietà di Bagni Castelluccio S.p.a. immediatamente a ponente presso la menzionata rocca e della viabilità di accesso al complesso sia da ponente che da levante. L'attuazione delle opere a terra rende necessaria la creazione di un riempimento a mare, di dimensioni contenute e limitato alle superfici strettamente necessarie alla predisposizione delle funzioni legate alla mobilità e al funzionamento delle attività nautiche connesse all'approdo e che sarà realizzato a ridosso della massicciata ferroviaria. Tale riempimento ospiterà la banchina la cui sistemazione è organizzata secondo una composizione per fasce che, da monte verso mare, ospitano una zona filtro, sistemata a verde, di separazione dalle aree ferroviarie, la viabilità veicolare con le annesse aree a parcheggio, una fascia attrezzata con i servizi legati all'approdo e la passeggiata. Lo sviluppo della banchina interessa una profondità di circa 24 metri. Completano tale organizzazione a levante, la sistemazione delle aree a ridosso del promontorio del Risveglio, e a ponente, la riqualificazione dei "Bagni Castelluccio". Il P.U.O. intende garantire un intervento di riqualificazione unitario del tratto di litorale, con particolare riferimento al completamento della passeggiata a mare su tutto l'arco costiero. Infine il P.U.O. in questione individua tre diversi Settori, i quali ricomprendono: Settore 1: tratto costiero e specchio acqueo antistante tra rocca del Castelluccio e promontorio del Risveglio; Settore 2: viabilità di accesso lato ponente; Settore 3: rocca del Castelluccio.

- con riferimento alle **Norme Geologiche del P.U.C. 2015** del Comune di Genova, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, l'intervento, per le opere su terraferma, ricade prevalentemente in suscettività d'uso limitata (Zona C urb) e marginalmente in zona a suscettività d'uso parzialmente condizionata (B urb) e a suscettività d'uso non condizionata (Zona A urb) della carta di zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio;

- con riferimento all'**art. 19 - Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) delle Norme Geologiche del PUC 2015**, le indagini geologiche a livello di Strumento Urbanistico Attuativo, devono adeguarsi a quanto prescritto per le varie zone a diversa suscettività d'uso. Ricadendo il PUO parzialmente in zona C delle Norme Geologiche il livello di approfondimento degli studi geologici a corredo degli elaborati degli strumenti attuativi e/o di pianificazione di massima è quello



Comune di Genova Direzione Urbanistica-Ufficio Geologico
Via di Francia 1-Matitone-14° piano| 16149 Genova
Tel.010 5573891-2
ufficiogeologico@comune.genova.it



delle relazioni geologiche contenenti le risultanze delle prospezioni geognostiche, prove geotecniche in situ, prove e analisi di laboratorio.

- con riferimento alla carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica del PUC l'intervento ricade tra le zone stabili suscettibili di amplificazione locale B5s (con riporti >3m e acclività <15°) le zone stabili suscettibili di amplificazione locale B7s (sedimenti alluvionali e marini con spessore >3m e acclività < 15 °);

- con riferimento al **Piano di Bacino Stralcio Ambito 12-13**, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 65 del 12/12/2002 (ultima variante approvata D.S.G. 24 del 3/4/2023), l'intervento ricade in zone a diversa suscettività al dissesto e in particolare in zona Pq0 (suscettività molto bassa) , Pq1 (suscettività bassa) Pq2 (suscettività media) e una modesta porzione lato ponente in classe speciale B2 (Discariche dismesse e riporti antropici); la Normativa di Piano per le zone Pq0, Pq1, Pq2 demanda ai Comuni, nell'ambito della Norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici, la definizione della disciplina specifica per dette aree in termini di approfondimento delle indagini; per quanto riguarda invece la zona B2 la normativa di Piano di bacino ex art. 16 bis comma 6 prevede l'espressione del parere vincolante da parte di Regione Liguria. Si segnala infine che l'area fociva del Rio Sacchi – Grillè (indagato idraulicamente), nel tratto tombinato sotto Piazza Lido di Pegli, ricade nelle fasce B e C della Carta delle Fasce di inondabilità del vigente Piano di Bacino, mentre l'area a valle della ferrovia non ricade in aree inondabili; tuttavia l'intervento interferisce con la foce del Rio Sacchi – Grillè, essendo previsto a progetto l'attraversamento pedonale e carrabile dello stesso; **per tali aspetti il PUO in esame è soggetto alle necessarie valutazioni e assensi in materia idraulica da parte della competente Regione Liguria; al riguardo si rinvia al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 espresso da Regione Liguria in data 31/7/2023;**

- l'intervento **non** ricade in zona soggetta a **vincolo per scopi idrogeologici** ai sensi del R.D. 3267/1923, come da perimetrazione del suddetto Piano di bacino;

- il PUO proposto da Bagni Castelluccio S.r.l. a firma dello Studio mag.MA architetture, risulta in particolare, corredato dalla seguente documentazione di carattere geologico-tecnico:

a) indagine geologica, indagini geognostiche (PUO-DG-PR-8) dell'Ottobre 2021 a firma del Dott. Geol. Andrea Guardiani e Dott. Geol. Paolo Anfossi, che contiene, in particolare, un inquadramento rispetto alla normativa e alla pianificazione di settore, un inquadramento geografico, geologico, sismico, suscettività d'uso, risultanze di indagini pregresse (già richiamate in una precedente relazione geologica del 2003 a firma del Dott. Geol. Giorgio Menni), indagini geognostiche 2021, ulteriori indagini indirette (prove sismiche a rifrazione e sismica passiva), caratterizzazione geotecnica dei terreni e geomeccanica da correlazione con prove sismiche, cartografia delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) e della suscettività d'uso, conclusioni e prescizioni, ALLEGATI: Tav.1 Corografia Generale; Tav. 2 Stralcio Catastale; Tav.3 Carta Geologica Stralcio; Tav. 4 Carta Geomorfologica-Idrogeologica, Tav. 5 Carta delle Indagini geognostiche 2021, Tav. 6 Carta Geologico-Tecnica e di Analisi, Tav.7 Carta M.O.P.S. a seguito delle Indagini, Tav.8 Carta di Sintesi; Report fotografico indagini sismica passiva; indagine geognostica a cura di GEOSERVICE S.n.c. del settembre 2021(n.5 sondaggi con stratigrafie e documentazione fotografica cassette);

b) relazione idrologica, idraulica e morfodinamica (PUO-IDR-PR-054-0) a firma dell'Ing. Gianpiero Nobile del 6/6/2023 relativamente allo sbocco nello specchio acqueo del Rio Sacchi/Grillè;

c) le sistemazioni previste, come riportato in particolare nelle seguenti tavole inerenti la situazione di progetto: Planimetria Generale - Zonizzazione Funzioni (PUO-AR-PR-016-0), Area Banchina -

Pianta Livello +1.50 (PUO-AR-PR-023-0), Area Banchina - Pianta Livello copertura (PUO-AR-PR-024-0) e progetto del verde (PUO-AR-PR-046-0), evidenziano l'adozione di verde pensile, aiuole e verde di connessione alla massicciata ferroviaria, nonché pavimentazioni in autobloccanti che favoriscono l'infiltrazione delle acque meteoriche; tenuto conto dell'ubicazione a mare dell'opera, dell'impiego di materiali drenanti soprarichiamati tale proposta progettuale risulta coerente ai fini della minimizzazione dell'impermeabilizzazione, richiesta ai sensi delle Norme Generali del PUC 2015 (art. 14 – Norme di rilevanza ambientale, comma 3 - Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli – Invarianza idraulica);

tale documentazione a corredo del PUO risulta rispondente a quanto richiesto dalle Norme Geologiche del P.U.C. vigente, che richiamano anche l'art. 14 commi 1 e 3 delle Norme Generali del P.U.C. medesimo, alle prescrizioni geologiche contenute nella relazione geologica, nonché le prescrizioni inerenti le Prestazioni Ambientali contenute all'art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PUO.

Si esprime pertanto **parere favorevole** ai sensi delle Norme Geologiche del PUC, ai fini della delibera di adozione del PUO e dell'ulteriore iter approvativo di quanto in oggetto.

Con la firma del presente parere si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i..

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott. Geol. Claudio Falcioni
(firmato digitalmente)

2346 porto castelluccio risveglio 2023 PUO fav_bis
9/8/2023



Comune di Genova - Direzione Urbanistica - Ufficio Geologico
Via di Francia 1-Matitone-14°piano| 16149 Genova
Tel.010 5573891-2
ufficiogeologico@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA



P.E.C.

Direzione Urbanistica
SEDE

Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo – Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli

Considerazioni relative alla documentazione progettuale pervenuta al Comune di Genova – U.O.C. Tutela del Paesaggio con Prot. 307882 del 07/07/2023.

Premesso che:

Il P.T.C.P. della Regione Liguria, assetto insediativo, aggiornato in sede di approvazione del PUC 2015, classifica l'area oggetto di PUO in parte quale IS-TR-TU (Insediamenti sparsi, regime di trasformabilità del tessuto urbano) ed in parte in ANI-TR-AI (Aree non insediate, regime di trasformabilità di attrezzature e impianti). In entrambe le zone *l'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico. Sono pertanto consentite, previa elaborazione di Studio Organico d'Insieme, operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di Piano ([...] TU o AI).*

La redazione del SOI previsto dalla norma regionale di PTCP non è dovuta ai sensi delle Norme di PUC dell'ambito ACO-L (ambito complesso per la valorizzazione del litorale). L'art. ACO-L-2 prevede l'esclusione del SOI per gli *interventi relativi alla realizzazione di impianti per la nautica da diporto che sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O.*

Il Piano Territoriale di coordinamento della Costa prevede per la zona oggetto di intervento *la localizzazione di un porto turistico dettando le seguenti indicazioni: La nuova struttura nautica dovrà darsi carico di conservare:*

- a) gli elementi di valore costitutivi del paesaggio salvaguardando le visuali libere dai punti panoramici dell'Aurelia, quindi collocando volumi e strutture legati al porticciolo nella fascia sottostante la strada stessa;*
- b) l'assetto della costa, segnatamente nell'ambito in corrispondenza della località Castelluccio e dell'insediamento abitativo in loc. Risveglio – via Zaccaria; pertanto occorrerà conformare il progetto con soluzioni costruttive a basso impatto che prevedano il mantenimento della linea di costa naturale nelle località citate, confinando, quindi, il porto nel tratto di costa già artificializzato per la presenza della massicciata, evitando nuovi significativi riempimenti a mare e limitando l'inserimento di volumi ai servizi essenziali alla stessa struttura nautica."*

Il livello paesaggistico puntuale del PUC 2015 e s.m.i. assoggetta l'area oggetto di PUO alla disciplina paesaggistica speciale dell'Arco Costiero di Riqualificazione del Litorale di Pra'-Pegli. In questa zona le emergenze paesaggistiche sono costituite da un lato da *Capo Risveglio - costituito 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 e dall'altro lato dal Promontorio Castelluccio: vestigia residuale dell'antico sistema difensivo litoraneo, ridotto ad una isolata emergenza rocciosa sovrastata da un bastione murato.*

Per questo tratto di costa *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*



COMUNE DI GENOVA

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. 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 [...]. 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.

Il Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela indica che le opere progettate relative al PUO ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica secondo quanto indicato dalla Parte Terza, Titolo I, D.Lgs 42/04 e più precisamente:

art. 136, lett. c) e d) *Bellezza d'insieme* n.23, individuata con D.M. 19/06/1958, e definita con "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della sede stradale della via Aurelia, nel territorio della provincia di Genova, sita nell'ambito dei comuni di Rapallo, Zoagli, Chiavari, Lavagna, Sestri Levante, Moneglia, Genova, Arenzano e Cogoleto" per il riconoscimento "...che la sede stradale predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare dei quadri naturali di singolare bellezza paesistica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama";

art. 136, lett. d) *Bellezza d'Insieme* n.4, riguardante "...alcune zone in località "Castelluccio", site nell'ambito del comune di Genova-Pegli..." individuata dal D.M. 13/02/1953 in quanto di notevole interesse pubblico per il riconoscimento che "...la zona predetta costituisce un quadro naturale ricco di punti di belvedere dai quali si gode la visuale del mare e di parte della costa ligure";

art. 142, lett. a) area tutelata per legge di interesse paesaggistico appartenente alla fattispecie dei "...territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare...";

Il Progetto Urbanistico Operativo prevede la realizzazione di nuove strutture per la nautica da diporto nel tratto di costa compresa tra Capo Risveglio e il Promontorio del Castelluccio. Nello specchio acqueo tra le due emergenze paesistiche troveranno posto circa 650 imbarcazioni da diporto di varie dimensioni consentendo un incremento dell'attuale dotazione di stalli per barche privilegiando spazi per natanti di modeste dimensioni.

A valle della massicciata ferroviaria verrà realizzato un riempimento a mare e con sviluppo parallelo alla ferrovia. Su questa nuova superficie troverà spazio la banchina, sulla quale sarà posta la viabilità veicolare e le aree di sosta delle auto nonché modesti nuovi locali dedicati ai servizi e la passeggiata pedonale, dalla quale partiranno i pontili di accesso alle imbarcazioni. Una zona filtro sistemata a verde schizzerà questa area dalla soprastante linea ferroviaria.

Un nuovo tratto di viabilità carrabile da eseguirsi nell'area antistante il promontorio del Castelluccio consentirà l'accesso alla nuova banchina. All'estremità a levante di questa sarà realizzata una rotatoria in modo da consentire la circolazione delle auto e il ritorno di queste all'accesso principale posto a ponente.

La viabilità pedonale si sviluppa sulla lunga passeggiata posta a mare della banchina ed è collegata a levante alle aree pedonali esistenti del Consorzio Pegli Mare e a ponente a Via Zaccaria, grazie alla presenza di una rampa. Verrà inoltre riaperto un sottopasso ferroviario pedonale che consentirà un ulteriore accesso all'area e sarà realizzato un nuovo ponte pedonale e carrabile sul Rio Grillè.



COMUNE DI GENOVA

I nuovi volumi posti sulla banchina ospiteranno servizi igienici, docce e locali lavanderia e avranno copertura piana sulla quale verranno installati pannelli fotovoltaici. Tra questi volumi e la passeggiata è stata progettata una lunga fascia inerbita sulla quale troveranno spazio esemplari di palme *Washingtonia*.

L'area sottostante il Risveglio sarà dotata di uno spazio pubblico a gradoni lignei da utilizzarsi quali sedute continue. Su questa zona insistono due locali commerciali di nuova costruzione, uno dei quali sarà destinato a pubblico esercizio.

La proposta progettuale comprende la riorganizzazione delle strutture balneari presenti all'intorno della rocca del Castelluccio prevedendo la totale demolizione delle volumetrie esistenti, che verranno sostituite da un unico organismo edilizio ad un piano fuori terra con basamento

I nuovi volumi presenti nel PUO quali i nuovi Bagni Castelluccio, i locali e i depositi di servizio alla nautica e i locali commerciali sono contraddistinti dall'utilizzo di materiali quali legno ferro e acciaio. Per le sedute si è previsto di utilizzare materiale ligneo, per le pavimentazioni carrabili è stato scelto il calcestruzzo drenante mentre per le aree e le pavimentazioni pedonali si prevede l'utilizzo di calcestruzzo pettinato. Per le aree di sosta vengono proposti autobloccanti in cemento in grado di accogliere superfici inerbite.

Si segnala che, in base alla natura delle opere previste e ai sensi della Legge Regionale della Liguria N° 13/2014, art. 6, commi d) ed f), il procedimento di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è di competenza della Regione Liguria, così come il parere sul PUO.

Considerato quanto sopra esposto il seguente parere è reso limitatamente a quanto di competenza dello scrivente ufficio; si ritiene che l'insieme delle opere progettate perseguano una riqualificazione dell'area, riordinando l'assetto territoriale attuale contraddistinto da pontili e manufatti precari, frutto di una non coordinata serie di interventi. Si condivide la scelta progettuale riferita ai nuovi manufatti posizionati al di sotto della quota stradale dell'Aurelia, in modo da limitare l'impatto visivo delle opere progettate dai *numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama*. Si ritiene che le pavimentazioni in calcestruzzo e cemento debbano essere sostituite da pavimentazioni in materiali lignei o di origine naturale e che vadano limitate le volumetrie non essenziali alla struttura nautica; si ritiene altresì necessario che all'interno delle aree destinate a parcheggio debbano essere incrementate le aree trattate a verde anche prevedendo l'interruzione dei pergolati a copertura dei posti auto introducendo la messa a dimora di alberature eventualmente protette da griglie salvapiante in ghisa ideali per strade e aree verdi.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Stefano Dellepiane

Il Responsabile della U.O.C. Tutela del Paesaggio
Arch. Rossana Costa

Documento firmato digitalmente



COMUNE DI GENOVA

Prot. n. PG/2023/ 329379/RA

Genova, 21.07.2023

Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo – Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli.

Legge n° 447/95 e.s.m.i. - L.R. n° 12/98 - D.G.R. n°534/99 - Valutazione di clima/impatto acustico.

Pratica n° 91/2023/RA

(da citare nella corrispondenza).

Direzione Urbanistica

Sede

Con riferimento al Progetto (PUO) sopra indicato, preso atto che l'intervento riguarda:

- la realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli, in particolare l'area e lo specchio acqueo in posizione limitrofa all'imboccatura di levante del bacino di Prà – Voltri del Porto di Genova, fra la zona detta del "Risveglio" a levante e la Rocca del Castelluccio a ponente. Inoltre, il P.U.O. prevede la riprogettazione delle aree di proprietà di Bagni Castelluccio S.p.a. immediatamente a ponente presso la menzionata rocca e della viabilità di accesso al complesso sia da ponente che da levante;

preso atto che:

l'art 11 della legge 447/2015, così come modificato dal d.lgs. 42/2017 che testualmente recita al comma 1 : " Con uno o più decreti del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con i Ministri della salute, delle infrastrutture e dei trasporti, della difesa, dei beni e delle attività culturali e del turismo e dello sviluppo economico, secondo le rispettive competenze, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono adottati uno o più regolamenti, distinti per sorgente sonora relativamente alla disciplina **dell'inquinamento acustico avente origine dal traffico marittimo, da natanti, da imbarcazioni di qualsiasi natura**, dagli impianti di risalita a fune e a cremagliera, dagli eliporti, dagli spettacoli dal vivo, nonché dagli impianti eolici";

In considerazione che ad oggi, non sono stati ancora adottati Regolamenti che disciplinino " (omiss)... **l'inquinamento acustico avente origine dal traffico marittimo, da natanti, da imbarcazioni di qualsiasi natura**".

si ritiene di poter esprimere parere **favorevole in merito al progetto in argomento a condizione** che:

Comune di Genova - | Direzione Ambiente

- U.O.C. Acustica -

Ufficio Risanamento Acustico

16149 Genova - Via di Francia

Tel. +39 010 5573 418 Fax +39 010 5573197

e-mail: ambiente@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

- Dovrà essere valutata dettagliatamente la compatibilità con la zonizzazione acustica vigente per ciascuno degli interventi previsti;
- durante la fase di progettazione di ciascuno dei futuri interventi previsti, dovrà essere predisposto da T.C.A. (Tecnico Competente in Acustica), regolarmente iscritto all' ENTECA, Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica, uno studio acustico-relazione di Valutazione impatto/clima acustico, redatta secondo i criteri di cui alla D.G.R. n. 534 del 28.5.1999 così come prevista dalla normativa vigente;
- **una volta entrato in vigore il sopra menzionato previsto regolamento, siano effettuate le opportune verifiche acustiche del caso e, qualora necessario, vengano posti in opera gli eventuali accorgimenti necessari al rispetto dei futuri limiti di rumorosità.**

Per Il Direttore
ing. Michele Prandi

Il Responsabile della U.O.C. Acustica
arch. Grazia Mangili

(documento firmato digitalmente)

MT/mt/20.07.2023
GM 21.07



COMUNE DI GENOVA

gm

Risposta a nota prot. 323392 del 18/7/2023

Allegati: /

Alla Direzione Urbanistica
S e d e

Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo – Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli.

Per quanto di competenza si esprime parere favorevole all'approvazione del PUO con le seguenti prescrizioni da considerare nello sviluppo delle successive fasi progettuali.

1) L'accesso veicolare al porticciolo avverrà tramite sbarre di delimitazione (già esistenti) e pertanto la regolamentazione dei transiti e della sosta sarà gestita, anche mediante specifiche convenzioni, ma in assenza di Ordinanza da parte del Comune e dei servizi di polizia stradale di cui all' art. 12 del D.Lgs. 285/92. L'accesso in prossimità delle sbarre costituirà "passo carrabile" ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 495/92 e – qualora non ancora dotato di provvedimento concessorio ed autorizzativo – dovrà essere autorizzato dall'Ufficio permessi del Municipio VII Ponente.

2) La progettazione definitiva dovrà contenere una verifica trasportistica da disporre in conformità alle linee guida di cui alla D.G.C. 35/2015.

3) Eventuali provvedimenti di regolamentazione della circolazione che si rendessero necessari sulla via Benedetto Zaccaria e nel tratto di strada compreso tra la rotatoria di via Prà e le sbarre di accesso al porticciolo (attualmente soggetta a divieto di transito eccetto veicoli diretti al porto di Pegli), andranno già individuati nella progettazione definitiva e dovranno essere concordati con la Struttura Regolazione di questa Area che curerà l'emissione dell'Ordinanza (nella fase esecutiva). Oneri di progettazione e realizzazione della segnaletica saranno da intendersi a carico del Soggetto proponente.

Distinti saluti.

U.O. Progettazione e Pareri
Arch. Pier Ugo Borghi
(documento firmato digitalmente)

P:\Pareri per Uffici\prot_323392-23_PUO-PorticcioloPegli.docx

c_d969.Comune di Genova - Prot. 08/08/2023.0356579.1





COMUNE DI GENOVA



Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo – Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli. Risposta a nota prot. n. 323392/2023. Nota.

Alla Direzione Urbanistica
SEDE

In data 18 luglio 2023 con nota prot. n. 323392/2023 è pervenuto allo scrivente ufficio la richiesta di parere per quanto esposto in oggetto.

Dall'analisi di quanto contenuto nel set documentale e tenuto conto dello stato preliminare della proposta, e degli impegni presi dichiarati nel documento a titolo "PUO-DG-PR-D09-0", nulla osta dal punto di vista delle tematiche energetiche al proseguimento dell'iter procedurale.

Si ribadisce che dovranno essere trasmesse allo scrivente ufficio nelle successive fasi di progettazione la **Relazione Tecnica di cui all'art. 125 del DPR 380/2001** dando evidenza al suo interno, tra le altre, delle verifiche del rispetto di quanto indicato al **D.Lvo 199/2021**, e la **Relazione Tecnica di Valutazione Energetico Ambientale** (art. 55 del REC) che dia conto dagli artt. 47 ÷ 54 ed 86 del REC e di quanto richiesto dal D.lgs 192/2005 ed s.m.i. art.4.

Si ricorda che il deposito della relazione tecnica di cui all'art. 125 del DPR 380/2001 (cosiddetta Legge 10) dovrà avvenire tramite il portale on-line dello Sportello Unico dell'Edilizia –PEOPLE- (<https://smart.comune.genova.it/node/7801>).

Cordialmente

Il Dirigente

Ing. Massimiliano Varruciu

(documento firmato digitalmente)



COMUNE DI GENOVA



"La mia Energia è al 100% Verde"

Prot. n. _____

Addì, _____

Risposta a nota prot.323392 del 18/07/2023

Comune di Genova
Direzione Urbanistica
conferenzeservizi@comune.genova.it

Alla C.A. del Dirigente
Dott. Paolo Berio
pberio@comune.genova.it

Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo – Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli. Parere di competenza-

In riferimento agli interventi previsti dal PUO in oggetto, presa visione degli elaborati di cui alla nota sopraccitata, si esprime parere favorevole per quanto di competenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, da sviluppare nelle successive fasi progettuali:

- verificare e migliorare l'accessibilità al porticciolo per disabili motori e sensoriali anche dal sottopasso pedonale esistente e prevedere la completa accessibilità al porticciolo dal sottopasso pedonale ipotizzato con la nuova fermata FS Genova Pegli -Lido;
- tutti i percorsi e le aree pubbliche o di pubblico accesso (solarium, passeggiata sopraelevata ecc.) dovranno essere accessibili, preferibilmente evitando l'impiego di servoscala ed impiegando piattaforme elevatrici e/o ascensori;
- Ai sensi dell'art. 8.1.1. del DM 236/89 tutte le porte principali di accesso ai locali dovranno avere luce netta minima di m.0,80;
- Ai sensi dell'art. 8.1.12 del DM 236/89 la porta del nuovo ascensore di accesso ai bagni Castelluccio dovrà avere luce netta di m 0,80 e dimensioni interne della cabina a norma, avvisatore vocale di fermata e pulsantiera in braille;
- Lungo i percorsi pubblici ed all'interno dei locali non dovranno essere presenti dislivelli maggiori di m.0,025;



COMUNE DI GENOVA

*"La mia Energia è al 100% Verde"*

- Le pavimentazioni dovranno essere realizzate nel rispetto dell'articolo 8.2.2 del D.M. 236/89, in particolare devono essere posate in maniera complanare, con eventuali risalti non superiori a mm2, ed avere giunti non superiori a mm 5;
- Entrambi gli spogliatoi dei bagni Castelluccio (maschile e femminile) dovranno avere servizi igienici accessibili;
- Dovranno essere disposti segnali a terra (es. codici podotattili) che conducano alle linee guida naturali e mappe tattili per agevolare ipovedenti e non vedenti, da concordare con lo scrivente ufficio in fase di progettazione esecutiva;
- Prevedere un impianto ad induzione magnetica per non udenti all'ingresso (reception/biglietteria) dei bagni Castelluccio;

L'Ufficio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito al parere, anche in riferimento alla redazione delle successive fasi progettuali, in ragione della valenza delle prescrizioni richieste.

Si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi relativamente all'oggetto del procedimento ai sensi dell'art. 6 bis della L. n.241/1990 s.m.i..

Il Responsabile dell'Ufficio
Arch. Valentina Bisacchi

Il Direttore
Ing. Gianluigi Frongia

(documento firmato digitalmente)



COMUNE DI GENOVA

ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO), RELATIVO ALL'ARCO
COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA
DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL
TRATTO DI LITORALE

RELAZIONE URBANISTICA



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

Premesse

Nel 2003 il Comune di Genova, su impulso dell'allora Autorità Portuale, ha avviato una Conferenza di Servizi, ai sensi del D.P.R. n. 509/1997 che disciplina il procedimento di concessione di beni del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, al fine di individuare il progetto ritenuto maggiormente idoneo alla realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli – fra la zona detta del “Risveglio” a levante e la Rocca del Castelluccio a ponente – Municipio VII Ponente.

A seguito dell'attivazione del procedimento, gli atti assunti dal Comune di Genova sono stati di volta in volta reciprocamente impugnati dalle due società partecipanti: Bagni Castelluccio S.p.a. e Porto Pegli S.r.l.. L'ultimo pronunciamento è costituito dalla sentenza del T.A.R. Liguria n. 661/2022.

La Direzione Urbanistica del Comune di Genova, a seguito della citata sentenza, con nota prot. n. 348415 del 15/09/2022, ha nuovamente convocato la Conferenza di Servizi per la presa d'atto del contenuto della sentenza nonché per le valutazioni degli adempimenti propedeutici alla successiva adozione di un nuovo provvedimento di scelta dell'istanza da ammettersi alle successive fasi della procedura prevista dal D.P.R. n. 509/1997.

Per effetto delle risultanze del procedimento avviato con la citata nota del 15/09/2022 e sulla scorta della seduta conferenziale del 13/01/2023, la Direzione Urbanistica ha adottato in data 27/01/2023 la Determinazione Dirigenziale n. 2023/118.0.0./12 che ha ammesso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 509/1997, alle successive fasi della procedura, l'istanza e il progetto preliminare pervenuti dalla società Bagni Castelluccio S.p.a.

Le Norme di Conformità Urbanistica del Piano Urbanistico Comunale, all'articolo ACO-L-4 indicano che: *“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”* che, come grado di pianificazione, per l'Arco Costiero di Riqualificazione (ACO-L) “Litorale Prà - Pegli”, prescrive l'approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo (PUO).

La Società Bagni Castelluccio spa ha presentato in data 17 ottobre 2023 istanza di apertura della Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione del progetto definitivo ai sensi dell'art 6 del DPR 509/1997 - subordinata al buon esito del procedimento di approvazione del PUO - in modo tale da poter condurre le due istruttorie, per quanto possibile in parallelo, per garantire la più celere attuazione di un intervento di interesse pubblico e pervenire così alla riqualificazione dell'area e realizzazione della “passeggiata a mare”.

Pertanto il procedimento si articolerà, nell'adozione del PUO e approvazione del progetto definitivo nell'ambito della suddetta Conferenza di Servizi attivata su istanza della Società Bagni Castelluccio spa. Il procedimento si concluderà con il conseguimento della concessione demaniale da Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 509/1997.

L'Area di Intervento

L'area di intervento è ricompresa nel Municipio VII – Ponente ed interessa il tratto di litorale ricompreso nell'Arco Costiero di Riqualificazione (ACO-L) “Litorale Prà - Pegli”, così come individuato dal vigente PUC del Comune di Genova, Livello 3 - locale di Municipio, avente efficacia prescrittiva, alle tavole 25 e 35. Il tratto costiero interessato si sviluppa a mare della massicciata ferroviaria della linea Genova-



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448
Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

Ventimiglia, per un tratto di circa 600 m tra il promontorio de “il Risveglio” a levante e la rocca del “Castelluccio” a ponente, nel paraggio est del bacino portuale di Prà-Voltri.

L’intervento si sviluppa in parte su aree a terra ed in parte su una nuova banchina antistante lo specchio acqueo facente parte dell’arco costiero di riqualificazione, che sarà chiusa a levante da un nuovo molo.

La porzione centrale, prevalente per superficie, è caratterizzata dalla scogliera artificiale realizzata a protezione della massicciata ferroviaria, interrotta circa in mezzeria in corrispondenza della foce del Rio Grillè. All’estremità ovest si erge un promontorio roccioso su cui svettano i resti della rocca del Castelluccio, fortilizio del 1200, residuo dell’antico sistema difensivo della costa, ricompreso nel perimetro di PUO pur non essendo oggetto di intervento. Ai piedi di quest’ultimo sono presenti anche le strutture dei “Bagni Castelluccio” dedicate alla balneazione ed alle attività nautiche, di cui è prevista la riqualificazione in apposito settore di PUO, che non erano state oggetto di valutazione della progettazione preliminare, dalle quali allo stato attuale si diparte, in direzione sud e ovest, un sistema di moli su cui si attestano le imbarcazioni da diporto attualmente in regime di concessione da Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale. All’estremità opposta, ad est, l’arco costiero termina in prossimità delle propaggini del Capo del Risveglio, promontorio roccioso attorniato da scogli emergenti isolati, escluso dal perimetro di PUO. In questa zona la componente terrestre presenta una profondità leggermente maggiore rispetto alla porzione centrale, ospitando piccole piazzole pianeggianti ad uso associativo, un piccolo arenile ed un ulteriore molo per imbarcazioni da diporto.

Lo specchio acqueo interessato dall’intervento si sviluppa a sud del tratto costiero descritto, in adiacenza ad esso e si trova in prossimità dell’ingresso di levante al bacino portuale di Prà-Voltri, internamente alla diga foranea. Ulteriormente a sud, esterno all’area di intervento, si sviluppa il tratto finale del campo da gara internazionale di canottaggio.

Settori del PUO

Il PUO in esame è organizzato in tre diversi settori.

Settore 1:

dedicato alla realizzazione dell’approdo per la nautica da diporto di Pegli ricomprende parte dello specchio acqueo demaniale già attualmente in concessione al soggetto proponente e una nuova porzione di ampliamento che potrà essere ulteriormente concessa a valle dell’approvazione del progetto definitivo così come previsto dall’art. 7 del DPR 509/97. In esso è ricompresa altresì la scogliera artificiale a protezione della massicciata ferroviaria, in parte ricadente in Demanio Marittimo ed in parte di proprietà comunale.

Settore 2:

destinato alla realizzazione delle infrastrutture necessarie al collegamento del nuovo approdo con la viabilità esistente, costituito da una porzione di specchio acqueo e litorale già in concessione al proponente.

Settore 3:

dedicato alla riqualificazione dell’esistente struttura balneare dei Bagni Castelluccio, nonché al potenziamento delle attività di servizio ai bagnanti, ricomprende per la maggior parte aree a terra di proprietà del soggetto attuatore localizzate intorno al Fortilizio del Castelluccio, di proprietà privata della Società Bagni Castelluccio S.p.A., e da una porzione di aree di proprietà RFI, attualmente in concessione alla stessa società.



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448

Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

La Pianificazione Sovraordinata e regime vincolistico

Le aree in esame risultano ricomprese nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, in particolare con riferimento all'Assetto Insediativo, le aree in oggetto sono inserite nell'Ambito Territoriale 53 "Genova", suddivise fra l'Area di riferimento 53A "Genova – Voltri-Prà" per la porzione a ponente del Rio Grillè e l'Area di riferimento 53B "Genova – Val Varenna" per la porzione a levante dello stesso.

Relativamente all'area 53A, la relativa scheda d'ambito, al punto B.1 "Indirizzi per la pianificazione – Assetto insediativo" indica che: *"[...] Per quanto riguarda lo sviluppo delle attività portuali e delle relative attrezzature, l'obiettivo consiste nel rendere possibili quegli interventi di trasformazione che ne costituiscono occasione di riqualificazione dell'ambito. L'indirizzo è volto a consentire la riorganizzazione e la ridefinizione dell'immagine urbana dell'insediamento costiero, anche attraverso l'eliminazione dell'effetto di cesura, costituito dalle attuali barriere infrastrutturali."*

Relativamente all'area 53B, la relativa scheda d'ambito, al punto B.1 "Indirizzi per la pianificazione – Assetto insediativo" indica che:

"L'indirizzo di consolidamento dell'attuale assetto insediativo è volto alla riqualificazione urbana ed ambientale del centro costiero di Pegli, [...]. In particolare gli interventi dovranno essere volti [...] alla valorizzazione del rapporto tra l'insediamento esistente e il litorale, nonché della struttura urbana qualificata e delle preesistenze di interesse storico-ambientale [...]."

Con riferimento alla zonizzazione dell'assetto insediativo del P.T.C.P, le aree del PUO sono assoggettate ai regimi normativi di Trasformabilità IS-TR-TU (Insediamento Sparso a regime normativo di Trasformabilità – Tessuto Urbano) e ANI-TR-AI (Area Non Insediata a regime normativo di Trasformabilità – Attrezzature Impianti), entrambi disciplinati dall'art. 54 – Regime normativo di Trasformabilità (TR) delle Norme Tecniche di Attuazione.

Piani di Bacino

L'area è ricompresa nel Piano di Bacino stralcio degli Ambiti 12 e 13, approvato con DCP n. 65 del 12/12/2002 aggiornato nella sua ultima versione con DSG n. 24 del 03/04/2023 in vigore dal 03/05/2023.

L'intervento ricade in zone a diversa suscettività al dissesto; in particolare prevalentemente in zona Pg0 (suscettività molto bassa) e in Pg1 (suscettività bassa). Una modesta porzione lato ponente, corrispondente con la parte sommitale della rocca del Castelluccio ricade in zona Pg2 (suscettività media). Per le citate zone Pg0, Pg1, Pg2, la Normativa di Piano, all'articolo 16, comma 4 demanda ai Comuni, nell'ambito della Norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici, la definizione della disciplina specifica per dette aree in termini di approfondimento delle indagini.

L'intera rocca del Castelluccio fino alla linea di costa è situata in classe speciale B2 (discariche dismesse e riporti antropici). A questo proposito il parere della Regione (31.07.2023 c_d969.Comune di Genova - Prot. 31/07/2023.0342952.E) indica: *"nella "carta della suscettività al dissesto" del Piano di bacino è presente, per un errore cartografico, una zona classificata come "Area speciale di tipo B2-discariche dismesse e riporti antropici" in corrispondenza del promontorio del Castelluccio"*.

L'intervento non ricade in zona soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 3267/1923, come da perimetrazione del suddetto Piano di bacino.



COMUNE DI GENOVA

L'intervento allo stato attuale non ricade in aree inondabili; interferisce con il Rio Sacchi – Grillè limitatamente alla previsione di un attraversamento dello stesso mediante la realizzazione di due ponti.

In merito al rischio idraulico appare opportuno evidenziare che il parere della Regione Liguria sul PUO ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, contenuto nella nota c_d969.Comune di Genova - Prot. 31/07/2023.0342952.E rileva, a seguito dell'analisi della documentazione progettuale analizzata, la necessità di riconfigurare il quadro di pericolosità idraulica del Rio Grillè a monte del tracciato ferroviario. In particolare *indicato che il competente settore della Regione: [...] provvederà ad avviare le specifiche varianti al Piano di bacino "Ambiti 12e13", in particolare [...] saranno aggiornate le fasce di inondabilità del Rio Grillè. [...]*.

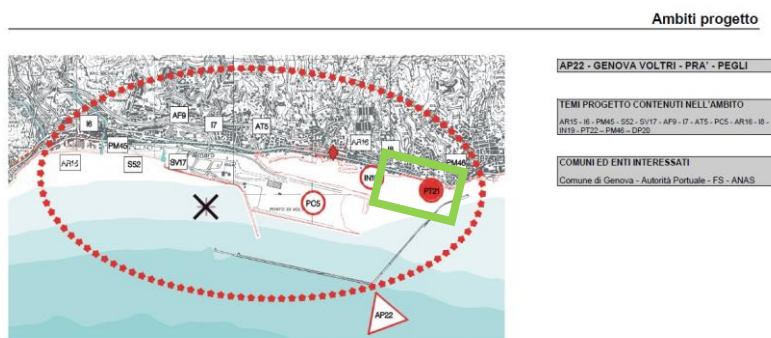
Per quanto concerne l'analisi e le valutazioni in merito al progetto, relativamente alla disciplina dei Piani di Bacino, si rimanda ai contributi specialistici di competenza.

Le aree in oggetto non risultano ricomprese nel **Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e aggiornato con D.C.P. n. 29 del 1° giugno 2011.

Aree soggette a tutela L'Area di intervento risulta assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 in quanto ricompresa nella Fascia di 300 m dalla linea di costa. L'area inoltre è assoggettata a tutela ai sensi del D.M. Del 13/02/1953 – "*Zone località Castelluccio nel Comune di Genova – Pegli dalle quali si gode la visuale del mare e di parte della costa ligure*", del D.M. 19/06/1958, data di pubblicazione 30/07/1958 "*Sede stradale della Via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m. 50 sia a monte che a valle*" ed infine ai sensi del D.M. 07/06/1940 - Vincoli Architettonici Puntuali vincolo monumentale: "*Fortilizio Castelluccio a Pegli*".

La normativa di riferimento per quanto concerne il profilo paesaggistico, prevede che sul PUO venga acquisito il parere della Sovrintendenza e che poi, sul progetto definitivo venga rilasciata l'autorizzazione paesaggistica da parte di Regione Liguria; mentre per quanto concerne i beni oggetto di vincolo storico monumentale nel proseguo dell'iter andrà acquisito il nulla osta della Soprintendenza. A titolo collaborativo preliminare, per la valutazione che ai sensi di legge compete esclusivamente agli enti dapprima individuati, è stato anche acquisito il parere dell'U.O Paesaggio del Comune che, sottolineando le rispettive competenze sopracitate, si è espresso favorevolmente con alcune condizioni, che potranno essere valutate nel prosieguo dell'iter procedimentale del progetto.

P.T.C. DELLA COSTA - Piano territoriale di Coordinamento della Costa



Indicazioni progettuali di piano - Ambito AP22 Genova Voltri Prà Pegli



COMUNE DI GENOVA

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (PTC della Costa) è stato approvato con DCR n. 64 del 29.12.2000 e poi modificato, nel corso degli anni, con atti successivi. Con Deliberazione del Consiglio Regionale 26.03.2014 N. 7 “*Variante di aggiornamento al piano territoriale di Coordinamento della Costa. Approvazione a stralcio delle indicazioni relative al cantiere navale di Albenga e al porto turistico di Genova Pegli*”, la Regione Liguria ha approvato la Variante di aggiornamento del PTCP della Costa, recante anche modifiche relativamente all’Ambito di progetto Genova Voltri – Prà – Pegli e, alla scheda di Ambito: AP22 – Genova Voltri – Prà – Pegli.

La scheda AP22 così come modificata relativamente all’arco costiero interessato dal progetto del Porticciolo, prevede come Tema di progetto la realizzazione di un Porto Turistico (PT21).

[...] Nella parte terminale verso Pegli il Piano conferma la prevista localizzazione di un porto turistico, rilevando la necessità di individuare prioritariamente un’efficace soluzione di accessibilità dall’Aurelia. Inoltre, poiché la struttura portuale andrà a inserirsi in un contesto urbano già pesantemente penalizzato dalla realizzazione del terminal container, il Piano segnala l’opportunità di privilegiare una tipologia di porto turistico fortemente orientata all’uso pubblico, in cui i nuovi volumi siano strettamente limitati ai servizi necessari al funzionamento del porto stesso e dove siano escluse funzioni incompatibili con l’antistante attività del terminal container (quali la residenza). La nuova struttura nautica dovrà darsi carico di conservare:

- a) *gli elementi di valore costitutivi del paesaggio salvaguardando le visuali libere dai punti panoramici dell’Aurelia, quindi collocando volumi e strutture legati al porticciolo nella fascia sottostante la strada stessa;*
- b) *l’assetto della costa, segnatamente nell’ambito in corrispondenza della località Castelluccio e dell’insediamento abitativo in loc. Risveglio – via Zaccaria; pertanto occorrerà conformare il progetto con soluzioni costruttive a basso impatto che prevedano il mantenimento della linea di costa naturale nelle località citate, confinando, quindi, il porto nel tratto di costa già artificializzato per la presenza della massicciata, evitando nuovi significativi riempimenti a mare e limitando l’inserimento di volumi ai servizi essenziali alla stessa struttura nautica.[...].*

Vincolo Aeroportuale - art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione

Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono in superficie orizzontale interna 47.72 m, le opere a progetto si sviluppano a quota inferiore, quota non comprensiva degli ostacoli dei mezzi per le lavorazioni.

Aree soggette a restrizioni: Le aree interessate dal progetto sono soggette al divieto di insediare le seguenti attività: discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica, impianti eolici - area di incompatibilità assoluta, ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne, sorgenti laser e proiettori ad alta intensità.

Rete ferroviaria – art. 49 DPR 753/80

Con riferimento alla presenza della vicina rete ferroviaria l’area è soggetta al limite di inedificabilità, indicato all’articolo 49 del DPR n.753/80, che impone una distanza minima di trenta metri da misurarsi tra la zona di occupazione della più vicina rotaia e il manufatto che si intende ricostruire o ampliare.

La relazione descrittiva della proposta di PUO riporta che le infrastrutture di banchina risultano a circa 31 m. dal binario, ad eccezione del ponte carrabile che avrà distanza pari a circa 17 m dal binario; i muri d’argine, posti ortogonalmente al binario, andranno dalla foce del rio Grillé oltre i 30 m, fino all’opera attuale di contenimento della massicciata ferroviaria per consentire il contenimento del deflusso delle acque





COMUNE DI GENOVA

con riguardo alla piena duecentennale. Tale intervento, rappresentato dalla realizzazione delle opere descritte in progetto andrà a costituire opera di difesa dei fenomeni erosivi per l'allontanamento del limite del moto ondoso dalle fondazioni dell'esistente opera di contenimento.

Al fine di verificare la fattibilità degli interventi il PUO in esame sarà sottoposto, a valle della sua adozione, alla valutazione dei competenti uffici di RFI ed eventualmente soggetto a modifiche o integrazioni per l'approvazione definitiva dello strumento attuativo, al fine di valutare eventuali interferenze con il progetto della prevista nuova fermata ferroviaria "Pegli Lido", anche alla luce delle risultanze del citato parere della Regione Liguria sul PUO ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001.

Anagrafe regionale dei siti da bonificare:

L'area non rientra all'interno dell'Anagrafe regionale dei siti da bonificare.

Con riferimento alla rete elettrodotti ad alta tensione

L'area oggetto di intervento non ricade nelle fasce di cautela e attenzione soggette a potenziale inquinamento elettromagnetico come si evince dalle mappe pubblicate da Regione Liguria.

PIANO REGOLATORE PORTUALE – Aggiornamento 2016 - Ambito VP6 (Voltri-Prà 6)

Con comunicazione del Presidente, protocollo n. 42/ 8a/ 2016 presentata nella seduta di Comitato Portuale del 5 settembre 2016, ad oggetto "Nuovo Piano Urbanistico Comunale ed Aggiornamento del Piano Regolatore Portuale", Autorità Portuale di Genova ha informato il Comitato Portuale dell'aggiornamento tecnico del PRP da parte degli uffici, relativamente alle parti di territorio per le quali il vigente Piano Regolatore Portuale demanda alle norme di pianificazione del PUC la disciplina degli ambiti a prevalente funzione urbana, fra cui l'Ambito VP6, per il necessario recepimento di quanto definitivamente approvato con il nuovo strumento urbanistico del Comune di Genova (PUC 2015), a seguito di D.D. n. 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 3 dicembre 2015.

Avendo il Piano Regolatore Portuale attribuito all'ambito quale Funzione Caratterizzante quella Urbana, per il VP6 - Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale - Arco Costiero di Riquilificazione Marina di Pra' - Litorale di Pegli, si deve prevedere l'applicazione e l'operatività del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Al fine di verificare la fattibilità degli interventi, il PUO adottato sarà sottoposto alla valutazione dei competenti uffici dell'Autorità di Sistema Portuale, quale Ente concedente le aree demaniali al proponente, a valle della Conferenza di Servizi ai sensi degli artt. 6/7 del DPR 509/97.

La Pianificazione Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale vigente ricomprende le aree in esame all'interno dell'Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale ACO-L, in particolare all'interno dell'Arco di Riquilificazione - "Litorale Prà – Pegli", per il quale, le Norme della Disciplina paesaggistica puntuale prescrivono come grado di pianificazione l'approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo (PUO). La Disciplina urbanistica dell'ambito di riferimento prevede quale modalità di attuazione il: *"Permesso di costruire diretto, e laddove previsto SOI, ad esclusione degli interventi relativi alla realizzazione di impianti per la nautica da diporto - quale quello in esame - 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."*



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448

Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

Le Funzioni Principali ammesse sono: 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.

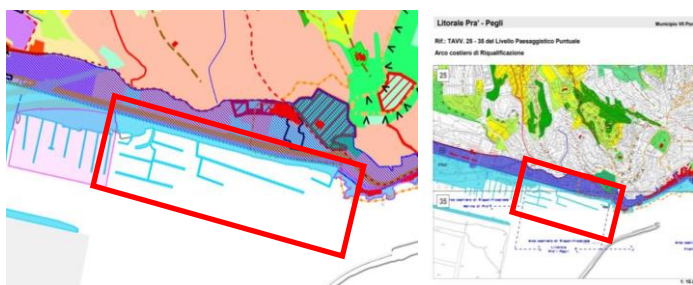
Le Funzioni Complementari ammesse sono: Servizi di uso pubblico, servizi privati, esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita, strutture ricettive alberghiere, Uffici, Connettivo Urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti. Le aree sono altresì ricomprese nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC nell'Arco costiero di Riqualficazione Litorale Prà Pegli, la cui disciplina conferma quanto indicato nel Piano Territoriale di Coordinamento della Costa e indica quale obiettivo la *[..]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 [...].



PUC 2015- aree a terra e a mare e Livello paesaggistico puntuale con indicazione dell'area di intervento



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448

Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

La previsione dell'ipotesi di realizzare la nuova fermata ferroviaria Genova Pegli-Lido è indicata in Documento degli Obiettivi di PUC, Livello 1/Area Vasta, Livello 2 Urbano di Città: Previsioni Infrastrutturali e, ripresa, come sopra, nelle Norme di Conformità - Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale del PUC vigente dal 2015, Litorale Prà/Pegli.

Descrizione dell'intervento

Il PUO in esame propone la realizzazione di un nuovo porticciolo e la riqualificazione unitaria del tratto di litorale dell'arco costiero di riqualificazione "Litorale Prà - Pegli" compreso fra il Castelluccio e il Risveglio, così come identificato negli strumenti pianificatori, interessando sia le aree oggetto di successiva concessione che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio S.p.a.

In particolare il porticciolo sarà realizzato per mezzo di un riempimento a mare a ridosso della massicciata ferroviaria con sviluppo parallelo ad essa, volto a ricavare le superfici necessarie per la realizzazione di nuovi collegamenti carrabili e pedonali e all'insediamento di attività connesse all'approdo nautico. Il riempimento sarà organizzato secondo una composizione per fasce funzionali che, da monte verso mare, consisteranno in:

- zona filtro, sistemata a verde, di separazione dalle aree ferroviarie
- viabilità veicolare con le annesse aree a parcheggio
- banchina con fascia attrezzata con i servizi legati all'approdo
- passeggiata a filo banchina
- specchio acqueo con moli per gli ormeggi

sono previste inoltre:

- la sistemazione a levante delle aree a ridosso del promontorio del Risveglio presso le quali sarà realizzato un piazzale, posto alla radice del nuovo molo a chiusura del porticciolo, destinato ad ospitare gli spazi dedicati alle attività di manutenzione delle imbarcazioni

Altre opere a completamento del PUO:

- la riqualificazione a ponente dei "Bagni Castelluccio".

Accessibilità

L'accesso carrabile all'area da ponente avverrà mediante miglioramento della viabilità esistente, che ha origine dalla Via Aurelia in corrispondenza della rotonda di levante di Via Prà, superando il ponte sul Rio San Michele e, attraverso il sottopasso ferroviario, proseguendo fino al confine con il perimetro di PUO, in prossimità del Castelluccio.

La nuova viabilità interna del PUO si dipartirà sviluppandosi a mare con un tratto di nuova realizzazione in corrispondenza del Castelluccio, permettendo di raggiungere il porticciolo ed attraversarlo in tutta l'estensione. Al termine della strada, all'estremità di levante, è prevista la realizzazione di una rotatoria che consentirà al traffico veicolare, legato all'utilizzo delle aree portuali, di tornare indietro verso l'accesso di ponente.

In corrispondenza della rotatoria si trova l'accesso carrabile al molo, che sarà regolato da elementi dissuasori e limitato agli addetti alla manutenzione e, solo occasionalmente ai fruitori del varo e dei servizi. Inoltre è previsto un altro accesso carrabile strettamente regolato da dissuasori veicolari, destinato



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448

Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

esclusivamente all'utilizzo da parte di mezzi di sicurezza e soccorso, in prossimità della rampa pedonale di connessione a Via Zaccaria.

I parcheggi saranno sistemati lungo il tratto veicolare in banchina, su entrambi i lati della carreggiata.

Viabilità pedonale – passeggiata pubblica

La passeggiata, progettata nella parte a mare della banchina è finalizzata a garantire la continuità dei percorsi pedonali già esistenti a ponente, o in corso di realizzazione, e con la passeggiata esistente di Pegli a levante, come previsto e indicato negli strumenti urbanistici sovraordinati e nel PUC.

- a ponente è pensata in continuità con i percorsi pedonali previsti nel SOI del Consorzio Pegli Mare dai quali è previsto il futuro raccordo con la fascia di rispetto di Prà e i percorsi già esistenti.
- a levante si raccorderà con via Zaccaria superando un dislivello di circa 6 metri in rampa, per consentire il proseguimento del percorso verso la passeggiata di Pegli
- il progetto prevede una connessione intermedia con la Via Aurelia e l'abitato di Pegli Lido, realizzata per mezzo della riapertura del sottopasso ferroviario situato a circa 80 metri ad est da quello in uso a servizio del compendio dei Bagni Castelluccio e circa 150 metri da piazza Lido di Pegli.

Inoltre, in previsione dell'ipotesi di realizzare una nuova fermata ferroviaria Genova Pegli-Lido, il PUO ammette la possibilità di un futuro sottopasso di collegamento tra il porticciolo, l'ipotetica futura stazione Pegli-Lido e Piazza Lido di Pegli.

Il progetto di PUO prevede una passeggiata attrezzata con una lunga seduta affacciata sul bacino portuale, sugli specchi acquei in concessione e sul campo di gara di canottaggio. Sul lato di levante, in prossimità del collegamento con Via Zaccaria, saranno realizzati un belvedere attrezzato, con visuale sul Porticciolo e sulla scogliera naturale del Risveglio, ed una passeggiata sopraelevata realizzata sul molo, raggiungibile attraverso una diramazione, utilizzando la copertura dei piccoli depositi a servizio dei fruitori dei posti barca. L'accesso alle infrastrutture pedonali sarà possibile a tutti grazie a collegamenti in rampa e alla predisposizione di montascale.

Servizi

I locali a servizio per la nautica troveranno collocazione in una fascia attrezzata che separerà la percorribilità pedonale da quella carrabile, costituita da una struttura continua sistemata a verde con cespugli verdi e fioriti e un filare di palme Washingtonia, integrata da sedute in legno rivolte verso la passeggiata pedonale ed il bacino portuale, all'interno della quale troveranno collocazione elementi modulari ripetuti dove saranno collocati servizi igienici, docce e locali lavanderia.

Oltre a quanto previsto all'interno della fascia attrezzata, sul molo di levante saranno presenti piccoli depositi a servizio dei fruitori dei posti barca, mentre nel sottorampa di collegamento a via Zaccaria saranno ricavati dei locali tecnici e la cabina di trasformazione ENEL.

A levante, al confine con il capo Risveglio, è invece prevista un'area pubblica attrezzata con sistemazioni esterne, che sarà dotata di una piattaforma con gradonate lignee protette da alberature ombreggianti, al disotto della quale sarà ricavato un piccolo locale da destinare ad attività di pubblico esercizio.

Il Castelluccio

La riorganizzazione e la riqualificazione delle strutture balneari attualmente situate ai piedi del promontorio roccioso del Castelluccio avverranno sostituendo, in conformità con gli interventi ammessi dal





COMUNE DI GENOVA

P.U.C., le attuali strutture con un nuovo complesso balneare, articolato su un unico piano, comprendente un bar, un ristorante con annessa cucina e servizi, e alcuni locali destinati ad uffici.

Le cabine e i servizi igienici dello stabilimento balneare, che allo stato attuale sono rappresentati da elementi precari sparsi, vengono radunati e racchiusi all'interno di un unico organismo, in modo tale che la nuova costruzione, la cui quota d'imposta risulta ben inferiore al tracciato della strada statale, si presenta quale basso basamento, continuo e unitario, ai piedi del promontorio, con lo scopo di limitare l'impatto visivo sia dal mare che dall'Aurelia e di far emergere la rocca. La copertura del fabbricato sarà piana, nella porzione sud adibita a solarium-bar, e nella porzione est sistemata a verde pensile. Al livello inferiore la struttura sarà dotata di una terrazza a sbalzo sulla cui superficie sarà realizzato un solarium a corredo della piscina.

Con riferimento al perimetro del PUO, indicato nella tavola denominata PUO-AR-AT-05-0 esso risulta corrispondere interamente con quello dell'Arco Costiero in questione, fatto salve alcune modeste difformità consistenti in un esiguo sconfinamento nel limitrofo Arco Costiero "Marina di Prà", volto a ricomprendere la superficie di specchio acqueo necessaria ad assicurare continuità nel tracciato della viabilità carrabile interna al PUO.

Quanto sopra anche in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 53 della LR 36/1997 ed in analogia con quanto previsto dalle Norme Generali di PUC che all'art. 18 punto 3.6 disciplinano la modifica in sede di PUO dei perimetri dei distretti di trasformazione, quando ciò avvenga [...] *per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina dell'ambito di maggiori dimensioni tra quelli confinanti. [...]*

Per quanto concerne la tipologia delle funzioni previste e ammesse dal PUO, sono esplicitate agli artt. 1 e 3 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e prevedono sostanzialmente:

- approdo per la nautica da diporto
- infrastrutture di connessione alla struttura diportistica
- attrezzature balneari e funzioni ad esse correlate.

Le opere previste dal P.U.O., relative agli interventi di tipo pubblico e privato, saranno realizzate in fasi attuative distinte: La fase 1 avrà ad oggetto la realizzazione del Settore 1 e del settore 2, la fase 2 avrà ad oggetto la realizzazione del Settore 3.

Esemplificazione progettuale di PUO

Il P.U.O., come previsto anche dalle relative Norme di Attuazione, suddivide gli interventi riferiti all'intero perimetro in settori, individuati e rappresentati nella tavola denominata "Planimetria generale individuazione settori attuativi situazione di progetto - PUO-AR-PR-06-0":

- Settore 1: campito in colore arancio, destinato alla realizzazione dell'approdo per la nautica da diporto di Pegli, che comprende anche la realizzazione a levante di una piastra degradante verso il mare per servizi ed attività nautiche, al di sotto della quale troverà spazio anche un nuovo pubblico esercizio;
- Settore 2: campito in colore viola, destinato alle infrastrutture di connessione alla struttura dedicata alla nautica da diporto che si raccordano con il perimetro del SOI consorzio Pegli Mare;
- Settore 3: campito in colore rosso, destinato alla riqualificazione delle attrezzature balneari in corrispondenza del Fortilizio del Castelluccio e relative attività accessorie.



COMUNE DI GENOVA

La tavola inoltre riporta campito in beige il perimetro interessato dall'intervento di miglioramento viabilistico a ponente dell'ambito del P.U.O, il Confine demaniale Arco costiero di riqualificazione litorale Pra' Pegli, la fascia di rispetto della linea ferroviaria, il perimetro del confinante S.O.I. Consorzio Pegli Mare, l'area richiesta in concessione ed infine l'ipotesi della fermata ferroviaria Genova Pegli-Lido con sottopasso di collegamento dall'Aurelia/piazza Lido al porticciolo questi ultimi campiti in rosso e blu.

Le Norme di Attuazione del PUO individuano:

Le funzioni principali nei rispettivi Settori:

- Settore 1 - strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, infrastrutture di interesse locale, limitatamente agli impianti per la nautica da diporto, ai percorsi pedonali e ciclabili.
- Settore 2 - infrastrutture veicolari, pedonali e ciclabili
- Settore 3 - strutture balneari, pubblici esercizi.

Le funzioni complementari nei rispettivi Settori:

- 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;

Interventi sulle aree esterne e opere idrauliche

- sistemazione dell'intera area del paraggio comprese tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio mediante un linguaggio progettuale unitario ed organico a basso impatto ambientale;
- mantenimento dell'autonomia funzionale tra le aree in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l. e le aree oggetto di richiesta di concessione;
- organizzazione dello specchio acqueo con creazione di approdo e ormeggio sicuro limitando l'impatto sul contesto ambientale;
- organizzazione della mobilità pedonale e veicolare che metta in relazione in modo organico la viabilità interna con quella di raccordo e connessione con le infrastrutture al contorno esistenti e di previsione;
- creazione di servizi essenziali funzionali alla nautica e alla frequentazione pubblica dei luoghi in relazione alla prosecuzione della passeggiata;
- valorizzazione del fortilizio del Castelluccio mediante riorganizzazione e riqualificazione delle strutture dei "Bagni Castelluccio" dedicate alla balneazione ed alle attività nautiche;
- Sistemazione idraulica rio Grillè: regolarizzazione dello sbocco a mare del Rio Grillè e realizzazione di una vasca di sedimentazione in uscita dalla tombinatura, per mezzo di un salto di fondo stabilizzato di altezza pari a +1.40[m] rispetto al livello +0.00[m] medio del mare.

Con riferimento alla consistenza dell'intervento, l'articolo 3 - Parametri Urbanistico Edilizi delle NTA prevede una superficie agibile massima realizzabile di:

- 1000 mq di Superficie Agibile relativamente al settore 1, nel quale allo stato attuale non sono presenti edifici, mediante nuova costruzione di volumi a servizio della nautica quali depositi per attrezzi



COMUNE DI GENOVA

e un pubblico esercizio localizzati rispettivamente sotto la passeggiata e sotto il belvedere che confluisce in via Zaccaria e sotto il nuovo molo di levante.

- complessivi 500 mq di Superficie Agibile relativamente al settore 3, distribuiti tra interventi di nuova costruzione e interventi sugli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui all'art. ACO-L-2 "Archi in regime di Riqualficazione".

Inoltre con riguardo a quanto sopra, in particolare per quanto attiene gli interventi di nuova costruzione, l'articolo 3 della NTA di PUO conferma altresì quanto disposto dalle norme di Conformità dell'Ambito ACO-L in merito possibilità di insediamento delle funzioni complementari che devono essere contenute entro il 30% della funzione principale.

Urbanizzazioni

Con riferimento alle prestazioni urbanistiche indicate dalle Norme di Conformità dell'Ambito ACO-L, gli interventi privati previsti dal PUO generano una corresponsione, per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, di spazi pubblici attrezzati nella misura minima del 30% della Superficie Agibile di progetto; in alternativa l'articolo ACO - L-2 "Prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche" consente la corresponsione di prestazioni equivalenti per la riqualficazione di spazi pubblici esistenti o per l'accessibilità e la fruizione della costa e delle relative attrezzature.

Considerato lo stato dei luoghi e tenuto conto che le opere a progetto si sviluppano prevalentemente su specchi acquei, il PUO assolve alla dotazione di standard mediante la realizzazione di spazi pubblici consistenti in percorsi pedonali, belvedere e passeggiata in misura superiore al 30% della Superficie Agibile ammessa complessivamente dalle NTA.

In particolare le opere previste per ciascun settore sono così suddivise:

Settore 1

Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in concessione

- Viabilità veicolare, per i soli mezzi di sicurezza e soccorso, e pedonale di accesso all'approdo da via Zaccaria per una superficie di circa mq. 394
- Viabilità veicolare interna per una superficie di circa mq. 2.806
- Sistemazione idraulica rio Grillè
- Verde di filtro e di arredo per una superficie di circa mq. 2.810

Opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi su area in concessione

- Spazi pedonali lungo la banchina per una superficie di circa mq. 3.920
- Belvedere e passeggiata sopraelevata di levante per una superficie di circa mq. 471

Settore 2

Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in concessione

- Viabilità veicolare antistante la Rocca del Castelluccio per una superficie di circa mq. 678
- Verde di filtro di arredo per una superficie di circa mq. 1.159

Opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi su area in concessione

- Passeggiata pedonale per una superficie di circa mq. 367

Settore 3

Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in parte demaniale in parte in proprietà al Comune di Genova



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448

Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

- Miglioramento viabilistico lato ponente sino all'innesto con la rotatoria posta sulla SS1, per una superficie di circa mq 2.596

Tale opera, ancorché al di fuori della perimetrazione del P.U.O. è necessaria alla operatività delle funzioni previste dallo strumento urbanistico attuativo, sarà realizzata a cura del soggetto attuatore che potrà avvalersi degli eventuali scomputi previsti per legge.

La realizzazione degli interventi e delle sistemazioni previste avverrà secondo le modalità definite nelle Norme di Attuazione del P.U.O., in conformità alla disciplina urbanistica vigente.

La documentazione di P.U.O.

Ai sensi dell'articolo 50 della L.R. n. 36/97, il PUO è costituito da documentazione grafica e testuale atta ad individuare gli elementi edilizi, economici e gestionali idonei a disciplinare l'attuazione dei futuri interventi edilizi.

In particolare la documentazione è composta dagli elaborati indicati precisamente nell'"**Elenco elaborati - PUO-DG-PR-D01-0**".

Nello specifico la documentazione è composta da una **Relazione illustrativa** che descrive lo stato attuale dei luoghi, l'intervento nelle sue diverse componenti, presenta un quadro sommario dei costi delle opere previste ed argomenta la congruenza del PUO rispetto al PUC ed ai piani sovraordinati ed al regime vincolistico vigenti.

Per una migliore descrizione degli aspetti di dettaglio, il PUO è corredato da documentazione di tipo specialistico che tratta gli aspetti architettonici, vegetazionali, impiantistici, viabilistici, idraulici, geologici, idrogeologici. Il PUO è inoltre completo di **Schema di Convenzione** (comprensiva del relativo Allegato) riportante la suddivisione dell'ambito di PUO in fasi, l'individuazione e descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'attuazione di ciascuna fase, l'indicazione delle opere di urbanizzazione scomputabili dal contributo afferente al permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

La Convenzione costituisce il quadro di riferimento per le obbligazioni a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUO, da attuare con le modalità indicate nella Convenzione stessa, nonché nelle relative Norme di Attuazione.

In particolare le urbanizzazioni da restituire contestualmente all'intervento in ciascuna delle sue tre fasi sono trattate e quantificate in dettaglio all'articolo 3 dello Schema di Convenzione, nonché riportate sinteticamente all'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui al sottostante capoverso.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PUO definiscono, in conformità alla disciplina del PUC la disciplina urbanistica ed i parametri urbanistico-edilizi, andando a precisare le funzioni ammesse e gli interventi edilizi consentiti, le urbanizzazioni da conseguire obbligatoriamente, le modalità di realizzazione degli interventi e delle sistemazioni previste, le caratteristiche che dovrà avere l'arredo urbano e le fasi dell'intervento.

Prevedono infine specifici margini di flessibilità, che contemplano anche ulteriori possibilità di intervento, successivamente all'approvazione del PUO.

Conformità Urbanistica

Come illustrato gli elaborati del PUO corrispondono a quanto richiesto dall'art. 50 della LR n. 36/1997 e s.m.i. nei contenuti tecnici, normativi e contrattuali.



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448

Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

Come già evidenziato, il PUO, nelle sue componenti grafiche e normative, definisce la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica, con le necessarie precisazioni e approfondimenti, in conformità alla vigente disciplina urbanistica di riferimento.

Rispetto alla disciplina urbanistica di riferimento, rappresentata dalle Norme di Conformità Urbanistico Edilizia dell'ambito ACO-L, si rileva che le funzioni ammesse dal PUO e declinate tra principali e complementari sono conformi a quelle stabilite dal PUC.

Gli interventi edilizi previsti dal PUO sono coerenti con quelli ammessi negli archi di riqualificazione dell'ambito ACO-L.

La previsione di nuova costruzione è ammessa solo per le funzioni principali, sebbene siano previste anche funzioni insediabili in via complementare, nell'ambito degli interventi per l'insediamento delle funzioni principali, e secondo le limitazioni di cui all'articolo 12 punto 11 delle Norme Generali di PUC che prevede: *[...] le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole discipline degli Ambiti, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzata[...].*

Con riferimento agli interventi consentiti, il PUO di iniziativa privata ha come obiettivo principale quello di definire la superficie agibile massima realizzabile e stabilire le funzioni da insediare al fine di consentire la generale riqualificazione dell'Arco Costiero di Riqualificazione Litorale di Prà – Pegli, sia attraverso la realizzazione della nuova struttura dedicata alla nautica da diporto, sia garantendo la continuità della passeggiata di uso pubblico da Prà a Pegli attualmente interrotta nel tratto costiero dal rio San Michele al Risveglio.

Relativamente alla quota di standard da garantire a fronte dei futuri fabbisogni insediativi individuati il PUO prevede la realizzazione di spazi destinati alla fruizione pubblica consistenti in percorsi pedonali, banchine e belvedere in misura superiore al 30% richiesto dalle Norme di Conformità dell'ambito ACO-L. In aggiunta a quanto sopra, il PUO contempla la realizzazione delle urbanizzazioni primarie volte al riordino della viabilità carrabile da ponente e pedonale di attraversamento, oltre alla realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica del Rio Grillè e alla realizzazione del nuovo molo di Levante.

Con riferimento al perimetro del PUO, indicato nella tavola denominata PUO-AR-AT-05-0, lo stesso presenta alcuni marginali scostamenti rispetto alla perimetrazione dell'Arco Costiero, così come indicata dalle tavole 25 e 35 del PUC del Comune di Genova - Livello 3 locale di Municipio, quanto sopra è comunque ritenuto coerente e conforme con le disposizioni dell'art. 53 della LR 36/1997.

Sarà cura del proponente il PUO avere in disponibilità sia gli specchi acquei e le aree a terra attualmente in concessione temporanea necessari, sia quelli che saranno oggetto della futura concessione a valle della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 7 DPR 509/97, a completamento di quanto necessario alla realizzazione delle opere previste a progetto.

In previsione dell'ipotesi di realizzare la nuova fermata ferroviaria Genova Pegli-Lido, indicata in Documento degli Obiettivi, Livello 1/Area Vasta, Livello 2 Urbano di Città: Previsioni Infrastrutturali, prescritta dalla Variante di aggiornamento del PTC della Costa e ripresa nelle Norme di Conformità - Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale del PUC vigente dal 2015, Litorale Prà/Pegli, il PUO ammette la possibilità di un futuro sottopasso di collegamento tra il porticciolo, la prevista stazione Pegli-Lido e Piazza Lido di Pegli. La percorribilità di tale ipotesi, nelle successive fasi progettuali, sarà subordinata alle risultanze delle varianti al Piano di Bacino "Ambiti 13 e 14" e del PGRA di cui al parere regionale sopraccitato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 c_d969. Comune di Genova - Prot.



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448

Email: direzioneurbanisticasue@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

31/07/2023.0342952.E, che potrebbero rendere necessaria la valutazione di una diversa ipotesi rispetto a quella indicata ad oggi, così come rispetto alla previsione del nuovo sottopasso di collegamento “cittànuova banchina”.

Con riguardo a quanto sopra, e in via generale, si ricorda che, fermo restando quanto indicato dalle NTA e dalle obbligazioni stabilite in Convenzione, sono possibili modifiche rispetto all'esemplificazione progettuale del PUO, che in ulteriore fase di definizione degli interventi, potrà dare origine anche ad attuazioni in tutto o in parte differenti, purché contenute nell'ambito delle flessibilità ammesse.

Disciplina Ambientale – L'intero contesto oggetto di intervento, compresa la parte interessata dal nuovo porto turistico, è ricompreso nell'Ambito ACO-L già oggetto di VAS in occasione dell'approvazione del PUC così come tutti gli altri ambiti di PUC. Pertanto il presente PUO non è soggetto a VAS e/o a verifica di assoggettabilità VAS riguardando un'area già oggetto di VAS (la disciplina di cui all'art 5 delle Norme Generali di PUC riguarda i Distretti di Trasformazione o contesti soggetti a Norme Speciali). Inoltre per l'approvazione del progetto definitivo del Porticciolo di Pegli, è richiesto l'avvio di procedimento di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 6, punto 3 del D.P.R. 509/1997, che ai sensi della vigente normativa in materia avrà ad oggetto una progettazione di livello definitivo e quindi con contenuti di maggior dettaglio rispetto alle previsioni urbanistiche oggetto di PUO e alle verifiche VAS. Si ritiene pertanto che dall'insieme delle verifiche già svolte e che dovranno essere ancora svolte, siano ampiamente soddisfatte le esigenze di tutela ambientale.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, si valuta positivamente il PUO in oggetto, evidenziando la coerenza con le disposizioni della LR n. 36/1997 e s.m.i. e rilevando, inoltre, che lo stesso affronta e sviluppa in maniera esaustiva le componenti inerenti i parametri urbanistico-edilizi, gli standard urbanistici e l'assetto infrastrutturale in conformità alle condizioni e prescrizioni stabilite dal PUC e in particolare dalle Norme di Conformità del PUC per l'Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale (ACOL) e dalle Norme di Conformità di Livello Puntuale dell'Arco Costiero di Riqualficazione Litorale di Prà – Pegli.

Tutto quanto sopra fa salva ogni ulteriore valutazione in merito alla pianificazione sovraordinata, al rispetto della normativa di settore, nonché in materia idrogeologica, ambientale e di tutela dei beni culturali, del rispetto dei limiti imposti dagli Enti preposti al controllo e alla sicurezza della navigazione marittima e della circolazione ferroviaria, ai diversi pronunciamenti di parere ed eventuali indicazioni, raccomandazioni, prescrizioni e compensazioni da ottemperare a valle di procedimenti istruttori sovraordinati, propedeutici alla chiusura del procedimento in oggetto e che potranno essere ulteriormente dettagliati nelle successive fasi progettuali e approvative.

Genova 18 ottobre 2023

Il Funzionario direttivo tecnico

Arch. Nicoletta Polleggi

Il Funzionario tecnico

Arch. Nora Alba Bruzzone

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio



Comune di Genova | Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 - 16149 Genova |
Tel. 010 5573201-3176 -4448

Email: direzioneurbanistica@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

Al Municipio VII - Ponente

E p.c. Assessorato Urbanistica, Demanio Marittimo, Sviluppo
Economico, Lavoro e Rapporti Sindacali
Avv. Mario Mascia

Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo – Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli.

Ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, si comunica, per opportuna informativa, che la società Bagni Castelluccio S.p.a. ha presentato istanza per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.O. in oggetto.

La documentazione di P.U.O. di cui all'oggetto è consultabile e scaricabile al seguente link:

http://www1.comune.genova.it/cds/2023_07_10_Rich_parere_PUO_Porticciolo_Pegli.zip

Si resta a disposizione per eventuali necessità.

Cordiali saluti.

Il Direttore
Dott. Paolo Berio
(documento firmato digitalmente)

c_d969.Comune di Genova - Prot. 10/07/2023.0310204.I



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
| direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |



ADOZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO), RELATIVO ALL'ARCO COSTIERO "LITORALE PRÀ - PEGLI", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO E LA RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEL TRATTO DI LITORALE.

ELENCO ELABORATI PUO

01 ELENCO DOCUMENTI
02 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SCHEMA
04 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
05 BOZZA DI CONVENZIONE E ALLEGATI
06 RELAZIONE GEOLOGICA, INDAGINI GEOGNOSTICHE
07 RELAZIONE TECNICA NATURALISTICA
08 RELAZIONE RISPONDEZZA ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
09 RELAZIONE ENERGETICA
10 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO
11 INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO SU STRALCIO PUC SITUAZIONE DI PROGETTO
12 COROGRAFIA E INQUADRAMENTO PARAGGIO SITUAZIONE ATTUALE
13 COROGRAFIA E INQUADRAMENTO PARAGGIO SITUAZIONE DI PROGETTO
14 PLANIMETRIA GENERALE ASSETTO URBANISTICO TERRITORIALE DEL TRATTO DI LITORALE INTERESSATO SITUAZIONE DI PROGETTO
15 PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE SETTORI ATTUATIVI SITUAZIONE DI PROGETTO
16 PERIMETRO SU BASE CATASTALE SITUAZIONE ATTUALE
17 PERIMETRO ED ELENCO DELLE AREE IN PROPRIETA O CONCESSIONE DI TERZI SITUAZIONE ATTUALE
18 MAPPE CATASTALI DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PUO
19 PLANIMETRIA GENERALE AREE RICHIESTE IN CONCESSIONE SITUAZIONE ATTUALE
20 PLANIMETRIA GENERALE INDICAZIONE QUOTE TOPOGRAFICHE E BATIMETRICHE SITUAZIONE ATTUALE
21 PROSPETTO E SEZIONI SITUAZIONE ATTUALE
22 PLANIMETRIA GENERALE ACCESSIBILITA STRADALE SITUAZIONE DI PROGETTO
23 PLANIMETRIA GENERALE ACCESSIBILITA PORTUALE SITUAZIONE DI PROGETTO
24 PLANIMETRIA GENERALE POSTI BARCA E POSTI MOTO SITUAZIONE DI PROGETTO
25 PLANIMETRIA GENERALE ZONIZZAZIONE FUNZIONI SITUAZIONE DI PROGETTO
26 PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO 150 SISTEMAZIONI A TERRA SITUAZIONE DI PROGETTO
27 PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO COPERTURE SISTEMAZIONI A TERRA SITUAZIONE DI PROGETTO
28 PROSPETTO E SEZIONI SITUAZIONE DI PROGETTO
29 AREA LEVANTE PIANTA LIVELLO 150 SITUAZIONE DI PROGETTO
30 AREA LEVANTE PIANTA LIVELLO 545 SITUAZIONE DI PROGETTO
31 AREA LEVANTE PROSPETTI E SEZIONI SITUAZIONE DI PROGETTO
32 AREA BANCHINA PIANTA LIVELLO 150 SITUAZIONE DI PROGETTO
33 AREA BANCHINA PIANTA LIVELLO COPERTURA SITUAZIONE DI PROGETTO
34 AREA BANCHINA PROSPETTI SITUAZIONE DI PROGETTO
35 AREA BANCHINA SEZIONI SITUAZIONE DI PROGETTO

36 AREA BANCHINA PONTE E PASSERELLA PEDONALE SITUAZIONE DI PROGETTO
37 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO 250 SITUAZIONE ATTUALE
38 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO 650 SITUAZIONE ATTUALE
39 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO 800 SITUAZIONE ATTUALE
40 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO 1100 SITUAZIONE ATTUALE
41 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO COPERTURA SITUAZIONE ATTUALE
42 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO PROSPETTI E SEZIONI SITUAZIONE ATTUALE
43 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO 160 SITUAZIONE DI PROGETTO
44 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO 650 SITUAZIONE DI PROGETTO
45 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO COPERTURA SITUAZIONE DI PROGETTO
46 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO PROSPETTI E SEZIONI SITUAZIONE DI PROGETTO
47 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO 160 SITUAZIONE DI RAFFRONTO
48 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO 650 SITUAZIONE DI RAFFRONTO
49 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO Pianta LIVELLO COPERTURA SITUAZIONE DI RAFFRONTO
50 RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO PROSPETTI E SEZIONI RAFFRONTO
51 PLANIMETRIA GENERALE CALCOLO SLU SITUAZIONE ATTUALE
52 PLANIMETRIA CALCOLO SLU SETTORE 1 SITUAZIONE DI PROGETTO
53 PLANIMETRIA CALCOLO SLU SETTORE 3 SITUAZIONE DI PROGETTO
54 PLANIMETRIA GENERALE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE SITUAZIONE DI PROGETTO
55 PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO DEL VERDE SITUAZIONE DI PROGETTO
56 PARTICOLARI ARREDI SISTEMAZIONI ESTERNE SITUAZIONE DI PROGETTO
57 PLANIVOLUMETRICO SITUAZIONE DI PROGETTO
58 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FOTOINSERIMENTI SIMULAZIONI VIRTUALI
59 PLANIMETRIA GENERALE IMPIANTO ELETTRICO SU BASE CATASTALE
60 PLANIMETRIA GENERALE IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO SU BASE CATASTALE
61 PLANIMETRIA GENERALE IMPIANTO IDRICO ACQUA POTABILE SU BASE CATASTALE
62 PLANIMETRIA GENERALE IMPIANTO RETE NERA SU BASE CATASTALE
63 PLANIMETRIA GENERALE IMPIANTI SU BASE CATASTALE
64 RELAZIONE IDROLOGICA IDRAULICA E MORFODINAMICA
65 PROGETTAZIONE IDRAULICA RIO GRILLE PLANIMETRIA STATO DI FATTO E PROGETTO
66 PROGETTAZIONE IDRAULICA RIO GRILLE SEZ 1 14 STATO DI FATTO
67 PROGETTAZIONE IDRAULICA RIO GRILLE SEZ 15 26 STATO DI FATTO
68 PROGETTAZIONE IDRAULICA RIO GRILLE SEZ 27 30 STATO DI FATTO
69 PROGETTAZIONE IDRAULICA RIO GRILLE PROFILO LONGITUDINALE STATO DI FATTO

70 PROGETTAZIONE IDRAULICA RIO GRILLE PROFILO LONGITUDINALE STATO DI FATTO
T200

71 PROGETTAZIONE IDRAULICA RIO GRILLE PROFILO LONGITUDINALE STATO DI FATTO
T200 BREVE TERMINE

72 PROGETTAZIONE IDRAULICA RIO GRILLE PROFILO LONGITUDINALE STATO DI FATTO
T200 LUNGO TERMINE

1	Ott. 2023	Prima Emissione				
Revisione	Data	Oggetto	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato

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

Dott. Arch. Marco Roggeri - mag.MA architetture
Via Cardinal Meglia, 28 - 18010 - Santo Stefano al Mare (IM)
Tel. +39 347 6185301
e-mail: info@mag-ma.it
Part. IVA: 01211220080

Progetto Strutturale

Dott. Ing. Davide Barilli - BD INGEGNERIA STP S.r.l.
Piazza R. Baldini, 4/28 - 16149 - Genova
Tel.: +39 010532074
e-mail: studio@bdingegneria.com
Part. IVA: 02533670994

Progetto Impianti

Dott. Ing. Maurizio Cambiaso - Cambiaso Ingegneria S.r.l.
Piazza della Vittoria 15/23 - 16121 - Genova
Tel.: +39 0108690286
e-mail: cambiaso.maurizio@gmail.com
Part. IVA: 02360420992

Progettazione Acustica

Dott. Ing. Gianluca Agliata
Via Montelungo 80/2 - 16121 - Genova
Tel.: +39 335 6116854
e-mail: gianluca.agliata@gmail.com
Part. IVA: 01438460998

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Stefano Romanelli
Piazza S.Giovanni 9/3 - 16043 - Chiavari (GE)
Tel.: +39 0185312417
e-mail: romanelli.stefano@libero.it
Part. IVA: 02318810302

Progettazione Opere Marittime

Studio Ballerini Ingegneri Associati
Via Caffaro, 27/10 - 16124 - Genova
Tel. +39 010 209 1295
e-mail: studioballerini@gmail.com
Part. IVA: 02555620992

Progettazione Opere Fluviali

Dott. Ing. Giampiero Nobile - OAC INNOVATION SRL
Via di Sottoripa, 1A/81 - 16124 - Genova
Tel. +39 010 869 8603
e-mail: gnobile@oacingegneria.com
Part. IVA: 02790430991

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Andrea Guardiani
Piazza S.Benedetto, 8 - 18018 - Taggia (IM)
Tel. +39 0184 475874
e-mail: aguardiani.ag@gmail.com
Part. IVA: 01277730089

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Paolo Anfossi
Via Lungo Argentina, 19 - 18018 - Taggia (IM)
Tel. +39 3937684781
e-mail: anfossipaolo@libero.it
Part. IVA: 01532840087

Rilievi

Geom. Alberto Centenari - 4geo
Via Colombo, 13 - 16121 - Genova
Tel. +39 010 5957355
e-mail: centenari@4geo.it
Part. IVA: 03787920101

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

18
Ottobre
2023

Oggetto della tavola

ELENCO DOCUMENTI

Tavola N°

**PUO-DG-PR-
D01-1**

Livello Progettazione

CLIENTE	BAGNI CASTELLUCCIO S.p.A.
LAVORO	REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO A GENOVA PEGLI - PROCEDIMENTO PREVISTO DAL D.P.R.N.509 DEL 21/12/1997 - PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)
FASE	P.U.O.
	DISCIPLINA TUTTE

Commissa:

Data 18/10/2023

Elaborato		Rev.	Data Rev.	Nome File	Titolo Elaborato		Scala	Formato	N.Fogli		
DOCUMENTI GENERALI											
1	PUO	DG	PR	1	2	18/10/2023	PUO-DG-PR-D01-1	ELENCO DOCUMENTI	-	A3	2
2	PUO	DG	PR	2	0	8/5/2023	PUO-DG-PR-D02-0	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-	A4	29
3	PUO	DG	PR	3	1	18/8/2023	PUO-DG-PR-D03-1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SCHEMA	-	A4	8
4	PUO	DG	PR	4	2	18/10/2023	PUO-DG-PR-D04-0	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	-	A4	25
5	PUO	DG	PR	5	2	18/10/2023	PUO-DG-PR-D05-1	BOZZA DI CONVENZIONE E ALLEGATI	-	A4/A3	159
6	PUO	DG	PR	6	0	8/5/2023	PUO-DG-PR-D06-0	RELAZIONE GEOLOGICA, INDAGINI GEOGNOSTICHE	-	A4	4
7	PUO	DG	PR	7	0	8/5/2023	PUO-DG-PR-D07-0	RELAZIONE TECNICA NATURALISTICA	-	A4	4
8	PUO	DG	PR	8	0	8/5/2023	PUO-DG-PR-D08-0	RELAZIONE RISPONDERA ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	-	A4	4
9	PUO	DG	PR	9	0	8/5/2023	PUO-DG-PR-D09-0	RELAZIONE ENERGETICA	-	A4	4
ARCHITETTONICI											
10	PUO	AR	AT	1	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-01-0	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	varie	A2L	1
11	PUO	AR	PR	2	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-02-1	INDIVIDUAMENTO DELL'INTERVENTO SU STRALCIO P.U.C. - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:2000	A2L	1
12	PUO	AR	AT	3	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-03-0	COROGRAFIA E INQUADRAMENTO PARAGGIO - SITUAZIONE ATTUALE	1:10000	A2L	1
13	PUO	AR	PR	4	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-04-1	COROGRAFIA E INQUADRAMENTO PARAGGIO - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:10000	A2L	1
14	PUO	AR	PR	5	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-05-1	PLANIMETRIA GENERALE - ASSETTO URBANISTICO TERRITORIALE DEL TRATTO DI LITORALE INTERESSATO - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:1000	A1L	1
15	PUO	AR	PR	6	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-06-1	PLANIMETRIA GENERALE - INDIVIDUAZIONE SETTORI ATTUATIVI - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:1000	A1L	1
16	PUO	AR	AT	7	1	18/8/2023	PUO-AR-AT-07-0	PERIMETRO SU BASE CATASTALE - SITUAZIONE ATTUALE	1:1000	A1L	1
17	PUO	AR	AT	8	1	18/8/2023	PUO-AR-AT-08-1	PERIMETRO ED ELENCO DELLE AREE IN PROPRIETA' O CONCESSIONE DI TERZI - SITUAZIONE ATTUALE	1:1000	A1L	1
18	PUO	AR	AT	9	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-09-0	MAPPE CATASTALI DELLE AREE RICOMPRESSE NEL P.U.O.	1:2000	A3	2
19	PUO	AR	AT	10	1	18/8/2023	PUO-AR-AT-010-1	PLANIMETRIA GENERALE - AREE RICHIESTE IN CONCESSIONE - SITUAZIONE ATTUALE	1:1000	A1L	1
20	PUO	AR	AT	11	1	18/8/2023	PUO-AR-AT-011-1	PLANIMETRIA GENERALE - INDICAZIONE QUOTE TOPOGRAFICHE E BATIMETRICHE - SITUAZIONE ATTUALE	1:1000	A2L	1
21	PUO	AR	AT	12	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-012-0	PROSPETTO E SEZIONI - SITUAZIONE ATTUALE	1:500/1:200	A1L	1
22	PUO	AR	PR	13	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-013-1	PLANIMETRIA GENERALE - ACCESSIBILITA' STRADALE - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:1000	A1L	1
23	PUO	AR	PR	14	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-014-0	PLANIMETRIA GENERALE - ACCESSIBILITA' PORTUALE - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:1000	A1L	1
24	PUO	AR	PR	15	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-015-0	PLANIMETRIA GENERALE - POSTI BARCA E POSTI MOTO - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:1000	A3LL	1
25	PUO	AR	PR	16	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-016-1	PLANIMETRIA GENERALE - ZONIZZAZIONE FUNZIONI - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:500	A1L	1
26	PUO	AR	PR	17	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-017-1	PLANIMETRIA GENERALE - LIVELLO + 1.50 SISTEMAZIONI A TERRA - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:500	A0L	1
27	PUO	AR	PR	18	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-018-1	PLANIMETRIA GENERALE - LIVELLO + 1.50 COPERTURE SISTEMAZIONI A TERRA - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:500	A0L	1
28	PUO	AR	PR	19	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-019-0	PROSPETTO E SEZIONI - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:500/1:200	A0LL	1
29	PUO	AR	PR	20	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-020-0	AREA LEVANTE - PIANTA LIVELLO + 1.50 - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:200	A3L	1
30	PUO	AR	PR	21	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-021-0	AREA LEVANTE - PIANTA LIVELLO + 5.45 - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:200	A3L	1
31	PUO	AR	PR	22	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-022-0	AREA LEVANTE - PROSPETTI E SEZIONI - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:500/1:200	A2	1
32	PUO	AR	PR	23	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-023-0	AREA BANCHINA - PIANTA LIVELLO + 1.50 - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:100	A2L	1
33	PUO	AR	PR	24	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-024-0	AREA BANCHINA - PIANTA LIVELLO COPERTURA - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:100	A2L	1
34	PUO	AR	PR	25	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-025-0	AREA BANCHINA - PROSPETTI - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:100	A2LL	1
35	PUO	AR	PR	26	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-026-0	AREA BANCHINA - SEZIONI - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:100	A2LL	1
36	PUO	AR	PR	27	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-027-0	AREA BANCHINA - PONTE E PASSERELLA PEDONALE - SITUAZIONE DI PROGETTO	varie	A0	1
37	PUO	AR	AT	28	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-028-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PIANTA LIVELLO + 2.50 - SITUAZIONE ATTUALE	1:200	A3LL	1
38	PUO	AR	AT	29	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-029-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PIANTA LIVELLO + 6.50 - SITUAZIONE ATTUALE	1:200	A3LL	1
39	PUO	AR	AT	30	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-030-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PIANTA LIVELLO + 8.00 - SITUAZIONE ATTUALE	1:200	A3LL	1
40	PUO	AR	AT	31	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-031-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PIANTA LIVELLO + 11.00 - SITUAZIONE ATTUALE	1:200	A3LL	1
41	PUO	AR	AT	32	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-032-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PIANTA LIVELLO COPERTURA - SITUAZIONE ATTUALE	1:200	A3LL	1
42	PUO	AR	AT	33	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-033-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PROSPETTI E SEZIONI - SITUAZIONE ATTUALE	1:200	A3LL	1
43	PUO	AR	PR	34	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-034-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PIANTA LIVELLO + 1.60 - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:200	A3LL	1
44	PUO	AR	PR	35	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-035-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PIANTA LIVELLO + 6.50 - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:200	A3LL	1
45	PUO	AR	PR	36	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-036-0	RIQUALIFICAZIONE BAGNI CASTELLUCCIO - PIANTA LIVELLO COPERTURA - SITUAZIONE DI PROGETTO	1:200	A3LL	1

CLIENTE Bagni Castelluccio S.p.A.

LAVORO REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO A GENOVA PEGLI - PROCEDIMENTO PREVISTO DAL D.P.R.N.509 DEL 21/12/1997 - PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)

FASE P.U.O.

DISCIPLINA TUTTE

Commessa:

Data 18/10/2023

	Elaborato	Rev.	Data Rev.	Nome File	Titolo Elaborato	Scala	Formato	N.Fogji
46	PUO AR PR	37	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-037-0	1:200	A1	1
47	PUO AR RA	38	0	8/5/2023	PUO-AR-RA-038-0	1:200	A3LL	1
48	PUO AR RA	39	0	8/5/2023	PUO-AR-RA-039-0	1:200	A3LL	1
49	PUO AR RA	40	0	8/5/2023	PUO-AR-RA-040-0	1:200	A3LL	1
50	PUO AR RA	41	0	8/5/2023	PUO-AR-RA-041-0	1:200	A1	1
51	PUO AR AT	42	0	8/5/2023	PUO-AR-AT-042-0	1:500	A3LL	1
52	PUO AR PR	43	1	18/8/2023	PUO-AR-PR-043-1	1:500	A0LL	1
53	PUO AR PR	44	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-044-0	1:500	A3LL	1
54	PUO AR PR	45	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-045-0	1:200	A0L	1
55	PUO AR PR	46	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-046-0	1:500	A0LL	1
56	PUO AR PR	47	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-047-0	1:20	A1	1
57	PUO AR PR	48	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-048-0	1:1000	A1LL	1
58	PUO AR PR	49	0	8/5/2023	PUO-AR-PR-049-0	-	A3	1
IMPIANTI								
59	PUO IM PR	5	0	19/6/2023	PUO-IM-PR-05-0	1:500	A1LL	1
60	PUO IM PR	6	0	19/6/2023	PUO-IM-PR-06-0	1:500	A1LL	1
61	PUO IM PR	7	0	19/6/2023	PUO-IM-PR-07-0	1:500	A1LL	1
62	PUO IM PR	8	0	19/6/2023	PUO-IM-PR-08-0	1:500	A1LL	1
63	PUO IM PR	9	0	19/6/2023	PUO-IM-PR-09-0	1:500	A1LL	1
IDRAULICA								
64	PUO IDR PR	54	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-054-0	/	A4	1
65	PUO IDR PR	55	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-055-0	1:200	A1L	1
66	PUO IDR PR	56	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-056-0	1:100	A1	1
67	PUO IDR PR	57	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-057-0	1:100	A1	1
68	PUO IDR PR	58	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-058-0	1:100	A1	1
69	PUO IDR PR	59	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-059-0	1:100	A0LL	1
70	PUO IDR PR	60	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-060-0	1:100	A0LL	1
71	PUO IDR PR	61	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-061-0	1:100	A0LL	1
72	PUO IDR PR	62	0	19/6/2023	PUO-IDR-PR-062-0	1:100	A0LL	1

1	Lug.2023	Seconda Emissione				
0	Mag.2023	Prima Emissione				
Revisione	Data	Oggetto Revisione	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato

Committente:

BAGNI CASTELLUCCIO S.p.A.

Sede Legale: Via Fieschi, 3/17 – 16121 Genova

Tel.+390106121111 - E-mail: castelluccio@fastwebnet.it

Part.I.V.A.: 02218930101

**COORDINAMENTO PROGETTAZIONE**

Progetto Architettonico Dott.Arch.Marco Roggeri – mag.MA architetture Via Cardinal Meglia, 28 – 18010 – Santo Stefano al Mare - IM Tel.+393476185301 – E-mail: info@mag-ma.it Part.I.V.A.: 01211220080	Progettazione Opere Marittime Studio Ballerini Ingegneri Associati Via Caffaro, 27/10 – 16124 – GE Tel.+390102091295 – E-mail: studioballerini@gmail.com Part.I.V.A.: 02555620992
Progetto Strutturale Dott.Ing.Davide Barilli - BD INGEGNERIA STP S.r.l. Piazza R.Baldini, 4/28 – 16149 – GE Tel.+39010532074 – E-mail: studio@bdingegneria.com Part.I.V.A.: 02533670994	Progettazione Opere Fluviali Dott.Ing.Giampiero Nobile – OAC INNOVATION S.r.l. Via di Sottoripa, 1A/81 – 16124 – GE Tel.+390108698603 – E-mail: gnobile@oacingegneria.com Part.I.V.A.: 02790430991
Progetto Impianti Dott.Ing.Maurizio Cambiaso – CAMBIASO INGEGNERIA S.r.l. Piazza della Vittoria, 15/23 – 16121 – GE Tel.+390108690286 – E-mail: cambiaso.maurizio@gmail.com Part.I.V.A.: 02360420992	Progettazione Geologica Dott.Geol.Andrea Guardiani Piazza S.Benedetto, 8 - 18018 – Taggia – IM Tel.+390184475874 – E-mail: aguardiani.ag@gmail.com Part.I.V.A.: 01277730089
Progettazione Acustica Dott.Ing.Gianluca Agliata Via Montelungo, 80/2 – 16133 – GE Tel.+393356116854 – E-mail: gianluca.agliata@gmail.com Part.I.V.A.: 01438460998	Progettazione Geologica Dott.Geol.Paolo Anfossi Via Lungo Argentina, 19 - 18018 – Taggia – IM Tel.+393937684781 – E-mail: anfossipaolo@libero.it Part.I.V.A.: 01532840087
Progettazione Geologica Dott.Geol.Stefano Romanelli Piazza S.Giovanni, 9/3 – 16043 – Chiavari – GE Tel.+390185312417 – E-mail: romanelli.stefano@libero.it Part.I.V.A.: 02318810302	Rilievi Geom.Alberto Centenari – 4geo Via Colombo, 13 – 16121 – GE Tel.+390105957355 – E-mail: centenari@4geo.it Part.I.V.A.: 03787920101

Intervento/Opera	Scala	Data
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.)	-	08 Maggio 2023
Oggetto della Tavola	Tavola n°	
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	PUO-DG-PR-D02-0	
Livello di Progettazione		

PU.O. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1 PREMESSA
- 2 UBICAZIONE DELL'INTERVENTO
 - 2.1 Il sito
 - 2.2 Inquadramento territoriale
 - 2.3 Stato dei luoghi
 - 2.3.1 Descrizione del contesto e dell'area di intervento – il sito nella descrizione del P.U.C.
 - 2.3.2 Lo stato dei luoghi nell'analisi diretta
 - 2.3.3 Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area e del contesto
- 3 NATURA ED ENTITA' DELLE OPERE IN PROGETTO
 - 3.1 Il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio
 - 3.2 Impostazione generale dell'intervento
 - 3.3 Opere a mare
 - 3.3.1 Caratteristiche e numero dei posti barca
 - 3.3.2 Posti barca di transito e destinati ai disabili
 - 3.3.3 Calcolo dei posti barca equivalenti PE 12
 - 3.4 Opere a terra
 - 3.4.1 La viabilità
 - 3.4.2 I servizi – la fascia attrezzata
 - 3.4.3 Le sistemazioni a verde
 - 3.4.4 Il Castelluccio
 - 3.4.5 Materiali
 - 3.5 Parametri-indice dell'intervento
- 4 VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRA-COMUNALI, COMUNALI E SETTORIALI
 - 4.1 Strumenti di pianificazione a livello regionale
 - 4.1.1 Il piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
 - 4.1.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa
 - 4.1.3 Il Piano di Bacino Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico
 - 4.1.4 Verifica della compatibilità delle opere in progetto con gli strumenti di pianificazione regionali
 - 4.2 Strumenti di pianificazione a livello comunale e settoriale
 - 4.2.1 Il Piano Urbanistico Comunale
 - 4.2.2 Il Piano Regolatore Portuale
 - 4.2.3 Verifica della compatibilità delle opere in progetto con gli strumenti di pianificazione comunale e settoriale
- 5 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON I VINCOLI DI NATURA ARCHEOLOGICA, ARCHITETTONICA, PAESISTICA ED AMBIENTALE
 - 5.1 Vincoli di natura archeologica, architettonica, paesistica ed ambientale
 - 5.2 Verifica della compatibilità delle opere in progetto con i vincoli di natura archeologica, architettonica, paesistica ed ambientale
- 6 COSTO DELLE OPERE



1 PREMESSA

La presente relazione è volta a chiarire e motivare la congruenza delle opere contenute nel P.U.O. rispetto agli strumenti di pianificazione sovra-comunali, comunali e settoriali e comprende i contenuti qui di seguito sinteticamente elencati:

- descrizione dei luoghi oggetto di intervento;
- descrizione delle opere da realizzarsi;
- verifica della compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovra-comunali, comunali e settoriali;
- verifica della compatibilità con i vincoli di natura archeologica, architettonica, paesistica ed ambientale;
- costo delle opere.

2 UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Il sito

L'intervento in progetto propone la realizzazione di un nuovo porticciolo turistico a completamento delle aree portuali di Genova Prà-Voltri nella parte terminale verso Pegli in corrispondenza dell'imboccatura di levante. Oltre alle citate aree portuali, oggetto di domanda di nuova concessione, l'intervento intende raccordare la progettazione verso ponente, ai "Bagni Castelluccio", aree in proprietà alla società richiedente, in modo tale da proporre una soluzione organica che garantisca un intervento di riqualificazione unitario di tutto questo tratto di litorale che si sviluppa a valle della massicciata ferroviaria tra il promontorio de "il Risveglio" a levante e la rocca del "Castelluccio" a ponente. L'area oggetto di domanda di concessione è situata nel paraggio est del bacino portuale di Prà-Voltri ed è compresa tra il promontorio del Castelluccio, a ponente, caratterizzato dai resti di un antico fortilizio, e la scogliera naturale del Risveglio, a levante.

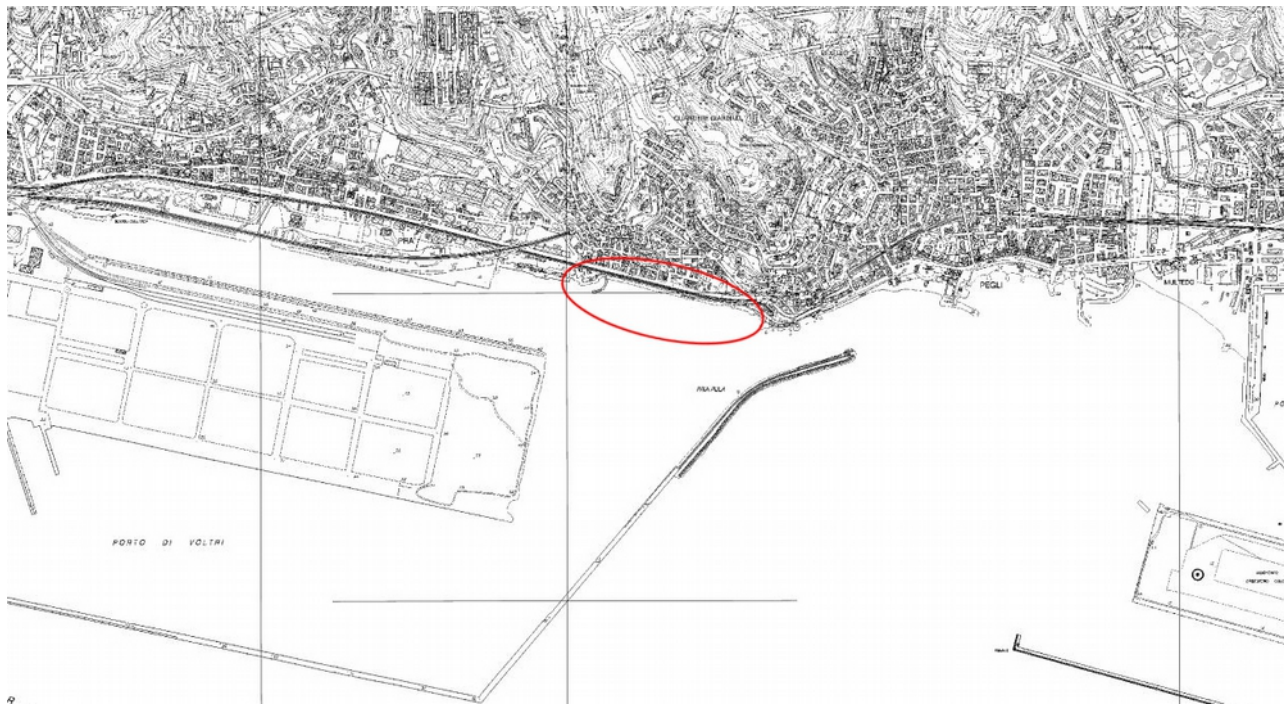


Estratto cartografico da OpenStreetMap (fonte: www.liguriavincoli.it)

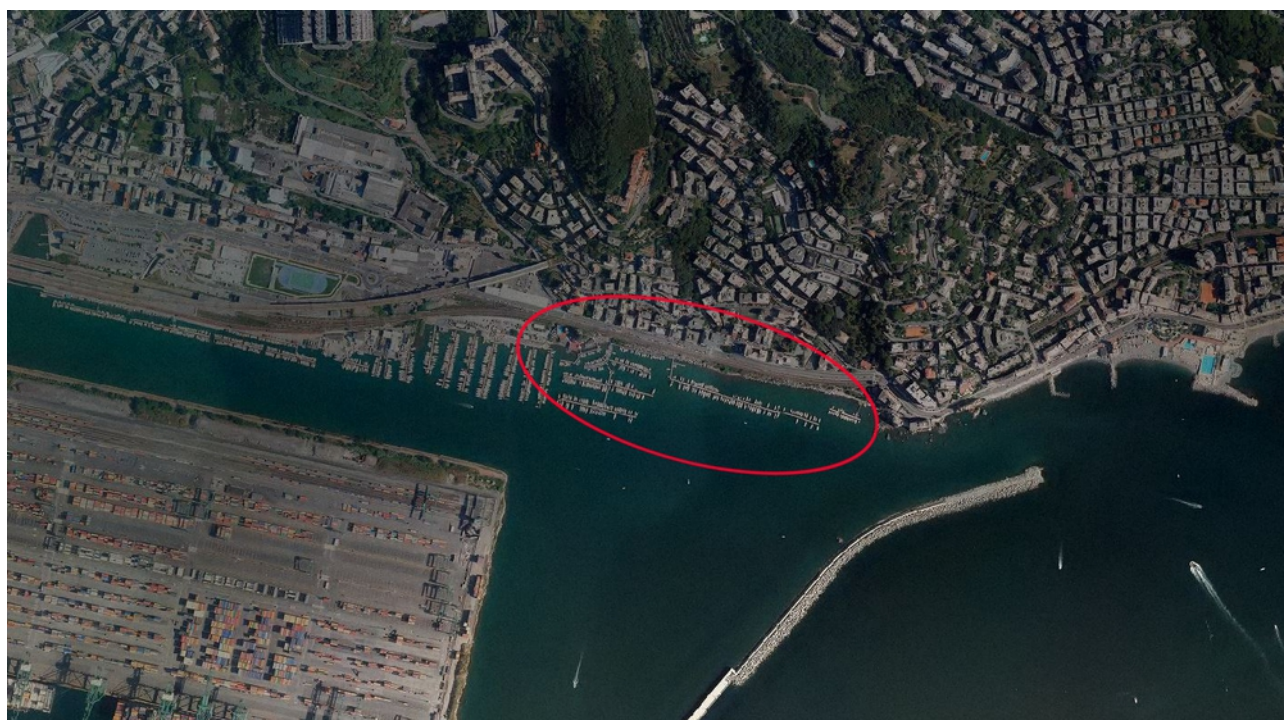


2.2 Inquadramento territoriale

La Carta Tecnica Regionale e l'ortofoto del 2019, reperibili sul sito web di Liguria Vincoli, consentono di riferire le aree oggetto di intervento ad una porzione di territorio ad ampia scala mettendo in evidenza le relazioni con il tessuto urbano e, nel caso specifico, con lo sviluppo delle opere a mare. Il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio è parte integrante dello specchio acqueo del porto di Prà-Pegli del quale rappresenta una vera e propria area di completamento in prossimità dell'imboccatura a levante, in una zona in cui il fitto abitato connota un territorio ancora fortemente urbanizzato.



Estratto cartografico da Carta Tecnica Regionale (fonte: www.liguriavicoli.it)



Estratto ortofoto 2019 (fonte www.liguriavicoli.it)

2.3 Stato dei luoghi

2.3.1 Descrizione del contesto e dell'area di intervento – Il sito nella descrizione del P.U.C.

Le Norme di Conformità allegate al Piano Urbanistico Comunale, che individua l'area nelle tavole 25 e 35 del Livello Paesaggistico Puntuale, denominandola "Litorale Prà – Pegli, arco costiero di Riqualificazione", fornisce un'analisi dei caratteri paesaggistici del contesto in cui si inserisce l'area oggetto di intervento come di seguito riportato:

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.

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 del 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 foglia 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 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 distanti 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)"

2.3.2 Lo stato dei luoghi nell'analisi diretta

L'intervento si inserisce in un tratto di costa già pesantemente artificializzato, caratterizzato a monte dalla massicciata della ferrovia, il cui tracciato affianca la via Aurelia separando l'abitato dalla costa, e a mare dalle opere portuali della diga foranea del porto di Prà-Voltri. Il tessuto urbano alle spalle del paraggio è rappresentato da grandi complessi residenziali di epoca relativamente recente (anni '60-'70) privi di una vera e propria valenza architettonico-paesaggistica che fanno da cornice alla rocca del Castelluccio, mentre a levante si contraddistinguono, in corrispondenza del Capo del Risveglio, alcuni fabbricati di maggior valore situati lungo via Zaccaria che si affacciano direttamente sul mare, e il sistema delle ville collinari in cui sono ricomprese Villa Banfi e la chiesa di Sant'Antonio Abate. Nel dettaglio il paraggio è caratterizzato verso terra dalla scogliera artificiale realizzata a protezione della massicciata

ferroviaria e a ovest, ai piedi del promontorio roccioso su cui svetta il fortilizio, dalle strutture dei "Bagni Castelluccio" dedicate alla balneazione ed alle attività nautiche. A mare si segnala invece il campo da gara internazionale di canottaggio, che completa una serie di strutture sportive che si sviluppano nella zona portuale di ponente.

In un contesto dai connotati così fortemente antropizzati spiccano i resti della rocca del Castelluccio, fortezza del 1200 residuo dell'antico sistema difensivo della costa, e i resti naturali rappresentati dagli scogli del Capo del Risveglio. A tale proposito, un aneddoto consente inoltre di fare una considerazione di carattere paesaggistico-sociale. Di fronte a questi scogli, infatti, ad una distanza di circa 200/250 metri si trova lo scoglio denominato "Pria Pulla" per la cui salvaguardia, in occasione della costruzione della diga foranea, la cittadinanza genovese si mobilitò, ottenendone una deviazione del tracciato a conferma, per citare ancora il Piano Urbanistico Comunale, che *"il radicamento sociale legato al territorio delle delegazioni, che ha origine storica ben definita dalla conurbazione che ha dato origine alla Grande Genova"* deriva da *"un profondo sentimento di appartenenza al territorio che rappresenta uno degli elementi più riconosciuti da parte della cittadinanza."* e che pertanto il paesaggio ha una profonda valenza sociale in quanto portatore di *"un valore simbolico e significato profondo di appartenenza"*.

Al momento i luoghi oggetto di intervento risultano difficilmente fruibili. L'accesso da levante è infatti interdetto dalle aree cintate di una associazione di pesca sportiva, mentre a ponente dalla presenza delle aree in concessione alla "Bagni Castelluccio", nonché dalla chiusura del sottopasso pedonale di collegamento con la Via Aurelia. L'area è inoltre oggetto di un "divieto di pesca, di balneazione ed ogni utilizzazione che implichi contatto diretto con l'acqua di mare" imposto dall' O.S.N. n. 11 del 9/2/1995 del comune di Genova.

2.3.3 Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area e del contesto

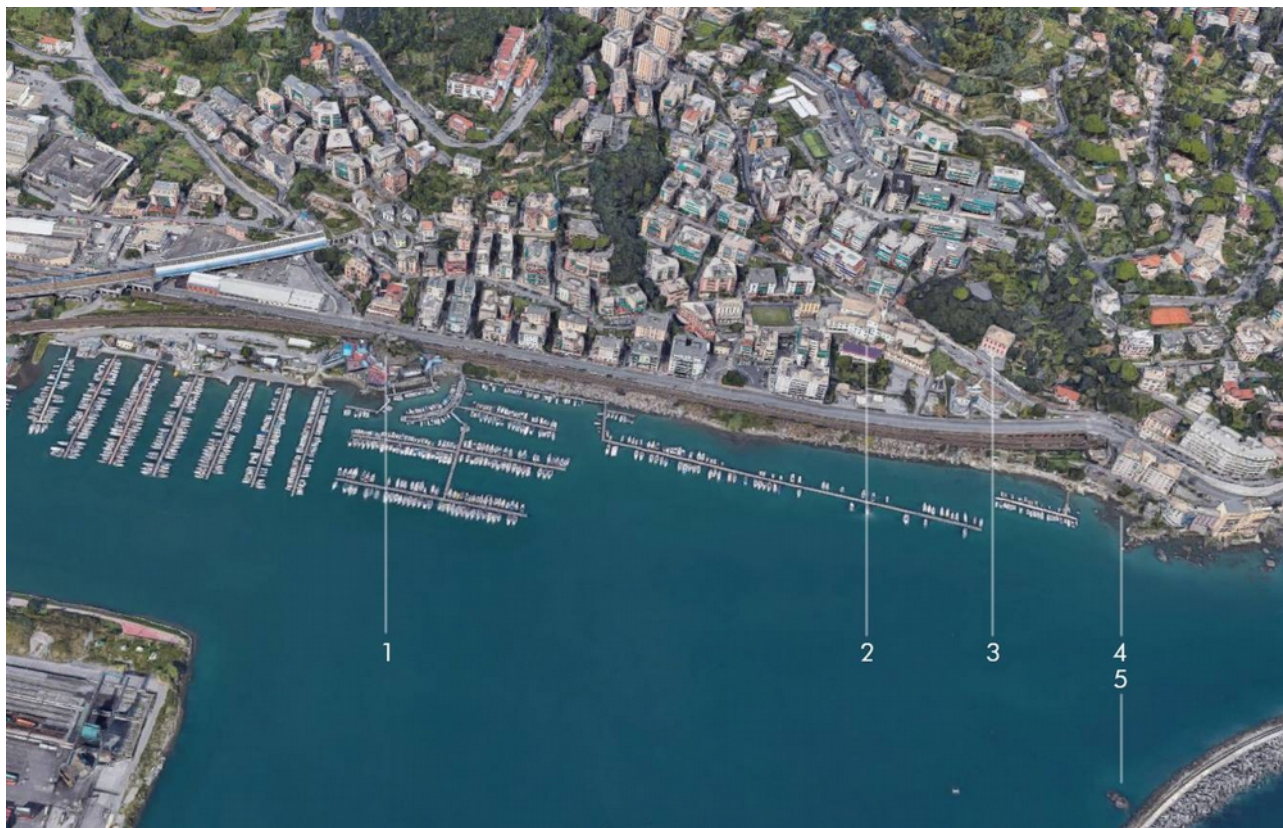


Immagine satellitare (fonte: google maps) al punto 1 la rocca del Castelluccio, 2 chiesa di Sant'Antonio Abate, 3 villa Banfi, 4 Capo del Risveglio, 5 Pria Pulla



Il paraggio, vista dalla rocca del Castelluccio verso il Capo del Risveglio. In primo piano la massicciata ferroviaria e la via Aurelia che separano l'abitato dal mare.



Il paraggio, dettaglio della massicciata ferroviaria verso il promontorio de Il Risveglio



Il Risveglio, vista da via Giacinto Caldesi



Dettaglio de Il Risveglio, vista da via Zaccaria



Il paraggio. Sullo sfondo la rocca del Castelluccio inserita in un contesto abitato caratterizzato da grandi edifici di realizzazione recente (anni '60-'70) privi di una vera e propria valenza architettonica



Dettaglio delle attrezzature ricettive dei "Bagni Castelluccio" situate ai piedi del promontorio sulla cui sommità si trovano, circondati dal verde, i resti del fortilizio medievale

3 NATURA ED ENTITA' DELLE OPERE IN PROGETTO

3.1 Il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio

Il progetto prende in esame complessivamente il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio, così come identificato negli strumenti pianificatori, interessando sia le aree oggetto della presente richiesta di concessione che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l.. La particolare situazione di contiguità delle aree consente di gestire l'intervento organizzandolo in maniera unitaria ed organica sia da un punto di vista funzionale che di linguaggio architettonico, pur mantenendo la rispettiva autonomia, ottemperando completamente a quanto prescritto negli strumenti di pianificazione comunale e sovra-comunale.

3.2 Impostazione generale dell'intervento

L'impostazione del progetto si fonda sui seguenti punti:

- sistemazione dell'intera area del paraggio compresa tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio mediante un linguaggio progettuale unitario ed organico a basso impatto ambientale;
- mantenimento dell'autonomia funzionale tra le aree in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l. e le aree oggetto di richiesta di concessione;
- organizzazione dello specchio acqueo con creazione di approdo e ormeggio sicuro limitando l'impatto sul contesto ambientale;
- organizzazione della mobilità pedonale e veicolare che metta in relazione in modo organico la viabilità interna con quella di raccordo e connessione con le infrastrutture al contorno esistenti e di previsione;
- creazione di servizi essenziali funzionali alla nautica e alla frequentazione pubblica dei luoghi in relazione alla prosecuzione della passeggiata;
- salvaguardia delle visuali dalla via Aurelia;
- salvaguardia delle visuali dal mare;
- valorizzazione della scogliera del Risveglio;
- valorizzazione del fortilizio del Castelluccio mediante riorganizzazione e riqualificazione delle strutture dei "Bagni Castelluccio";
- mitigazione dell'impatto delle opere a terra mediante l'utilizzo del verde.

3.3 Oper a mare

3.3.1 Caratteristiche e numero dei posti barca

La natura ed il numero dei posti barca previsti nel progetto derivano, a partire dalle dimensioni dello specchio acque di cui si dispone, dall'analisi di diversi fattori che includono tra gli altri la necessità e volontà di garantire i posti attualmente utilizzati nelle strutture di attracco esistenti, nel rispetto della normativa vigente.

La scelta di fondo, condivisa con la società che ha ormai acquisito una certa esperienza diretta sul campo, è stata quella di orientare tutti i posti barca con l'asse longitudinale parallelo alla direzione dei venti dominanti (libeccio-mezzogiorno). Inoltre l'ormeggio delle imbarcazioni è previsto quasi esclusivamente all'interno del bacino costituito dal molo e dai frangiflutti galleggianti, ove l'agitazione interna è contenuta entro limiti di comfort maggiori, ad eccezione di 46 posti barca per imbarcazioni di lunghezza superiore a 11 m, tra cui alcuni destinati al transito. Tale scelta deriva dal fatto che quella parte di darsena (di ponente) risulta maggiormente protetta dai venti di libeccio dal terminal portacontainer, ed inoltre dalla migliore capacità delle imbarcazioni più grandi a sopportare agitazioni superiori.

Di seguito si riporta la tabella dei posti barca previsti:

Tipo imbarcazione (PB)	Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Superficie [mq]	n°	[%]
<5	5,0	2,2	11,00	123	19,0
5	5,5	2,4	13,20	105	16,3

6	6,6	2,7	17,82	64	9,9
7	7,7	3,0	23,10	96	14,8
8	8,8	3,3	29,04	70	10,8
9	10,0	3,5	35,00	83	12,8
10	11,0	3,8	41,80	60	9,3
11	12,0	4,1	49,20	19	2,9
12	13,0	4,3	55,90	11	1,7
13	14,1	4,5	63,45	16	2,5
				647	100,00

Il numero totale dei posti barca è pari a 647 di cui 292 dedicati alle piccole imbarcazioni, ovvero di lunghezza inferiore o uguale a 6 m (pari al 45% del totale). Come già detto, infatti, il presente progetto è orientato a mantenere ed incrementare l'offerta relativa alla nautica sociale, pur senza rinunciare ad una quota comunque considerevole di posti barca per imbarcazioni maggiori. Si precisa inoltre che le dimensioni dei posti barca sono state determinate confrontando diverse pubblicazioni, tra cui ovviamente le raccomandazioni AIPCN.

3.3.2 Posti barca di transito e destinati ai disabili

Il progetto prevede, come prescritto dalle vigenti normative (art. 49 nonies del Regolamento al Codice della Navigazione) un numero di posti barca destinati al transito pari a 54 (corrispondente all'8% di quelli complessivamente disponibili nell'approdo per il periodo dal 15 giugno al 15 settembre) e 7 destinati ai disabili (corrispondente all'1% dei posti complessivamente disponibili, sempre nello stesso periodo).

Al di fuori di tale periodo dell'anno saranno comunque garantiti almeno 20 posti barca per il transito (essendo la capacità complessiva compresa tra 501 e 750 posti barca) e 6 posti barca destinati ai disabili (essendo il totale compreso tra 400 e 700 posti barca).

I posti barca destinati al transito e ai disabili saranno distribuiti proporzionalmente tra le varie categorie come indicato nella tabella seguente:

Tipo imbarcazione (PB)	Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Superficie [mq]	n° tot	Transito	Disabili
<5	5,0	2,2	11,00	123	9	1
5	5,5	2,4	13,20	105	9	-
6	6,6	2,7	17,82	64	10	1
7	7,7	3,0	23,10	96	7	1
8	8,8	3,3	29,04	70	7	1
9	10,0	3,5	35,00	83	2	2
10	11,0	3,8	41,80	60	3	1
11	12,0	4,1	49,20	19	2	-
12	13,0	4,3	55,90	11	2	-
13	14,1	4,5	63,45	16	3	-
				647	54	7

I posti barca destinati alle imbarcazioni in transito sono previste sui limiti esterni dei pontili delle due darsene e quelli per i disabili, tutti previsti nel sottobacino di levante posti a confine con il pontile direttamente collegato a terra per limitare i tragitti di percorrenza e favorire l'accesso alle opere a terra.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla tavola D-AR-PR-013-0 (PLANIMETRIA GENERALE POSTI BARCA E POSTI AUTO) in cui sono indicati la distribuzione generale dei posti barca, nonché i posti barca destinati al transito e quelli destinati alle unità da diporto condotte da persone con disabilità o con persone con disabilità a bordo (configurazione riferita al periodo 15 giugno – 15 settembre).

3.3.3 Calcolo dei posti barca equivalenti PE 12

Per il calcolo dei posti barca equivalenti si fa riferimento alle indicazioni riportate al fascicolo 2.2.2 – Quadro degli interventi sul sistema dei porti turistici – del PTC della Costa che definisce il posto barca equivalente da 12 m (PE 12) come la media tra:

- la lunghezza dei fronti di accosto espressi in metri e divisa per l'ingombro di larghezza di una imbarcazione da 12 m di lunghezza valutata in ca. 4 m (pari a 1.957,20 m)
- la superficie delle specchio acqueo in metri quadrati (pari a 47.732 mq), divisa per 150, dove questo numero rappresenta la superficie lorda mediamente richiesta da un posto da 12 m (ca. 55 mq) con le sue pertinenze di spazi di accesso e di manovra.

Utilizzando il seguente criterio si ottiene un numero di posti barca equivalenti pari a 404 PE12 superiore ai 400 posti raccomandati dal PTC della Costa nell'ipotesi di costruzione di un approdo turistico nel paraggio in oggetto.

3.4 Opere a terra

L'attuazione delle opere a terra rende necessaria la creazione di un riempimento a mare, che mantenuto di dimensioni contenute e limitato alle superfici strettamente necessarie alla predisposizione delle funzioni legate alla mobilità e al funzionamento delle attività nautiche connesse all'approdo, sarà realizzato a ridosso della massicciata ferroviaria e con uno sviluppo ad essa parallelo.

Tale riempimento ospiterà la banchina la cui sistemazione, strutturata secondo criteri funzionali, è organizzata secondo una composizione per fasce che, da monte verso mare, ospitano una zona filtro, sistemata a verde, di separazione dalle aree ferroviarie, la viabilità veicolare con le annesse aree a parcheggio, una fascia attrezzata con i servizi legati all'approdo e la passeggiata. Lo sviluppo della banchina interessa una profondità di circa 24 metri.

Completano tale organizzazione a levante, la sistemazione delle aree a ridosso del promontorio del Risveglio, e a ponente, la riqualificazione dei "Bagni Castelluccio".

In relazione alle opere che saranno realizzate per la formazione del piano banchina, dette opere risulteranno oltre i 30 m in proiezione orizzontale dal binario ferroviario, mentre i soli muri andatori d'argine del rio Grillé ed il ponte carrabile posto parallelamente ai binari stessi risulteranno a distanze inferiori, così come rappresentato al competente ufficio tecnico di RFI.

In particolare:

- le infrastrutture di banchina risultano a circa 31 m dal binario;
- il ponte carrabile, gravante sui muri d'argine stesso sarà a circa 16,5-17 m dal binario;
- i muri d'argine, posti ortogonalmente al binario, andranno dalla foce del rio Grillé oltre i 30 m, fino all'opera attuale di contenimento della massicciata ferroviaria per consentire il contenimento del deflusso delle acque con riguardo alla piena duecentennale. Tale intervento, rappresentato dalla realizzazione delle opere sopra descritte costituirà opera di difesa dei fenomeni erosivi proprio per l'allontanamento del limite del moto ondoso dalle fondazioni dell'esistente opera di contenimento.

In merito alle problematiche legate all'interferenza con le fasce di rispetto di RFI, in una call effettuata con l'ing. D. Lagostena e l'ing. A. Costa in data 13/04/2022 e preventivamente con l'ing. Lebruto in data 11/02/22, si era approfondito quali erano la tipologia degli interventi e le modalità con cui si eseguivano le varie opere, con particolare riguardo a:

- opere di banchina: poste ad una distanza maggiore di 30 m dal binario;
- riempimento a tergo delle opere di banchina fino all'attuale opera di contenimento;
- realizzazione dei ponti carrabile (entro i 30 m) e pedonale (oltre i 30 m);
- realizzazione di muri d'argine ortogonali al binario fino all'opera di contenimento attuale della quale sono state rilevate differenze sulle opere RFI in essere da cartografie in loro possesso (fornita ing. Rivolta - Ponte S. Antonio), così come da allegato alla mail del 15/04/22.

3.4.1 La viabilità

Tema fondamentale del progetto, l'organizzazione della viabilità è volta, seppur garantendo la necessaria accessibilità veicolare, a favorire massimamente, così come da intendimenti contenuti nella pianificazione comunale, la mobilità pedonale e l'incentivazione dell'utilizzo dei mezzi pubblici per gli spostamenti più lunghi.

Viabilità veicolare e parcheggi

L'accesso carrabile all'area portuale è previsto unicamente da ponente e avviene attraverso il sottopasso ferroviario, già esistente, a fianco del Rio San Michele.

La viabilità prosegue sviluppandosi nelle aree già previste dal S.O.I. del Consorzio Pegli Mare e passando a mare nel tratto in corrispondenza del Castelluccio raggiunge le aree oggetto di richiesta di concessione collocandosi nella parte a monte della banchina, a ridosso della massicciata della ferrovia.

A levante è prevista la realizzazione di una rotatoria che consente al traffico veicolare, legato al normale utilizzo delle aree portuali, di tornare verso l'accesso di ponente. In corrispondenza della rotatoria è sistemato l'accesso carrabile al molo, lungo il quale si trovano dei piccoli depositi a servizio della nautica e alla cui sommità sono sistemati il varo e il piazzale di manutenzione.

Tale accesso è regolato da elementi dissuasori ed è limitato agli addetti alla manutenzione e solo occasionalmente ai fruitori del varo e dei servizi.

In corrispondenza della rotatoria è situato anche un altro accesso carrabile che, strettamente regolato da dissuasori veicolari e destinato esclusivamente all'utilizzo da parte di mezzi di sicurezza e soccorso, mette in collegamento con la rampa pedonale di connessione a Via Zaccaria.

Lungo il tratto veicolare in banchina, su entrambe i lati della carreggiata, sono sistemati i parcheggi il cui numero è limitato all'ottemperanza dei parametri indicati negli strumenti di pianificazione vigenti.

La viabilità pedonale

Scrupolosamente separata da quella veicolare, al fine di consentirne una fruizione in sicurezza, la viabilità pedonale si sviluppa nella parte a mare della banchina.

La passeggiata, come da intendimenti degli strumenti di pianificazione comunali, rappresenta la continuazione dei tratti già esistenti o in corso di realizzazione, collegandosi a levante con la passeggiata di Pegli e a ponente con i percorsi pedonali della fascia di rispetto di Prà.

Da ponente l'accesso alla passeggiata è pensato in continuità con i percorsi pedonali previsti nel SOI del Consorzio Pegli Mare mentre a levante, dove il collegamento con via Zaccaria necessita il superamento di un dislivello di circa 6 metri, il tracciato segue uno sviluppo in rampa consentendo a tutti i fruitori indistintamente, abili e meno abili, il proseguimento del percorso verso la passeggiata di Pegli.

In aggiunta a tali ingressi, posti alle estremità del paraggio, l'accessibilità pedonale è potenziata dalla riapertura del sottopasso ferroviario. Situato a circa 80 metri ad est da quello del Castelluccio e circa 150 metri da piazza Lido di Pegli il sottopasso mette in collegamento diretto le aree portuali con la via Aurelia e l'abitato.

Il potenziamento degli accessi pedonali è teso a favorire una tipologia di mobilità basata sull'utilizzo del trasporto pubblico a discapito di quello per mezzo di veicoli privati limitando in tal modo anche le aree destinate alla viabilità e sosta veicolare.

A tal fine il progetto prevede, inoltre, l'ipotesi di realizzare una nuova fermata ferroviaria Genova Pegli-Lido con sottopasso di collegamento a Piazza Lido di Pegli e un collegamento tra la stazione Pegli-Lido e il porticciolo. Tale possibilità andrà accuratamente valutata tenendo in considerazione il rischio di esondabilità del Rio Grillé.

I percorsi pedonali sono volti ad incrementare e consolidare, il rapporto diretto con il mare.

Infatti, se verso ponente, in corrispondenza del promontorio roccioso su cui sorge il fortilizio, il tracciato si sviluppa a mare ed è attrezzato con una lunga seduta affacciata sul bacino portuale e sul campo di gara di canottaggio, e nell'area portuale occupa la parte più vicina allo specchio acqueo, dotandosi, anche in questo caso, di punti attrezzati per la sosta, a levante il percorso si sdoppia proseguendo da un lato verso via Zaccaria e dall'altro verso il molo sul quale,

in posizione sopraelevata, in quanto a copertura dei piccoli depositi a servizio dei fruitori dei posti barca, è ricavata una passeggiata dalla quale si godono visuali sia sul porticciolo che sul Risveglio.

Da via Zaccaria, tramite una gradinata, nonché dalla rampa di collegamento tra quest'ultima e il porticciolo, è possibile accedere ad un belvedere attrezzato per la sosta la cui visuale si apre, oltre che sul porticciolo, sull'area naturale della scogliera del Risveglio che in tal modo, oltre che salvaguardata, verrà anche valorizzata.

Anche dal belvedere sarà possibile accedere alla passeggiata sopraelevata del molo. L'accesso a tali infrastrutture pedonali sarà possibile a tutti grazie a collegamenti in rampa e alla predisposizione di montascale.

Dal belvedere sarà inoltre possibile accedere direttamente alla battigia del Risveglio.

Un'ultima considerazione è rivolta al ponte pedonale sul Rio Grillé. Il progetto infatti interpreta il ponte non unicamente come un'infrastruttura legata alla viabilità, ma offrendone una lettura quale luogo di sosta e socializzazione in connessione con il mare, realizzato con le fattezze di una sorta di lunga seduta in legno che si affaccia sul bacino portuale.

3.4.2 I servizi – la fascia attrezzata

Come sopra descritto la viabilità veicolare si sviluppa rigorosamente separata da quella pedonale. Tale separazione avviene mediante una fascia che potremmo identificare quale "fascia attrezzata" lungo la quale avviene la distribuzione dei servizi alla nautica per tutta la lunghezza della banchina, mediante elementi modulari al cui interno saranno collocati servizi igienici, docce e locali lavanderia.

Ognuno di tali manufatti avrà sul fronte rivolto verso il percorso veicolare un'area dotata di cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti. Tale area pur essendo esterna al manufatto si presenta ad esso integrata.

La fascia funzionale è caratterizzata, oltre che dai blocchi a servizi per la nautica, da una struttura continua sistemata a verde, ed integrata da sedute in legno rivolte verso il bacino portuale per la sosta lungo la passeggiata, con il compito di separare fisicamente e filtrare visivamente la banchina e le aree di sosta situate lungo la viabilità veicolare. Ad emergere dai cespugli verdi e fioriti sarà il filare di palme Washingtonia che prosegue idealmente quello della passeggiata di Pegli.

I servizi dedicati alla nautica troveranno completamento sul molo a levante lungo il quale, ad esso integrati, sono collocati dei piccoli depositi a servizio dei fruitori dei posti barca.

Nel sotto rampa di collegamento a via Zaccaria sono infine ricavati dei locali tecnici e la cabina di trasformazione ENEL.

Il progetto non prevede l'inserimento di ulteriori funzioni oltre ai succitati servizi strettamente necessari alla base nautica, sia per limitare le opere da realizzarsi, sia per non interferire con le attività già esistenti e/o previste nella restante area del porto di Pra'-Pegli.

A completamento della zona a levante a confine con l'area naturale del Risveglio è invece prevista un'ampia area pubblica attrezzata con locali commerciali e con sistemazioni esterne che favoriscono l'incontro e la socializzazione. L'area sarà infatti dotata di una piattaforma con gradonate lignee, su cui sedersi o sdraiarsi, protette da alberature ombreggianti che ne consentiranno un utilizzo confortevole anche durante la stagione estiva.

A quest'area sono connessi due locali commerciali, di cui uno destinato a bar-ristoro, il cui volume edilizio si inserisce nella conformazione del luogo mantenendosi costantemente al di sotto di via Zaccaria e assumendo, dal punto di vista della composizione architettonica, funzione di raccordo tra quest'ultima e le aree portuali attenuando il salto di quota e migliorandone al contempo l'inserimento nel contesto ambientale cui tende ad integrarsi anche mantenendo gli accessi alla scogliera del Risveglio la cui valorizzazione è amplificata dalla creazione sulla copertura di un belvedere, anch'esso attrezzato con alberature ombreggianti, con visuali privilegiate, oltre che sulle aree portuali, sulla scogliera naturale.

3.4.3 Le sistemazioni a verde

Il progetto delle sistemazioni a verde tiene in considerazione diversi fattori quali la necessità di realizzare un intervento ben integrato con il contesto paesaggistico che lo circonda, la

mitigazione di situazioni critiche, la valorizzazione di elementi emergenti, il comfort dei fruitori e, ultimo ma non ultimo una gestione sostenibile.

La clima mediterraneo caratterizza 5 regioni del mondo, l'Africa del Sud, l'Australia, la California, il Cile, e ovviamente il Bacino del Mediterraneo. Le caratteristiche di tale clima sono: inverni miti (raramente sotto gli 0°), estati calde ma non torride, piovosità variabile inferiore ai 1300 mm annui concentrata soprattutto in primavera e autunno e scarsa durante la stagione estiva. Pertanto i fattori che condizionano le piante di queste aree sono la siccità e le alte temperature durante la stagione estiva, e la mitezza degli inverni che consente a molte di esse di proseguire l'attività vegetativa.

Queste regioni accolgono il 20% delle specie vegetali terrestri e la Liguria accoglie piante tipicamente mediterranee, acclimatate, diffuse in modo spontaneo lungo la costa, in un paesaggio in cui convivono specie autoctone e specie naturalizzate provenienti d'oltremare. Le sistemazioni a verde in progetto prendono spunto da queste considerazioni, utilizzando specie vegetali mediterranee, autoctone o naturalizzate, al fine di creare innanzitutto un ambiente in armonia con il contesto paesaggistico e, di conseguenza, soggetto ad una gestione sostenibile. Le essenze vegetali utilizzate, che vivono in terreni aridi non necessitano di particolare irrigazione durante la stagione estiva, anzi molte volte quest'ultima può rivelarsi dannosa facendo perdere un'identità legata al clima e al suolo.

L'impianto di irrigazione avrà la funzione di aiutare le piante dopo la piantagione e alla ripresa vegetativa, consentendo fioriture e sviluppo pur risparmiando un bene prezioso quale l'acqua. Le sistemazioni a verde comunque non sono realizzazioni statiche, bensì in continua evoluzione e pertanto si continuerà con successive semine e piantagioni.

Dal punto di vista formale il progetto del verde costituisce parte integrante del disegno complessivo dell'intervento. Il suo utilizzo concorre alla determinazione della composizione generale così come al soddisfacimento delle diverse esigenze architettoniche quali mitigare, migliorare, identificare, in relazione alle quali vengono di volta in volta utilizzate sistemazioni con specie vegetali differenti.

Una delle funzioni principali è senz'altro quella di mitigare le superfici, necessariamente piatte e anonime, destinate alla viabilità veicolare, migliorandone l'impatto ambientale a vantaggio delle visuali, in particolar modo da monte ovvero dalla via Aurelia, dalla ferrovia e da Via Zaccaria.

A tal fine una prima zona filtro è stata predisposta immediatamente a ridosso della massicciata ferroviaria la cui sistemazione prevede l'utilizzo di essenze rampicanti e strisciante che troverà supporto nella struttura pergolata allestita a totale copertura della prima fila di parcheggi.

Una seconda zona filtro separa invece i parcheggi a valle della carreggiata dalla passeggiata in banchina mediante sistemazioni con cespugli verdi e fioriti. La funzione del verde assume in tale situazione il duplice compito di mitigare la presenza dei veicoli e al contempo migliorare il comfort ambientale dei fruitori della passeggiata e dei relativi punti di sosta, rendendo più gradevole il luogo anche da un generale punto di vista percettivo.

In questo caso, inoltre, il verde è utilizzato anche quale elemento di identificazione. Infatti, il filare di palme *Washingtonia* che emerge dalle lunghe aiuole della fascia attrezzata per tutto lo sviluppo della banchina, identificano il percorso pedonale a mare assimilandolo ai tratti di passeggiata di Pegli e rendendolo immediatamente riconoscibile quale ideale continuazione.

A levante, il collegamento con via Zaccaria è sottolineato da un'ampia fascia alberata che sviluppandosi lungo tutta la rampa pedonale ne filtra, mitigandole, le visuali verso le aree ferroviarie.

Allo stesso modo le alberature a vocazione ombreggiante caratterizzano il belvedere sul risveglio e la sottostante piazzetta dando luogo zone di confortevole sosta dedicate al ristoro e alla socializzazione.

A ponente due ampie fasce sistemate con essenze della macchia mediterranea profilano entrambe i lati della viabilità veicolare sottostante la fortezza del Castelluccio mimetizzandone la presenza sia da visuali di terra che di mare e valorizzando la rocca attraverso la creazione di un importante basamento verde lungo il quale si sviluppa, per gran parte del percorso pedonale, una lunga seduta affacciata sulle aree portuali e sul campo da gara di canottaggio.

3.4.4 Il Castelluccio

La trasformazione del paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio non può prescindere, così come indicato nei vigenti strumenti di pianificazione, dalla riorganizzazione e riqualificazione delle strutture balneari situate ai piedi del promontorio roccioso. Il progetto prevede l'eliminazione del relativo disordine venutosi a creare nel tempo sostituendo, in conformità con gli interventi ammessi dal P.U.C., le attuali strutture con un organismo maggiormente integrato al contesto e alle nuove sistemazioni portuali, valorizzando al contempo i resti dell'antico fortilizio.

Il nuovo complesso balneare, che si sviluppa su un unico piano, comprende un bar, un ristorante con annessa cucina e servizi, e alcuni locali destinati ad uffici. Le cabine e i servizi igienici dello stabilimento balneare, che allo stato attuale sono rappresentati da elementi precari sparsi, vengono radunati e racchiusi all'interno di un unico organismo, in modo tale che la nuova costruzione, la cui quota d'imposta risulta ben inferiore al tracciato della strada statale, si presenta quale basso basamento, continuo e unitario, ai piedi del promontorio, limitandone l'impatto visivo sia dal mare che dall'Aurelia e lasciando emergere la rocca quale baluardo del paesaggio.

La copertura del fabbricato è piana e verso sud è adibita a solarium-bar, mentre verso est una sistemazione a verde pensile contribuirà a limitarne l'impatto visuale dall'Aurelia.

Al livello inferiore la struttura è dotata di una terrazza a sbalzo la cui superficie, oltre che avere funzione distributiva, assume la funzione di solarium a corredo della piscina.

Il complesso del "Castelluccio" si conforma sia per forme che per materiali all'intervento generale sull'area portuale alla quale è collegato, così come ai percorsi pubblici mediante un piccolo volume di distribuzione verticale.

3.4.5 Materiali

Il progetto prevede un approccio organico che contempla tutto il paraggio, pertanto, sia le aree oggetto di richiesta di concessione che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l., pur mantenendo la propria autonomia, ricorrono ad una organizzazione unitaria nella quale il linguaggio architettonico è il medesimo sia nelle forme, che nei colori e materiali.

I piccoli volumi dei servizi dislocati lungo l'area portuale, le strutture balneari del Castelluccio e le strutture commerciali a levante adottano materiali e tecnologie tradizionalmente utilizzate nell'ambiente marino, quali il legno, l'acciaio e il ferro verniciato o che ad essi si conformano.

Le sedute dislocate lungo la passeggiata di banchina, nonché la panca a Ponente adottano quale materiale di finitura il legno, così come avviene per la gradonata presso l'area di Levante, e la seduta del ponte sul Rio Sacchi-Grillè.

I materiali utilizzati per le pavimentazioni si differenziano a seconda della destinazione d'uso cercando di favorire la permeabilità delle superfici. Per la corsia veicolare in banchina e per la rampa di accesso da Via Zaccaria, il cui normale utilizzo è pedonale ma deve essere accessibile anche ai mezzi di soccorso, si prevede l'utilizzo di una pavimentazione in calcestruzzo drenante.

Le aree di sosta dei veicoli sono sistemate con masselli in calcestruzzo autobloccanti in modo tale da creare dei grigliati che oltre ad essere permeabile all'acqua favorisce la formazione della vegetazione dando luogo a superfici inerbite.

Infine, per i percorsi e le aree destinate alla frequentazione pedonale, come la passeggiata in banchina e sul molo, o l'area di levante, è previsto l'utilizzo di una pavimentazione in calcestruzzo pettinato.

3.5 Parametri-indice dell'intervento

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle opere e superfici oggetto di intervento:

Dati di progetto

Superficie complessiva richiesta in concessione	mq	65.322
Superficie demaniale occupata dalle opere a terra	mq	16.967

Superficie dello specchio acqueo	mq	48.355
Numero posti barca inferiori a 5 metri	n	123
Numero posti barca da 5-7 metri	n	265
Numero posti barca da 8-10 metri	n	213
Numero posti barca da 11-13 metri	n	46
Numero complessivo posti barca	n	647
Numero posti barca per disabili (inclusi nel totale)	n	7
Numero posti barca per il transito (inclusi nel totale)	n	54
Numero posti barca equivalente PE 12	n	404
Superficie viabilità veicolare	mq	3.572
Superficie totale a parcheggio	mq	3.428
Numeri posti auto	n	255
Superficie viabilità pedonale	mq	4.785
Superficie piazzale di manutenzione	mq	769
Superficie moduli di banchina	mq	240
Superficie edificio a servizi lato levante	mq	207
Superficie sistemazioni a verde	mq	4.464

Parametri indice

Rapporto posti auto/posti barca equivalenti	0,6
Rapporto superficie specchio acqueo/posti barca equivalente	118

4 VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRA-COMUNALI, COMUNALI E SETTORIALI

La verifica di compatibilità con le prescrizioni dei piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale è elaborata in base all'analisi della rispondenza del progetto nelle indicazioni in essi contenute. Oltre alle citate aree portuali, oggetto di domanda di nuova concessione, l'intervento intende raccordare la progettazione verso ponente, ai "Bagni Castelluccio", aree in proprietà alla società richiedente, in modo tale da proporre una soluzione organica che garantisca un intervento di riqualificazione unitario di tutto questo tratto di litorale che si sviluppa a valle della massicciata ferroviaria tra il promontorio de "il Risveglio" a levante e la rocca del "Castelluccio" a ponente.

4.1 Strumenti di pianificazione a livello regionale

Gli strumenti di pianificazione regionali che interessano l'area oggetto di intervento sono i seguenti:

- Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
 - assetto insediativo, assetto geomorfologico, assetto vegetazionale
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa
- Il Piano di Bacino Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico – Ambito n. 12 e 13

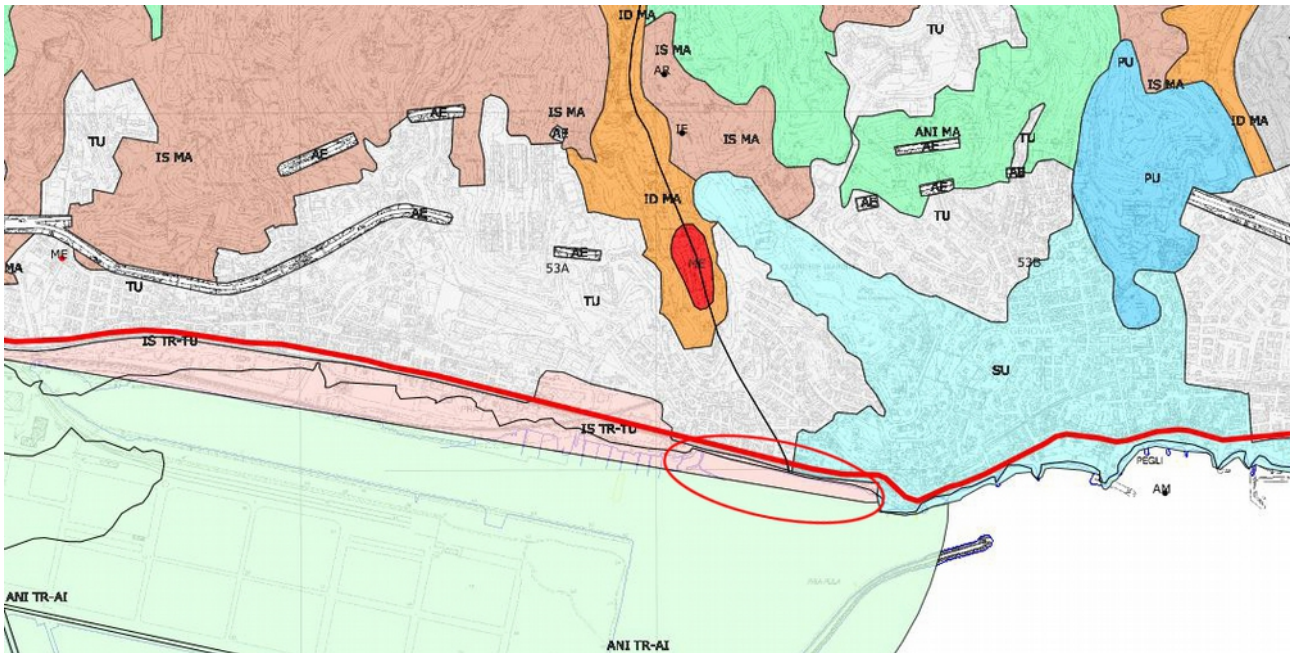
Di seguito si prendono in analisi le indicazioni dei summenzionati strumenti procedendo alla valutazione della compatibilità dell'intervento con quanto prescritto.

4.1.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Dal sito web ufficiale della Regione Liguria (regione.liguria.it) si apprende quanto di seguito fedelmente riportato:

'L'articolo 68 della Lr n.36/1997, come modificato dall'articolo 15 della Lr n.15/2018, stabilisce che "Fino all'approvazione del Piano paesaggistico, si applica il Ptcp approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.6 del 26 febbraio 1990, e successive modificazioni e integrazioni, limitatamente all'assetto insediativo del livello locale, con le relative norme di attuazione in quanto applicabili".'

Pertanto si riportano in modo completo unicamente l'estratto cartografico e normativo relativi all'assetto insediativo e, solo per mera completezza di informazione, si accenna alla zonizzazione degli assetti geomorfologico e vegetazionale così come indicati sulla cartografia e nelle norme di attuazione del P.T.C.P.



stralcio cartografico del P.T.C.P. - Assetto Insediativo

L'**assetto insediativo** del P.T.C.P. individua l'area di intervento in zona **IS-TR-TU** e **ANI-TR-AI**, la quale è assoggettata alla Sezione VII – Regime normativo comune agli Insediamenti Sparsi – IS ed alle Aree Non Insediare – ANI così come definito all'art. 54 – Regime normativo di TRASFORMABILITA' (TR) delle Norme Tecniche di Attuazione che recita quanto segue:

- "1. Tale regime si applica nei casi in cui a previsioni insediative dello strumento urbanistico generale non si oppongono specifiche ragioni di ordine paesistico-ambientale che ne impediscano l'attuazione.*
- 2. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico.*
- 3. Sono pertanto consentite, previa elaborazione di Studio Organico d'Insieme, operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di Piano (ID o NI o TU o AI)."*

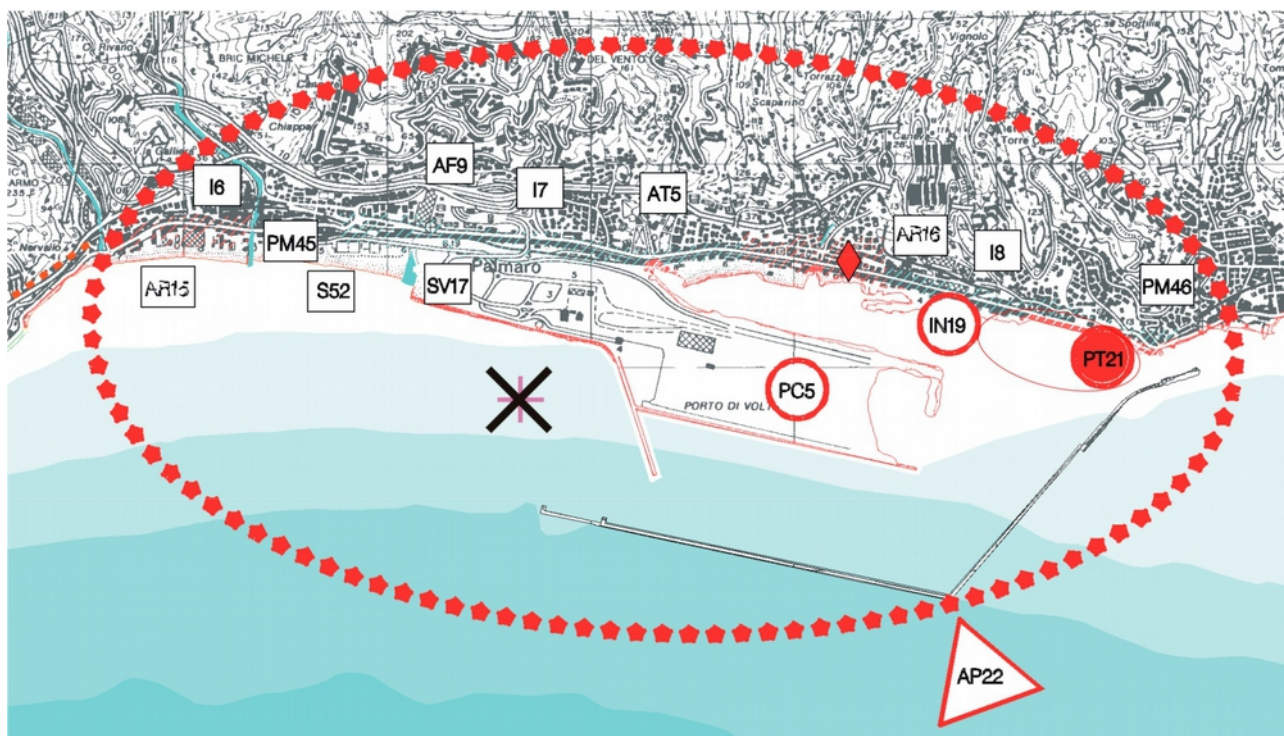
Per l'**assetto geomorfologico** l'area ricade in zona **MO-B** (modificabilità di tipo B) disciplinato dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione che al punto 2 stabilisce che

- "2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere"*



Infine l'**assetto vegetazionale** comprende l'area in zona COL-ISS (Colture Agricole Impianti Sparsi di Serre), così come disciplinato dall'art. 60 delle N.T.A. che, in quanto stabilisce indicazioni esclusivamente di carattere agrario non sono riferibili all'intervento in oggetto.

4.1.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa



Estratto cartografico del Piano territoriale di Coordinamento della Costa

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa individua l'area di intervento come ambito di progetto **AP22 – GENOVA VOLTRI – PRA' – PEGLI**, tema di progetto **PT21** e in particolare in riferimento alla zona in oggetto nelle **Indicazioni generali per la riqualificazione del territorio, la valorizzazione del paesaggio costiero e la tutela dell'ambiente marino** "conferma la prevista localizzazione di un porto turistico" dettando le seguenti indicazioni:

"La nuova struttura nautica dovrà darsi carico di conservare:

- a) gli elementi di valore costitutivi del paesaggio salvaguardando le visuali libere dai punti panoramici dell'Aurelia, quindi collocando volumi e strutture legati al porticciolo nella fascia sottostante la strada stessa;*
- b) l'assetto della costa, segnatamente nell'ambito in corrispondenza della località Castelluccio e dell'insediamento abitativo in loc. Risveglio – via Zaccaria; pertanto occorrerà conformare il progetto con soluzioni costruttive a basso impatto che prevedano il mantenimento della linea di costa naturale nelle località citate, confinando, quindi, il porto nel tratto di costa già artificializzato per la presenza della massicciata, evitando nuovi significativi riempimenti a mare e limitando l'inserimento di volumi ai servizi essenziali alla stessa struttura nautica."*

E nel **Quadro degli interventi sul sistema dei porti turistici**

"Si forniscono inoltre indicazioni specifiche per la base nautica di Pegli:

- 1) la base nautica di Pegli deve essere confinata nel tratto di costa già artificializzato per la presenza della massicciata ferroviaria, escludendo pertanto l'interessamento dei tratti di costa alle due estremità che ancora mantengono carattere naturale; il progetto del nuovo impianto nautico dovrà quindi ottemperare sia alle esigenze relative alla sicurezza della navigazione, sia alla necessità che la*

zona del "Risveglio" non subisca modificazioni della configurazione attuale del profilo di costa; il progetto dovrà pertanto svilupparsi a ponente di tale ambito senza intervenire con opere di radicamento a terra delle strutture di protezione che possano alterare il profilo costiero e limitando i collegamenti a sole percorrenze pedonali, quali il proseguimento della passeggiata a mare verso il centro di Pegli.

2) è necessario limitare i volumi a quelli strettamente necessari per i servizi essenziali alla base nautica;

3) devono essere conservati gli elementi di valore costitutivi del paesaggio salvaguardando in particolare le visuali libere dai punti panoramici dell'Aurelia, evitando nuovi significativi riempimenti a mare e collocando volumi e strutture legate al porticciolo nella fascia sottostante all'Aurelia.

4) Dovranno essere privilegiate modalità di accesso alternative all'uso dell'automobile privato, contenendo conseguentemente la dotazione di parcheggi."

Nel quadro degli interventi sul sistema dei porti turistici si forniscono inoltre indicazioni dettagliate degli standard progettuali da adottare nei porti turistici in merito a:

1. Organizzazione specchi acquei;
2. Viabilità esterna ed accessi;
3. Parcheggi;
4. Servizi igienici;
5. Reti tecnologiche;
6. Piazzale di manutenzione;
7. Impianti a rete;
8. Impianto distribuzione carburanti;
9. Raccolta acque nere di bordo;
10. Raccolta rifiuti solidi;
11. Mezzi di salvataggio;
12. Attrezzature di radio-assistenza.

4.1.3 Il Piano di Bacino Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico

Nel tratto di costa oggetto di intervento sfocia in mare il rio Sacchi-Grillè, che risulta indagato dal vigente Piano di Bacino, evidenziando fasce di esondabilità a monte della linea ferroviaria, come riportato nella figura seguente.



Estratto cartografico del Piano di Bacino – carta delle fasce di inondabilità



Poiché l'area di intervento si sviluppa in ambito demaniale marittimo, la stessa non risulta assoggettata alle norme del piano di bacino, fermo restando il mantenimento dello sbocco libero in mare del corso d'acqua.

4.1.4 Verifica della compatibilità delle opere in progetto con gli strumenti di pianificazione regionali

In riferimento a quanto sopra citato, il progetto risulta conforme agli strumenti di tutela sovra-comunale in quanto come indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico:

- il progetto prevede l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica comunale e sovra-comunale attraverso forme che ne garantiscono il corretto inserimento nel contesto ambientale,
- le operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi sono progettate nei limiti specificati dalla cartografia di Piano;

e come prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Costa:

- le opere sono volte alla creazione di un porto turistico;
- i volumi e le strutture legati al porticciolo si collocano nella fascia sottostante la via Aurelia salvaguardandone le visuali libere dai punti panoramici ed evitando al contempo nuovi significativi riempimenti a mare;
- le opere sono limitate al tratto di costa già artificializzato a ridosso della massicciata ferroviaria escludendo la zona del promontorio del Risveglio il cui carattere naturale viene preservato;
- conserva l'assetto della costa in corrispondenza della località Castelluccio e del promontorio del Risveglio con una soluzione progettuale a basso impatto che mantiene la linea di costa naturale di queste località confinando il porto nel tratto di costa già artificializzato per la presenza della massicciata ferroviaria;
- evita significativi riempimenti a mare limitando i volumi, così come gli spazi dedicati alla mobilità, a quelli strettamente necessari ai servizi essenziali della base nautica collocandoli a ridosso della massicciata della ferrovia nonché mitigandoli mediante l'utilizzo di essenze vegetali, a basso, medio e alto fusto;
- privilegia modalità di accesso alternative all'utilizzo del mezzo privato mediante il potenziamento degli accessi pedonali dalla via Aurelia limitando di conseguenza la dotazione di parcheggi a quella necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica;
- adotta un'organizzazione delle aree portuali e dello specchio acqueo che segue il punto 6. - STANDARD PROGETTUALI DA ADOTTARE NEI PORTI TURISTICI del Quadro degli interventi sul sistema dei porti turistici, ad eccezione della previsione di un'area cantieristica e del distributore di carburante. Per quanto riguarda l'area cantieristica, non è stato rispettato il parametro standard di superficie stante la vicina presenza di aree cantieristiche già attrezzate nell'ambito del bacino portuale Prà-Voltri.

Analogo discorso è stato fatto per il distributore di carburante in quanto già esistente a circa 1.5 miglia dall'area di intervento. Tale scelta ha anche una valenza ambientale in quanto riduce i potenziali rischi di inquinamento legati all'attività cantieristica e di erogazione dei carburanti.

In relazione al Piano di Bacino, le opere in progetto sono tali da non precludere la possibilità di futuri interventi di messa in sicurezza del corso d'acqua, e garantendo lo sbocco in mare libero, non vanno a modificare le condizioni di rischio attuali.

4.2 Strumenti di pianificazione a livello comunale e settoriale

4.2.1 Il Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Genova è strutturato su 3 livelli:

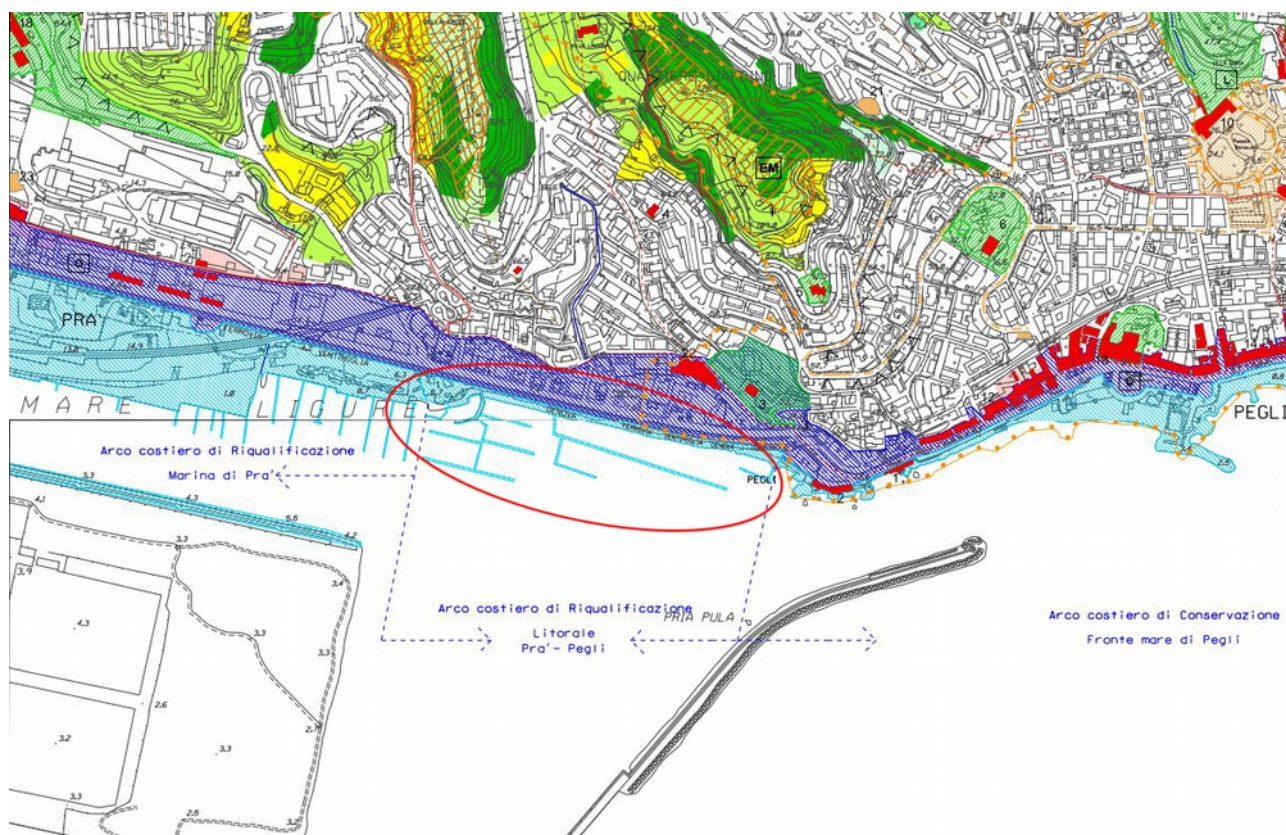
- livello 1 – Livello territoriale di Area Vasta – con efficacia propositiva;
- livello 2 – Livello urbano di Città – con efficacia direttiva;
- livello 3 – Livello locale di Municipio – con efficacia prescrittiva.

Come sopra evidenziato i livelli 1 e 2 hanno una valenza propositiva e direttiva, forniscono cioè una fotografia della situazione esistente, che nel caso del litorale di “Prà-Pegli” è quella di un arco costiero scarsamente fruibile a causa della cesura creata dalla ferrovia e della presenza di scogliere poco accessibili dalla via Aurelia, indicando le linee guida per gli sviluppi futuri dalle quali emergono le tematiche legate alla mobilità che prevedono una nuova stazione ferroviaria e una nuova fermata del trasporto pubblico via mare (NaveBus), senza dimenticare lo sviluppo del tracciato ciclo-pedonale, in relazione alle ampie aree dedicate allo sport, con impianti pubblici o convenzionati, e agli spazi pubblici attrezzati o sistemati a verde già esistenti o in previsione.

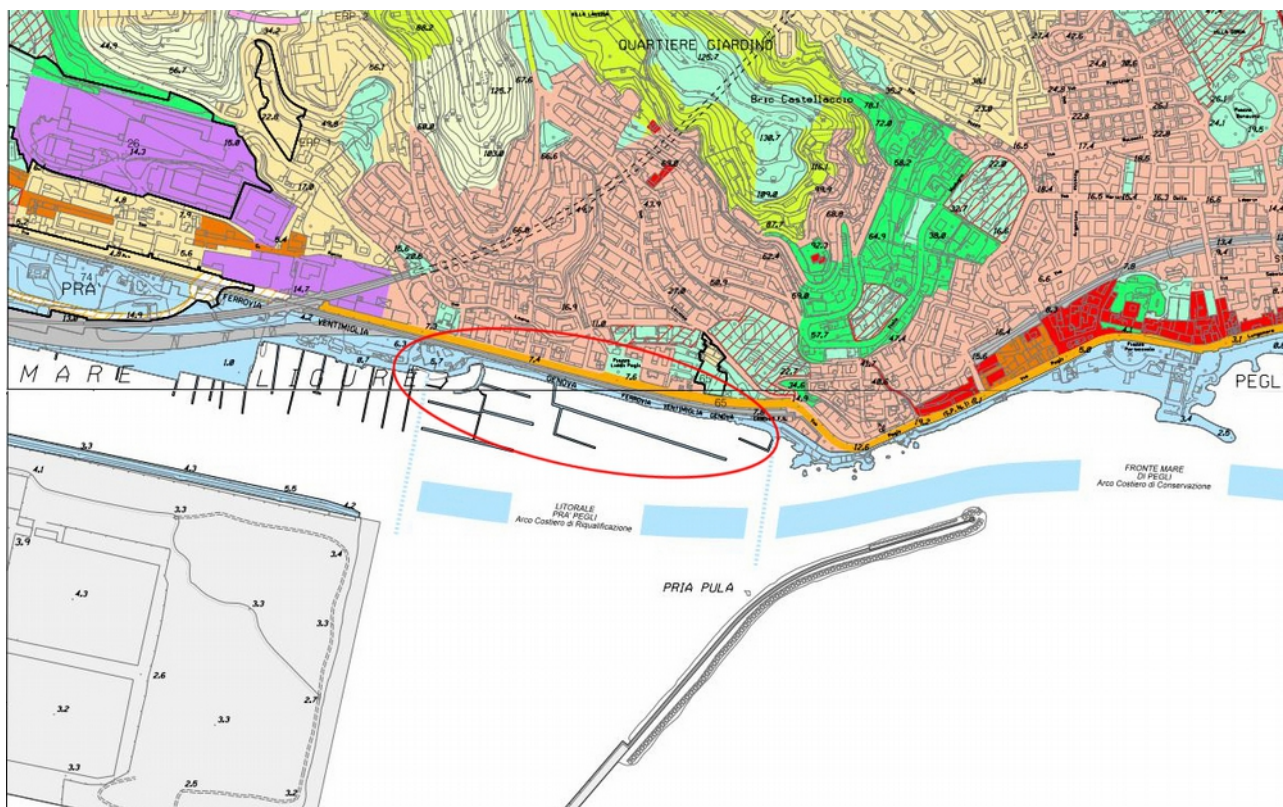
Al livello 3 sono infine affidate le prescrizioni alla progettazione.

L'area oggetto di intervento è individuata come LITORALE PRA' PEGLI - Arco Costiero di Riqualificazione ed è contenuta in:

- **Livello Paesaggistico Puntuale** (tavola 25 e 35): Ambito di paesaggio costiero;
- **Assetto Urbanistico** (tavola 25 e 35): ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale;



Estratto cartografico delle tavole 25 e 35 del P.U.C. - Livello Paesaggistico Puntuale



Estratto cartografico delle tavole 25 e 35 del P.U.C. - Assetto Urbanistico

Le norme di conformità del **Livello Paesaggistico Puntuale** riguardo all'area definita Litorale Prà-Pegli stabiliscono quanto segue:

"Grado di Pianificazione

Prescritta approvazione P.U.O.

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"

Le norme di conformità: **disciplina urbanistico-edilizia** dell'Assetto Urbanistico per le zone ACO-L e in particolare per la zona ACO-L-2 in cui ricade l'area di intervento stabiliscono quanto segue:

"Archi in regime di riqualificazione

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 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 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.

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;”

* L'articolo 16 delle Norme Generali del P.U.C. Limitatamente ai punti 1. B9 1, 2 e 3b stabilisce:

“Art. 16) – Parcheggi

1.

...

B) Tipologie in:

1) Parcheggi prescritti ai sensi dell'art. 41 sexies L. n. 1150/1942 e art.19 c. 1 L.R. n. 16/2008 per interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica – liberi o asserviti con vincolo di pertinenzialità;

2) Parcheggi prescritti dalle norme di conformità, per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art 19 c. 6 della L.R. n. 16/2008 – asserviti con vincolo di pertinenzialità;

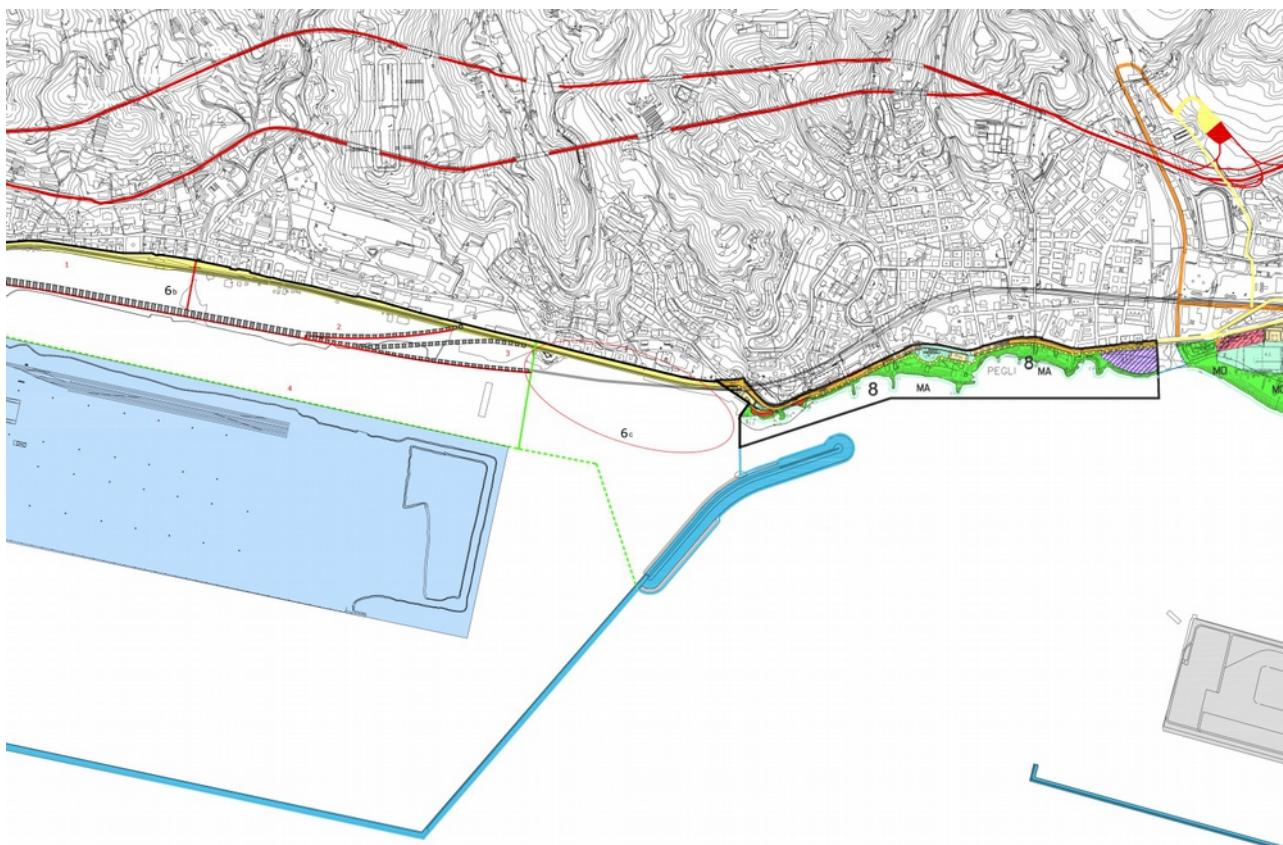
3) Parcheggi privati consentiti dalle norme di conformità

...

b - asserviti con vincolo di pertinenzialità;”

4.2.2 Il Piano Regolatore Portuale

Il Piano Regolatore del Porto di Genova individua l'area oggetto di intervento nell'ambito **VP6** e in particolare nel **Distretto Aggregato – Nuovo Porto e Litorale Prà – Pegli 6c**



Estratto cartografico del Piano Regolatore Portuale – Distretto Aggregato nuovo porto e litorale Prà-Pegli

La **Disciplina degli Interventi** prevede per tale ambito quanto di seguito riportato:

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:

Realizzazione di un approdo per la nautica compatibile con il campo di regata per il canottaggio previsto nel canale, con recupero di spazi per servizi ma con

esclusione di insediamenti residenziali.

PERIMETRO E SETTORI

Sub-Settore unico.

FUNZIONE CARATTERIZZANTE:

Servizi pubblici e privati per la nautica ed il tempo libero

FUNZIONI AMMESSE:

Servizi pubblici

Parcheggi pubblici

Infrastrutture per la mobilità, relativamente alla traslazione della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia.

Viabilità secondaria

Esercizi di vicinato di generi connessi con l'attività principale

Pubblici esercizi

Connettivo urbano

Parcheggi privati

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Realizzazione mediante limitati riempimenti di banchine e approdi di un porticciolo ad utilizzazione pubblica per la nautica da diporto, con riserva per la nautica sociale e di un centro servizi accessorio all'approdo; realizzazione di servizi e parcheggi nella parte retrostante la linea ferroviaria di previsione con esclusione della residenza.

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

A LIVELLO DI QUARTIERE

Esistenti confermati mq.0

Previsione mq.30.000

Totale generale mq.30.000

A LIVELLO URBANO

Esistenti confermati mq.0

Previsione mq.200.000

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Eventuale spostamento a mare della linea ferroviaria costiera Genova-Ventimiglia: la scelta del tracciato della ferrovia del Castelluccio è subordinata ad una verifica tecnica e alla relativa intesa con le Ferrovie dello Stato. Eventuale ampliamento dell'Aurelia per una larghezza minima di 4 corsie.

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

Gli interventi devono essere progettati anche in relazione all'eventuale spostamento della linea ferroviaria e all'allargamento della via Aurelia.

L'allargamento dell'Aurelia deve prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti, in fregio alla stessa, che devono essere collegati con l'approdo nautico e con la passeggiata di Pegli. Deve essere realizzato un parcheggio pubblico in superficie per almeno 400 posti auto, funzionale anche all'accosto alla passeggiata a mare e al centro di Pegli.

Gli attracchi devono essere conformati in modo da non interferire con il campo di regata per il canottaggio.

L'eventuale progetto dello spostamento del tracciato ferroviario a levante del Castelluccio dovrà verificare la possibilità di:

1 realizzare una fermata in località Castelluccio-Lido che consenta l'utilizzo metropolitano della linea



2 realizzare un tratto fra il Risveglio e il Castelluccio su piloni a mare in modo da evitare devastanti riempimenti dello specchio acqueo che devono essere comunque contenuti nel limite della spiaggia così come conformata negli anni '70.

3 adeguare le gallerie del Risveglio

4 realizzare un abbassamento ed eventualmente le coperture della linea, ove questa non interferisca negativamente con le visuali verso mare.

Puntuale applicazione delle Norme Tecniche della DGR 1411/99 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio e comunque non oltre a quanto stabilito dall'art.17, comma 6bis della L.183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le nuove realizzazioni dovranno essere compatibili con il libero deflusso della piena duecentennale. Dovrà essere verificata, con una specifica analisi, l'attuale efficienza idraulica del "canale di calma".

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O. o Accordo di Programma esteso all'intera zona. Le attrezzature di servizio alla nautica sono subordinate alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario.

NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

Gli impianti, le infrastrutture, le aree e gli edifici ferroviari sono assimilati alla sottozona XF.

4.2.3 Verifica della compatibilità delle opere in progetto con gli strumenti di pianificazione comunale e settoriale

Il progetto è conforme al Piano Urbanistico Comunale in quanto come di seguito riportato in sintesi per punti si attiene alle prescrizioni del livello 3 del piano, in cui sono contenute le norme di conformità del Livello Paesaggistico Puntuale e della Disciplina Urbanistico-Edilizia, prendendo spunto, nella sua concezione, dalle indicazioni a valenza propositiva e direttiva dei livelli 1 e 2. Pertanto il progetto:

- conserva gli elementi costitutivi del paesaggio, mantenendo inalterata la naturalità delle località Castelluccio e Risveglio e limitando le opere nel tratto intermedio attuando una progettazione organica mediante l'utilizzo di un linguaggio architettonico unitario relativamente a tutto l'ambito denominato "Arco costiero di Riqualificazione - Litorale Pra' - Pegli";
- con il porticciolo introduce funzioni legate alla fruibilità pubblica legate al tempo libero e allo sport, in particolare alle discipline sportive acquatiche, mediante l'utilizzo di pontili mobili per l'attracco di imbarcazioni da diporto e strutture leggere per i servizi connessi;
- introduce strutture funzionali strettamente connesse alla nautica da diporto collocandole nella fascia parallela sottostante l'Aurelia mantenendosi ben al di sotto del livello di quest'ultima e non interferendo, pertanto con le visuali dai punti panoramici;
- tiene conto delle tematiche legate alla mobilità privilegiando un'accessibilità alternativa a quella mediante mezzi privati in favore di quelli pubblici prevedendo la riapertura del sottopasso pedonale ferroviario di connessione diretta con la via Aurelia e favorendo in ogni modo una mobilità pedonale inclusiva da via Zaccaria. Il progetto prevede inoltre l'ipotesi di realizzare una nuova fermata ferroviaria Genova Pegli-Lido con sottopasso di collegamento a Piazza Lido di Pegli e un collegamento tra la stazione Pegli-Lido e il porticciolo, possibilità che andrà accuratamente valutata tenendo in considerazione il rischio di esondabilità del Rio Grille;
- limita la realizzazione di nuovi parcheggi a quelli strettamente necessari nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui alle Norme Generali art. 16) 1. B9 1, 2 e 3b;
- prevede la realizzazione della passeggiata in continuità con i tratti già esistenti o in corso

- di realizzazione cui si conforma per l'utilizzo delle essenze vegetali;
- valorizza il litorale potenziando le strutture dedicate alla balneazione presso la rocca del Castelluccio il cui riordino e riqualificazione avverranno mediante demolizione delle strutture balneari esistenti e ricostruzione di volumi, ad un solo piano ad una quota d'imposta inferiore a quella della strada statale, limitatamente alla fascia alla base del promontorio roccioso a salvaguardia delle visuali dal mare e dalla via Aurelia e a valorizzazione del fortilizio;
- salvaguarda la visibilità del mare limitando i volumi e mantenendoli al di sotto del livello della Aurelia;
- adotta per le nuove costruzioni materiali e tecnologie tradizionali dell'ambiente marino nonché forme che si integrano con il contesto nel quale si inseriscono;
- prevede opere edilizie identificabili nelle categorie "Sostituzione edilizia" e "Nuova costruzione" (per le quali è prevista la redazione di un S.O.I.);

In aggiunta a tali prescrizioni il progetto è conforme anche a quanto previsto dal Piano Regolatore Portuale, tenendo conto di quanto effettivamente attuato (il SAU approvato con delibera di C.C. n. 79/2002 ha escluso l'area dalle previsioni di spostamento della ferrovia a mare limitando l'intervento alla sola parte ad ovest del Castelluccio) e al superamento di alcune prescrizioni da parte di successivi aggiornamenti degli strumenti pianificatori comunali e sovra-comunali che prevedono un ridimensionamento delle opere in particolare in riferimento alle aree destinate a parcheggio. Le opere in progetto, infatti, prevedono:

- la creazione di un porticciolo ad utilizzazione pubblica per la nautica da diporto con riserva per la nautica sociale;
- un limitato riempimento per la realizzazione della banchina;
- la sistemazione e organizzazione della mobilità pubblica, compresi i parcheggi;
- la creazione di servizi pubblici accessori all'approdo;
- una conformazione degli attracchi che non interferisce con il campo di regata per il canottaggio.

5 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON I VINCOLI DI NATURA ARCHEOLOGICA, ARCHITETTONICA, PAESISTICA ED AMBIENTALE

5.1 Vincoli di natura archeologica, architettonica, paesistica ed ambientale

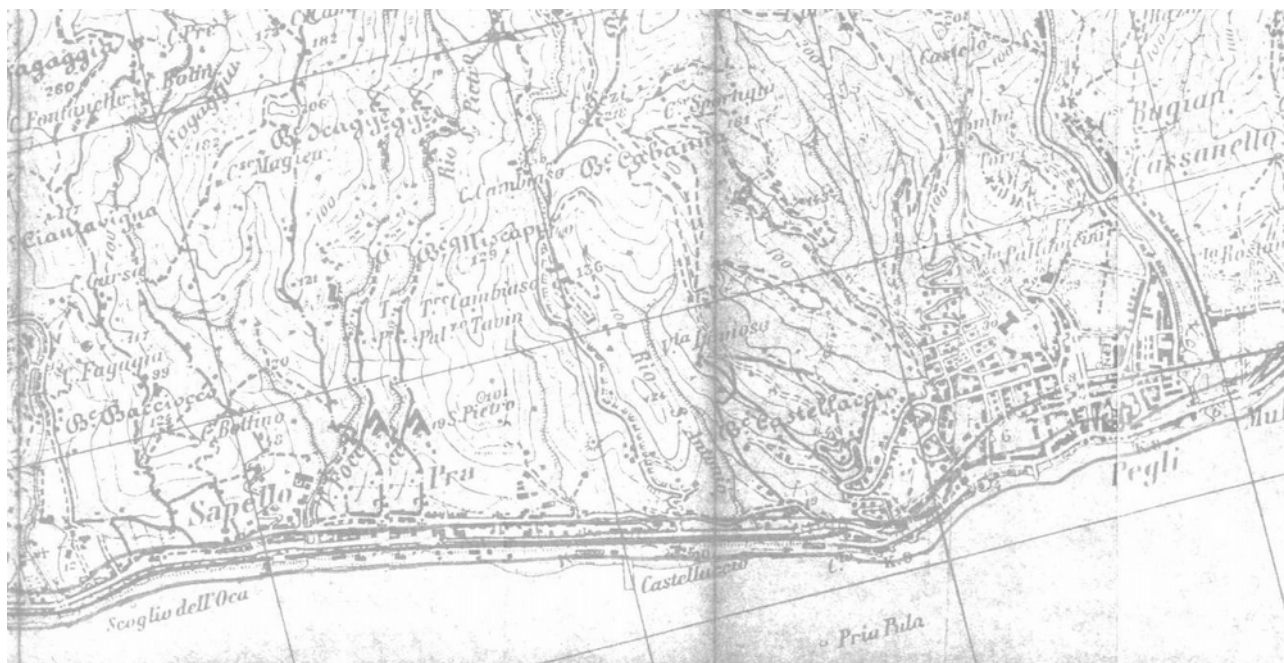
In aggiunta alle prescrizioni di carattere ambientale contenute negli strumenti pianificatori ai vari livelli l'area d'intervento ricade in zone oggetto di vincolo paesaggistico identificate quali **Bellezze d'insieme** e denominate come segue:

- Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m. 50 sia a monte che a valle come indicato dal Decreto Ministeriale 19 giugno 1958 che decreta:

"La sede stradale della via Aurelia nel percorso compreso nel territorio della provincia di Genova, con una fascia marginale, sia a monte che a valle, per una profondità di metri 50 (cinquanta), sita nel territorio dei comuni di Rapallo, Zoagli, Chiavari, Lavagna, Sestri Levante, Moneglia, Genova, Arenzano e Cogoleto ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa."

- Zone in località Castelluccio nel comune di Genova – Pegli dalle quali si gode la visuale del mare e di parte della costa ligure come da Decreto Ministeriale 13 febbraio 1953 che decreta che:

"la zona, nel suo insieme, presenta aspetti panoramici di non comune bellezza che eventuali costruzioni incontrollate potrebbero deturpare impedendone la visuale; Riconosciuto che la zona predetta costituisce un quadro naturale ricco di punti di belvedere dai quali si gode la visuale del mare e di parte della costa ligure; ..."



Estratto carta dei Vincoli - Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m. 50 sia a monte che a valle (D.M. Del 19/06/1958)



Estratto carta dei Vincoli - Zone in località Castelluccio nel comune di Genova - Pegli dalle quali si gode la visuale del mare e di parte della costa ligure (D.M. del 13/02/1953)

Il fortizio del Castelluccio, inoltre, è soggetto a **vincolo architettonico puntuale** in base al Decreto del Ministero della Educazione Nazionale del 7 giugno 1940 con il quale si notifica che:

"Il FORTINO CASTELLUCCIO in Località CASTELLUCCIO ha importante interesse ed è

quindi sottoposto alle disposizioni ..."

di tutela.

Infine, ricadendo nella fascia dei **300 metri dalla costa** l'area oggetto di intervento è assoggettata a tutela anche ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera a) del d.lgs 42/2004 e s.m. e i. in quanto:

"1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;"

Il sito si trova inoltre all'interno della fascia di rispetto ferroviario per cui sarà necessario richiedere le relative autorizzazioni dell'Ente Ferrovie dello Stato Italiane.

5.2 Verifica della compatibilità delle opere in progetto con i vincoli di natura archeologica, architettonica, paesistica ed ambientale

Come sopra espresso il progetto prende in esame complessivamente il paraggio compreso tra la rocca del Catelluccio e il promontorio del Risveglio, così come indicato negli strumenti pianificatori, interessando sia le aree oggetto di richiesta di concessione che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l.. La contiguità tra le due aree consente di gestire l'intervento organizzandolo in maniera unitaria ed organica pur conservandone la rispettiva autonomia.

Il patrimonio naturale e storico di tale zona è rappresentato in primis dalla scogliera del Risveglio e dalla rocca del Castelluccio, situati alle estremità di levante e di ponente dell'area, fortemente artificializzata, in cui si inserisce il nuovo porticciolo. A monte dell'area invece, oltre la ferrovia, si trova invece la via Aurelia, che in questo tratto prende il nome di via Pegli, e ancora più a monte, sempre a levante, si trova Villa Banfi.

Come mostrano gli elaborati grafici nonché i fotoinserti contenuti nello specifico elaborato DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, FOTOINSERTI E SIMULAZIONI VIRTUALI (elaborato n° D-AR-PR-036-0), il progetto del porticciolo si inserisce in un'area già fortemente artificializzata mantenendosi parallelo alla massicciata ferroviaria con opere di riempimento di modeste dimensioni e con piccole volumetrie che rimangono sempre ben al di sotto della strada statale 1, salvaguardando in tal modo le visuali sia dalla via Aurelia che da Villa Banfi.

A levante, il piccolo volume ad un piano fuori terra, destinato a locali commerciali pubblici, si innesta alla scarpata andando a raccordare il livello della banchina con il livello di via Zaccaria. La composizione architettonica di tale volume oltre a non interferire con la quota di quest'ultima individua un livello di fruizione intermedio che, attraverso un belvedere, valorizza i rapporti visuali con la scogliera del Risveglio senza entrare in conflitto con la percezione del mare dalle infrastrutture a monte e viceversa.

A ponente, il riordino delle strutture balneari dei Bagni Castelluccio prevede la creazione di un organismo unico ed omogeneo ad un solo piano fuori terra la cui quota di imposta rimane ben al di sotto della via Aurelia limitandone in tal modo l'impatto sulle visuali sia dalla statale che dal mare, valorizzando il fortilizio situato alla sommità del promontorio.

Al miglioramento dell'impatto sul contesto paesaggistico in cui si inserisce concorrono altresì il parziale trattamento della copertura con sistemazioni a verde pensile, nonché l'utilizzo di forme, colori e materiali che qualificano l'edificio quale basso basamento integrato nel contesto circostante lasciando emergere il fortilizio.

Il progetto prevede inoltre di collocare ai bordi della viabilità veicolare e a ridosso del percorso pedonale ai piedi del Castelluccio ampie aree a verde i cui volumi variabili, dettati dall'utilizzo di differenti essenze vegetali della macchia mediterranea, creeranno un gradevole sfondo alla lunga panca affacciata sul bacino portuale e sul campo di gara di canottaggio, valorizzando al contempo la base del promontorio che ospita la storica fortezza.

6 COSTO DELLE OPERE

Si allega di seguito il quadro economico delle opere:

QUADRO ECONOMICO – PREZZARIO REGIONALE 2022	
IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI IN CONVENZIONE	17.800.000,00 €
ONERI DELLA SICUREZZA	534.000,00 €
IMPREVISTI	712.000,00 €
TOTALE NETTO LAVORI	19.046.000,00 €
I.V.A. (22,00%)	4.190.120,00 €
TOTALE LORDO LAVORI	23.236.120,00 €
ONERI PROFESSIONALI	1.000.000,00 €
CASSA PREVIDENZIALE (4%)	40.000,00 €
I.V.A. (22,00%)	228.800,00 €
TOTALE ONERI PROFESSIONALI	1.268.800,00 €
TOTALE GENERALE	€ 24.504.920,00 €

Genova, 08.05.2023

arch. Marco Roggeri



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

C. 969 - Comune di Genova - Prot. 23/08/2023 - 0372176

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 Dott. Arch. Marco Roggeri - mag.MA architetture Via Cardinal Meglia, 28 - 18010 - Santo Stefano al Mare (IM) Tel. +39 347 6185301 e-mail: info@mag-ma.it Part. IVA: 01211220080	Progettazione Opere Marittime Studio Ballerini Ingegneri Associati Via Caffaro, 27/10 - 16124 - Genova Tel. +39 010 209 1295 e-mail: studioballerini@gmail.com Part. IVA: 02555620992
Progetto Strutturale Dott. Ing. Davide Barilli - BD INGEGNERIA STP S.r.l. Piazza R. Baldini, 4/28 - 16149 - Genova Tel.: +39 010532074 e-mail: studio@bdingegneria.com Part. IVA: 02533670994	Progettazione Opere Fluviali Dott. Ing. Giampiero Nobile - OAC INNOVATION SRL Via di Sottoripa, 1A/81 - 16124 - Genova Tel. +39 010 869 8603 e-mail: gnobile@oacingegneria.com Part. IVA: 02790430991
Progetto Impianti Dott. Ing. Maurizio Cambiaso - Cambiaso Ingegneria S.r.l. Piazza della Vittoria 15/23 - 16121 - Genova Tel.: +39 0108690286 e-mail: cambiaso.maurizio@gmail.com Part. IVA: 02360420992	Progettazione Geologica Dott. Geol. Andrea Guardiani Piazza S.Benedetto, 8 - 18018 - Taggia (IM) Tel. +39 0184 475874 e-mail: aguardiani.ag@gmail.com Part. IVA: 01277730089
Progettazione Acustica Dott. Ing. Gianluca Agliata Via Montelungo 80/2 - 16121 - Genova Tel.: +39 335 6116854 e-mail: gianluca.agliata@gmail.com Part. IVA: 01438460998	Progettazione Geologica Dott. Geol. Paolo Anfossi Via Lungo Argentina, 19 - 18018 - Taggia (IM) Tel. +39 3937684781 e-mail: anfossipaolo@libero.it Part. IVA: 01532840087
Progettazione Geologica Dott. Geol. Stefano Romanelli Piazza S.Giovanni 9/3 - 16043 - Chiavari (GE) Tel.: +39 0185312417 e-mail: romanelli.stefano@libero.it Part. IVA: 02318810302	Rilievi Geom. Alberto Centenari - 4geo Via Colombo, 13 - 16121 - Genova Tel. +39 010 5957355 e-mail: centenari@4geo.it Part. IVA: 03787920101

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 18 Agosto 2023
Oggetto della tavola <h2 style="text-align: center;">NORME DI ATTUAZIONE - SCHEMA</h2>	Tavola N° <h1 style="text-align: center;">PUO-DG-PR-D03-1</h1>	
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 3 Settori di intervento (elaborato grafico n° PUO-AR-PR-06-1):

- | | |
|------------------|---|
| Settore 1 | destinato alla realizzazione dell'approdo per la nautica da diporto di Pegli, ai sensi del D.P.R. 509/97. |
| Settore 2 | destinato alle infrastrutture di connessione alla struttura dedicata alla nautica da diporto. |
| Settore 3 | 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:

- | | |
|------------------|---|
| Settore 1 | strutture balneari;
pubblici esercizi;
rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca;
infrastrutture di interesse locale, limitatamente agli impianti per la nautica da diporto, ai percorsi pedonali e ciclabili. |
| Settore 2 | 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 si Superficie Agibile nel limite del 20%;
- 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	n. 255
di cui:	
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	n. 40
di cui:	

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

Settore 3

- Miglioramento viabilistico lato ponente sino all'innesto con la rotatoria posta sulla SS1. Tale opera, come meglio individuata sulla tavola PUO-AR-PR-006-0, ancorchè al di fuori della perimetrazione del P.U.O. è da considerarsi ad esclusivo onere del Soggetto Attuatore a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'interventi previsti sul Settore 3.

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:

- 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 e/o migliorare 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 PUO-DG-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..

1	Ott. 2023	Prima Emissione				
Revisione	Data	Oggetto	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato

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

Dott. Arch. Marco Roggeri - mag.MA architetture
Via Cardinal Meglia, 28 - 18010 - Santo Stefano al Mare (IM)
Tel. +39 347 6185301
e-mail: info@mag-ma.it
Part. IVA: 01211220080

Progetto Strutturale

Dott. Ing. Davide Barilli - BD INGEGNERIA STP S.r.l.
Piazza R. Baldini, 4/28 - 16149 - Genova
Tel.: +39 010532074
e-mail: studio@bdingegneria.com
Part. IVA: 02533670994

Progetto Impianti

Dott. Ing. Maurizio Cambiaso - Cambiaso Ingegneria S.r.l.
Piazza della Vittoria 15/23 - 16121 - Genova
Tel.: +39 0108690286
e-mail: cambiaso.maurizio@gmail.com
Part. IVA: 02360420992

Progettazione Acustica

Dott. Ing. Gianluca Agliata
Via Montelungo 80/2 - 16121 - Genova
Tel.: +39 335 6116854
e-mail: gianluca.agliata@gmail.com
Part. IVA: 01438460998

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Stefano Romanelli
Piazza S.Giovanni 9/3 - 16043 - Chiavari (GE)
Tel.: +39 0185312417
e-mail: romanelli.stefano@libero.it
Part. IVA: 02318810302

Progettazione Opere Marittime

Studio Ballerini Ingegneri Associati
Via Caffaro, 27/10 - 16124 - Genova
Tel. +39 010 209 1295
e-mail: studioballerini@gmail.com
Part. IVA: 02555620992

Progettazione Opere Fluviali

Dott. Ing. Giampiero Nobile - OAC INNOVATION SRL
Via di Sottoripa, 1A/81 - 16124 - Genova
Tel. +39 010 869 8603
e-mail: gnobile@oacingegneria.com
Part. IVA: 02790430991

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Andrea Guardiani
Piazza S.Benedetto, 8 - 18018 - Taggia (IM)
Tel. +39 0184 475874
e-mail: aguardiani.ag@gmail.com
Part. IVA: 01277730089

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Paolo Anfossi
Via Lungo Argentina, 19 - 18018 - Taggia (IM)
Tel. +39 3937684781
e-mail: anfossipaolo@libero.it
Part. IVA: 01532840087

Rilievi

Geom. Alberto Centenari - 4geo
Via Colombo, 13 - 16121 - Genova
Tel. +39 010 5957355
e-mail: centenari@4geo.it
Part. IVA: 03787920101

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

18
Ottobre
2023

Oggetto della tavola

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Tavola N°

PUO-DG-PR-
D04-1

Livello Progettazione



Bagni Castelluccio S.p.A.

GENOVA, 16 OTTOBRE 2023

Disclaimer

Il presente documento è stato predisposto da Italia Comfidi insieme al Management della società per fornire, se pur in modo sintetico, un quadro di natura patrimoniale, finanziaria ed economica nell'operazione di «Building» del nuovo PORTO BAGNI CASTELLUCCIO e costituisce la rivisitazione del progetto originario redatto nell'ottobre 2020 per effetto della mutata situazione macro-economica che ha imposto una crescita di oltre il 40% dei costi di costruzione.

Il presente documento e le considerazioni che vi sono contenute hanno natura strettamente riservata e confidenziale, è stato rivisto da Italia Comfidi da un punto di vista Bancario e sostenibilità degli impegni su flussi finanziari futuri.

La sua diffusione viene limitata e ristretta ai destinatari diretti. Pertanto, il documento non potrà essere divulgato o riprodotto, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso delle Società.

La Società

La Bagni Castelluccio è una società costituita in data 30 aprile 1980 oggi **retta nella tipologia di società per azioni**.

Essa svolge attività ricettizia di porto turistico con posti barca fino ai 15 metri, bar, ristorante, stabilimento balneare nonché subagenzia assicurativa per gli armatori in via diretta dopo la fusione per incorporazione della controllata Consulenze Castelluccio SRL avvenuta nel 2021.

La struttura della compagine sociale è leggibile dal grafico riportato alla slide successiva.

In data 6 agosto 2020 la società al fine di rafforzare la sua struttura e consistenza patrimoniale ha deliberato un aumento di capitale sociale (da € 91.000 a € 740.000 euro di cui € 279.000 a titolo gratuito e € 370.000 a pagamento). L'operazione era ed è finalizzata ad affrontare l'investimento, di ampia portata economico e finanziaria, di completa rivisitazione e ristrutturazione del compendio comunemente conosciuto come «Porticciolo di Pegli» e deve essere considerata come lo «start point» per ulteriore incremento di mezzi propri nel momento in cui le competenti autorità dovessero concedere alla società i diritti per l'intervento di riqualificazione.

Come si può leggere di seguito il Bilancio di Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 registra un consistente incremento del capitale proprio anche per la rilevazione della Riserva da Rivalutazione del compendio immobiliare che trova la sua matrice nella legge n° 342 del 2000 e successivi interventi del legislatore.

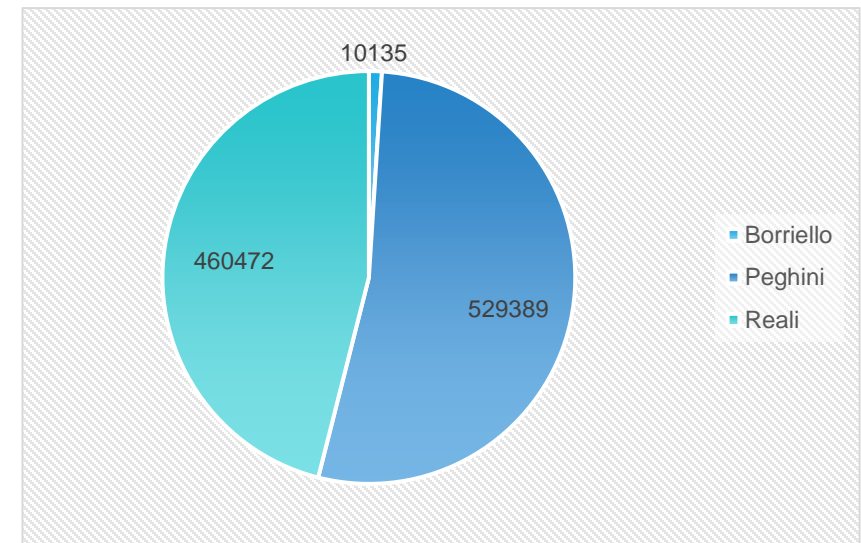
La Società

Successivamente, sempre nell'ottica del rafforzamento **dell'effettività** del capitale sociale, in data 26 luglio 2022 l'assemblea dei soci, in sede straordinaria, ha deliberato l'aumento, in via gratuita del capitale sociale da € 740.000 ad € 1.000.000 con l'utilizzo della riserva ex-lege 342/ 2000. Nella stessa assise è stata deliberata la trasformazione della tipologia sociale da società a responsabilità limitata in società per azioni per meglio fruire delle opportunità che offre la nuova tipologia sociale nel percorso di attivazione delle fonti di terzi e di garanzia verso i terzi.

La Società è attualmente amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri ed è sottoposta al controllo di legittimità e legale dei conti da parte di un Collegio Sindacale sempre nominato in sede di trasformazione.

Il consiglio di amministrazione nominato dall'assemblea del 26 luglio 2022 è composto da:

- Avv. Marco Fontana , Presidente del Consiglio di amministrazione e rappresentante dell'impresa;
- Elisa Reali, Legale rappresentante e Amministratore Delegato;
- Orietta Peghini, Consigliere di amministrazione;
- Christian Borriello, Consigliere di amministrazione;
- Avv. Simona Peluso, Consigliere di amministrazione;



La Società

Il controllo di legittimità e legale dei conti è attribuito, come detto, ad un collegio sindacale composto da 3 membri, tutti Revisori Legali dei conti, nelle persone di:

- Dott. Alberto Turrini, Presidente del Collegio Sindacale
- Dott. Giulio Giovanni Morbelli, Sindaco Effettivo
- Dott. Cristiano Garbarino, Sindaco Effettivo

Considerazioni macro e micro economiche

Dopo quattro decenni di costante caduta del Tasso Naturale di Interesse che è addirittura arrivato a riguardare valori negativi, la fase pandemica manifestatasi con virulenza nel marzo del 2020 con effetti sociali e demografici **devastanti** in tutto il mondo, ha portato, prima, ad una profonda recessione a livello mondiale e, poi, ad una vigorosa ripresa della crescita. Questa situazione di «stop and go» ha interrotto e comunque alterato tutta la catena di «supply chain» a livello mondiale portando ad un costante, continuo e tutt'ora persistente aumento dei prezzi alla produzione e, di conseguenza, al consumo; aumento mai registrato da oltre 40 anni. L'inflazione è tornata ad erodere il potere d'acquisto mettendo le Banche Centrali nella condizione di adottare una politica restrittiva attraverso l'aumento dei tassi di riferimento.

Alla fase pandemica che ha innestato un «cambiamento epocale» sotto tutti gli aspetti socio-economici si sono aggiunti gli effetti dell'invasione russa in Ucraina con un impatto monetario ed economico devastante che si è sovrapposto alla crisi pandemica e si è ripercosso soprattutto sui costi dell'energia (febbraio 2022) essendo gran parte dell'Europa (Italia e Germania in particolare in quanto costituiscono rispettivamente la seconda e la prima industria manifatturiera dell'area EU) con costi dirompenti sia per l'operatore impresa che l'operatore famiglia.

Oggi, mentre vengono scritte queste note, l'inflazione viaggia oltre il 10%, le banche centrali da mesi hanno dato corpo ad aumenti costanti dei tassi di riferimento – FED e BCE in testa – con la finalità di contrastare il fenomeno inflattivo. Quanto sopra ha portato le autorità monetarie a rivedere le prospettive di crescita del PIL ed a presentare una fase recessiva per i prossimi trimestri.

Sussiste peraltro da parte nostra sul piano micro la possibilità parziale di traslare l'aumento dei costi dei servizi sulle tariffe in funzione dell'impatto psicologico delle aspettative inflazionistiche. Al di là della suddetta considerazione, la nostra società è stata costretta a rivedere l'**originario piano (2020)** a seguito dell'incremento dei costi di tutte le materie e servizi impiegate nell'opera e l'effetto del fenomeno è chiaramente leggibile nella componente numerica del piano

E' plausibile, per i suddetti motivi, ipotizzare sul capitale di terzi un onere del 4,50/5%.

Il settore

ANALISI MICRO ECONOMICA

La Marina è integrata nel contesto urbano di Pegli e, quindi, nella zona a Ponente del Comune di Genova.

E' ubicata nelle immediate vicinanze degli insediamenti abitativi ed è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici: inoltre, si trova in prossimità dell'autostrada, offrendo quindi la possibilità di un accesso vantaggioso per residenti del Basso Piemonte e Lombardia.

Al momento non è dotata di aree destinate a parcheggio ma il piano di investimento prevede la costruzione di parcheggi tali da servire i fruitori dei posti barca.

La forza della gestione attuata da Bagni Castelluccio è nell'aver fidelizzato nel tempo i Clienti, in buona parte residenti nelle vicinanze della marina, tutti appassionati «marinai», molti dei quali «velisti» o «pescatori», attenti alla qualità del servizio offerto ma anche ai prezzi operati.

Inoltre il fatto che l'azienda è detenuta e gestita in un contesto familiare che fa della continuità la sua forza, ha permesso di fornire servizi «ad personam» che in altri contesti non sarebbero possibili.

Bagni Castelluccio, visto il notevole lasso di tempo da cui gestisce la marina, può considerarsi un'azienda "storica" che poco ha risentito della crisi di settore. Difatti la marina ha sempre registrato una buona percentuale di occupazione che è stata possibile mantenere, anche in periodo di crisi, grazie ad un'oculata gestione e anche, talvolta, con una politica aggressiva sul lato delle tariffe.

Con una migliore infrastruttura potranno essere applicate tariffe di livello superiore, pertanto le stesse saranno adeguate in tal senso.

Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Data la finalità dell'operazione da parte della società (investimento durevole nel tempo e non oggetto di intendimenti speculativi) il percorso si innesta su una componente statica (stato patrimoniale) e dinamica (conto economico) di cui si riportano di seguito i dati sintetici estratti dai bilanci degli esercizi 2018 – 2021.

Stato Patrimoniale

Attivo	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
A. Crediti verso soci	0	0	74.814	74.814
B. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	228.812	261.511	1.467.115	1.564.343
B.I TOTALE IMMOB. IMMATERIALI	96.207	64.443	123.721	252.411
B.II TOTALE IMMOB. MATERIALI	130.905	195.136	1.143.394	1.111.932
B.III TOTALE IMMOB. FINANZIARIE	1.700	1.932	200.000	200.000
C. ATTIVO CIRCOLANTE	521.911	663.380	909.072	991.966
C.I TOTALE RIMANENZE	6.822	1.500	1.500	1.950
C.II TOTALE CREDITI	191.666	211.818	378.645	370.589
C.III TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0
C.IV TOTALE DISPON. LIQUIDE	323.423	450.062	528.927	619.427
D. RATEI E RISCOINTI	164.741	168.115	38.629	47.110
TOTALE ATTIVO	915.464	1.093.006	2.489.630	2.678.233

Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Data la finalità dell'operazione da parte della società (investimento durevole nel tempo e non oggetto di intendimenti speculativi) il percorso si innesta su una componente statica (stato patrimoniale) e dinamica (conto economico) di cui si riportano di seguito i dati sintetici estratti dai bilanci degli esercizi 2018 – 2021.

Stato Patrimoniale

Passivo	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
A. TOTALE PATRIMONIO NETTO	388.163	402.451	1.728.533	1.764.456
A.I Capitale sociale	91.000	91.000	740.000	740.000
A.IV Riserva Legale	12.168	12.168	20.000	20.000
A.VI Altre Riserve	151.716	159.856	962.450	968.533
A.VIII Utile/Perdita a nuovo	125.140	125.140	0	0
A.IX Utile/Perdita di esercizio	8.139	14.287	6.083	35.923
B. TOTALE FONDI RISCHI	0	30.000	0	0
B.4 Altri Fondi		30.000	0	0
C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	15.743	19.585	23.995	8.243
D. TOTALE DEBITI	354.568	488.689	568.387	712.936
D.4 Banche entro l'esercizio	87.373	30.000	30.000	0
D.4 Banche oltre l'esercizio	0	118.087	136.998	134.315
D.7 Fornitori entro l'esercizio	115.653	126.422	202.737	174.842
D.12 Debiti tributari entro l'esercizio	0	30.171	28.143	43.591
D.13 Istituti Previdenza entro l'esercizio	6.682	6.952	8.225	9.310
D.14 Altri Debiti entro l'esercizio	144.860	177.057	162.284	350.878
E. RATEI E RISCONTI	156.990	152.282	168.715	192.598
TOTALE PASSIVO	915.464	1.093.007	2.489.630	2.678.233

Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Dati economici

L'andamento storico evidenzia un valore positivo dell'EBITDA per tutto l'orizzonte analizzato, variabile tra il 10% e il 32% dei ricavi, testimonianza di una generazione di cassa positiva in un contesto in cui si può rilevare un equilibrio patrimoniale soddisfacente.

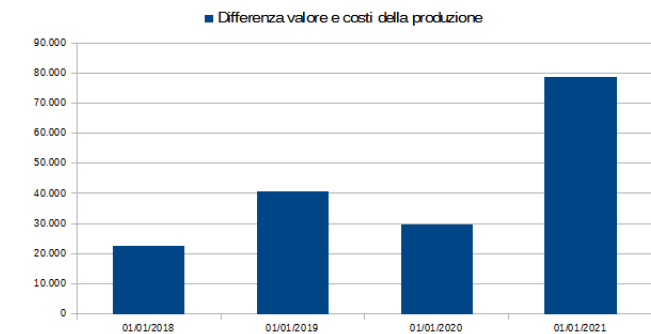
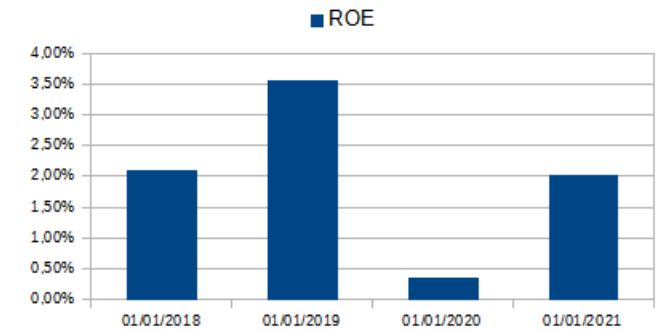
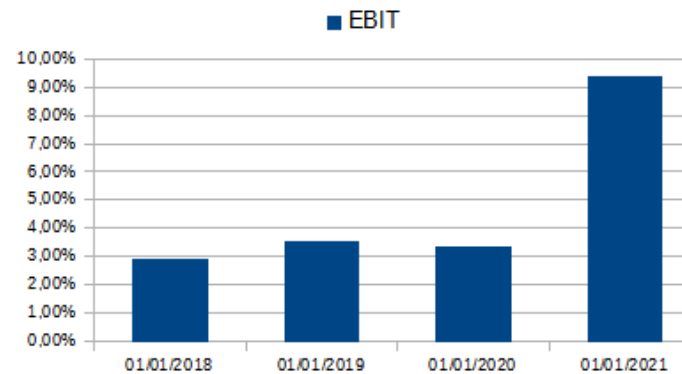
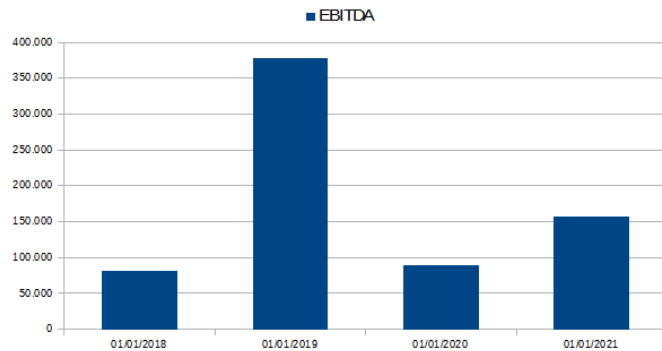
Conto Economico

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
A. TOTALE VAL. DELLA PRODUZIONE	766.834	1.157.651	883.620	840.655
A.1 Ricavi vendita e prestazioni	761.909	708.264	755.441	827.707
A.5 Altri ricavi	4.925	449.387	128.179	12.948
B. TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	744.305	1.116.889	853.993	761.892
B.6 Materie prime e consumo	81.004	56.069	41.809	35.001
B.7 Servizi	168.229	429.898	460.429	391.433
B.8 Godimento beni di terzi	139.719	145.787	149.245	145.464
Valore aggiunto	377.882	525.897	232.137	268.757
B.9 Totale costi del personale	296.031	147.321	143.367	111.082
B.9.a Salari e stipendi	233.189	104.601	105.077	79.516
B.9.b Oneri sociali	54.725	33.242	32.469	25.453
B.9.c Tratt. Fine rapporto	8.117	9.478	5.821	6.113
EBITDA	81.851	378.576	88.770	157.675
B.10 Totale Ammortamenti e svalut.	53.421	58.118	48.734	51.462
B.11 Variazione materie	-3.207	0	0	-450
B.14 Oneri diversi di gestione	9.108	279.696	10.409	27.900
Differenza valore e costi della produzione	22.529	40.762	29.627	78.763
C. TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZ.	-210	-1.541	-7.384	-7.091
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	22.319	39.221	22.243	71.672
Imposte correnti	14.180	24.934	16.160	35.749
UTILE DI ESERCIZIO	8.139	14.287	6.083	35.923

Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Dati economici: grafici

Per maggiore chiarezza rispetto a quanto rappresentato in precedenza si riportano a lato una sintesi grafica dei principali indicatori di reddituali.



Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Al 31 dicembre 2022 la fotografia della situazione patrimoniale e la dinamica espressa dal conto economico confermano una tendenza estremamente positiva con un valore della produzione che superava i 1.200.000 Euro ed un risultato economico positivo.

Nella costruzione del piano la proiezione al 31 dicembre 2023 dei dati di bilancio ha accolto prudenzialmente tale dinamica.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

La presente sezione si articola come segue:

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione
2. Timing dell'operazione
3. Assumptions economiche e finanziarie

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

PREMESSA

L'intervento progettuale relativo alla realizzazione del porto turistico prende in esame complessivamente il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio ed il promontorio del Risveglio, così come identificato negli strumenti pianificatori, interessando sia le aree oggetto della concessione demaniale che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio S.p.A.

La particolare situazione di contiguità delle aree consente di gestire l'intervento organizzandolo in maniera unitaria ed organica, sia da un punto di vista funzionale che di linguaggio architettonico, pur mantenendo la rispettiva autonomia, ottemperando completamente a quanto prescritto negli strumenti di pianificazione comunale e sovra-comunale.

IMPOSTAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'impostazione del progetto si fonda sui seguenti punti qualificanti:

- sistemazione dell'intera area del paraggio compresa tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio mediante un asset progettuale unitario ed organico a basso impatto ambientale;
- mantenimento dell'autonomia funzionale tra le aree in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l. e le aree oggetto di richiesta di concessione;
- organizzazione dello specchio acqueo con creazione di approdo e ormeggio sicuro limitando l'impatto sul contesto ambientale;
- organizzazione della mobilità pedonale e veicolare che metta in relazione in modo organico la viabilità interna con quella di raccordo e connessione con le infrastrutture al contorno esistenti e di previsione, sia di terra che di mare;

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

- creazione di servizi essenziali funzionali alla nautica e alla frequentazione pubblica dei luoghi in relazione alla prosecuzione della passeggiata;
- salvaguardia delle visuali dalla via Aurelia;
- salvaguardia delle visuali dal mare;
- valorizzazione della scogliera del Risveglio;
- valorizzazione del fortilizio del Castelluccio mediante riorganizzazione e riqualificazione delle strutture dei "Bagni Castelluccio";
- mitigazione dell'impatto delle opere a terra mediante l'utilizzo del verde.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione











CARATTERISTICHE E NUMERO DEI POSTI BARCA

La natura ed il numero dei posti barca previsti nel progetto derivano, a partire dalle dimensioni dello specchio acque di cui si dispone, dall'analisi di diversi fattori che includono tra gli altri la necessità e volontà di garantire i posti attualmente utilizzati nelle strutture di attracco esistenti, nel rispetto della normativa vigente.

La scelta di fondo, condivisa con la società che ha ormai acquisito esperienza diretta sul campo, è stata quella di orientare tutti i posti barca con l'asse longitudinale parallelo alla direzione dei venti dominanti (libeccio-mezzogiorno).

A lato si riporta la tabella dei posti barca previsti.

INDIVIDUAZIONE POSTI BARCA

Posti barca	Dimensione	Superficie	Numero	%
 m 13	m (14.1 x 4.5)	mq 1015.20	16	2.5
 m 12	m (13.0 x 4.3)	mq 614.90	11	1.7
 m 11	m (12 x 4.1)	mq 934.80	19	2.9
 m 10	m (11.0 x 3.8)	mq 2508.00	60	9.3
 m 9	m (10.0 x 3.5)	mq 2905.00	83	12.8
 m 8	m (8.8 x 3.3)	mq 2032.80	70	10.8
 m 7	m (7.7 x 3.0)	mq 2217.60	96	14.8
 m 6	m (6.6 x 2.7)	mq 1140.48	64	9.9
 m 5	m (5.5 x 2.4)	mq 1372.80	105	16.3
 < m 5	m (5.0 x 2.2)	mq 1364.00	123	19.0
			Tot. 647	100%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

L'operazione di costruzione del porto è stata studiata sul piano esecutivo in modo tale da continuare l'attività anche durante la costruzione dell'opera mantenendo l'occupazione degli attuali 500 posti barche in piena continuità aziendale.

Terminata l'opera del nuovo porto il piano economico è stato sviluppato con un adeguamento delle tariffe e dei nuovi servizi offerti.

METRAGGIO	N POSTI	TARIFFA AFFITTO ANNUALE POSTI BARCA
4M	123	3.000,00 €
5	105	3.200,00 €
6	64	3.500,00 €
7	96	3.750,00 €
8	70	4.000,00 €
9	83	4.300,00 €
10	60	4.500,00 €
11	19	4.750,00 €
12	11	5.250,00 €
13	16	6.000,00 €
TOTALI	647	

	dal 2026	dal 2029
AFFITTO ANNUO POSTI AUTO	195.000,00	201.500,00
AFFITTO ANNUO LOCALI COMMERCIALI	156.000,00	162.500,00

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

Le opere a terra

L'attuazione delle opere a terra rende necessaria la creazione di un riempimento a mare che, mantenuto di dimensioni contenute e limitato alle superfici strettamente necessarie alla predisposizione delle funzioni legate alla **mobilità ed** al funzionamento delle attività nautiche connesse all'approdo, sarà realizzato a ridosso della massicciata ferroviaria e con uno sviluppo ad essa parallelo. Tale riempimento ospiterà la banchina la cui sistemazione, strutturata secondo criteri funzionali, è organizzata secondo una composizione per fasce che, da monte verso mare, ospitano i) una zona filtro sistemata a verde, di separazione dalle aree ferroviarie, ii) la viabilità veicolare con le annesse aree a parcheggio, iii) una fascia attrezzata con i servizi legati all'approdo e iv) la passeggiata. Lo sviluppo della banchina interessa una profondità di circa 25-30 metri. Completano tale organizzazione, a levante, la sistemazione delle aree a ridosso del promontorio del Risveglio, e a ponente, la riqualificazione dei "Bagni Castelluccio".

Viabilità veicolare e parcheggi

L'accesso carrabile all'area portuale è previsto unicamente da ponente e avviene attraverso il sottopasso ferroviario, già esistente, a fianco del Rio San Michele. La viabilità prosegue sviluppandosi nelle aree già previste dal SOI del Consorzio Pegli Mare e, passando a mare, nel tratto in corrispondenza del Castelluccio, raggiunge le aree oggetto di richiesta di concessione collocandosi nella parte a monte della banchina, a ridosso della massicciata della ferrovia.

A levante è prevista la realizzazione di una rotatoria che consenta al traffico veicolare, legato al normale utilizzo delle aree portuali, di tornare verso l'accesso di ponente. In corrispondenza della rotatoria è sistemato l'accesso carrabile al piazzale di manutenzione presso al quale sono sistemati anche il varo e alcuni servizi dedicati alla nautica e alla manutenzione delle imbarcazioni. Tale accesso è regolato da elementi dissuasori ed è limitato ai soli addetti alla manutenzione e ai fruitori occasionali del varo e dei servizi, nonché agli armatori delle imbarcazioni situate sul frangiflutti in prosecuzione del molo foraneo.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

A livello della banchina sono stati previsti complessivamente 250 posti auto a servizio dell'attività nautica di cui 13 per disabili oltre a 10 posti auto per il personale di servizio. Contestualmente è prevista la realizzazione di 32 posti moto.

La viabilità pedonale

Scrupolosamente separata da quella veicolare, al fine di consentirne una fruizione in sicurezza, la viabilità pedonale si sviluppa nella parte a mare della banchina. La passeggiata, come da intendimenti degli strumenti di pianificazione comunali, rappresenta la continuazione dei tratti già esistenti o in corso di realizzazione, collegandosi a levante con la passeggiata di Pegli ed a ponente con i percorsi pedonali della fascia di rispetto di Prà.

Da ponente l'accesso alla passeggiata è pensato in continuità con i percorsi pedonali previsti nel SOI del Consorzio Pegli Mare mentre, a levante, dove il collegamento con via Zaccaria necessita il superamento di un dislivello di circa 6 metri, il tracciato segue uno sviluppo in rampa consentendo a tutti i fruitori indistintamente, abili e meno abili, il proseguimento del percorso verso la passeggiata di Pegli. In aggiunta a tali ingressi, posti alle estremità del paraggio, l'accessibilità pedonale è potenziata dalla riapertura del sottopasso ferroviario. Situato a circa 80 metri ad est da quello del Castelluccio e circa 150 metri da piazza Lido di Pegli, il sottopasso mette in collegamento diretto le aree portuali con la via Aurelia e l'abitato.

I servizi – la fascia attrezzata

Come sopra descritto la viabilità veicolare si sviluppa rigorosamente separata da quella pedonale. Tale separazione avviene mediante una fascia che potremmo identificare quale "fascia attrezzata" lungo la quale avviene la distribuzione dei servizi alla nautica per tutta la lunghezza della banchina, mediante elementi modulari prefabbricati al cui interno saranno collocati, di volta in volta, servizi igienici, docce, locali lavanderia, nonché depositi per le attrezzature nautiche.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

Trattandosi di moduli ripetibili, potranno, nel caso, essere implementati per dare alloggio a punti informativi o piccole attività di ristoro, anche solo stagionali,

legate alla fruizione della passeggiata, senza modificare le caratteristiche del progetto. Lungo la fascia attrezzata, nei pressi dei servizi saranno predisposti anche i punti di raccolta differenziata dei rifiuti.

Tale fascia funzionale sarà identificabile come vero e proprio elemento caratterizzante la banchina, in quanto sarà contraddistinta da una struttura continua pergolata che farà da supporto al verde rampicante situato in aiuole a raso, a ridosso dei parcheggi, riparando dal sole le aree tra un modulo e l'altro, che, attrezzate con arredo urbano, avranno funzione di sosta e riposo lungo la passeggiata.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

2. Timing dell'operazione

CRONOPROGRAMMA

La società ha predisposto il progetto *che è sottoposto all'esame dell'autorità competente*. Presumendo la conclusione del procedimento con esito favorevole e successivo avvio della fase sequenziale si ritiene di poter dar corso all'intervento a decorrere dall'anno 2024.

Il cronoprogramma è elaborato come stima di massima delle tempistiche per l'attuazione delle opere in progetto e tiene conto dei seguenti fattori che possono essere suddivisi in due macro-categorie:

1. fase amministrativa:
2. fase esecutiva:
 - affidamento dei lavori;
 - esecuzione dei lavori (della durata di 24 mesi).

Pur trattandosi di una stima di massima, in quanto difficilmente può tenere conto delle eventuali problematiche che dovessero emergere nel confronto con gli enti preposti e nella relativa tempistica dell'iter approvativo, così come di eventuali imprevisti in fase realizzativa, si ritiene che la programmazione ipotizzata possa essere ragionevolmente realistica in quanto già comprensiva di un margine cautelativo.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

2. Timing dell'operazione

Così come si è rilevato nel paragrafo precedente, l'intervento comporta un investimento di € **22.435.000** al netto di IVA cui dovranno aggiungersi i costi per gli oneri di urbanizzazione e di conseguenza il timing dell'operazione e i correlativi costi seguiranno il percorso temporale che concettualmente ipotizziamo per semplificazione dal 2024.

Il totale complessivo investimenti viene suddiviso come sotto riportato nei successivi 2 anni.

DETTAGLIO VOCI INVESTIMENTO

Consulenze varie (studi di fattibilità, advisor ecc.)

Competenze tecniche (progettazione, etc)

A. TOTALE STUDIO DI FATTIBILITA' E CONSULENZE

Acquisto terreno

B. TOTALE SUOLO AZIENDALE

Capannone e fabbricati industriali

Strade, piazzali, recinzioni, scavi, tettoie

Opere murarie varie

Impianti Generici

C. TOTALE OPERE MURARIE E IMPIANTI GENERICI

Oneri di allacciamento alla rete Enel, Gas ecc.

Attrezzature

Impianti specifici

Automezzi

Macchine d'ufficio e PC

Impianto di depurazione

Mobili da ufficio

D. TOTALE IMPIANTI MACCHINARI ED ATTREZZATURE

Licenze software

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Brevetti

Pubblicità e sito e commerce

E. TOTALE BENI PLURIENNALI

TOTALE (A+B+C+D+E)

Anno	I trim 2024	II trim 2024	III trim 2024	IV trim 2024	I trim 2025	II trim 2025	III trim 2025	IV trim 2025
€								
€	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
€	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
€								
€	0	0	0	0	0	0	0	0
€								
€	1.850.000	1.250.000	1.850.000					900.000
€		875.000	200.000		350.000	1.950.000	800.000	650.000
€								
€	1.850.000	2.125.000	2.050.000	0	350.000	1.950.000	800.000	1.550.000
€	415.000	260.000	260.000	220.000	145.000	140.000	145.000	145.000
€								
€				2.450.000	1.200.000	300.000	2.300.000	2.250.000
€								
€								
€							250.000	500.000
€	415.000	260.000	260.000	2.670.000	1.345.000	440.000	2.695.000	2.895.000
€								
€								
€								
€	0	0	0	0	0	0	0	0
€	2.362.500	2.482.500	2.407.500	2.767.500	1.792.500	2.487.500	3.592.500	4.542.500

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti corre l'obbligo di individuare le « **assumptions** » sui cui si basa l'intervento per definire il piano economico finanziario e patrimoniale nel suo divenire.

Occorre una premessa di significato dirimente rispetto a situazioni proposte da competitors: come già ricordato in pagine precedenti **Bagni Castelluccio ha una storia di gestione dell'attuale struttura di circa quarant'anni**; è quindi una realtà viva che gestisce l'azienda. Ne consegue che il piano si innesta sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria già in essere e ha quale punto di partenza il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 e la dinamica (forecast) del 2023 e sposa quindi la continuità aziendale nel più ampio senso del termine tecnico.

E' di tutta evidenza che l'operazione viene declinata sulla struttura di un'azienda con una storia che, in termini qualitativi, si basa su una situazione patrimoniale ed economica equilibrata e forte per affrontare la sfida, con un patrimonio netto di oltre 1,8 milioni di Euro, un risultato economico significativo ed una PFN anch'essa ampiamente positiva.

L'operazione si basa sul rilascio da parte dell'Autorità competente di una concessione di 90 anni.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie

L'investimento comporta come detto, al netto dell'IVA un esborso di circa **€ 22.435.000**, che la società ritiene di poter affrontare con il ricorso ad un finanziamento di lungo periodo per una somma pari a **22,435 milioni di euro**, con durata **20 anni**, da erogarsi secondo i SAL ad un tasso del **4,5%**, con preammortamento dei SAL del primo esercizio a 24 mesi e del secondo a 12 mesi.

L'operazione permette un finanziamento di tale durata (sul tasso ci si è espressi precedentemente) in quanto di fatto **assimilabile ad una operazione di Project Financing** cui il servizio del debito è frutto della concessione di utenze fondamentalmente durature. Il residuo sarà fornito dall'immissione di risorse da parte del soggetto economico e dall'autofinanziamento (per la parte residua).

Il soggetto economico si impegna: nei primi cinque anni del piano a **non deliberare aumenti di compenso al consiglio di amministrazione** quale quello indicato nel piano; a **ritenere gli utili conseguiti nei primi dodici esercizi** e non distribuire quindi dividendi alla compagine sociale; **apportare un importante somma di nuova finanza quale 3 milioni di euro a Capitale e 3 milioni di euro come Finanziamenti soci**. Nella redazione del piano si è assunta l'ipotesi che l'investimento determinerà flussi di cash out nel corso dei 24 mesi, come evidenziato nel cronoprogramma. Similmente il Cash-in avverrà per quanto riguarda i lavori secondo gli stati di avanzamento.

Si è assolutamente consapevoli che l'investimento comporterà **l'emergere di un credito IVA significativo (vedi evidenza a pag. 28 schema stato patrimoniale)**, con un evidente problema di natura finanziaria e nella consapevolezza pacifica che il suo recupero attraverso i normali canoni che regolamentano l'imposta richiederebbe decenni: di conseguenza è ipotizzata la **cessione del credito IVA** pro solvendo (o se possibile pro soluto) ad un istituto di credito dato che tale credito rientra nelle fattispecie per cui è possibile il rimborso in corso d'opera (art. 30 del DPR n° 633/1973 e successive modificazioni). **Il Piano Industriale in oggetto non tiene conto, per prudenza, della cessione del credito IVA, aspetto che avrebbe solo effetto migliorativi sui flussi finanziari.**

Il Conto economico non soffrirà, nonostante l'opera di ristrutturazione, di diminuzione di ricavi in quanto la società ha programmato il piano in modo tale da **non perdere la propria capacità operativa** come segue.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie

Il Conto economico prevede la suddivisione dei posti barca in minori segmenti di tariffa con i prezzi rivisitati, in quanto il nuovo porto potrà collocarsi a livello di impatto visivo e operativo nell'ambito delle migliori strutture presenti nel Mar Ligure.

Il Conto Economico recepisce la volontà da parte della società di affittare il ramo d'azienda che gestisce le attività collaterali (ristorante, bar, piscina): secondo un'analisi svolta su strutture analoghe.

Nei prospetti che seguono ci si è limitati ad un'esplosione dei dati settennale a decorrere dal momento di inizio dell'opera (ipotizzata nel 2024) in quanto un arco temporale superiore perde significato, qualsiasi Piano perde valenza più si estende nel tempo in quanto al concetto di "probabilità" si sostituisce quello di "incertezza" come la teoria economica sancisce.

Infine, le Assumptions assunte:

- evidenziano, nei seguenti prospetti finanziari ed economici, risultati positivi che testimoniano la fattibilità economica e finanziaria dell'operazione.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive delle principali assumptions economiche e finanziarie

Ricavi delle vendite	Anno	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Affitto posti barca	€	1.300.000	1.400.000	1.500.000	2.310.000	2.383.500	2.446.500	2.520.000	2.625.000
Affitto posti auto (da 250 posti auto)	€	0	0	0	195.000	195.000	195.000	201.500	201.500
Affitto locali commerciali	€	0	0	0	156.000	156.000	156.000	162.500	162.500

Fonti di Finanziamento

Capitale di rischio

Aumenti di capitale sociale
Finanziamento soci annuali
Conferimenti soci in conto futuro aumento
Restituzione finanziamento soci

Anno	2023	2024
€	0	3.000.000
€	0	3.000.000
€	0	0
€	0	0

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie (segue)

Fonti di Finanziamento

Banche a lungo

Il debito residuo v/banche per mutui al 31/12/2022 è pari ad € 334.082.

piani ammort. Mutui in essere al 31/12/2022

	Anno	Residuo al 2022	Quota anno 2023	Quota anno 2024	Quota anno 2025	Quota anno 2026	Quota anno 2027	Quota anno 2028	Quota anno 2029	Quota anno 2030
CREDIT AGRICOLE	€	175.000	34.998	42.991	44.100	45.240	7.671			
Oneri finanziari	€		4.032	3.060	1.956	816	50			
CREDIT AGRICOLE	€	11.226	11.226							
Oneri finanziari	€		163							
OCTOBER	€	147.856	26.591	28.263	30.041	31.931	31.030			
Oneri finanziari	€		8.304	6.632	4.854	1.204	1.000			

NUOVI MUTUI BANCARI

		IMPORTO	% TASSO INT.	TIP. TASSO (F/V)	DURATA ANNI	N. RATE ANNUE	DATA EROGAZ.	MESI PREAMM.
BANCA X SAL 2024	€	10.020.000	4,50%	F	20	2	01/01/2024	24
BANCA X SAL 2025	€	12.415.000	4,50%	F	19	2	01/01/2025	12
BANCA IFIS	€	250.000	4,50%	F	6	12	15/02/2023	12
Credito Diretto IT.COMFIDI	€	100.000	6,02%	F	5	12	25/01/2023	

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

4. Riclassificazione Stato Patrimoniale consuntivo e previsionale

Stato Patrimoniale liquidità esigibilità

Anni	2020		2021		2022		2023E		2024E		2025E		2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzi materiali netti	1.143.394	45,9%	1.111.932	41,5%	1.470.529	57,7%	1.420.529	44,9%	11.000.529	58,0%	22.975.529	74,9%	22.605.529	75,1%	22.235.529	75,8%	21.865.529	76,0%	21.495.529	76,0%	21.125.529	75,8%
Immobilizzi immateriali netti	123.721	5,0%	252.411	9,4%	66.372	2,6%	56.372	1,8%	436.372	2,3%	816.372	2,7%	796.372	2,6%	776.372	2,7%	756.372	2,6%	736.372	2,6%	716.372	2,6%
Immobilizzi finanziari	200.000	8,0%	200.000	7,5%	150.000	5,9%	150.000	4,8%	150.000	0,8%	150.000	0,5%	150.000	0,5%	150.000	0,5%	150.000	0,5%	150.000	0,5%	150.000	0,5%
Immobilizzi commerciali	2.222	0,1%	2.878	0,1%	90.248	3,5%	90.248	2,9%	90.248	0,5%	90.248	0,3%	90.248	0,3%	90.248	0,3%	90.248	0,3%	90.248	0,3%	90.248	0,3%
TOTALE ATTIVO A LUNGO	1.469.337	59,0%	1.567.221	58,5%	1.777.149	69,7%	1.717.149	54,3%	11.677.149	61,6%	24.032.149	78,3%	23.642.149	78,5%	23.252.149	79,2%	22.862.149	79,4%	22.472.149	79,5%	22.082.149	79,2%
Rimanenze	1.500	0,1%	1.950	0,1%	10.400	0,4%	7.000	0,2%	7.000	0,0%	7.000	0,0%	10.000	0,0%	12.000	0,0%	15.000	0,1%	18.000	0,1%	20.000	0,1%
Crediti commerciali a breve	120.171	4,8%	110.189	4,1%	275.414	10,8%	223.720	7,1%	238.974	1,3%	254.228	0,8%	411.928	1,4%	400.140	1,4%	409.750	1,4%	422.219	1,5%	438.236	1,6%
- Fondo svalutazione crediti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Crediti comm. a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Crediti finanziari a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri crediti a breve	331.066	13,3%	332.336	12,4%	26.426	1,0%	1.272	0,0%	1.994.859	10,5%	4.402.073	14,3%	3.946.033	13,1%	3.482.623	11,9%	3.015.253	10,5%	2.539.533	9,0%	2.042.913	7,3%
Ratei e risconti	38.629	1,6%	47.110	1,8%	61.182	2,4%	21.182	0,7%	21.182	0,1%	21.182	0,1%	21.182	0,1%	1.182	0,0%	1.182	0,0%	1.182	0,0%	1.182	0,0%
Liquidità differite	489.866	19,7%	489.635	18,3%	363.022	14,3%	246.174	7,8%	2.255.015	11,9%	4.677.483	15,2%	4.379.143	14,5%	3.883.945	13,2%	3.426.185	11,9%	2.962.934	10,5%	2.482.331	8,9%
Attività finanziarie a breve termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Cassa, Banche e c/c postali	528.927	21,3%	619.427	23,1%	397.663	15,6%	1.190.758	37,7%	5.020.211	26,5%	1.975.354	6,4%	2.083.716	6,9%	2.194.315	7,5%	2.487.890	8,6%	2.824.456	10,0%	3.294.696	11,8%
Liquidità immediate	528.927	21,3%	619.427	23,1%	397.663	15,6%	1.190.758	37,7%	5.020.211	26,5%	1.975.354	6,4%	2.083.716	6,9%	2.194.315	7,5%	2.487.890	8,6%	2.824.456	10,0%	3.294.696	11,8%
TOTALE ATTIVO A BREVE	1.020.293	41,0%	1.111.012	41,5%	771.085	30,3%	1.443.931	45,7%	7.282.226	38,4%	6.659.838	21,7%	6.472.859	21,5%	6.090.260	20,8%	5.929.075	20,6%	5.805.391	20,5%	5.797.027	20,8%
TOTALE ATTIVO	2.489.630	100,0%	2.678.233	100,0%	2.548.234	100,0%	3.161.080	100,0%	18.959.375	100,0%	30.691.987	100,0%	30.115.008	100,0%	29.342.409	100,0%	28.791.224	100,0%	28.277.540	100,0%	27.879.176	100,0%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

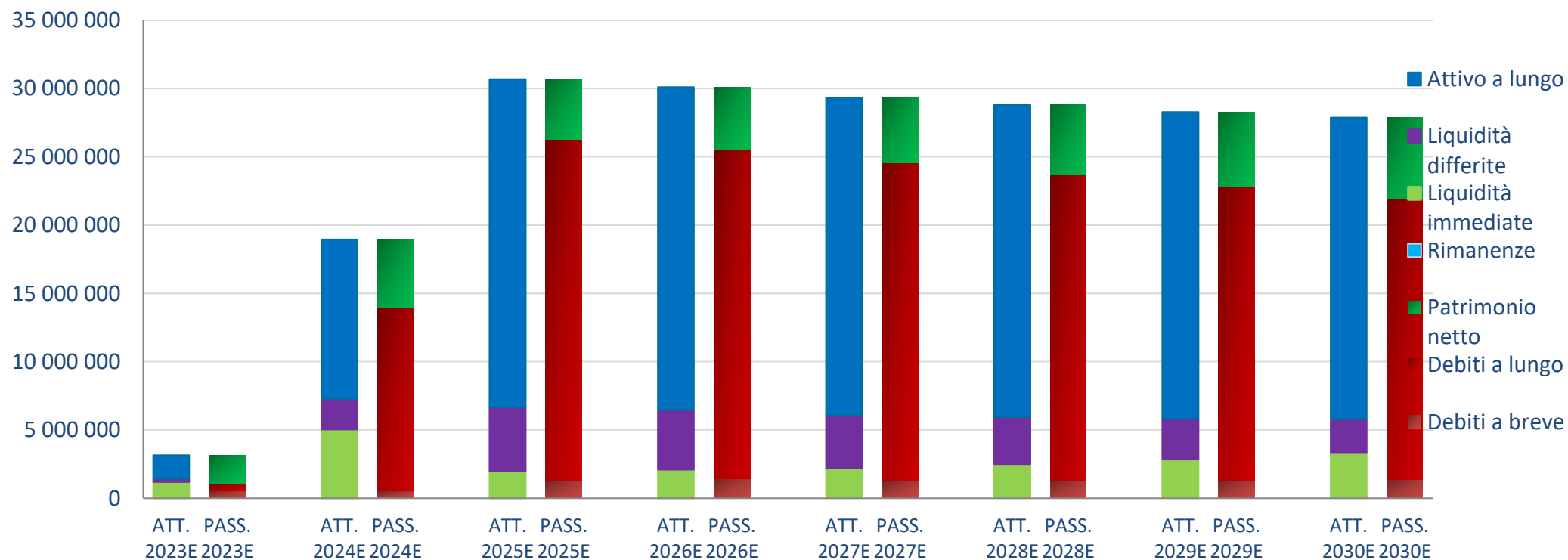
4. Riclassificazione Stato Patrimoniale consuntivo e previsionale

Anni	2020		2021		2022		2023E		2024E		2025E		2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Patrimonio netto	1.728.533	69,4%	1.764.456	65,9%	1.795.797	70,5%	2.075.648	65,7%	5.010.203	26,4%	4.408.837	14,4%	4.574.272	15,2%	4.804.444	16,4%	5.089.458	17,7%	5.447.692	19,3%	5.923.546	21,3%
Fondi per rischi e oneri	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Trattamento di fine rapporto	23.995	1,0%	8.243	0,3%	45.331	1,8%	59.331	1,9%	73.331	0,4%	87.331	0,3%	97.331	0,3%	107.331	0,4%	117.331	0,4%	127.331	0,5%	137.331	0,5%
Obbligazioni	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Obbligazioni convertibili	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti verso banche oltre i 12 mesi	136.998	5,5%	309.315	11,6%	334.082	13,1%	474.354	15,0%	10.361.837	54,7%	21.895.543	71,3%	21.015.764	69,8%	20.157.846	68,7%	19.262.880	66,9%	18.367.529	65,0%	17.439.685	62,6%
Debiti verso altri finanziatori a lunga scadenza	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1.886	0,1%	3.001.886	15,8%	3.001.886	9,8%	3.001.886	10,0%	3.001.886	10,2%	3.001.886	10,4%	3.001.886	10,6%	3.001.886	10,8%
Debiti commerciali a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a lungo v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti finanziari a lungo v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti finanziari a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	1.428	0,1%	1.428	0,1%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%
Altri debiti a lungo termine	0	0,0%	2.306	0,1%	2.349	0,1%	2.349	0,1%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%
TOTALE DEBITI A LUNGO	160.993	6,5%	319.864	11,9%	383.190	15,0%	539.348	17,1%	13.440.831	70,9%	24.988.537	81,4%	24.118.758	80,1%	23.270.840	79,3%	22.385.874	77,8%	21.500.523	76,0%	20.582.679	73,8%
TOTALE DEBITI A LUNGO + PN	1.889.526	75,9%	2.084.320	77,8%	2.178.987	85,5%	2.614.996	82,7%	18.451.033	97,3%	29.397.374	95,8%	28.693.030	95,3%	28.075.284	95,7%	27.475.332	95,4%	26.948.215	95,3%	26.506.226	95,1%
Obbligazioni	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Obbligazioni convertibili	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti verso banche entro i 12 mesi	30.000	1,2%	0	0,0%	0	0,0%	150.754	4,8%	162.517	0,9%	911.294	3,0%	929.779	3,1%	897.918	3,1%	939.966	3,3%	940.351	3,3%	972.843	3,5%
Debiti verso altri finanziatori a breve scadenza	376	0,0%	2.821	0,1%	1.886	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a breve termine	202.361	8,1%	179.444	6,7%	79.034	3,1%	122.497	3,9%	128.063	0,7%	139.043	0,5%	142.785	0,5%	150.918	0,5%	160.068	0,6%	169.218	0,6%	171.252	0,6%
Debiti commerciali a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti finanziari a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti finanziari a breve termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti a breve termine	367.367	14,8%	411.648	15,4%	288.327	11,3%	272.820	8,6%	217.748	1,2%	244.263	0,8%	349.402	1,2%	218.275	0,7%	215.845	0,8%	219.742	0,8%	228.843	0,8%
TOTALE DEBITI A BREVE	600.104	24,1%	593.913	22,2%	369.247	14,5%	546.071	17,3%	508.329	2,7%	1.294.600	4,2%	1.421.965	4,7%	1.267.112	4,3%	1.315.879	4,6%	1.329.312	4,7%	1.372.938	4,9%
TOTALE PASSIVO	2.489.630	100,0%	2.678.233	100,0%	2.548.234	100,0%	3.161.067	100,0%	18.959.362	100,0%	30.691.974	100,0%	30.114.995	100,0%	29.342.396	100,0%	28.791.211	100,0%	28.277.527	100,0%	27.879.163	100,0%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

4. Analisi Stato Patrimoniale consuntivo e previsionale limitatamente al periodo 2020-2030

Composizione Stato Patrimoniale



Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

5. Riclassificazione Conto Economico consuntivo e previsionale

Conto Economico a valore aggiunto

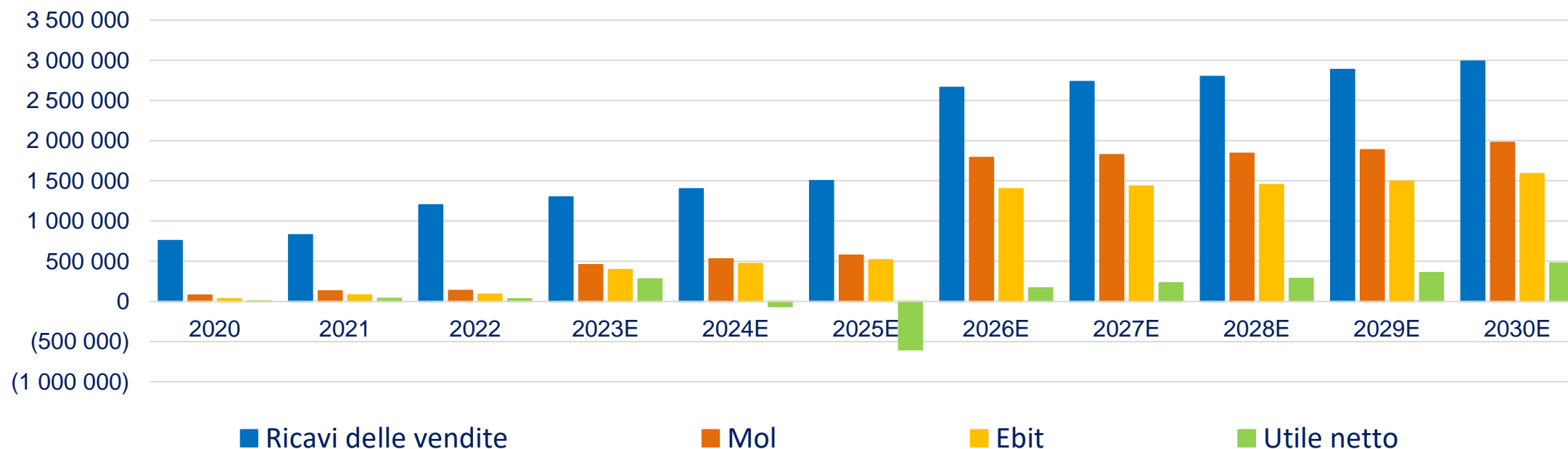
Anni	2020		2021		2022		2023E		2024E		2025E		2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	755.441	100,0%	827.707	100,0%	1.201.068	100,0%	1.300.000	100,0%	1.400.000	100,0%	1.500.000	100,0%	2.661.000	100,0%	2.734.500	100,0%	2.797.500	100,0%	2.884.000	100,0%	2.989.000	100,0%
(+/-) Var. rimanenze prodotti finiti e lavori in corso	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	(3.400)	-0,3%	0	0,0%	0	0,0%	3.000	0,1%	2.000	0,1%	3.000	0,1%	3.000	0,1%	2.000	0,1%
(+) Altri ricavi	128.179	17,0%	12.948	1,6%	39.290	3,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Costi capitalizzati	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Valore della produzione operativa	883.620	117,0%	840.655	101,6%	1.240.358	103,3%	1.296.600	99,7%	1.400.000	100,0%	1.500.000	100,0%	2.664.000	100,1%	2.736.500	100,1%	2.800.500	100,1%	2.887.000	100,1%	2.991.000	100,1%
(-) Acquisti di merci	(41.809)	-5,5%	(35.001)	-4,2%	(162.856)	-13,6%	(60.000)	-4,6%	(60.000)	-4,3%	(60.000)	-4,0%	(80.000)	-3,0%	(80.000)	-2,9%	(80.000)	-2,9%	(80.000)	-2,8%	(80.000)	-2,7%
(-) Acquisti di servizi	(460.429)	-60,9%	(391.433)	-47,3%	(486.173)	-40,5%	(427.000)	-32,8%	(457.000)	-32,6%	(511.000)	-34,1%	(483.000)	-18,2%	(523.000)	-19,1%	(568.000)	-20,3%	(613.000)	-21,3%	(623.000)	-20,8%
(-) Godimento beni di terzi	(149.245)	-19,8%	(145.464)	-17,6%	(154.814)	-12,9%	(130.000)	-10,0%	(130.000)	-9,3%	(130.000)	-8,7%	(150.000)	-5,6%	(150.000)	-5,5%	(150.000)	-5,4%	(150.000)	-5,2%	(150.000)	-5,0%
(-) Oneri diversi di gestione	(10.409)	-1,4%	(27.900)	-3,4%	(58.190)	-4,8%	(20.000)	-1,5%	(20.000)	-1,4%	(20.000)	-1,3%	(30.000)	-1,1%	(30.000)	-1,1%	(30.000)	-1,1%	(30.000)	-1,0%	(30.000)	-1,0%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0,0%	450	0,1%	8.450	0,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Costi della produzione	(661.892)	-87,6%	(599.348)	-72,4%	(853.583)	-71,1%	(637.000)	-49,0%	(667.000)	-47,6%	(721.000)	-48,1%	(743.000)	-27,9%	(783.000)	-28,6%	(828.000)	-29,6%	(873.000)	-30,3%	(883.000)	-29,5%
VALORE AGGIUNTO	221.728	29,4%	241.307	29,2%	386.775	32,2%	659.600	50,7%	733.000	52,4%	779.000	51,9%	1.921.000	72,2%	1.953.500	71,4%	1.972.500	70,5%	2.014.000	69,8%	2.108.000	70,5%
(-) Costi del personale	(143.367)	-19,0%	(111.082)	-13,4%	(252.443)	-21,0%	(204.000)	-15,7%	(204.000)	-14,6%	(204.000)	-13,6%	(130.000)	-4,9%	(130.000)	-4,8%	(130.000)	-4,6%	(130.000)	-4,5%	(130.000)	-4,3%
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	78.361	10,4%	130.225	15,7%	134.332	11,2%	455.600	35,0%	529.000	37,8%	575.000	38,3%	1.791.000	67,3%	1.823.500	66,7%	1.842.500	65,9%	1.884.000	65,3%	1.978.000	66,2%
(-) Ammortamenti	(48.734)	-6,5%	(51.462)	-6,2%	(45.876)	-3,8%	(60.000)	-4,6%	(60.000)	-4,3%	(60.000)	-4,0%	(390.000)	-14,7%	(390.000)	-14,3%	(390.000)	-13,9%	(390.000)	-13,5%	(390.000)	-13,0%
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	29.627	3,9%	78.763	9,5%	88.456	7,4%	395.600	30,4%	469.000	33,5%	515.000	34,3%	1.401.000	52,6%	1.433.500	52,4%	1.452.500	51,9%	1.494.000	51,8%	1.588.000	53,1%
(-) Oneri finanziari	(7.559)	-1,0%	(7.110)	-0,9%	(11.966)	-1,0%	(28.479)	-2,2%	(477.610)	-34,1%	(1.029.841)	-68,7%	(1.013.790)	-38,1%	(975.865)	-35,7%	(936.698)	-33,5%	(897.716)	-31,1%	(857.646)	-28,7%
(+) Proventi finanziari	175	0,0%	19	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Saldo gestione finanziaria	(7.384)	-1,0%	(7.091)	-0,9%	(11.966)	-1,0%	(28.479)	-2,2%	(477.610)	-34,1%	(1.029.841)	-68,7%	(1.013.790)	-38,1%	(975.865)	-35,7%	(936.698)	-33,5%	(897.716)	-31,1%	(857.646)	-28,7%
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Saldo altri ricavi e costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	22.243	2,9%	71.672	8,7%	76.490	6,4%	367.121	28,2%	(8.610)	-0,6%	(514.841)	-34,3%	387.210	14,6%	457.635	16,7%	515.802	18,4%	596.284	20,7%	730.354	24,4%
(-) Imposte sul reddito	(16.160)	-2,1%	(35.749)	-4,3%	(45.150)	-3,8%	(87.270)	-6,7%	(56.835)	-4,1%	(86.525)	-5,8%	(221.775)	-8,3%	(227.462)	-8,3%	(230.788)	-8,2%	(238.050)	-8,3%	(254.500)	-8,5%
RISULTATO NETTO	6.083	0,8%	35.923	4,3%	31.340	2,6%	279.851	21,5%	(65.445)	-4,7%	(601.366)	-40,1%	165.435	6,2%	230.172	8,4%	285.015	10,2%	358.234	12,4%	475.854	15,9%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

5. Riclassificazione Conto Economico consuntivo e previsionale

Analisi principali dati economici

Anni	2020	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€' change %	€' change %	€' change %	€' change %	€' change %	€' change %	€' change %	€' change %	€' change %	€' change %	€' change %
Ricavi delle vendite	755.441	827.707	1.201.068	1.300.000	1.400.000	1.500.000	2.661.000	2.734.500	2.797.500	2.884.000	2.989.000
VdP	883.620	840.655	1.240.358	1.296.600	1.400.000	1.500.000	2.664.000	2.736.500	2.800.500	2.887.000	2.991.000
Mol	78.361	130.225	134.332	455.600	529.000	575.000	1.791.000	1.823.500	1.842.500	1.884.000	1.978.000
Ebit	29.627	78.763	88.456	395.600	469.000	515.000	1.401.000	1.433.500	1.452.500	1.494.000	1.588.000
Ebt	22.243	71.672	76.490	367.121	(8.610)	(514.841)	387.210	457.635	515.802	596.284	730.354
Utile netto	6.083	35.923	31.340	279.851	(65.445)	(601.366)	165.435	230.172	285.015	358.234	475.854



Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

6. Analisi Rendiconto Finanziario consuntivo e previsionale limitatamente al periodo 2021-2030

Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
+/- Ebit	78.763	88.456	395.600	469.000	515.000	1.401.000	1.433.500	1.452.500	1.494.000	1.588.000
- Imposte figurative	(39.295)	(52.213)	(92.966)	(110.215)	(121.025)	(329.235)	(336.873)	(341.338)	(351.090)	(373.180)
+/- Nopat	39.468	36.243	302.634	358.785	393.975	1.071.765	1.096.628	1.111.163	1.142.910	1.214.820
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	57.667	60.730	74.000	74.000	74.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Flusso di cassa operativo lordo	97.135	96.973	376.634	432.785	467.975	1.471.765	1.496.628	1.511.163	1.542.910	1.614.820
+/- Clienti	9.982	(255.473)	51.694	(15.254)	(15.254)	(157.700)	11.788	(9.610)	(12.469)	(16.017)
+/- Rimanenze	(450)	(8.450)	3.400	0	0	(3.000)	(2.000)	(3.000)	(3.000)	(2.000)
+/- Fornitori	(22.917)	(100.410)	43.463	5.566	10.980	3.741	8.133	9.150	9.150	2.033
+/- Altre attività	(10.407)	294.716	65.154	(1.993.587)	(2.407.214)	456.040	483.410	467.370	475.720	496.620
+/- Altre passività	46.587	(123.278)	(15.507)	(55.072)	26.515	105.139	(131.126)	(2.431)	3.898	9.100
+/- Variazione fondi	(21.957)	22.234	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione CCN	838	(170.661)	148.205	(2.058.348)	(2.384.974)	404.220	370.205	461.479	473.298	489.737
Flusso di cassa della gestione corrente	97.973	(73.688)	524.839	(1.625.563)	(1.916.999)	1.875.985	1.866.833	1.972.642	2.016.208	2.104.557
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(148.690)	(218.434)	0	(10.020.000)	(12.415.000)	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa Operativo	(50.717)	(292.122)	524.839	(11.645.563)	(14.331.999)	1.875.985	1.866.833	1.972.642	2.016.208	2.104.557
+ Scudo fiscale del debito	3.546	7.063	5.696	53.380	34.500	107.460	109.410	110.550	113.040	118.680
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(7.091)	(11.966)	(28.479)	(477.610)	(1.029.841)	(1.013.790)	(975.865)	(936.698)	(897.716)	(857.646)
+/- Partecipazioni e titoli	0	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	(54.262)	(247.025)	502.056	(12.069.793)	(15.327.340)	969.655	1.000.378	1.146.494	1.231.532	1.365.591
+/- Utilizzo banche a breve	(30.000)	0	30.000	0	0	20.000	(10.000)	5.000	0	0
+ Accensione Mutuo	172.317	24.767	350.000	10.020.000	12.415.000	0	0	0	0	0
- Restituzione Mutuo	0	0	(88.974)	(120.754)	(132.517)	(881.294)	(879.779)	(857.918)	(894.966)	(895.351)
+/- Finanziamento soci	0	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0	0
+/- Equity	0	1	0	3.000.000	0	0	0	0	0	0
- Canoni Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	2.445	493	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa per azionisti	90.500	(221.764)	793.082	3.829.454	(3.044.857)	108.362	110.599	293.575	336.566	470.240
- Dividendo distribuito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa netto	90.500	(221.764)	793.082	3.829.454	(3.044.857)	108.362	110.599	293.575	336.566	470.240
Disponibilità liquide finali	619.427	397.663	1.190.745	5.020.198	1.975.341	2.083.703	2.194.302	2.487.877	2.824.443	3.294.683

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

6. Analisi Rendiconto Finanziario consuntivo e previsionale limitatamente al periodo 2021-2030

Analisi Cash flow

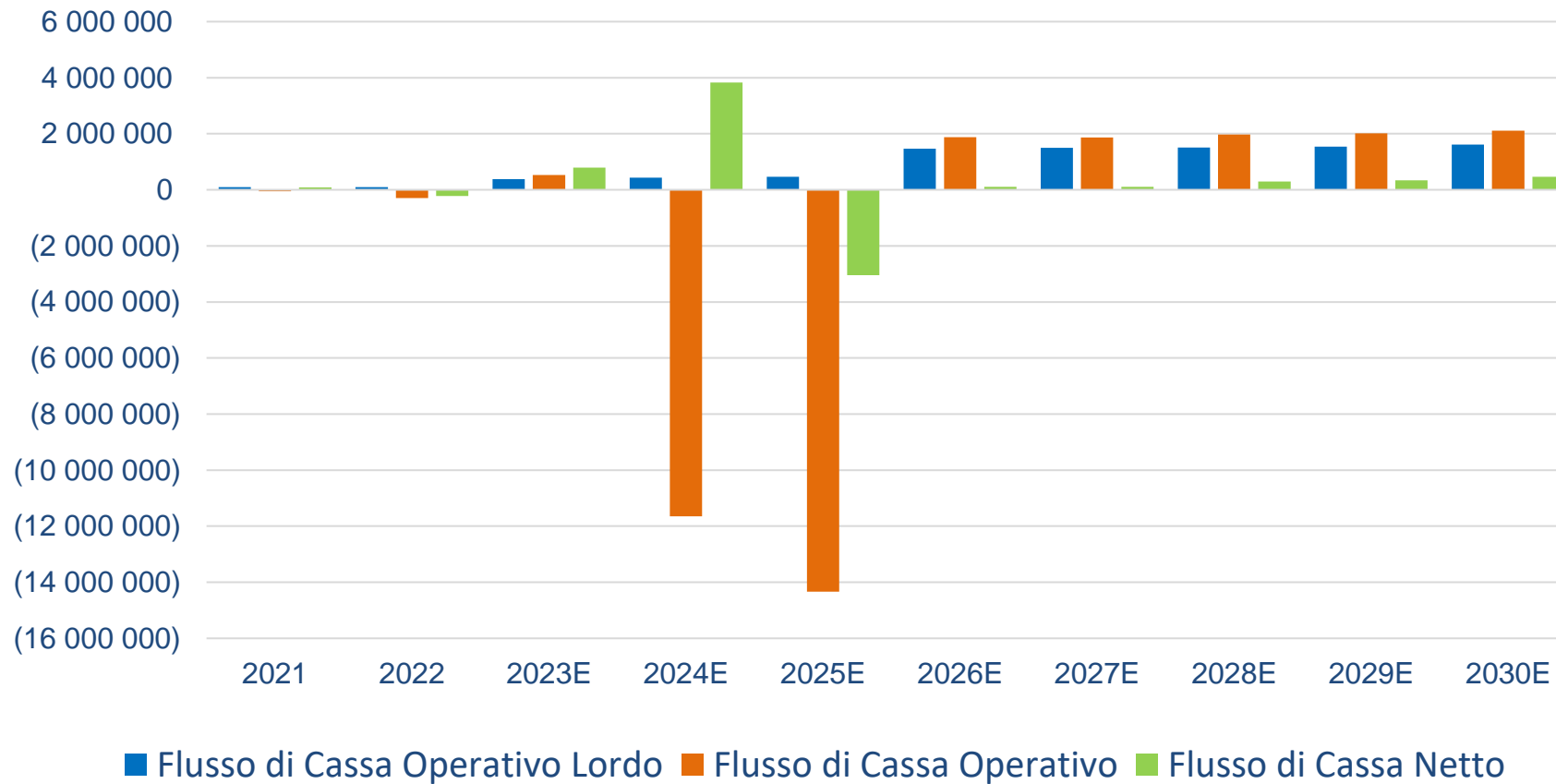
Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Flusso di cassa operativo lordo	97.135	96.973	376.634	432.785	467.975	1.471.765	1.496.628	1.511.163	1.542.910	1.614.820
Variazione CCN	838	(170.661)	148.205	(2.058.348)	(2.384.974)	404.220	370.205	461.479	473.298	489.737
Flusso di cassa della gestione corrente	97.973	(73.688)	524.839	(1.625.563)	(1.916.999)	1.875.985	1.866.833	1.972.642	2.016.208	2.104.557
Flusso di Cassa Operativo	(50.717)	(292.122)	524.839	(11.645.563)	(14.331.999)	1.875.985	1.866.833	1.972.642	2.016.208	2.104.557
Flusso di Cassa al servizio del debito	(54.262)	(247.025)	502.056	(12.069.793)	(15.327.340)	969.655	1.000.378	1.146.494	1.231.532	1.365.591
Flusso di cassa per azionisti	90.500	(221.764)	793.082	3.829.454	-3.044.857	108.362	110.599	293.575	336.566	470.240
Flusso di cassa netto	90.500	(221.764)	793.082	3.829.454	(3.044.857)	108.362	110.599	293.575	336.566	470.240

Andamento Cash flow

Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Flusso di cassa operativo lordo	-	-0,2%	288,4%	14,9%	8,1%	214,5%	1,7%	1,0%	2,1%	4,7%
Variazione CCN	-	-20465,3%	186,8%	-1488,8%	-15,9%	116,9%	-8,4%	24,7%	2,6%	3,5%
Flusso di cassa della gestione corrente	-	-175,2%	812,2%	-409,7%	-17,9%	197,9%	-0,5%	5,7%	2,2%	4,4%
Flusso di Cassa Operativo	-	-476,0%	279,7%	-2318,9%	-23,1%	113,1%	-0,5%	5,7%	2,2%	4,4%
Flusso di Cassa al servizio del debito	-	-355,2%	303,2%	-2504,1%	-27,0%	106,3%	3,2%	14,6%	7,4%	10,9%
Flusso di cassa per azionisti	-	-345,0%	457,6%	382,9%	-179,5%	103,6%	2,1%	165,4%	14,6%	39,7%
Flusso di cassa netto	-	-345,0%	457,6%	382,9%	-179,5%	103,6%	2,1%	165,4%	14,6%	39,7%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

6. Analisi Rendiconto Finanziario consuntivo e previsionale limitatamente al periodo 2021-2030



Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

7. Analisi Posizione Finanziaria Netta limitatamente al periodo 2021-2030

Posizione finanziaria netta

Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Debiti v/banche a breve termine	0	0	30.000	30.000	30.000	50.000	40.000	45.000	45.000	45.000
Mutui passivi	309.315	334.082	595.108	10.494.354	22.776.837	21.895.543	21.015.764	20.157.846	19.262.880	18.367.529
BANCA X SAL 2024	0	0	0	10.020.000	10.020.000	9.702.291	9.370.124	9.022.841	8.659.755	8.280.147
BANCA X SAL 2025	0	0	0	0	12.415.000	11.989.961	11.545.580	11.080.977	10.595.232	10.087.382
BANCA IFIS	0	0	250.000	219.173	180.625	140.307	98.136	54.027	7.893	0
Credito Diretto IT.COMFIDI	0	0	83.841	65.168	45.339	24.283	1.925	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutui precedenti	309.315	334.082	261.267	190.013	115.872	38.701	0	0	0	0
Finanziamento soci	0	0	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Altri debiti finanziari	2.821	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314
Debiti Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Crediti finanziari)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Cassa e banche c/c)	-619.427	-397.663	-1.190.758	-5.020.211	-1.975.354	-2.083.716	-2.194.315	-2.487.890	-2.824.456	-3.294.696
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-307.291	-60.267	-562.336	8.507.457	23.834.796	22.865.141	21.864.763	20.718.270	19.486.737	18.121.147

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

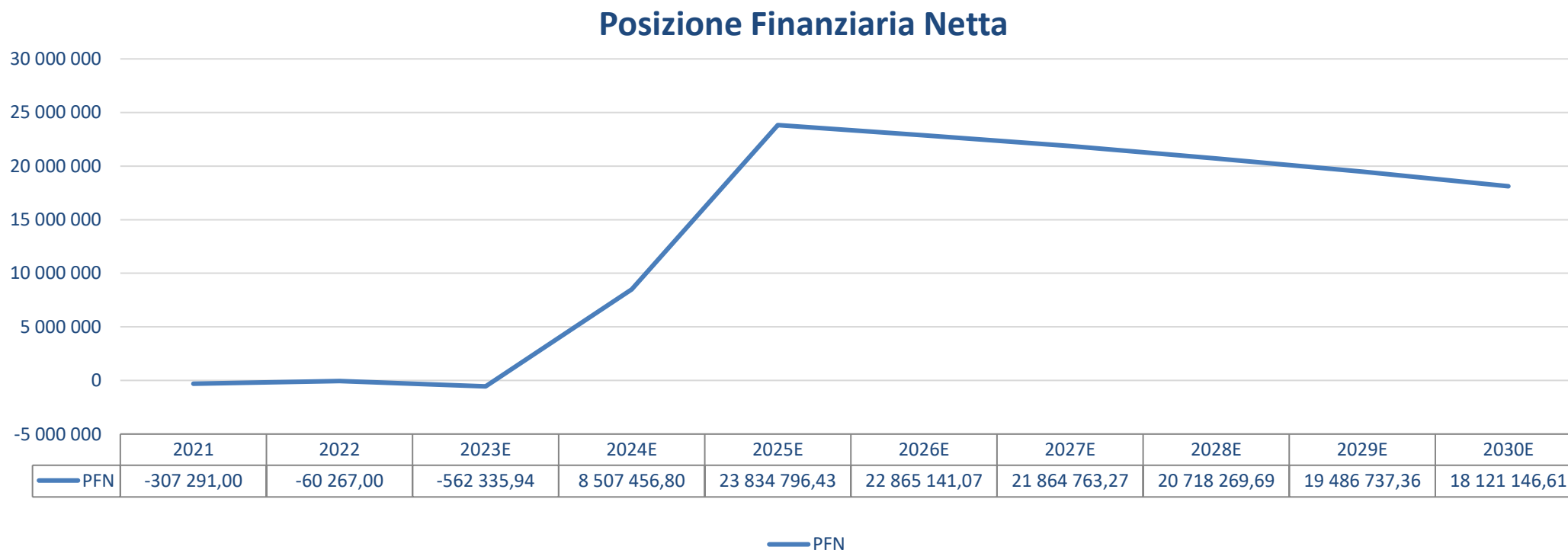
7. Scomposizione Debiti Finanziari e Piani di Rimborso limitatamente al periodo 2021-2030

Scomposizione debiti finanziari e piani di rimborso

Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Debiti inizio esercizio	166.998	312.136	337.396	628.422	13.527.668	25.810.151	24.948.857	24.059.078	23.206.160	22.311.194
BANCA X SAL 2024	0	0	0	0	0	-317.709	-332.167	-347.283	-363.086	-379.609
BANCA X SAL 2025	0	0	0	0	0	-425.039	-444.381	-464.603	-485.745	-507.850
BANCA IFIS	0	0	0	-30.827	-38.548	-40.319	-42.171	-44.108	-46.135	-7.893
Credito Diretto IT.COMFIDI	0	0	-16.159	-18.673	-19.829	-21.056	-22.359	-1.925	0	0
Rimborso mutui precedenti	0	0	-72.815	-71.254	-74.141	-77.171	-38.701	0	0	0
Rimborso leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accensione (rimborso) finanziamento soci	0	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0	0
Accensione finanziamento agevolato	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento agevolato	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo (rimborso) debiti a breve	-30.000	0	30.000	0	0	20.000	-10.000	5.000	0	0
Accensione (rimborso) altri deb finanziari	2.821	493	0	0	0	0	0	0	0	0
Accensione Deb. a m/l	172.317	24.767	350.000	10.020.000	12.415.000	0	0	0	0	0
Accensione deb. Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEBITO FINE ESERCIZIO	312.136	337.396	628.422	13.527.668	25.810.151	24.948.857	24.059.078	23.206.160	22.311.194	21.415.843

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

7. Analisi Posizione Finanziaria Netta limitatamente al periodo 2021-2030



Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

7. Analisi Investimento e DSCR

L'analisi viene condotta sui 3 anni di durata degli investimenti, dal 2023 al 2025.

Fabbisogno finanziario investimento	28.858.265	
Fabbisogno investimento	22.435.000	
Fabbisogno IVA investimento	4.795.300	
Restituzione debiti finanziari 2023E	31.139	
Restituzione debiti finanziari 2024E	516.418	
Restituzione debiti finanziari 2025E	1.080.408	
Coperture	25.767.278	
Flusso di cassa della gestione corrente	(3.017.722)	-11,71%
Finanziamento Bancario	22.785.000	88,43%
Equity	3.000.000	11,64%
Finanziamento Soci	3.000.000	11,64%
Leasing	0	0,00%
Altri finanziamenti	0	0,00%
DSCR di Progetto (anno a regime 2026E)	1,05	
Rapporto Debt/Equity (di progetto)	8,60	

DSCR (anno a regime)

Indice positivo, l'investimento prospettato ha la capacità di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

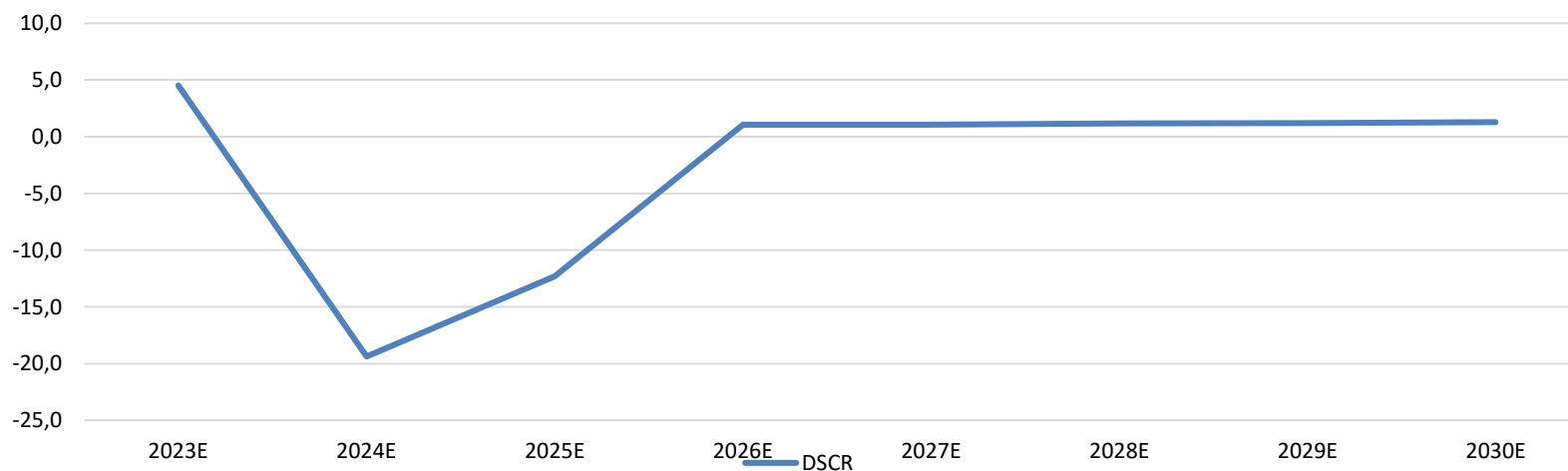
7. Analisi Investimento e DSCR

DSCR

Anni	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
DSCR	4,50	-19,40	-12,30	1,05	1,10	1,20	1,20	1,30

Il **DSCR (Debt Service Coverage Ratio)** rappresenta un indicatore di bancabilità a servizio del debito, esprime infatti la capacità per l'impresa di generare flussi di cassa sufficienti per il servizio del debito. Al denominatore si considerano le uscite previste per il rimborso dei debiti finanziari, per la sola quota capitale. Mentre al numeratore si considerano tutte le risorse disponibili per il servizio del debito.

Un valore uguale o superiore ad 1 rappresenta la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori.



Brevi considerazioni finali sul piano

La redazione del piano si è sviluppata sul forecast al 31 dicembre 2023, con una specifica attenzione all'arco temporale 2020-2030 in quanto è leggibile chiaramente anche dal supporto analitico di tabelle esplicative comprendere chiaramente la dinamica finanziaria ed economica che individua il punto di svolta positivo nell'anno 2026.

Da quel momento il risultato economico, disponibilità finanziaria e patrimonio netto evidenziano un continuo trend positivo ed in crescita con correlata diminuzione del debito verso terzi.

Dalla disamina delle tabelle portanti l'analisi patrimoniale, finanziaria ed economica del periodo emerge chiaramente la fattibilità del progetto sul piano della statica patrimoniale e della dinamica economica.

Il Patrimonio netto parte da un minimo che si raggiunge al 31 dicembre 2025 per incrementarsi costantemente nel tempo quale conseguenza di risultati economici positivi per raggiungere già al 31 dicembre 2030 la ragguardevole cifra di 5,923 milioni di €.

Il risultati economici passano da una perdita al 31 dicembre 2025 di 601 k per trapiandare la somma di € 475 k di utile al 31 dicembre 2030.

Che la strada intrapresa generi flussi economici e finanziari positivi è testimoniato dalla PFN che passa da 23,834 (negativa) milioni al 31 dicembre 2025 ad € 18,121 milioni (sempre negativa) al 31 dicembre 2030.

In definitiva l'operazione è ampiamente garantita dalla solvibilità della società e dalla generazione di un cash-flow operativo sempre positivo che copre ampiamento il saldo negativo della gestione finanziaria.

L'ulteriore sviluppo del piano per i successivi anni di durata della concessione migliora costantemente i principali " ratios" dell'azienda imputabile alla società. Ci auguriamo che una lettura attenta comprenda la sussistenza dei presupposti cardine dell'intervento che intenderemmo porre in essere.

Brevi considerazioni finali sul piano

Il business plan tiene conto:

Modifiche al regime fiscale delle perdite d'impresa in ambito IRES

D.l. n. 98/2011 - convertito in legge n. 111/2011 che sostituisce integralmente i commi 1 e 2 dell'art. 84 TUIR

Modifiche alla deducibilità degli interessi passivi soggetti IRES

Legge finanziaria 2008 art. 1 comma 33 che modifica l'art. 96 del TUIR

Nuovo regime Iva per cassa (c.d. "cash accounting")

Introdotta dall'articolo 32-bis del DL 83/2012

Conclusioni

Il presente documento rappresenta il piano economico e finanziario dell'opera di ristrutturazione del porticciolo di Pegli proposta dalla società Bagni Castelluccio S.r.l.

Tale intervento si inserisce nel piano di riqualificazione dell'area da parte del Comune di Genova.

Il piano sintetizza gli interventi di ampia rivisitazione del compendio «Porticciolo di Pegli» e la sua fattibilità sotto il profilo economico e finanziario.

Il piano rappresentato testimonia, nel suo divenire, una generazione di flussi di cassa di importo significativo frutto di una redditività che si manifesta a partire dal quarto anno di piano.

Genova, 16 ottobre 2023

Amministratore Delegato e Legale rappresentante della Bagni Castelluccio S.p.A.
Elisa Reali

0	Ott. 2023	Prima Emissione				
Revisione	Data	Oggetto	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato

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

<p>Progetto Architettonico</p> <p>Dott. Arch. Marco Roggeri - mag.MA architetture Via Cardinal Meglia, 28 - 18010 - Santo Stefano al Mare (IM) Tel. +39 347 6185301 e-mail: info@mag-ma.it Part. IVA: 01211220080</p>	<p>Progettazione Opere Marittime</p> <p>Studio Ballerini Ingegneri Associati Via Caffaro, 27/10 - 16124 - Genova Tel. +39 010 209 1295 e-mail: studioballerini@gmail.com Part. IVA: 02555620992</p>
<p>Progetto Strutturale</p> <p>Dott. Ing. Davide Barilli - BD INGEGNERIA STP S.r.l. Piazza R. Baldini, 4/28 -16149 - Genova Tel.: +39 010532074 e-mail: studio@bdingegneria.com Part. IVA: 02533670994</p>	<p>Progettazione Opere Fluviali</p> <p>Dott. Ing. Giampiero Nobile - OAC INNOVATION SRL Via di Sottoripa, 1A/81 - 16124 - Genova Tel. +39 010 869 8603 e-mail: gnobile@oacingegneria.com Part. IVA: 02790430991</p>
<p>Progetto Impianti</p> <p>Dott. Ing. Maurizio Cambiaso - Cambiaso Ingegneria S.r.l. Piazza della Vittoria 15/23 -16121 - Genova Tel.: +39 0108690286 e-mail: cambiaso.maurizio@gmail.com Part. IVA: 02360420992</p>	<p>Progettazione Geologica</p> <p>Dott. Geol. Andrea Guardiani Piazza S.Benedetto, 8 - 18018 - Taggia (IM) Tel. +39 0184 475874 e-mail: aguardiani.ag@gmail.com Part. IVA: 01277730089</p>
<p>Progettazione Acustica</p> <p>Dott. Ing. Gianluca Agliata Via Montelungo 80/2 - 16121 - Genova Tel.: +39 335 6116854 e-mail: gianluca.agliata@gmail.com Part. IVA: 01438460998</p>	<p>Progettazione Geologica</p> <p>Dott. Geol. Paolo Anfossi Via Lungo Argentina, 19 - 18018 - Taggia (IM) Tel. +39 3937684781 e-mail: anfossipaolo@libero.it Part. IVA: 01532840087</p>
<p>Progettazione Geologica</p> <p>Dott. Geol. Stefano Romanelli Piazza S.Giovanni 9/3 - 16043 - Chiavari (GE) Tel.: +39 0185312417 e-mail: romanelli.stefano@libero.it Part. IVA: 02318810302</p>	<p>Rilievi</p> <p>Geom. Alberto Centenari - 4geo Via Colombo, 13 - 16121 - Genova Tel. +39 010 5957355 e-mail: centenari@4geo.it Part. IVA: 03787920101</p>

<p>Intervento/Opera</p> <p>Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli procedimento previsto dal D.P.R. 2/12/1997 n. 509 PROGETTO DEFINITIVO</p>	<p>Scala</p>	<p>Data</p> <p>██████ Ottobre 2023</p>
<p>Oggetto della tavola</p> <p>BOZZA DI CONVENZIONE</p>	<p>Tavola N°</p> <p>D-DG-PR- D011-0</p>	
<p>Livello Progettazione</p> <p>DEFINITIVO</p>		

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova e Bagni Castelluccio S.p.A inerente il Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) relativo alla realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli procedimento previsto dal D.P.R. n. 509/1997.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno __, il giorno __ del mese di __, in Genova, via Garibaldi n 9.

Innanzi a me...

SONO COMPARI

Per una parte:

Il Comune di Genova con sede in Genova, via Garibaldi n 9, CF 00856930102, in persona del... nato a... il..., domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di... munito degli idonei poteri a quanto infra in forza dell'art.107, comma 3, e dell'art.109, comma 2, del D. Legislativo n.267 del 18 agosto 2000, il quale stipula il presente atto in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __

Per l'altra parte:

La Società Bagni Castelluccio S.p.A. con sede a Genova in via Pegli 30, partita I.V.A. e C.F.: 022189930101, in persona del suo legale rappresentante pro tempore,

Elisa Reali nata _____, C.F.: _____, domiciliata per la carica presso lo studio dell'avv. Marco Fontana in Genova via Fieschi 3/17.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano meco d'accordo all'assistenza dei testimoni a questo, mediante il quale:

PREMESSO CHE

- a) nel 2003 il Comune di Genova, su impulso dell'allora Autorità Portuale, ha avviato una Conferenza di Servizi, ai sensi del D.P.R. n. 509/1997 "Regolamento che disciplina il procedimento di concessione di beni del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto a norma dell'art. 20, comma 8, della Legge 15/03/1997 n. 59" al fine di individuare il progetto ritenuto maggiormente idoneo alla realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli;
- b) a seguito dell'attivazione di detto procedimento, si è aperto un lungo contenzioso amministrativo conclusosi da ultimo con la sentenza del T.A.R. Liguria n. 661/2022, che ha annullato gli atti impugnati;
- c) la Direzione Urbanistica del Comune di Genova, a seguito della citata sentenza, con nota prot. n. 348415 del 15/09/2022, ha convocato la Conferenza di Servizi per la presa d'atto del contenuto della

sentenza nonché per le valutazioni degli adempimenti propedeutici alla successiva adozione del provvedimento;

- d) a seguito delle risultanze del procedimento convocato con la citata nota del 15/09/2022 e sulla scorta della seduta conferenziale del 13/01/2023, la Direzione Urbanistica ha adottato in data 27/01/2023 la determinazione dirigenziale n. 2023/118.0.0./12 che ha ammesso alle successive fasi della procedura, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 509/1997, l'istanza pervenuta dalla società Bagni Castelluccio S.p.A.;
- e) le successive fasi del procedimento prevedono l'approvazione del progetto definitivo delle opere private (ex D.P.R. 509/1997) e del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione (ex D.lgs. 36/2023) che si inserisce nel P.U.O. di cui al presente atto, nonché al conseguimento della concessione demaniale da parte di Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale;
- f) che l'Amministrazione comunale ha individuato il progetto di realizzazione del nuovo porticciolo turistico di Pegli tra i progetti strategici (K-Project) che riqualificherà e valorizzerà questa parte di città prevedendo, oltre alla struttura per la nautica da diporto, un'ampia serie di opere di interesse pubblico; è quindi obiettivo primario che l'opera - dopo uno stallo di oltre 20 anni originato da ripetuti contenziosi - venga attuata tempestivamente applicando ogni strumento procedimentale che consenta di ridurre i tempi, impegnando anche l'operatore privato a porre in essere per parte sua tutte le iniziative ed adempimenti di competenza in "parallelo e non sequenziale";
- g) che la presente convenzione disciplina in modo puntuale i tempi dell'intervento con riguardo all'intera opera e quindi anche con riferimento alle opere private;
- h) il P.U.O. interessa le aree e lo specchio acqueo siti nel Comune di Genova – Municipio VII Ponente – tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio, così come meglio specificate:
 - (i) mappali censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione urbana 3 Foglio 16 mappale 106, sezione urbana Prà Foglio 16 mappale 570, di cui la società Bagni Castelluccio S.p.A. è in piena libera ed assoluta proprietà in forza di Atto costitutivo di società a Responsabilità Limitata del 30.04. 1980 identificato con n. repertorio 186905 e raccolta n. 3222 a firma del notaio Luciano Segalla delimitati in color rosso nella tavola "a" allegata al presente atto;
- mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione urbana 3 Foglio 16 mappale 102, 106, 109 e 110 in proprietà di Comune di Genova in proprietà di Demanio dello Stato – Ramo Marina Mercantile delimitati in color blu nella tavola "a" allegata al presente atto;
 - (ii) mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione urbana 3 Foglio 16 mappali 557 e 592 di cui la società Bagni Castelluccio S.p.A. risulta concessionaria in forza di atto di concessione n. 03/55 rilasciato da R.F.I. in data 17.04.1955 delimitati in color viola nella tavola "a" allegata al presente atto;
 - (iii) mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione urbana 3 Foglio 16 mappali 102, 106, 109 e 110 di cui la società Bagni Castelluccio S.p.A. risulta concessionaria in forza di atto di concessione n. 815 del Registro Concessioni dell'Autorità Portuale del Mar Ligure Occidentale relativa a "LOCALI DEMANIALI ED AREA SCOPERTA, SPECCHIO ACQUEO SULL'ARENILE DI PEGLI ADIBITI UFFICIO, SERVIZI E PONTILI GALLEGGIANTI, PASSERELLE, AD USO ORMEGGIO IMBARCAZIONI" per un totale Aree Coperte pari a 101,58 mq e un totale Aree Scoperte pari a 21.041,00 mq e n. 815/1 relativa a "COMPENDIO DEMANIALE MARITTIMO TRA LOCALITA' RISVEGLIO E ROCCA DEL CASTELLUCCIO AD USO ORMEGGIO

- IMBARCAZIONI DA DIPORTO” per un totale Aree Scoperte pari a 16.078,17 mq. delimitati in color arancio nella tavola “c” allegata-al presente atto;
- (iv) mappali AREE OGGETTO DI SUCCESSIVA CONCESSIONE, che saranno oggetto di successiva concessione demaniale marittima rilasciata da Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale a seguito della conclusione positiva della Conferenza di Servizi sul progetto definitivo delimitati in color verde nella tavola “d” allegata al presente atto;
- i) il compendio immobiliare, di cui al precedente punto f), è individuato con perimetro in colore rosso nella tavola “b” denominata “Individuazione P.U.O.” allegata al presente atto;
- j) il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n. 6/1990, e successive varianti, individua l'area di intervento in zona ISTR-TU e ANI-TR-AI, la quale è assoggettata alla Sezione VII – Regime normativo comune agli Insediamenti Sparsi – IS ed alle Aree Non Insediate – ANI così come definito all'art. 54 – Regime normativo di TRASFORMABILITA' (TR) delle Norme Tecniche di Attuazione;
- k) il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa individua l'area di intervento come ambito di progetto AP22 – GENOVA VOLTRI – PRA' – PEGLI, tema di progetto PT21;
- l) il Piano di Bacino identifica il Rio Grillè all'interno degli Ambiti Regionali 12 e 13[20], approvato con D.C.P. n. 65 del 12/12/2002, ultima variante approvata con D.S.G. n. 115 del 06/12/2021, aggiornato nella sua ultima versione con DSG n. 24 del 03/04/2023 in vigore dal 03/05/2023;
- m) il livello 3 - Livello locale di Municipio - con efficacia prescrittiva del Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale n. 2015/118.0.0./18, in vigore dal 03/12/2015, ricomprende l'intervento in zona ACO-L Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale;
- n) le Norme di Conformità allegate al Piano Urbanistico Comunale, che individuano l'area nelle tavole 25 e 35 del Livello Paesaggistico Puntuale, denominandola “Litorale Prà – Pegli, arco costiero di Riqualficazione”, forniscono un'analisi dei caratteri paesaggistici del contesto in cui si inserisce l'area oggetto di intervento;
- o) l'Area di intervento risulta assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 in quanto ricompresa nella Fascia di 300 m dalla linea di costa. L'area inoltre è assoggettata a tutela ai sensi del D.M. Del 13/02/1953 – “*Zone località Castelluccio nel Comune di Genova – Pegli dalle quali si gode la visuale del mare e di parte della costa ligure*”, del D.M. 19/06/1958, data di pubblicazione 30/07/1958 “*Sede stradale della Via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m. 50 sia a monte che a valle*” ed infine ai sensi del D.M.7/06/1940 - Vincoli Architettonici Puntuale vincolo monumentale: “*Fortilizio Castelluccio a Pegli*”;
- p) la società Bagni Castelluccio S.p.A., individuata quale istante da ammettersi alle successive fasi della procedura ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 509/1997 e sulla scorta delle disposizioni di Piano per l'area in questione, ha presentato in data 27/05/2023, con note assunta a prot. del Comune di Genova n. 237450, 237451, 237452, 237453, 237455, 237456, 237458, 237459, 237461, 237462, 237464, istanza di approvazione del Progetto Urbanistico Operativo avente ad oggetto la realizzazione di una struttura dedicata alla nautica a diporto a Genova, predisposto in conformità a quanto disposto dagli artt. 50 e seguenti della L.R. n. 36/1997;
- q) successivamente la documentazione di P.U.O. è stata integrata con note assunte a prot. del Comune di Genova n. 256891, 256892, 256896, 256899 del 08/06/2023, n. 306784, 306786, 306777, 306792,

306783 del 07/07/2023, n. 364073 del 14/08/2023 e nn. 372174, 372175, 372176 e 372177 del 22/08/2023 e da ultimo integrata in data 05/09/2023;

- r) l'intervento si inserisce in un tratto di costa già pesantemente artificializzato, delimitato a nord dalla massicciata della ferrovia, il cui tracciato affianca la via Aurelia separando l'abitato dalla costa, a sud dalle opere portuali della diga foranea del porto di Prà- Voltri, ad est in corrispondenza del Capo del Risveglio, dai fabbricati lungo via Zaccaria che si affacciano direttamente sul mare e a ovest, ai piedi del promontorio roccioso su cui svetta il fortilizio, dalle strutture dei "Bagni Castelluccio" dedicate alla balneazione ed alle attività nautiche;
- s) il progetto prende in esame complessivamente il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio, così come identificato negli strumenti pianificatori, interessando sia le aree oggetto di successiva concessione che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio S.p.A.;
- t) l'impostazione del progetto si fonda sui seguenti punti:
- sistemazione dell'intera area del paraggio compresa tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio mediante un linguaggio progettuale unitario ed organico a basso impatto ambientale;
 - mantenimento dell'autonomia funzionale tra le aree in proprietà alla Bagni Castelluccio S.p.A. e le aree oggetto di richiesta di concessione;
 - organizzazione dello specchio acqueo con creazione di approdo e ormeggio sicuro limitando l'impatto sul contesto ambientale;
 - organizzazione della mobilità pedonale e veicolare che metta in relazione in modo organico la viabilità interna con quella di raccordo e connessione con le infrastrutture al contorno esistenti e di previsione;
 - creazione di servizi essenziali funzionali alla nautica e alla frequentazione pubblica dei luoghi in relazione alla prosecuzione della passeggiata;
 - valorizzazione del fortilizio del Castelluccio mediante riorganizzazione e riqualificazione delle strutture dei "Bagni Castelluccio";
- u) il Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) si inserisce, in base alla disciplina paesaggistica contenuta nel Piano Urbanistico Comunale di Genova (P.U.C.), all'interno del più articolato procedimento, individuato nel D.P.R. 509/1997, finalizzato all'approvazione e realizzazione di progetti di porticcioli turistici;
- v) allo scopo di garantire una celere approvazione del progetto, la Civica Amministrazione ha richiesto che venga contestualmente avviata la procedura di Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto edilizio definitivo di cui all'art. 6 del citato D.P.R.
- w) per l'approvazione del progetto e realizzabilità delle opere è necessario, tra l'altro, acquisire il parere del Soprintendenza ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, concludere il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), e ottenere il parere favorevole per il rilascio della concessione demaniale da parte di Autorità di Sistema Portuale per la durata richiesta di anni 90 o diversa durata da definirsi, se in accordo tra le parti;
- x) si ritiene, di conseguenza, opportuno subordinare l'efficacia del P.U.O. all'avvenuta acquisizione dei pareri favorevoli/nulla osta della Soprintendenza, del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e di Autorità di Sistema Portuale, inserendo all'uopo apposita clausola nella presente Convenzione;

- y) il P.U.O. è stato adottato con D.G.C. n. ____ del ____ ed è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 51 della Legge Regione Liguria n. 36/1997, alla Città Metropolitana e alla Regione Liguria;
- z) il P.U.O. è stato, altresì, pubblicato per un periodo di 30 giorni consecutivi (dal __ al __);
- aa) eventuali osservazioni di privati e/o degli Enti – Esiti Verifica di Assoggettabilità – art. 13 L.R. n. 32/2012;
- bb) con deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __ è stato approvato il P.U.O., e in particolare, ai sensi del punto __ del dispositivo della citata D.G.C. n. del ____ è stato indicato, quale termine per la stipula della convenzione del P.U.O. _____;
- cc) ai sensi dell'art. 51, comma 6 lettera a) della L.R. n. 36/1997, il P.U.O. diventa efficace con la stipula della relativa convenzione;
- dd) il Municipio VII Ponente è stato informato della presentazione del P.U.O. ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale con nota prot. n. 310204 in data 10/07/2023;
- ee) il P.U.O. risulta costituito dagli elaborati, di cui all'elenco, allegato al presente atto sub “__”;
- ff) nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____

VISTI

il DPR 509/1997

il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;

la Legge Regione Liguria 07 aprile 1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 29/96 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione delle Legge medesima;

la Legge Regione Liguria 04 settembre 1997 n. 36;

la Legge Regione Liguria 06 giugno 2008 n. 16;

il P.U.C. del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;

il D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023;

Quanto sopra premesso e confermato, quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edificatorie del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.), relativo alla realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli, nonché la determinazione dei tempi dell'intervento in modo tale che l'intera opera nel suo complesso venga realizzata in un termine definito in anni 3 (tre) ai sensi del D.P.R. n. 380/01, con decorrenza dal rilascio di tutti i titoli abilitativi edilizi e concessori e dalla disponibilità di tutte le aree interessate il tutto in conformità al progetto menzionato

nelle premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

- 1.2. La presente convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico alla realizzazione degli interventi edilizi, da attuare con le modalità indicate nelle relative Norme di Attuazione di P.U.O., che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché a quanto previsto dal presente atto.
- 1.3. Le quantità indicate nel P.U.O. costituiscono valori massimi degli interventi privati possibili, mentre le dimensioni delle opere di urbanizzazione e delle aree di standard indicano valori minimi.

Articolo 2. STRUTTURA DEL P.U.O. E PREVISIONI INSEDIATIVE

- 2.1. Il P.U.O., come previsto anche dalle relative Norme di attuazione, suddivide gli interventi riferiti all'intero perimetro in settori, come di seguito individuati e rappresentati nella tavola denominata "Individuazione P.U.O." allegata sub lettera "b":
 - 2.1.1. Settore 1: campito in colore arancio nella tavola, destinato alla realizzazione dell'approdo per la nautica da diporto di Pegli che comprende anche la realizzazione a levante di una piastra degradante verso il mare per servizi ed attività nautiche, al di sotto della quale troverà spazio anche un nuovo pubblico esercizio e i locali tecnici;
 - 2.1.2. Settore 2: campito in colore viola nella tavola, destinato alle infrastrutture di connessione alla struttura dedicata alla nautica da diporto;
 - 2.1.3. Settore 3: campito in colore rosso nella tavola, destinato alla riqualificazione delle attrezzature balneari in corrispondenza del Fortilizio del Castelluccio e relative attività accessorie, nonché all'insediamento delle funzioni ammesse per il settore 3 dalle N.T.A. di P.U.O.
- 2.2. Le opere previste dal P.U.O., relative agli interventi di tipo pubblico e privato, saranno realizzate in fasi attuative, eseguite secondo le modalità indicate all'art.6 delle N.T.A. di P.U.O.
 - 2.2.1. La fase 1 avrà ad oggetto la realizzazione del Settore 1 e del settore 2;
La fase 2 avrà ad oggetto la realizzazione del Settore 3.

Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 3.1. Il soggetto attuatore si impegna, per sé e/o aventi causa - subordinatamente all'ottenimento del/dei titolo/i edilizio/i e all'ottenimento della concessione demaniale marittima di cui alla precedente lettera f) iv) delle premesse, nonché contestualmente alla realizzazione degli interventi privati previsti dal P.U.O. - a realizzare, in attuazione del citato progetto, a propria cura, responsabilità e spese, secondo le modalità previste dal presente atto, le seguenti opere di urbanizzazione, come meglio rappresentate nelle tavole allegate al presente atto sotto le lettere "e", "f" e "g":
 - 3.2. **Settore 1 – Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in concessione (Tavola allegata sub lettera "e")**
 - 3.2.1. Viabilità veicolare, per i soli mezzi di sicurezza e soccorso, e pedonale di accesso all'approdo da via Zaccaria per una superficie di circa mq. 394, campita in colore lilla;
 - 3.2.2. Viabilità veicolare interna per una superficie di circa mq. 2.806, campita in colore grigio;
 - 3.2.3. Sistemazione idraulica rio Grillè, indicata con simbolo circolare contenente lettera G;

- 3.2.4. Aree a verde di filtro e di arredo per una superficie di circa mq. 2.810, campita in colore verde.
- 3.3. **Settore 1 – Opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi su area in concessione (Tavola allegata sub lettera “e”)**
- 3.3.1. Spazi pedonali lungo la banchina per una superficie di circa mq. 3.920, campita in colore arancio;
- 3.3.2. Belvedere e passeggiata sopraelevata di levante per una superficie di circa mq. 471, campita in colore rosa;
- 3.4. **Settore 2 – Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in concessione (Tavola allegata sub lettera “f”)**
- 3.4.1. Viabilità veicolare antistante la Rocca del Castelluccio per una superficie di circa mq. 678, campita in colore grigio;
- 3.4.3. Aree a verde di filtro di arredo per una superficie di circa mq. 1.159, campita in colore verde.
- 3.5. **Settore 2 – Opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi su area in concessione (Tavola allegata sub lettera “f”)**
- 3.5.1. Passeggiata pedonale per una superficie di circa mq. 367, campita in colore arancio.
- 3.6. **Settore 3 – Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in parte demaniale e in parte su area in proprietà del Comune di Genova (Tavola allegata sub lettera “g”)**
- 3.6.1. Miglioramento viabilistico lato ponente sino all'innesto con la rotatoria posta sulla SS1, per una superficie di circa mq 2.596, campita in colore beige.
Tale opera, ancorché al di fuori della perimetrazione del P.U.O. sarà ad esclusivo onere del Soggetto Attuatore e verrà considerata a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'interventi previsti sul Settore 3, limitatamente alla parte su sedime di proprietà comunale.
- 3.7. Le sistemazioni, di cui ai precedenti punti 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 devono essere complete di tutti gli impianti necessari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, impianto di illuminazione, di smaltimento delle acque meteoriche e rete fognaria, nonché della necessaria segnaletica orizzontale, verticale e, se del caso, luminosa.
- 3.8. La realizzazione degli interventi e delle sistemazioni previste ai precedenti punti 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6 dovrà avvenire secondo le modalità definite nelle Norme di Attuazione del P.U.O., che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché in conformità alle disposizioni stabilite nel presente atto.
- 3.9. Le parti si danno reciprocamente atto che il Progetto Definitivo per le opere private, predisposto ai sensi del D.P.R. 509/1997, e il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione, predisposto ai sensi del D.lgs. 36/2923, sono già stati depositati agli atti corredati da relativi cronoprogrammi che prevedono come termine essenziale l'avvio dei lavori privati entro il termine massimo del 30 settembre 2024.
- 3.10. La parte privata si obbliga, per sé e/o aventi causa, a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'indizione della gara di appalto delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6, la documentazione di validazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica; la successiva progettazione esecutiva, con riguardo alle opere pubbliche che dovranno andare in gara ai sensi dell'art 13 c. 7 del Dlgs. 36/2023, dovrà essere redatta dall'impresa cui saranno stati assegnati

i lavori e depositata in Comune prima dell'inizio dei medesimi; mentre, per le opere che non saranno soggette a gara (opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento ai sensi dell'art 16 c. 2 bis del DPR 380/2001), la parte privata si impegna a presentare entro la data di inizio dei lavori la relativa progettazione esecutiva.

Tutti gli elaborati dovranno essere redatti nel rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché comprensivi del computo metrico – estimativo, necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 7 (scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire), 10.12 (penali), 14 (garanzie) e 16 (inadempienze), debitamente verificata e validata se e in quanto necessario.

- 3.11. La documentazione, di cui sopra, dovrà essere ritenuta idonea dai diversi uffici comunali a vario titolo competenti e dagli Enti ed Aziende erogatori di servizi ed essere conforme alla vigente normativa, ivi compresa quella relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni particolari contenute nel presente atto.
- 3.12. La parte privata si obbliga, per sé e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dagli uffici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi, che risultino necessarie sulla base di esigenze di natura tecnica evidenziate dagli stessi, nel rispetto del risultato finale del progetto approvato.

Articolo 4. USO PUBBLICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 4.1. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, in relazione alle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3.6.1., limitatamente alla parte ricadente in proprietà demaniale, ad ottenere - preventivamente all'esecuzione dei relativi lavori - idonea autorizzazione da parte del competente Ente gestore all'occupazione delle aree e all'esecuzione dei lavori stessi, nonché a volturare successivamente al Comune di Genova la concessione o il diverso titolo di disponibilità relative alle aree interessate dalle opere stesse (evidenziata in colore beige nella tavola "g" allegata, subordinatamente all'avvenuto collaudo delle opere previste dal presente atto, oltre a garantire la manutenzione e il perfetto stato di conservazione delle aree e delle relative opere sino al momento della presa in consegna del Comune di Genova.
- 4.2. La presa in consegna, da parte del Comune, delle aree e delle opere di cui al precedente punto 4.1. è a sua volta subordinata alla verifica del possesso di un regolare titolo di utilizzo delle aree in esame e dell'avvenuto pagamento di tutti i canoni a carico della parte privata, per il periodo di utilizzo in capo alla parte privata stessa e fino al momento della volturazione della concessione in capo al Comune.
- 4.3. Per quanto concerne le altre opere di urbanizzazione descritte nei precedenti punti 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 da realizzarsi su area demaniale in concessione al soggetto privato, le parti si danno reciprocamente atto che le corrispondenti aree di sedime e le relative opere e manufatti su di esse realizzate, successivamente alla realizzazione e al loro positivo collaudo, dovranno essere asservite/vincolate all'uso pubblico tramite appositi atti da stipulare con il competente Ente gestore. In tale senso, la parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, per quanto di sua competenza, nei confronti del Comune di Genova a porre in atto tutti gli adempimenti e le richieste necessarie per il raggiungimento

di tale scopo, anche all'interno del procedimento finalizzato al rilascio della concessione demaniale marittima.

- 4.4. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere l'uso pubblico anticipato ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, subordinatamente alla comunicazione di fine dei lavori e alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, nel caso si ravvisi la necessità di un'urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini previsti dalla presente convenzione.

Articolo 5. GESTIONE E MANUTENZIONE

- 5.1. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, subordinatamente all'ottenimento dell'atto di concessione demaniale marittima sulle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo, e per l'intero periodo della concessione stessa a provvedere alla gestione, sorveglianza, pulizia, etc. nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, delle opere e degli impianti su di esse realizzati, elencati ai precedenti punti 3.2., 3.3., 3.4 e 3.5, compresi la manutenzione e il dragaggio periodico della vasca di sedimentazione posta alla foce del rio Grillè e dello specchio acqueo subito a valle, assumendone a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.
- 5.2. Per quanto concerne le aree pubbliche di proprietà del Comune di Genova, oggetto delle opere di urbanizzazione primaria e di miglioramento viabilistico di cui al precedente art. 3.6.1, queste saranno consegnate alla parte privata, entro trenta giorni dal rilascio dei titoli autorizzativi, libere da persone e/o cose.
- 5.3. Le medesime aree di cui al precedente punto 5.2. saranno riprese in consegna a lavori ultimati e subordinatamente dall'approvazione del relativo collaudo dal Comune di Genova, che da quel momento ne assumerà tutti gli oneri, ivi comprese segnatamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5.4. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a garantire ed assumere a proprio carico, con tutti gli oneri e le spese conseguenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria e il perfetto stato di conservazione delle opere e delle aree di cui al precedente punto 5.2. fino alla riconsegna al Comune.

Articolo 6. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 6.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 e della Legge Regione Liguria n. 16/2008, definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.
- 6.2. La parte privata non è soggetta alla corresponsione della quota di costo di costruzione ai sensi dell'art. 17, c. 4, D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 7. SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 7.1. Dal contributo afferente al permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 4, sarà scomputato, al momento del

rilascio del titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, di cui al precedente punto 3.6.1, limitatamente alle opere che insistono sulle porzioni di viabilità di proprietà comunale.

- 7.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 3.6.1, come da allegato "H", è stato determinato in via preliminare dalla parte privata, con riferimento ai prezzi rilevati nel Prezzario della Regione Liguria anno 2023, mediante computo metrico estimativo.
- 7.3. Il costo delle opere sarà scontato del più elevato tra il ribasso conseguito, a seguito della procedura di aggiudicazione che la parte privata si impegna a svolgere nel rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, e il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili svolte nell'anno precedente a quello di presentazione del progetto, che sarà indicato dall'Ufficio Alta Sorveglianza. In caso di opere di urbanizzazione primaria per cui la vigente normativa consenta l'esecuzione diretta a carico del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001, verrà applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili svolte nell'anno precedente a quello di presentazione del progetto.
- 7.4. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi per il rilascio del titolo edilizio, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 7.2 (con applicazione del ribasso ai sensi del precedente punto 7.3) soltanto a titolo provvisorio; tali costi saranno in ogni caso aggiornati a seguito della presentazione del computo metrico estimativo, parte integrante della documentazione del progetto esecutivo (di cui al precedente punto 3.10.) al netto dell'IVA.
- 7.5. La parte privata si impegna in ogni caso a completare le opere di urbanizzazione assunte a proprio carico di cui sopra anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo afferente il/i titolo/i edilizio/i, restando quindi a proprio carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.
- 7.6. In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito che risultasse a completamento di tutti gli interventi previsti dal P.U.O. dovrà essere corrisposta al Comune.
- 7.7. Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risultasse, a consuntivo e ad avvenuto collaudo, inferiore rispetto al costo stimato con computo metrico-estimativo, per motivate ragioni e a seguito di espressa approvazione dei competenti Uffici delle diverse soluzioni attuative, purché superiore all'importo dovuto per legge per gli oneri di urbanizzazione, nessun conguaglio sarà dovuto al Comune.
- 7.8. In caso di attuazione del P.U.O. tramite rilascio di più titoli edilizi, qualora il costo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risultasse superiore all'importo del contributo per oneri di urbanizzazione dovuto a fronte del rilascio del relativo titolo edilizio, l'eccedenza sarà scomputabile dal contributo dovuto per il rilascio degli eventuali altri titoli edilizi all'interno del P.U.O. stesso.

Articolo 8. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

- 8.1. La parte privata si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.

- 8.2. Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

Articolo 9. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

- 9.1. Le domande per il rilascio dei titoli abilitativi seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.
- 9.2. La superficie del comprensorio interessato dal P.U.O. sarà destinata agli usi specificati nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.O.
- 9.3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto.

Articolo 10. ATTUAZIONE DEL PROGETTO

- 10.1. La parte privata, individuata quale stazione appaltante, si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 3, nel rispetto della vigente normativa anche in materia di opere pubbliche, ai sensi del D.lgs. n. 36 del 31/03/2023, nonché a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto. In ogni caso la stazione appaltante non potrà partecipare alla procedura di selezione, neanche in forma indiretta, attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale.
- 10.2. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma.
- 10.3. La parte privata si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti, da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).
- 10.4. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a consegnare al Comune medesimo, a semplice richiesta, la documentazione relativa agli adempimenti svolti e a comunicare all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa/e individuata/e per l'esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.
- 10.5. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 14 (garanzie) e 16 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza, previa acquisizione del parere e/o degli atti di competenza del collaudatore individuato.
- 10.6. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione,

rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.

- 10.7. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Geologico.
- 10.8. Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.
- 10.9. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a richiedere preventivamente ad Aster S.p.A. e alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.
- 10.10. La parte privata si impegna, inoltre, per sé e/o aventi causa, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine lavori, in collaborazione con Aster S.p.A. per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.
- 10.11. La parte privata assume a suo carico e/o di suoi aventi causa tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito, ivi compresi i rapporti con l'impresa/e individuata/e in relazione alla regolare esecuzione delle opere e dalle eventuali contestazioni e richieste di danni da parte di terzi connesse o conseguenti all'esecuzione delle medesime opere.

Articolo 11. TERMINI PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERO INTERVENTO (OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE PRIVATE)

- 11.1. Al fine di dare tempestiva attuazione alle esigenze di interesse pubblico sottese al presente intervento, Bagni Castelluccio S.p.A. ha presentato in data 17/10/2023 istanza di apertura della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 509/1997, finalizzata all'approvazione del Progetto Definitivo e del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica. Quanto sopra di modo che, fatta salva la necessità che il P.U.O. venga approvato prima dei progetti di Conferenza di Servizi, entrambi i procedimenti possano essere svolti in parallelo.
- 11.2. Con il presente atto il Comune di Genova e la società Bagni Castelluccio S.p.A. si impegnano reciprocamente a procedere agli ulteriori adempimenti di rispettiva competenza secondo quanto concordato nella presente convenzione nel più breve tempo possibile, in modo tale che l'intera opera sia completata entro il 31 ottobre 2026, ed in particolare:
 - A. La Civica Amministrazione si impegna:
 - ì a concludere con Determinazione Dirigenziale la Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione del progetto entro 90 giorni dall'adozione del P.U.O., previa approvazione del P.U.O. medesimo; il relativo titolo edilizio potrà essere rilasciato oltre tale termine e comunque non oltre il 30 giugno 2024 esclusivamente a causa della mancata conclusione del procedimento di VIA; nel caso di ritardo rispetto al suddetto ultimo termine, le date di inizio e fine lavori vengono prorogati per un periodo corrispondente;

- B. La parte privata si obbliga:
- i. a rispettare i tempi delle fasi progettuali delle opere, sia pubbliche che private, fissati nel presente atto – anche se maggiormente restrittivi rispetto a quelli consentiti dalla normativa in materia - programmando ed attuando i diversi adempimenti di propria competenza “in parallelo” e non “in sequenza”;
 - ii. a presentare al Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica, entro il 31 dicembre 2023, tutta la documentazione necessaria per la verifica di assoggettabilità alla V.I.A., oppure in alternativa la documentazione istruttoria per la procedura di V.I.A. e a provvedere tempestivamente ad ogni successivo adempimento che sia richiesto dal Ministero, informandone contestualmente la Conferenza di Servizi in modo tale da assicurare la coerenza progettuale tra i due procedimenti;
 - iii. a iniziare i lavori entro il termine massimo del 31 ottobre 2024;
 - iv. a garantire il completamento delle opere di urbanizzazione entro il 31 ottobre 2026;
 - v. a emettere il certificato di collaudo tecnico-amministrativo e a presentare la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) entro il 31 dicembre 2026 per la totalità delle opere previste nel progetto definitivo per le quali sia richiesta *ex lege* la presentazione della S.C.A.
- .11.3. Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli edifici si dovrà provvedere ad analoga dichiarazione per le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui al successivo articolo 12 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative).
- 11.4. Fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo e nel precedente punto 11.1, tutte le opere, private e pubbliche, previste dal P.U.O. dovranno essere iniziate entro il termine massimo del 31 ottobre 2024.
- 11.5. Relativamente alle opere di urbanizzazione di cui all’art. 3 in caso di mancato rispetto del termine di fine lavori indicato nella presente convenzione salvo ritardo per fatti dovuti a cause non imputabili alla società Bagni Castelluccio S.p.A. o a soggetti ad essa connessi, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell’ultimazione dei lavori è prevista una penale disciplinata nell’allegato “H”.
- 11.6. Le parti si danno reciprocamente atto che, in caso di varianti richieste nell’ambito del procedimento di V.I.A., le stesse dovranno essere recepite e integrate anche nel procedimento di Conferenza di Servizi, ai fini del rilascio di titoli edilizi e ambientali riferiti alla medesima soluzione progettuale. In considerazione - e nell’eventualità - di ciò i termini di cui ai precedenti articoli 3 e 11 decorreranno dalla data di rilascio del titolo abilitativo che recepisca le modifiche progettuali richieste nell’ambito della procedura di V.I.A..

Articolo 12. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

- 12.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 3 saranno controllati dall'Ufficio Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali; i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.
- 12.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Ufficio Alta Sorveglianza a mezzo raccomandata o PEC con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

- 12.3. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista individuato dalla parte privata, nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 36/2023, d'intesa con la Civica amministrazione.
- 12.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.
- 12.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.
- 12.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.
- 12.7. La parte privata si impegna a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore i termini di consegna e/o produzione della documentazione eventualmente richiesta dallo stesso e al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
- 12.8. La parte privata manleva il Comune di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'affidamento ed esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dalla parte privata, ivi incluse quelle nei confronti dei concessionari dei posti barca eventualmente interferiti nel corso dei lavori.
- 12.9. Per le opere che dovranno conseguire l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, la stessa potrà essere autocertificata anche con riguardo a singole parti dell'edificio purché siano completate, le opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intero Comparto, ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 13. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI/SUBCONCESSIONE

- 13.1. **TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA' DELLA PARTE PRIVATA**
 - 13.1.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili in proprietà della società Bagni Castelluccio S.p.A., quest'ultima si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligate, in solido con gli stessi, in caso di mancato formale ed integrale trasferimento degli obblighi medesimi.
 - 13.1.2. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere di urbanizzazione, eventuali subentri di terzi restano subordinati alla costituzione di un unico soggetto giuridico, di cui sarà data tempestiva comunicazione al Comune di Genova, che sarà responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.
- 13.2. **TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN CONCESSIONE ALLA PARTE PRIVATA**
 - 13.2.1. Ove la concessione rilasciata dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale preveda la possibilità di trasferire in sub- concessione parti del realizzando compendio, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di sub- concessione, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri sub- concessionari tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi all' adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione.
 - 13.2.2. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere di urbanizzazione insistenti su aree in concessione, dovrà essere tempestivamente comunicato al Comune il referente, individuato quale responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.

Articolo 14. GARANZIE

Opere di urbanizzazione

- 14.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione assunte a carico della parte privata con il presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, entro la data di inizio lavori come individuata ai precedenti artt. 3 e 11, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata o con previsione espressa del rinnovo tacito annuale successivo alla prima scadenza e, in ogni caso, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società iscritta nell'albo dei Revisori e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.
- 14.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo delle opere di urbanizzazione secondo il predetto punto 14.1 che la parte privata si impegna a realizzare per ciascun titolo edilizio rilasciato; detto costo sarà risultante dal computo metrico – estimativo riferito ai costi rilevati nel Prezziario Regione Liguria anno 2023.
- 14.3. L'importo delle fideiussioni, indicato nell'allegato "H", sarà maggiorato del 20% (venti per cento), in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata nonché a garantire il pagamento della penale prevista per il ritardo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 11.4.
- 14.4. La parte privata dovrà aggiornare l'importo delle fideiussioni, in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico – estimativo allegato al progetto esecutivo di cui al precedente punto 3.10;
- 14.5. L'importo della fideiussione potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.
- 14.6. Le garanzie di cui sopra potranno essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotte parzialmente fino alla misura del 70%, in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferiscono, da farsi constare da apposita certificazione, con l'obbligo comunque per la parte privata di integrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.
- 14.7. Il residuo 30% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e successivamente alla stipulazione degli atti necessari all'asservimento/costituzione del vincolo di uso pubblico delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime.
- 14.8. Le fideiussioni dovranno abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e

senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 C.C., sia l'eccezione di cui all'articolo 1957 dello stesso codice.

- 14.9. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore (anche se presentate in formato digitale).
- 14.10. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente art. 3, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata, nonché le eventuali opere di ripristino e/o messa in sicurezza correlate allo stato di abbandono delle aree di cantiere in caso di mancata conclusione dei lavori.

Articolo 15. FLESSIBILITA'

- 15.1. Eventuali modifiche rispetto al P.U.O. possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia, senza costituire variante, nei limiti delle disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997 e secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.O.

Articolo 16. INADEMPIENZE

- 16.1. In caso di inadempienza della Parte Privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.
- 16.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R. e/o PEC, nei seguenti casi:
 - 16.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 10 (attuazione del Progetto);
 - 16.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere, di cui all'art. 3, per un ritardo di oltre 100 giorni dal termine indicato nel cronoprogramma, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;
 - 16.2.3. esecuzione delle opere, di cui all'art. 3, in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - 16.2.4. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 14 (garanzie);
 - 16.2.5. mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 13 (trasferimento degli immobili a terzi/sub-concessione);
 - 16.2.6. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 17. TRASCRIZIONE

- 17.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata e/o aventi causa.
- 17.2. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, ad opera della parte privata e/o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 10 (attuazione del progetto) e 11 (termini di esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione).

Articolo 18. SPESE

- 18.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico di società Bagni Castelluccio S.p.A., che chiede le agevolazioni fiscali in materia.
- 18.2. Resteranno altresì a carico della parte privata i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione, ivi compresi quelli derivanti dalle vulture a favore del Comune di Genova, nonché le spese relative agli atti necessari all'asservimento/costituzione di vincolo di uso pubblico previsti in convenzione.

Articolo 19. EFFICACIA DELLA CONVENZIONE - RINVIO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.O.

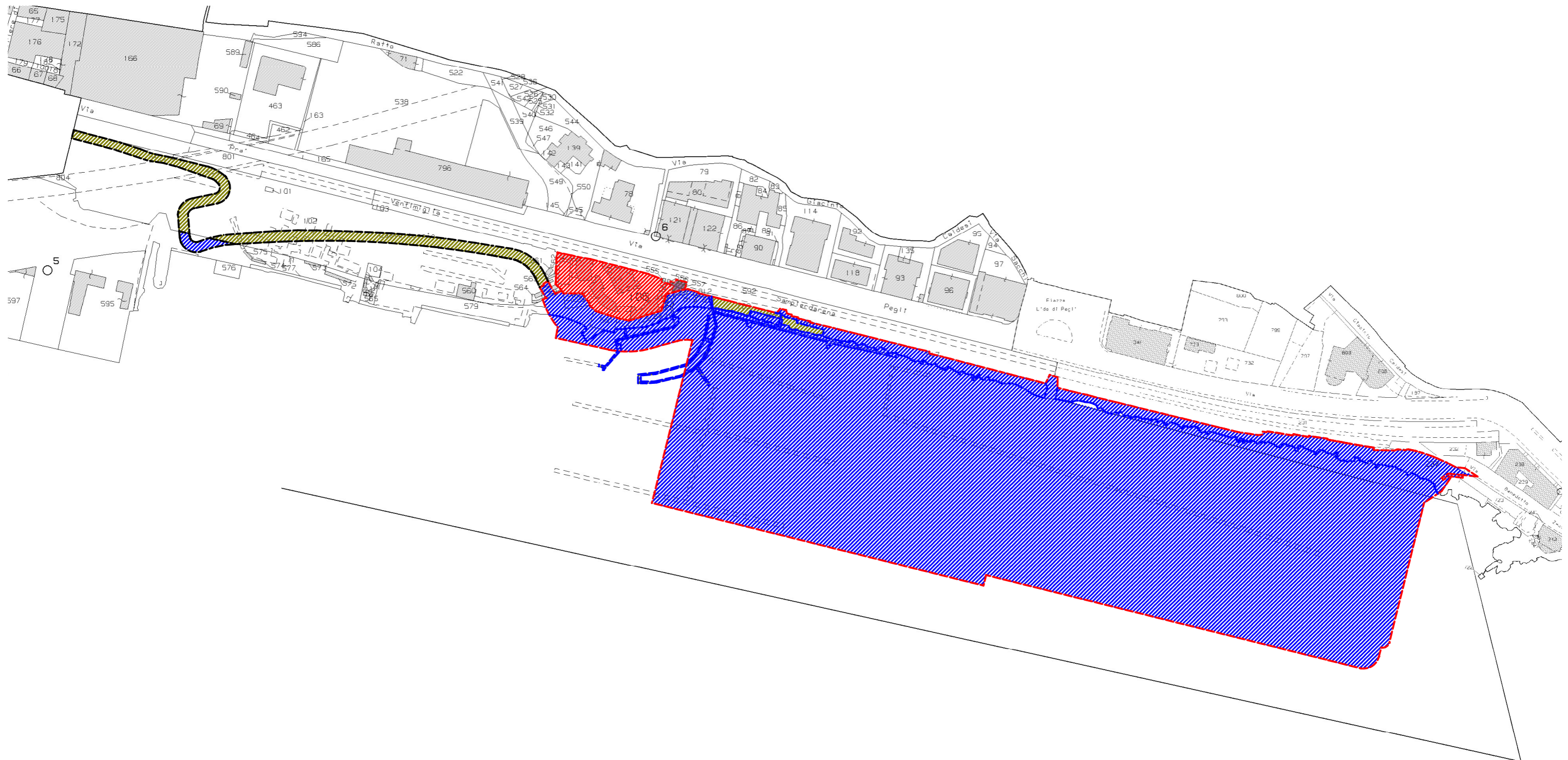
- 19.1. La presente convenzione, comprensiva dei relativi allegati, avrà efficacia per 10 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della medesima.
- 19.2. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati grafici e descrittivi del presente P.U.O., approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __, che si intendono integralmente richiamate, note ed espressamente accettate dalla società Bagni Castelluccio S.p.A., anche se non materialmente allegati alla presente convenzione.
- 19.3. L'efficacia del Progetto Urbanistico Operativo e della presente convenzione resta comunque subordinata:
 - al rilascio del parere favorevole della Soprintendenza sul progetto definitivo, di cui all'art 6 del D.P.R. 509/1997, finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
 - al parere favorevole al rilascio dell'atto di concessione demaniale marittima tra l'Autorità di Sistema Portuale e la società Bagni Castelluccio S.p.A. che, come indicato nel Piano Economico Finanziario già depositato in allegato al P.U.O., prevede una durata complessiva di anni 90;
 - all'esito favorevole della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

ALLEGATO "a"
Individuazione proprietà

- PERIMETRO DEL P.U.O
- INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO VIABILITICO ESTERNO AL P.U.O.

PROPRIETA'

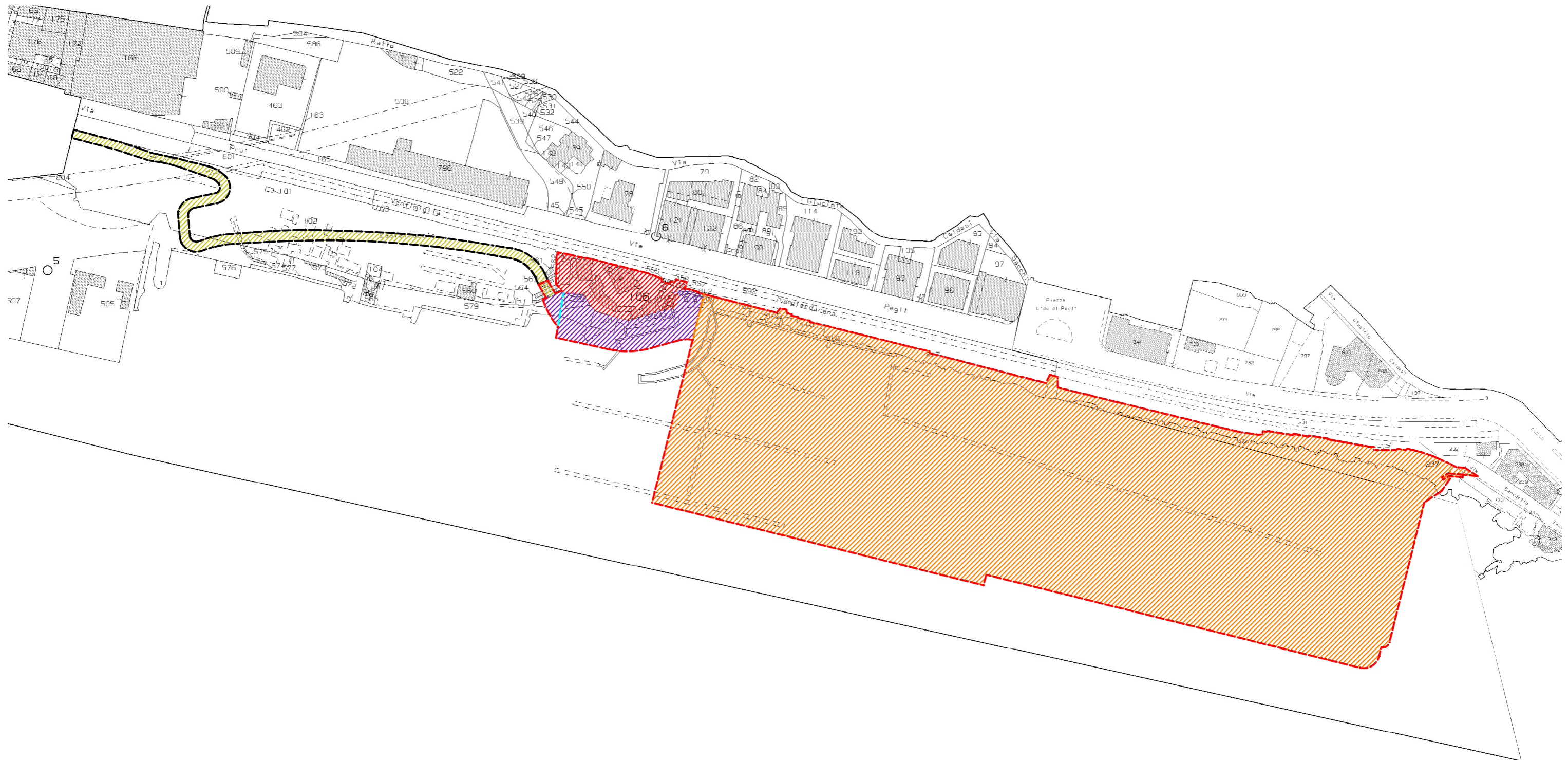
-  DEMANIO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE
-  COMUNE DI GENOVA
-  PROPRIETA' PRIVATA BAGNI CASTELLUCCIO S.R.L.
-  RETE FERROVIARIA ITALIANA RFI. S.P.A.



ALLEGATO "b"
Individuazione P.U.O.

PERIMETRO DEL P.U.O.

- Settore 1
- Settore 2
- Settore 3
- Intervento di miglioramento viabilistico esterno al P.U.O.



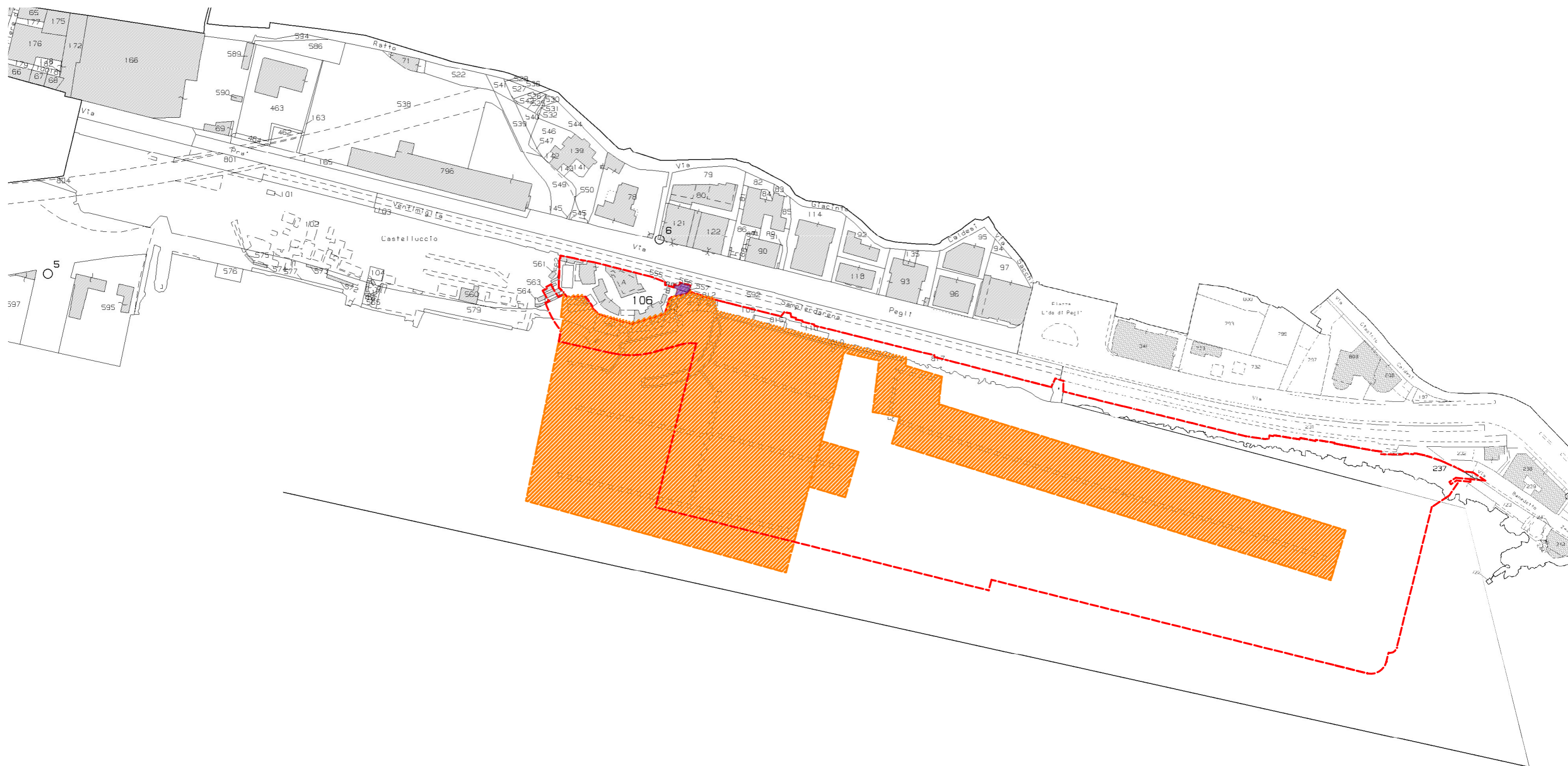
ALLEGATO "c"

Individuazione aree attualmente in concessione

----- PERIMETRO DEL P.U.O.

 AREA IN CONCESSIONE ALLA BAGNI CASTELLUCCIO S.R.L DAL DEMANIO MARITTIMO

 AREA IN CONCESSIONE ALLA BAGNI CASTELLUCCIO S.R.L DALLA RETE FERROVIARIA ITALIANA



ALLEGATO "d"

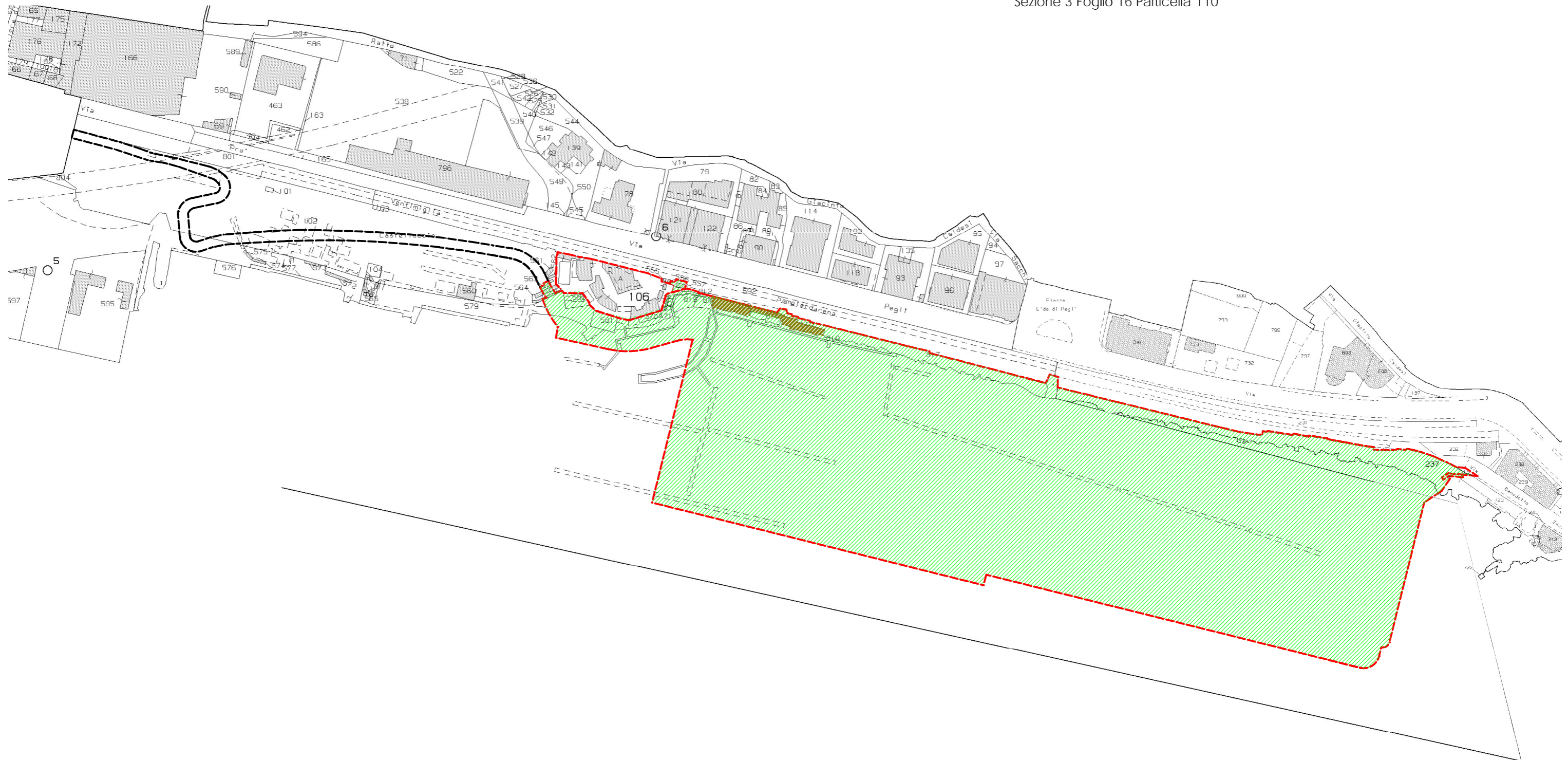
Individuazione aree richieste in concessione

--- PERIMETRO DEL P.U.O.

--- INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO VIABILITICO
ESTERNO AL P.U.O.

AREA DA RICHIEDERE IN CONCESSIONE
AL DEMANIO DELLO STATO
Sezione 3 Foglio 16 Particella 817
Sezione 3 Foglio 16 Particella 815
Sezione 3 Foglio 16 Particella 563 (parte)
Sezione 3 Foglio 16 Particella 564 (parte)
Sezione 3 Foglio 44 Particella 237
Sezione 3 Foglio 44 Particella 723 (parte)
Specchio acqueo mq 33231.63

AREA DA RICHIEDERE IN CONCESSIONE
AL COMUNE DI GENOVA
Sezione 3 foglio 16 particella 109
Sezione 3 Foglio 16 Particella 110







ALLEGATO "e"


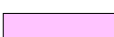
SETTORE 1

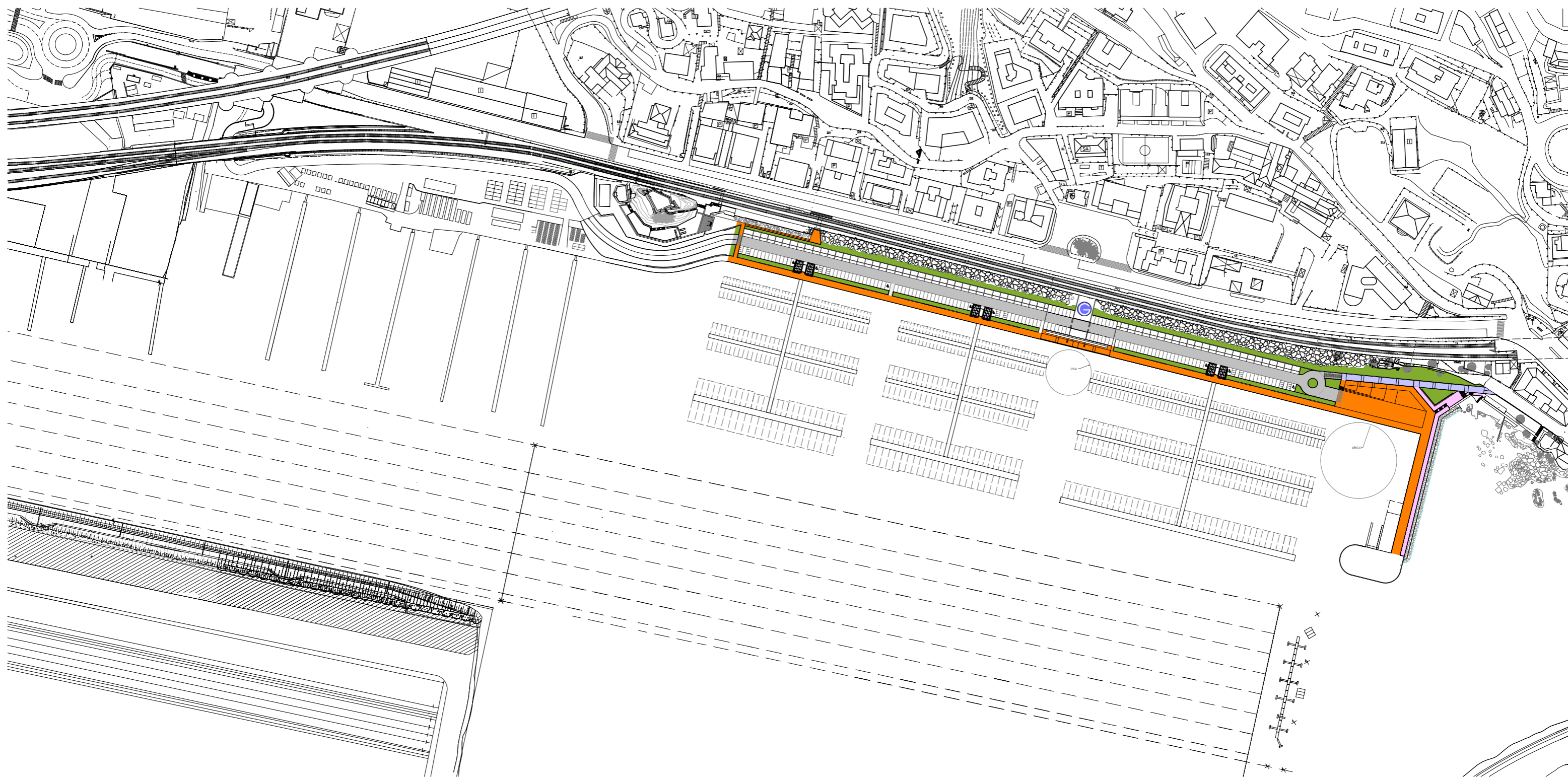
Individuazione opere di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione primaria

-  Viabilità veicolare per soli mezzi di sicurezza e soccorso e pedonale di accesso all'approdo da via Zaccaria - mq 448
-  Viabilità veicolare interna - mq 2.806
-  Aree a verde di filtro e di arredo - mq 2.810
-  Sistemazione Idraulica Rio Grillè

Opere di urbanizzazione secondaria

-  Spazi pedonali lungo la banchina - mq 3.928
-  Belvedere e passeggiata sopraelevata di levante - mq 446



ALLEGATO "f"
SETTORE 2
Individuazione opere di urbanizzazione

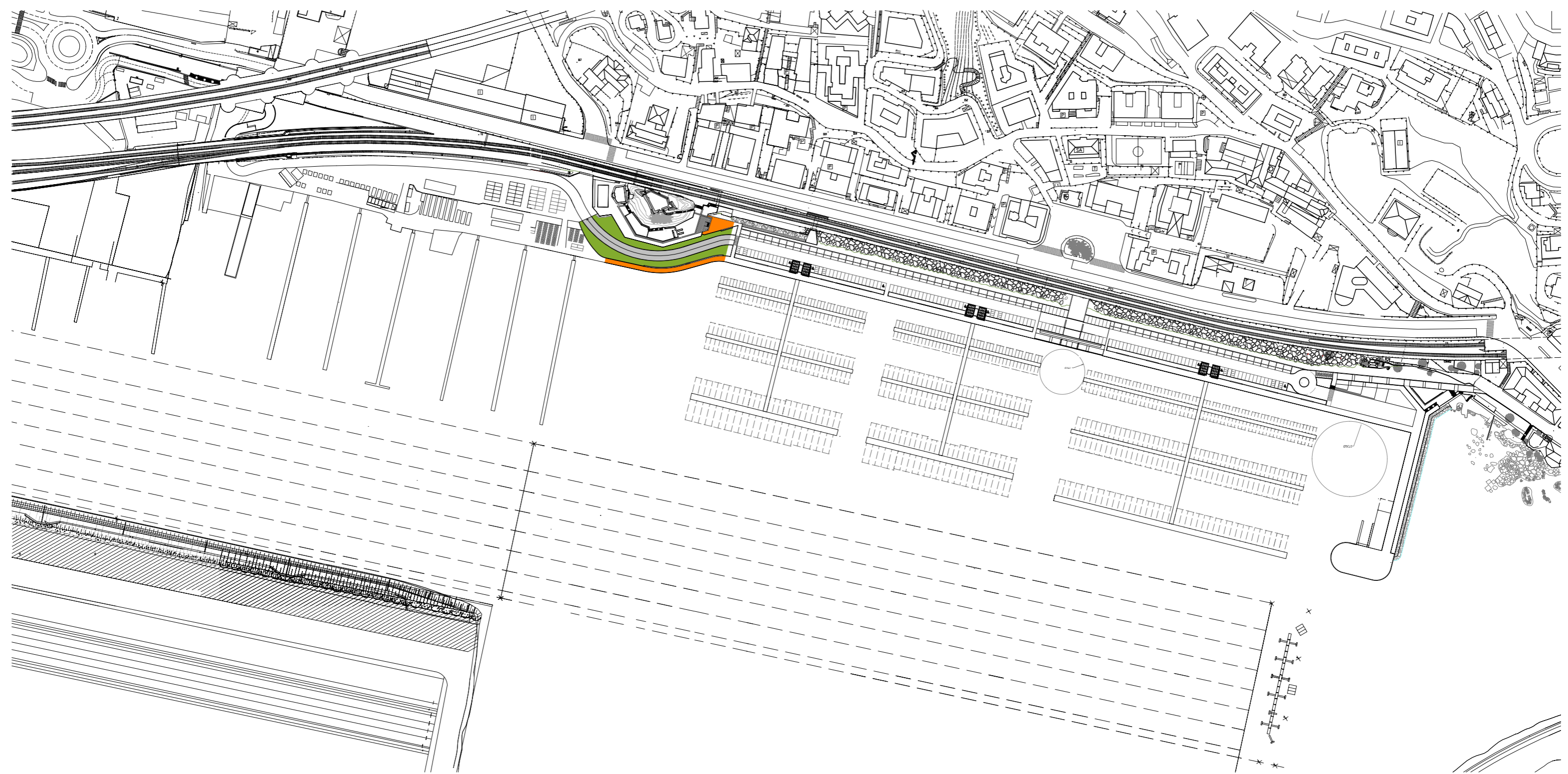
Opere di urbanizzazione primaria


Opere di urbanizzazione secondaria

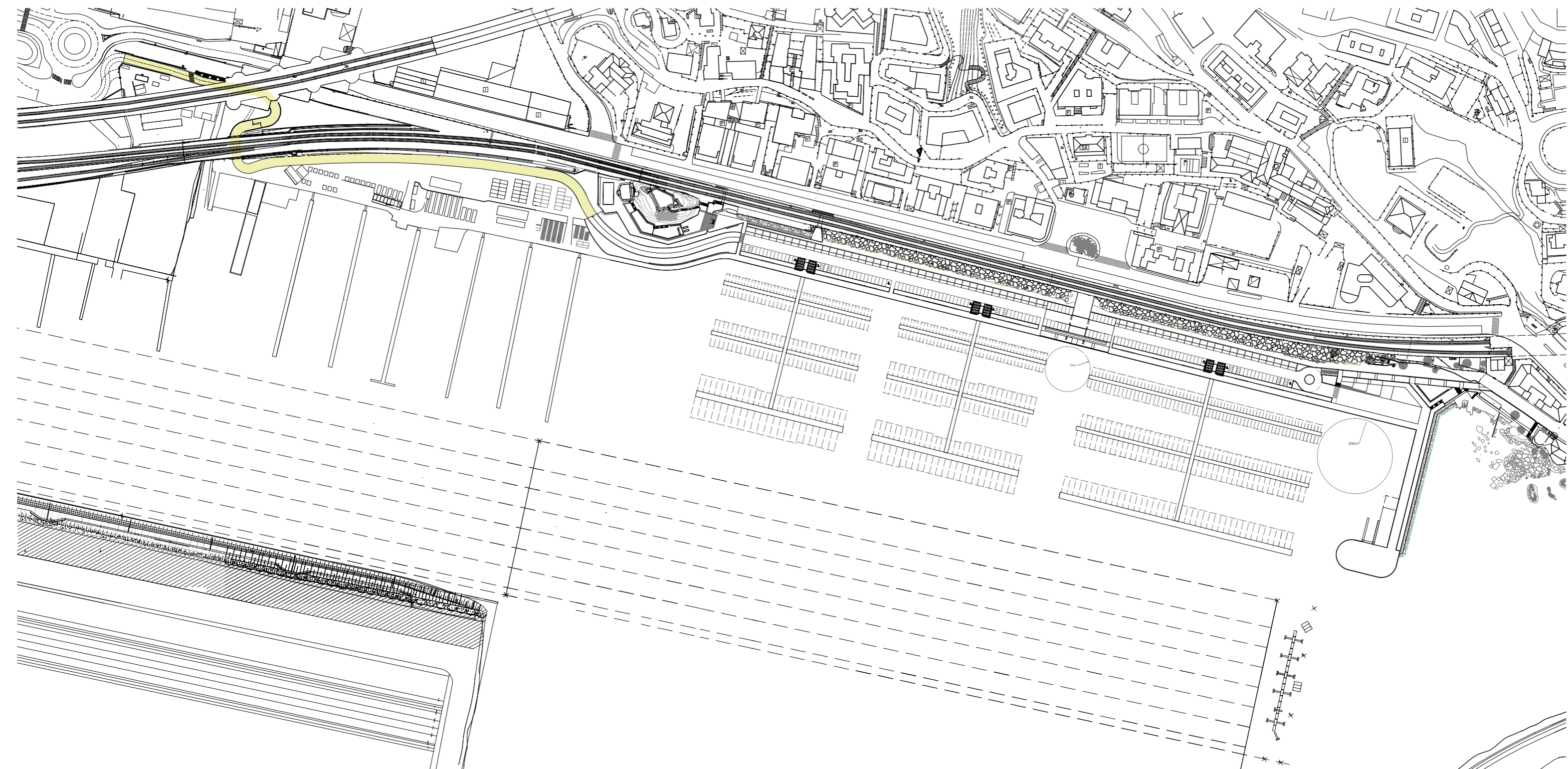
Viabilità veicolare interna - mq 698

Passeggiata pedonale - mq 369

Area verde di filtro e di arredo - mq 1.159



 Miglioramento viabilistico lato ponente
sino all'innesto con la rotatoria posta
sulla SS1 - mq 2.408



ALLEGATO "H"

Importi delle opere di urbanizzazione

Opere di Urbanizzazione (art. 3)

settore 1

3.2	opere di urbanizzazione primaria su area in concessione		
3.2.1	viabilità veicolare di sicurezza	mq 448	76.565,59 €
3.2.2	viabilità veicolare interna	mq 2806	698.990,65 €
3.2.3	sistemazione idraulica rio Grillè		604.231,46 €
3.2.4	verde di arredo	mq 2810	397.371,23 €
3.3	opere di urbanizzazione secondaria su area in concessione		
3.3.1	spazi pedonali	mq 3928	938.822,29 €
3.3.2	belvedere e passeggiata sopraelevata	mq 446	40.776,54 €

settore 2

3.4	opere di urbanizzazione primaria su area in concessione		
3.4.1	viabilità veicolare	mq 698	183.770,10 €
3.4.2	verde di arredo	mq 1159	163.897,96 €
3.5	opere di urbanizzazione secondaria su area in concessione		
3.5.1	passeggiata pedonale	mq 369	75.850,27 €

settore 3

3.6	opere di urbanizzazione primaria su area comunale		
3.6.1	miglioramento viabilistico	mq 2408	83.672,68 €

Oneri di sicurezza (4% dell'importo delle opere) 130.557,95 €

importo complessivo opere di urbanizzazione 3.394.506,72 €

importo opere a scomputo (art. 3.6.1)	83.672,68 €
ribasso d'asta 14,767%	
importo ammissibile a scomputo	71.316,73 €

importo da garantire (art. 14)
(importo delle opere di urbanizzazione maggiorato del 20%) 4.073.408,06 €

Penali (pt. 11.4)

penale giornaliera per ritardo (1‰ del valore)	3.394,51 €
massima penale applicabile (10% del valore)	339.450,67 €