
TERRENI e FABBRICATI siti in Comune di Genova,
località Vesima, via Pietro Paolo Rubens di proprietà
della "CARAVAN PARK "LA VESIMA" S.R.L."
adibiti all'esercizio dell'attività

OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d), della l.r. n. 36/1997

**al progetto preliminare
del nuovo Piano Urbanistico Comunale
adottato con D.C.C. di Genova
n. 92 del 7 dicembre 2011**

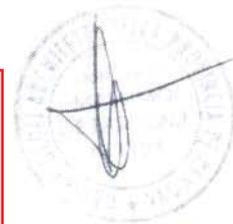
COMMITTENTE:

Manlio Roversi
"CARAVAN PARK LA VESIMA" s.r.l.



TECNICO:

Arch. Massimo De Pasquale



Genova 5 mag 2012



SOMMARIO

Premessa.....3

1. Premessa descrittiva del sito in oggetto.....3

2. Analisi critica della Normativa di Nuovo PUC oggetto di Osservazione:3

3. Osservazione su Normativa di Nuovo PUC:5

4. Proposta di Variazione Normativa di Nuovo PUC:7

cell.

Premessa

Lo scrivente arch. Massimo De Pasquale, con studio in via Cavour 42 16036 Recco, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n° 1193, su incarico della società "CARAVAN PARK "LA VESIMA" S.R.L.", con sede in Genova via Buffa 6/1, proprietaria degli immobili siti in Comune di Genova, località Vesima, via Pietro Paolo Rubens, ha formulato la presente Osservazione al progetto preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. di Genova n. 92 del 7 dicembre 2011, ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d), della l.r. n. 36/1997.

All'uopo lo Scrivente ha preso visione degli elaborati ufficiali che costituiscono il suddetto PUC, pervenendo alla considerazioni di seguito esplicitate.

1. Premessa descrittiva del sito in oggetto

Ai fini della successiva esposizione dell'Osservazione si rimarca che gli immobili di proprietà della Caravan Park La Vesima, nel sito in esame, costituiscono due attività distinte entrambe gestite dalla stessa società:

- attività turistico ricettiva all'aria aperta (campeggio, aree di sosta e fabbricati servizi e ricettivi) per una superficie totale, comprensiva del sedime degli edifici, pari a c.ca 11.000,00 mq. corrispondente all' 89,43% dell'intera proprietà.
- attività bar per sola struttura balneare per una superficie totale, comprensiva del sedime degli edifici, pari a c.ca 1.300,00 mq. corrispondente al 10,57% dell'intera proprietà.

2. Analisi critica della Normativa di Nuovo PUC oggetto di Osservazione

"in corsivo virgolettato il testo della Norma"

- 2.1 Si rileva che le Norme di Conformità adottate, inseriscono le suddette aree di proprietà della Caravan Park La Vesima, in zona **ACO-L :**
AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE
Arco costiero di RIQUALIFICAZIONE FRONTE MARE DI VESIMA
(Vedi pag 85 e 86 delle N.d.C.).
- 2.2 Si rileva che, correttamente, le stesse norme di conformità, anche se solo in modo implicito, riconoscono, all'interno dell'Ambito definito come Fronte mare di Vesima, la specificità ed autonomia di due aree distinte, individuando due "settori costieri", l'uno Campeggio di Vesima, l'altro Spiaggia di Vesima. Infatti, la prescrizione relativa al Grado di pianificazione, (Vedi pag 86 delle N.d.C.), prevede che l'elaborazione dello studio organico d'insieme S.O.I. possa essere estesa a tutto l'ambito o ad ognuno dei singoli settori costieri sopra indicati.
- 2.3 La considerazione della specificità particolare dell'area del campeggio è confermata ulteriormente dalla successiva Disciplina paesaggistica puntuale (vedi pag 87 delle N.d.C.) che prevede testualmente per il Settore campeggio di Vesima, la norma seguente:
"La zona del campeggio esistente potrà essere oggetto di riqualificazione volta a migliorare il servizio d'offerta turistica, prevedendo interventi di sostanziale trasformazione e, in ogni caso, la tutela del verde o la sua sostituzione sempre con l'introduzione d'essenze arboree che connotano l'ambiente della costa del ponente genovese."
- 2.4 Tuttavia, le stesse norme di conformità definiscono preliminarmente e generalmente, per qualsiasi area ricompresa in Ambito complesso per la valorizzazione del litorale, le funzioni ammesse, distinguendole tra principali, complementari e parcheggi.
Tale distinzione, pur se giustificata, comporta, come più avanti verrà rilevato, delle implicazioni che a giudizio dello Scrivente, risultano contraddittorie rispetto alla effettiva e possibile realizzazione della pianificazione sulle aree del campeggio.
Le funzioni ammesse sono: (vedi pag 85 art. ACO-L-1 delle N.d.C.)



- “ **Funzioni Ammesse** :
 - **Principali**: Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.
 - **Complementari**: Servizi privati, esercizi di vicinato, connettivo di servizio, alberghi, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.”
 - **Parcheggi privati**: Parcheggi pertinenziali.”
- 2.5 La successiva definizione della disciplina (vedi pag 85 ACO-L-2 delle N.d.C.), distingue e rende assentibili gli interventi edilizi, in relazione sia alle categorie generali di Edifici Esistenti e Nuovi Edifici, sia alla precedente classificazione delle funzioni, principali e complementari individuando il seguente quadro normativo, per l'arco costiero in cui sono inserite le aree in oggetto (arco in regime di riqualificazione del Fronte Mare di Vesima) :
- **Disciplina degli interventi edilizi** :
 - 2.5.1 NORMA GENERALE sugli EDIFICI ESISTENTI per tutti gli archi (vedi pag 85 art. ACO-L-2 delle N.d.C.):
“Gli edifici esistenti destinati alle funzioni complementari sono soggetti alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed alle relative norme progettuali, dell'ambito di Conservazione dell'impianto urbano Storico AC-US, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tempi di intervento previsti nella disciplina dei singoli archi costieri”.
 - 2.5.2 NORMA SPECIFICA sugli EDIFICI ESISTENTI per gli archi in regime di riqualificazione (vedi pag 86 delle N.d.C.):
“Ristrutturazione edilizia consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico.”
Pertanto, con riferimento alla norma di cui all'Ambito AC-US, (Vedi pag 34 e 35 delle N.d.C., che non si riporta), si deduce che, nei terreni di proprietà della Caravan Park, possono essere realizzati gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 13) punto 1.5 delle Norme Generali del Puc Adottato e dall'Art. 10 della L.R. 16/2008 e s.m. e i. e quindi, in particolare, gli ampliamenti esterni degli edifici entro il limite del 20% solo su edifici esistenti destinati alle funzioni complementari.
 - 2.5.3 NORMA SPECIFICA per la Sostituzione Edilizia per gli archi in regime di riqualificazione (vedi pag 86 delle N.d.C.):
NESSUNA CRITICITA' RILEVATA
 - 2.5.4 NORMA SPECIFICA per NUOVA COSTRUZIONE per gli archi in regime di riqualificazione (vedi pag 86 delle N.d.C.):
“Nuova costruzione consentita per realizzare:
 - nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, anche con incremento di S.A. semprechè si faccia ricorso a tecniche costruttive che prevedano la reintroduzione dell'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero;
 - nuovi edifici destinati alle funzioni principali, senza specifici limiti dimensionali, definiti in sede di progetto, coerentemente con le indicazioni del vigente Piano della Costa e le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale stabilite per i singoli

Mirko Borelli

archi costieri e con le specifiche modalità di attuazione di seguito indicate al successivo punto.”

Pertanto, con riferimento alla norma specifica sopra riportata, si deduce che, nei terreni di proprietà della Caravan Park, possono essere realizzati gli interventi di nuova costruzione, senza limiti dimensionali seppure nel rispetto di norme puntuali, **solo se i nuovi edifici sono destinati alle funzioni principali.**

Lo stesso dicasi per le nuove costruzioni conseguenti a demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, che possono essere realizzate **solo con caratteristiche tipologiche specifiche delle strutture balneari, quindi, in sostanza solo se afferenti la funzione principale, quella appunto di strutture balneari.**

- 2.5.5 NORMA SPECIFICA di PIANIFICAZIONE per l'arco in regime di riqualificazione FRONTE MARE DI VESIMA (vedi pag 86 delle N.d.C.):
PRESCRITTA ELABORAZIONE STUDIO ORGANICO D'INSIEME.
“Il SOI potrà essere esteso a tutto l'ambito o ad ogni settore costiero: Campeggio di Vesima – spiaggia di Vesima.”

3. Osservazione su Normativa di Nuovo PUC:

- 3.1 Da quanto sopra rilevato si deduce che, per la normativa adottata è possibile realizzare interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento entro il 20% della S.A. su edifici esistenti, solo se destinati alle funzioni complementari, cioè, nel caso specifico, strutture ricettive all'aria aperta, e, realizzare nuovi edifici senza limiti dimensionali seppure nel rispetto di norme puntuali, o mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, solo se destinati alle funzioni principali, cioè nel caso specifico, strutture balneari, pubblici esercizi.
- 3.2 La successiva Disciplina paesaggistica puntuale (vedi pag 87 delle N.d.C.) prevede per il Settore campeggio di Vesima, che l'intera zona possa essere oggetto di riqualificazione volta a migliorare il servizio d'offerta turistica, prevedendo interventi di sostanziale trasformazione.
- 3.3 Inoltre la Norma prescrive che ogni progetto edilizio sia di Ristrutturazione, sia di Nuova costruzione, sia subordinato alla elaborazione di uno Studio Organico D'Insieme, anche esteso solo alla intera zona del campeggio, il che attesta, come già detto, la ratio della normativa nel rendere possibile un complessivo riassetto del settore individuato, riconoscendone la peculiarità e specificità.
- 3.4 Tuttavia, qualsiasi minimo intervento di trasformazione e riassetto del campeggio volto a migliorare l'offerta turistica, nonché probabilmente necessario per l'adeguamento tecnologico e normativo della struttura, presupporrà ovviamente, seppure con verifica del S.O.I., la realizzazione di nuovi edifici, destinati funzionalmente alla struttura ricettiva all'aria aperta, funzione però definita dalla normativa adottata come complementare.
- 3.5 Discende pertanto dalla lettura critica della normativa adottata, il fatto incontrovertibile, che tali interventi di nuova costruzione, pur se finalizzati al riassetto della struttura, non sarebbero assentibili, in quanto la norma non permette, per le funzioni complementari, cioè nel caso specifico il campeggio, la realizzazione di nuovi edifici.
- 3.6 Al contrario interventi anche di nuova costruzione, sono permessi per la struttura balneare, sempre inserita nel settore, anch'essa di proprietà dell'Osservante.
- 3.7 Si consideri a questo punto, che il sito individuato anche dalla normativa, come Settore campeggio di Vesima, di superficie totale pari a 12.300,00 mq., è costituito dalle seguenti proporzioni quantitative:
- ≡ 89,43% della superficie di settore, attività turistico ricettiva (definita dalla Norma Funzione Complementare) all'aria aperta (definita dalla Norma Funzione Complementare) sviluppata su 11.000,00 mq.

Mario Rossi

cell. 32868928
C.F. D

@awn.it

⇒ 10,57% della s [redacted] per struttura balneare
(definita dalla Norma Funzione principale) sviluppata su 1.300,00 mq.

il che configura un assetto in essere del settore campeggio, diverso dall'altro settore Spiaggia di Vesima, individuato e normato dalla stessa normativa.

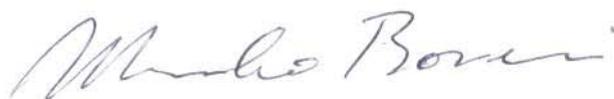
Si sottolinea che, in qualità di progettista di una riassetto del Campeggio nel 1994, che non ebbe seguito solo per l'avvenuta approvazione del PUC, progetto di riqualificazione attuato ed istruito con la redazione di uno S.U.A. allora previsto dal PRG vigente di Genova, lo Scrivente aveva, in accordo con la direzione urbanistica del Comune, elaborato e concluso uno studio esteso all'intero litorale da Voltri al confine di Arenzano, allo scopo di definirne la Densità Edilizia.

Tale conoscenza approfondita della configurazione edilizia dell'intero litorale, ed in particolar modo dell'area attualmente definita dalla Norma come arco costiero di riqualificazione FRONTE MARE DI VESIMA, permette allo Scrivente di sottolineare, con il sostegno di dati di fatto, la peculiare diversità dei due settori.

In sostanza, il Settore Spiaggia di Vesima, ha effettivamente la caratteristica di ospitare come funzioni principali quelle definite dalla norma, e cioè "Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili", e come funzioni complementari quelle definite dalla norma, e cioè "Servizi privati, esercizi di vicinato, connettivo di servizio, alberghi, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti."

Al contrario il Settore Campeggio di Vesima, presenta, da sempre, una situazione rovesciata, in cui la funzione complementare di struttura ricettiva all'aperto, rappresenta, anche in termini di edificato e di utilizzo del territorio, la funzione principale, mentre quella principale di Struttura balneare, è decisamente complementare. Si pensi anche alla diversa connotazione fisica della spiaggia, che al contrario di quanto avviene a Vesima, non è in diretta connessione con l'Aurelia, e neppure ne ha lo stesso assetto dimensionale.

Tale specificità, come già detto, è recepita, seppure in modo implicito, dalla Normativa adottata in termini pianificatori, ma non dalla Normativa più strettamente disciplinante la realizzazione edilizia.



4. Proposta di Variazione Normativa di Nuovo PUC:

Per le ragioni sopra esposte si chiede di introdurre nell'art. ACO-L, alternativamente, una delle seguenti variazioni (dizione sotto indicata in neretto):

-all'art. ACO-L-1 (funzioni ammesse) **spostare dalle funzioni complementari alle funzioni principali** le *"strutture ricettive all'aria aperta, limitatamente all'esistente"*;

-all'art. ACO-L-2 (disciplina degli interventi edilizi), alla voce *"Nuova costruzione consentita per realizzare"*:

"nuovi edifici destinati alle funzioni principali, e, per il solo settore costiero Campeggio di Vesima, destinati alla funzione complementare strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, senza specifici limiti dimensionali, definiti in sede di progetto," ;

-ogni altra meglio vista variazione che consenta la realizzazione di nuovi edifici e di interventi di sostituzione edilizia anche per la struttura ricettiva all'aria aperta esistente, tenuto conto del vincolo di specifica verifica di compatibilità costituito dal S.O.I. (oltre che dal vincolo paesaggistico ambientale ex D. Lgs.vo 42/2004 gravante sull'area).

Genova, 5 mag 2012,

In fede

architetto massimo de pasquale

