



Alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi, 9
16124 Genova

Al Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 Genova

Al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e
Pianificazione in Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata de Mari
16126 Genova

Oggetto: PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ADOTTATO CON D.C.C. N. 92 DEL 07 DICEMBRE 2011:

Presentazione di OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della Legge
Regionale 04 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.

Il sottoscritto architetto Pietro Moncagatto [redacted] n.
[redacted] 43 int. 4, telefono
[redacted] qualità di tecnico

incaricato dai Signori:
Gesine POGSON DORIA PAMPHILJ, na [redacted] N.
64P59 Z114F

Jonathan DORIA PAMPHILJ, [redacted]
comproprietari dell'immobile sito in Genova, e distinto con il civ. 4 di Piazza del Principe e
con i civv. 1-1A-1B-1C-3A-5 di Via Mura degli Zingari, adibito ad uso civile abitativo - uffici,
magazzini; immobile sottoposto alle disposizioni di tutela a norma Decreto Legislativo 22
gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della
legge 6 luglio 2002, n. 137", Parte II - Beni Culturali.

PRESENTA

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



144454 SERV. SIMBIO
V.M. SUL URB.
URBAN LAB



- Allegati:
- Relazione allegata alla presentazione di osservazioni;
 - ALL_01: DISTRETTO 1.12: Fronte Mare - Porto Antico - Speciale di concertazione - MUNICIPIO: I Centro Est - II Centro Ovest: confronto planimetria adottata dal Comune e proposta osservazione;
 - ALL_02: STRUTTURA DEL P.U.C. - Livello 3 - Livello locale di municipio ASSETTO URBANISTICO MUNICIPIO: I Centro Est: confronto planimetria adottata dal Comune e proposta osservazione;
 - ALL_03 Palazzo del Principe Andrea Doria a Fassolo - stato attuale - planimetria d'insieme: proposta osservazione.

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO E 9 MAG. 2012
FASC. N° 73

PIETRO MONCAGATTO
architetto



Oggetto: PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N. 92 DEL 07 DICEMBRE 2011:

**Presentazione di OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della
Legge Regionale 04 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.**

Relazione allegata alla presentazione di osservazioni.

La presente osservazione è riferita a quanto previsto nelle norme per il **Distretto Fronte Mare – Porto Antico - Speciale di concertazione 1.12 - Municipio: I Centro Est, Il Centro Ovest**, con particolare riferimento al **Settore 3** ed alle modalità di intervento previste per l'ala di levante del Palazzo del Principe (proprietà della famiglia Doria Pamphilj)

Premesso che:

- in data 15 maggio 2009 è stato presentato presso il Settore Urban Lab un progetto di massima definito "Palazzo del Principe: Ipotesi di recupero funzionale del corpo di levante e del suo Fossato attraverso interventi di restauro conservativo inseriti in una proposta di riqualificazione urbanistica dell'area limitrofa";
- in data 01 giugno 2009 è stato comunicato l'apprezzamento dell'idea sopra proposta da parte del Comune stesso;
- nel complesso la proposta stessa è stata recepita significativamente all'interno delle previsioni del progetto preliminare del P.U.C. in oggetto e di ciò la proprietà non può che riconoscere apprezzamento per il lavoro svolto dalla P.A. soddisfatta di aver in qualche modo partecipato a questo risultato;

Considerato che:

- la proposta dei proprietari mirava sostanzialmente a due obiettivi integrabili tra loro, ossia il recupero funzionale del corpo di levante del Palazzo e la riqualificazione urbanistica dell'area limitrofa, ipotizzando però due diverse strade operative: la prima privata e la seconda pubblica, così ordinate non per ragioni di importanza ma semplicemente per rapidità di realizzazione, riassumibili in breve come segue:

Intervento Privato (Famiglia Doria Pamphilj):

L'intervento di riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione dell'ala di levante del Palazzo del Principe, che potrebbe essere realizzato a breve (anche a partire dal prossimo anno) prevede in breve:

- a) il recupero dell'antico chiostro (che attraversa i tre piani dell'edificio)
- b) il recupero del lucernaio inizio novecento in ferro e vetro a chiusura del chiostro stesso;
- c) il recupero di quanto rimane dell'antico Fossato eseguito congiuntamente al riordino del profilo verso via Mura degli Zingari
- d) il riutilizzo degli spazi interni con nuove destinazioni d'uso (dalla residenza, a servizi quali , bar, palestra ed eventualmente commercio.

Intervento Pubblico:

L'intervento di riqualificazione urbanistica è legato ad una serie di avvenimenti importanti che avranno tempistiche realizzative sicuramente lunghe (diversi anni), quali:

- a) la possibilità di rendere pedonale via Mura degli Zingari (grazie alla realizzazione di una rotatoria nell'area portuale, l'uscita delle vetture all'inizio di via Buozzi e la conseguente eliminazione del traffico del terminal traghetti e crociere);
- b) la possibilità da parte dell'Amministrazione Pubblica di trasferire altrove l'officina AMT e di conseguenza poter procedere al recupero e restauro di ciò che resta dell'antica Loggetta a Mare del palazzo del Principe (oggi proprietà del Comune)
- c) A seguito dei due punti precedenti la possibilità di creare un'area pedonale davanti alla Loggetta recuperata con la possibilità di realizzare un sottopasso ferroviario e conseguente raggiungimento della Stazione marittima a livello di banchina;
- d) Possibile integrazione della Loggetta Restaurata con il Giardino del Palazzo del Principe ed integrazione dei nuovi percorsi pedonali

Considerato quindi, in base a quanto sopra elencato, che non pare assolutamente realistica la possibilità di poter operare in modo contemporaneo con rapidità, sia a livello urbano che a livello di edificio,

Considerato invece che le opere di recupero della porzione di levante del Palazzo ed il suo Fossato, potrebbero, contrariamente all'intervento di livello urbano, essere realizzate in tempi relativamente brevi;

Considerato ancora che la volontà della proprietà di riportare l'antico Palazzo al suo completo recupero, volontà già ampiamente dimostrata in questi anni, è quella di poter procedere rapidamente, possibilmente già dal prossimo anno, alla realizzazione di opere di restauro e ristrutturazione del corpo di levante del Palazzo interessato dalla nuova Normativa del P.U.C. adottato;

Concordando pienamente con lo spirito complessivo del progetto pianificatorio, al quale naturalmente, la proprietà dà e darà il suo pieno appoggio offrendo tutta la necessaria collaborazione per il miglior raggiungimento dell'obiettivo finale;

Preme far notare che l'aver inserito l'edificio all'interno del distretto di concertazione limita fortemente la possibilità di operare in tempi stretti, come si potrebbe invece fare con strumenti quali la D.I.A. od il permesso di costruire.

A tale scopo si chiede, in conclusione, di escludere dal perimetro del distretto di concertazione 1.12 la porzione di levante del Palazzo del Principe e del relativo giardino, come meglio evidenziata negli allegati grafici, ed inserirla, come il resto del Palazzo del Principe, in zona AC US.

Ciò consentirebbe di poter procedere rapidamente alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di riconversione di questa porzione di Palazzo, recuperando rapidamente l'antico chiostro, liberando in modo parziale e/o completo l'antico Fossato e collegando adeguatamente gli interventi con la restante parte del Palazzo e con il giardino a mare. Tutto ciò potrà essere progettato in modo assolutamente coerente con quanto predisposto nel progetto preliminare a suo tempo presentato e recepito nel P.U.C. adottato.

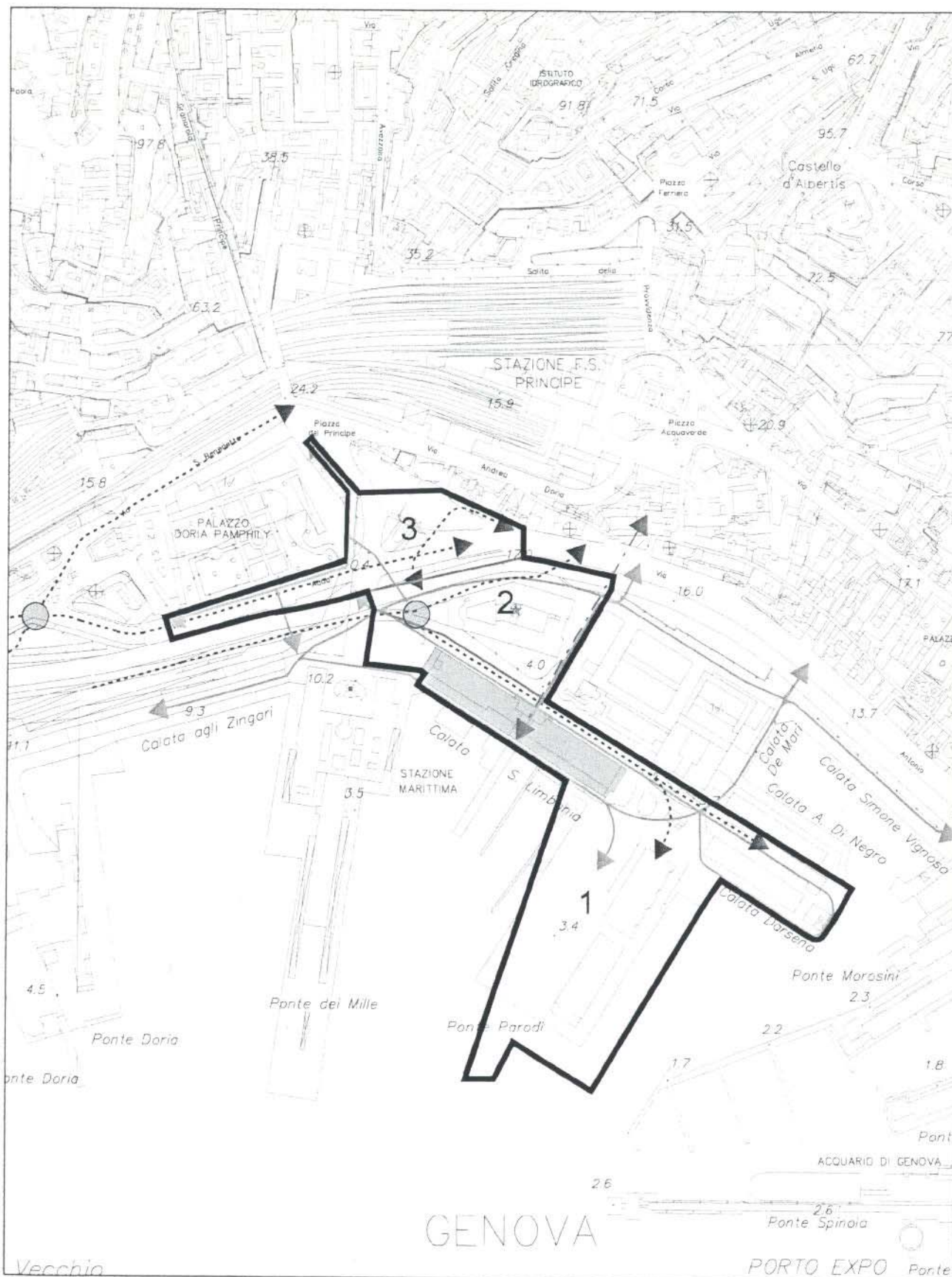
Auspucando nell'accoglimento della presente osservazione si porgono i più distinti saluti

Genova, 03 maggio 2012

Arch. Pietro Moncagatto



Allegati alla presente:
 ALL_01: DISTRETTO 1.12: Fronte Mare - Porto Antico - Speciale di concertazione - MUNICIPIO: I Centro Est - II Centro Ovest: confronto planimetria adottata dal Comune e proposta osservazione;
 ALL_02: STRUTTURA DEL P.U.C. - Livello 3 - Livello locale di municipio ASSETTO URBANISTICO MUNICIPIO: I Centro Est: confronto planimetria adottata dal Comune e proposta osservazione;
 ALL_03 Palazzo del Principe Andrea Doria a Fassolo - stato attuale - planimetria d'insieme: proposta osservazione.

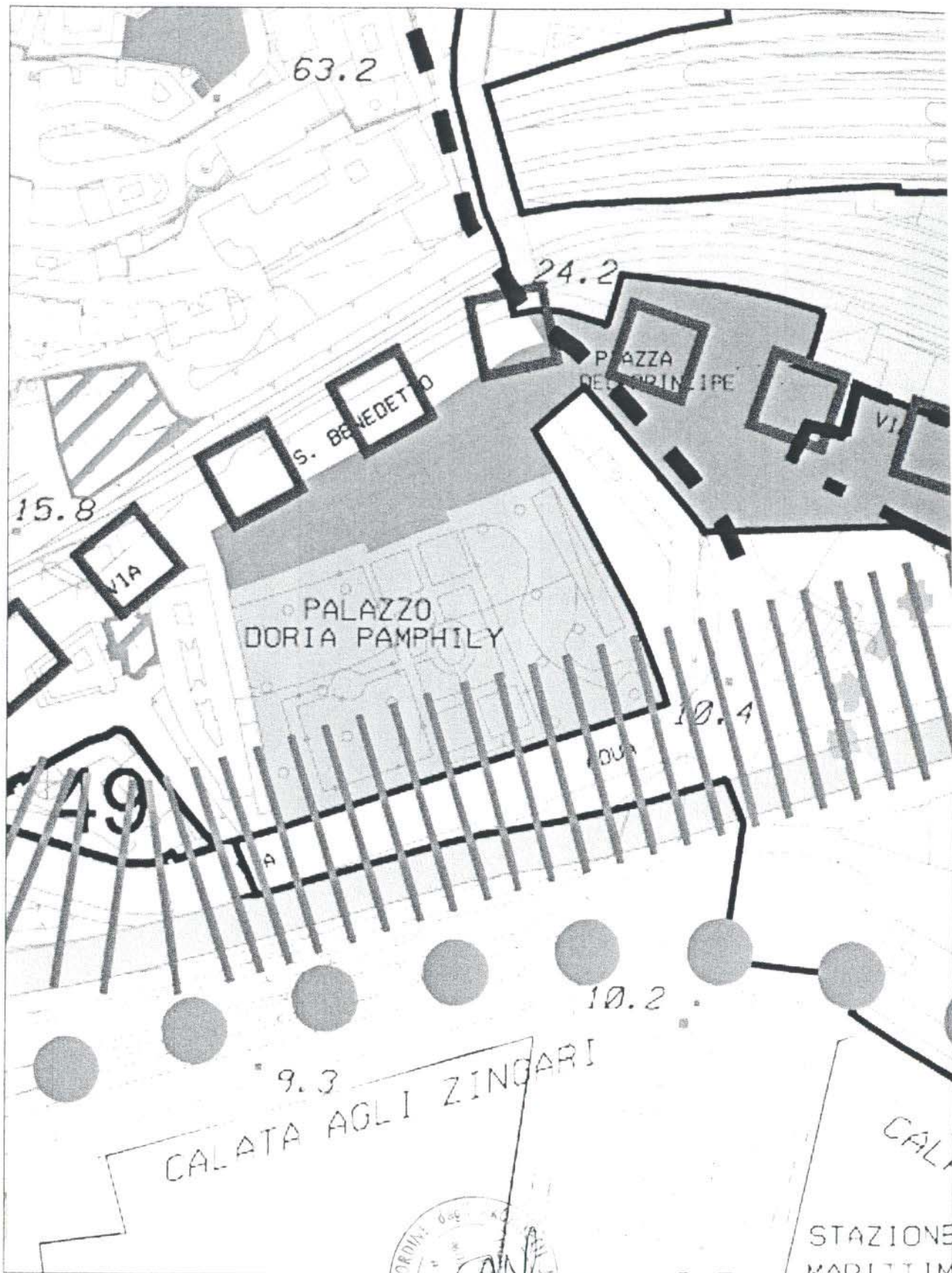


PROPOSTA OSSERVAZIONE

**NARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
C. N. 92 DEL 07 DICEMBRE 2011:
SERVAZIONI ai sensi dell'art 38, comma 2,
Regionale 04 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.**

OGGETTO TAVOLA
DISTRETTO 1.12: Fronte Mare - Porto Antico
Speciale di concertazione
MUNICIPIO: I Centro Est - II Centro Ovest
scala 1:5.000

ALLEGATO N°
01



ADOTTATO DAL COMUNE

PROPRIETA
JONATHAN DORIA PAMPHILJ
GESINE POGSON DORIA PAMPHILJ

PROGETTISTA
PIETRO MONCAGATTO ARCHITETTO

OGGETTO DOCUMENTO
PROGETTO PRE
ADOTTATO CON
Presentazione di
lettera d) della Lc



PROPOSTA OSSERVAZIONE

INIZIATIVE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
 D.C. N. 92 DEL 07 DICEMBRE 2011:
 OSSERVAZIONI ai sensi dell'art 38, comma 2,
 del Regolamento Regionale 04 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.

OGGETTO TAVOLA
STRUTTURA DEL P.U.C. - Livello 3
 Livello locale di municipio
 ASSETTO URBANISTICO MUNICIPIO: I Centro Est
 scala 1:2.000

ALLEGATO N°

02