

705



Preg.mo Signor
Sindaco
del Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

Preg.mo Signor
Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

Preg.mo Signor
Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione
in Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata dei Mari
16126 GENOVA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11 0 MAG. 2012
FASC. N° 73



SIMAG
NIK. SUL CURB.
URBAN LAB.

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale
adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011. Presentazione di
osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della

legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i..

La sottoscritta Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA con sede in [redacted] Repubblica Federale di Germania, in persona del direttore in carica Sig. JURGEN GROLLMISC, assistita e rappresentata nella presente procedura dall'Arch. Giorgio Bagnasco, con studio in G [redacted] dell'Arch. Lorenzo Baroni, con s [redacted] dal Prof. Avv. Mario Alberto Quaglia, con s [redacted] presso il quale dichiara di domiciliarsi,

nella qualità di proprietaria di un'area sita in Genova, identificata al N.C.U. di tale Comune, al Foglio 86, particelle n. 285, 286, 920, 921, per un'estensione di mq. 7.000 circa, sita tra Via Riboli e Via Liri, nel Municipio VIII Medio Ponente

presenta la seguente osservazione al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lett. d) della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i..

**** ****

1. Nel 1995, la scrivente Società acquistava un compendio immobiliare sito nel Comune di Genova, località Albaro, costituito da aree individuate al N.C.E., con le particelle 285, 286, 920, 921 del Foglio 86, partita 3005, per un'estensione complessiva di circa mq. 7000 dalla società COOPSETTE, con atto del Notaio Piero Biglia in data 29.11.1995, la quale peraltro tratteneva la proprietà del mappale n. 839 del Foglio 86 che è incluso al compendio di cui sopra.

Si convenivano allora tra le Parti – nel predetto atto – le condizioni e le modalità per realizzare, nell'area descritta, la nuova sede della Scuola Tedesca, nonché, nel sottosuolo della porzione rimasta in proprietà Coopsette, un parcheggio interrato da rendere pertinenziale alle unità residenziali del quartiere.

2. Infatti, l'area sopra descritta era – per la maggior parte – già destinata a servizi di quartiere per istruzione già dal P.R.G. del 1980.

Il P.U.C. del Comune di Genova approvato nel 2000 confermava tale destinazione urbanistica.

3. In seguito, in una fase di minor interesse per la rilocalizzazione dell'edificio scolastico, veniva elaborato e proposto un intervento di trasformazione dell'area all'uso residenziale. Tale progetto, peraltro, veniva respinto dal Comune e abbandonato delle proprietà.

Il Comune infatti non approvava l'intervento progettato e la Sindaco Prof. Marta Vincenzi, con nota del 20.11.2008 precisava l'ammissibilità soltanto della “costruzione di un edificio scolastico come originariamente previsto nell'area in questione, e contestualmente di eventuali parcheggi privati sotterranei, consentiti dalla disciplina urbanistica vigente quando realizzati unitamente al servizio pubblico soprastante”.

Quindi, abbandonato il progetto del 2005, per le proprietà si rendeva necessario reimpostare l'intervento secondo le indicazioni dell'Amministrazione. Ne derivava una momentanea riconsiderazione dell'iniziativa, da parte di ambedue le proprietà, cosicché per un certo periodo il progetto scolastico non veniva riproposto.

4. E' in tale contesto che si colloca il Progetto preliminare del nuovo P.U.C.

del Comune di Genova, adottato con deliberazione consiliare n. 92 del 7.12.2011, che, relativamente alle aree sopra descritte, ha modificato la precedente destinazione a servizi scolastici, inserendo le stesse in un “*ambito di conservazione del verde urbano strutturato*” AC-VU.

La disciplina di tale Ambito non consente interventi di nuova costruzione, neppure per l’esecuzione di servizi pubblici, e prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali “*esclusivamente a raso*”.

5. Peraltro, configurandosi nuovamente da parte del Governo tedesco un interesse alla realizzazione della nuova sede della Scuola tedesca, al fine di promuovere e sviluppare anche in Genova – come, in Italia, soltanto in Roma e in Milano – lo sviluppo di un’istituzione di grande tradizione culturale e didattica, BI mA, ente tedesco proprietario per conto dello Stato, formula la presente osservazione per chiedere che la disciplina di zona relativa alle aree sopra descritte venga modificata per renderla compatibile con la realizzazione della predetta scuola, anche mediante inserimento nel P.U.C. di un vincolo a servizi scolastici.

Siffatta previsione, infatti, consentirebbe alla Repubblica Federale Tedesca – e, per essa, alla Scuola Germanica di Genova di cui si allega una nota a conferma dell’interesse all’iniziativa – di rafforzare un importante legame culturale ed economico con la città di Genova, da un lato, favorendo localizzazioni di imprese tedesche attraverso una più agevole e confortevole ospitalità dei relativi dirigenti e dipendenti e delle loro famiglie, dall’altro, favorendo tra i giovani genovesi lo studio della lingua tedesca al fine di offrire loro più ampie e promettenti prospettive di lavoro.

A ciò si aggiunga che l’area in oggetto è in sé priva di valori

paesaggistici che ne giustificano l'inserimento, nel livello puntuale del P.U.C., tra quelle rese inedificabili, in quanto sull'area stessa non insiste alcun vincolo paesaggistico, né essa costituisce cornice a corredo di villa storica d'Albaro – come è invece per altre aree egualmente trattate – né, infine, sono riscontrabili in essa piante o essenze di pregio meritevoli di tutela, e, a conferma di ciò, il P.T.C. della Provincia, nella variante del sistema del verde approvata lo 01.06.2011 con delibera n. 29, non inserisce l'area tra quelle di interesse del piano.

Si richiede dunque che la disciplina urbanistica della zona in oggetto venga modificata reintroducendo una destinazione a servizi scolastici, ovvero che si elabori una specifica scheda relativa alla zona in oggetto che consenta alla proprietà la descritta forma di utilizzazione, adeguando altresì la disciplina del livello puntuale del piano, mediante presa d'atto dell'assenza, nell'area in oggetto, di valori che giustifichino un vincolo di assoluta inedificabilità.

Con osservanza.

Genova, 4 maggio 2012

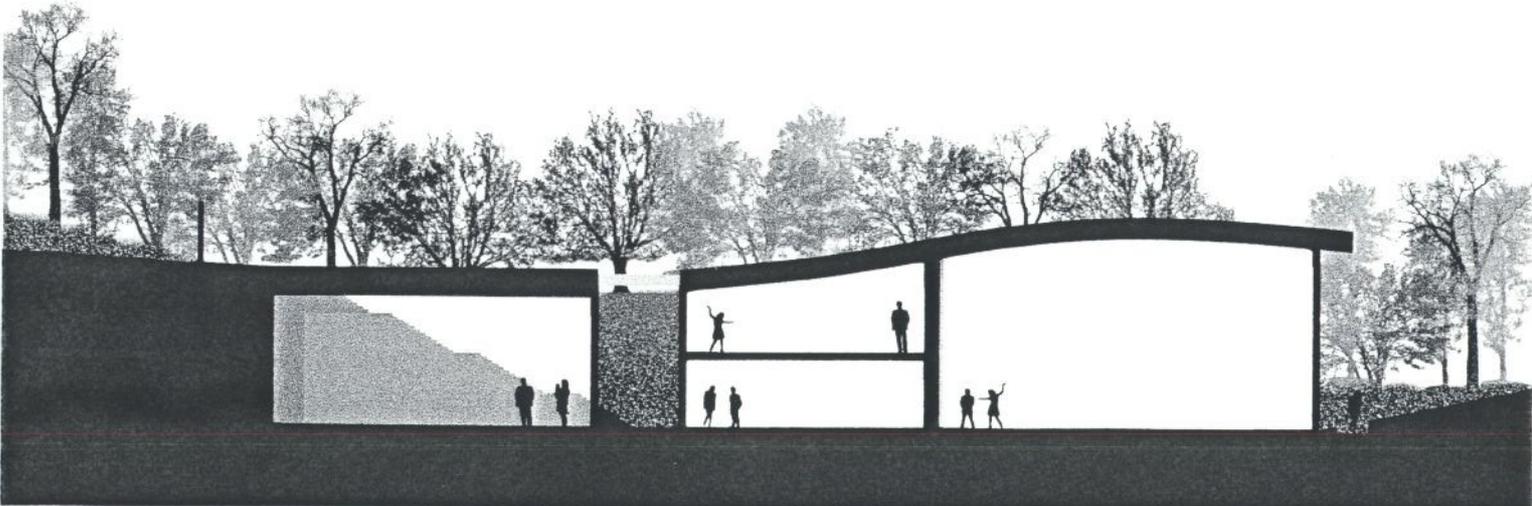

Arch. Giorgio Bagnasco

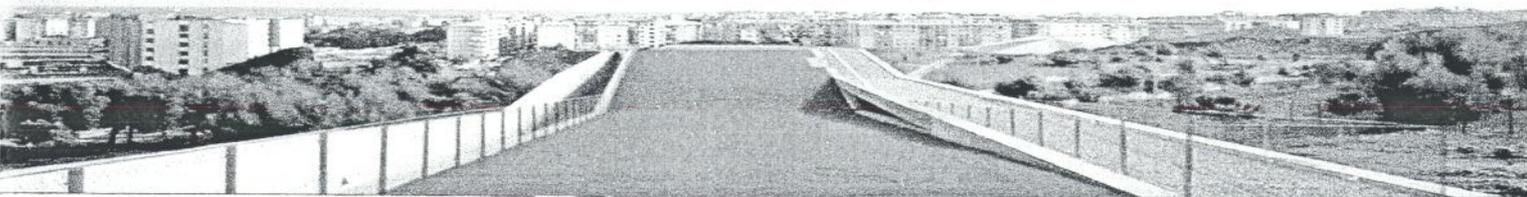
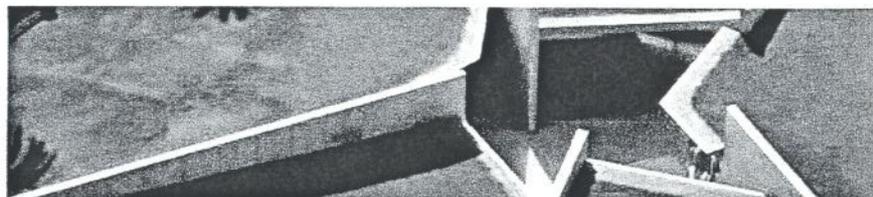
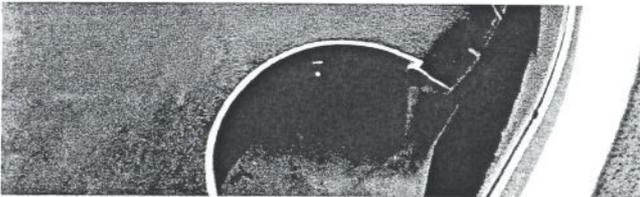
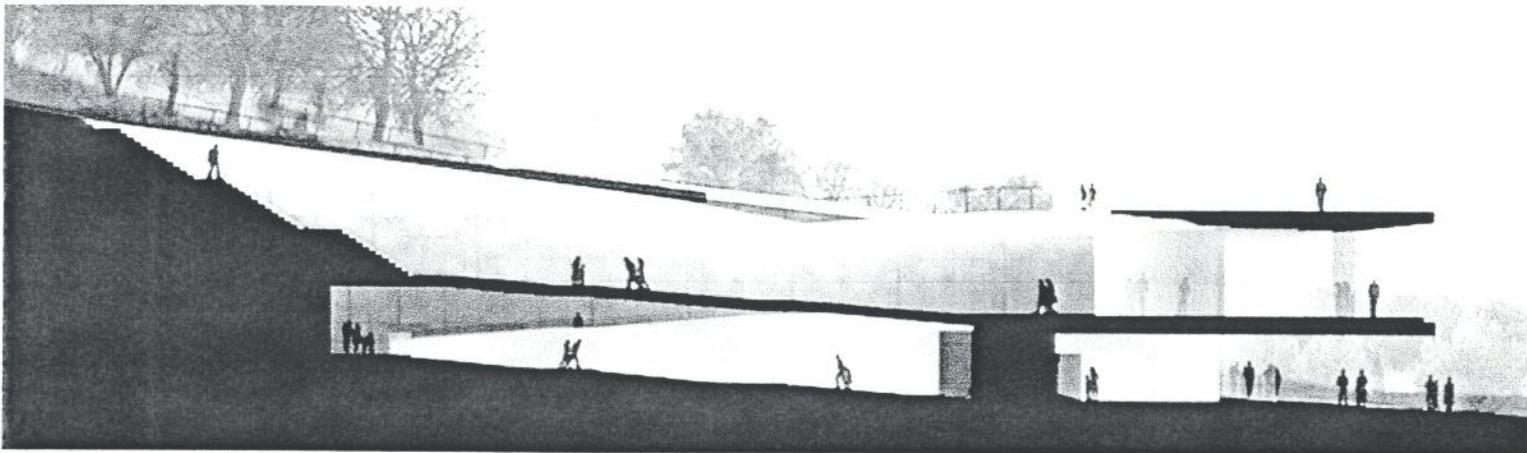
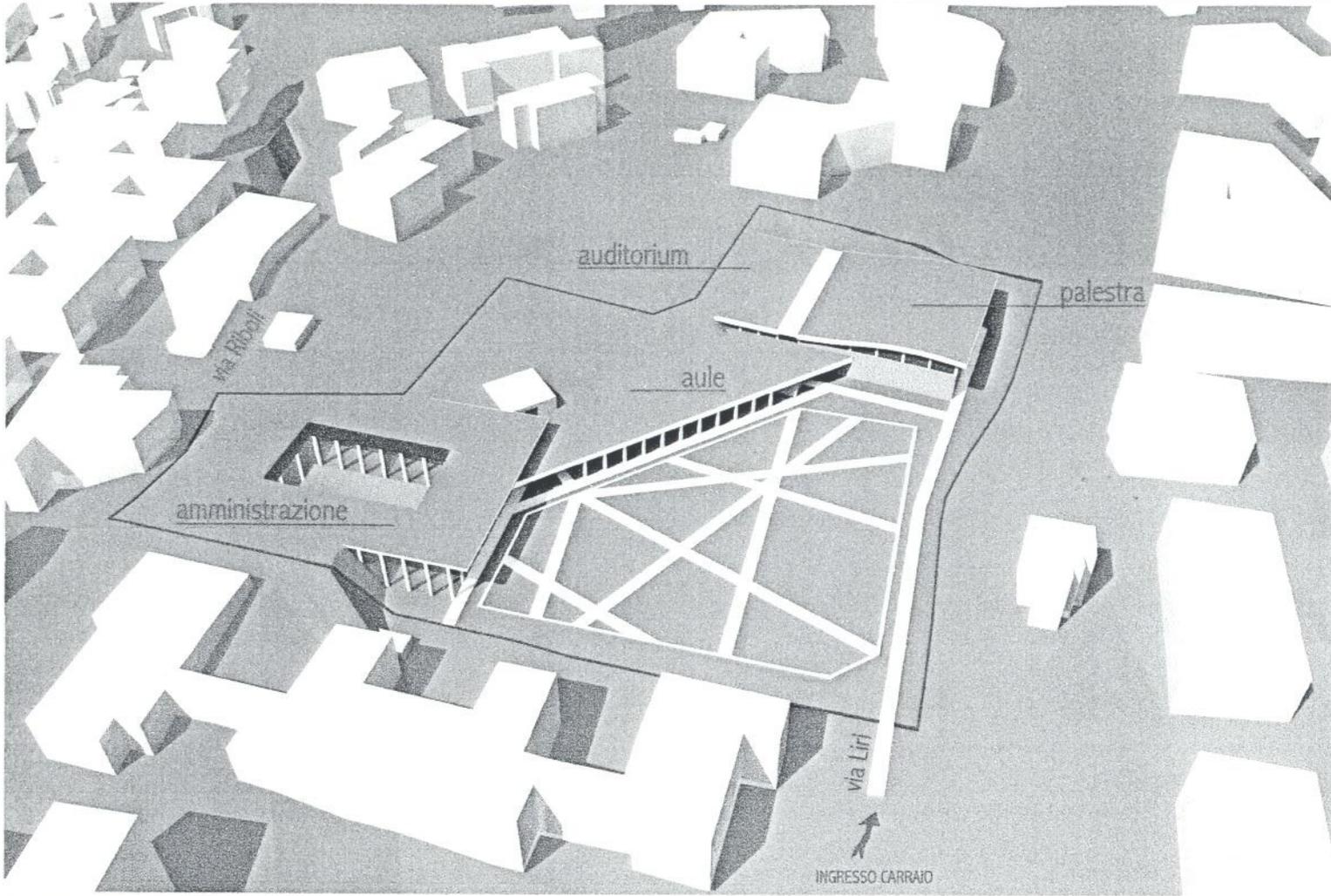

Arch. Lorenzo Baroni


Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia

Si allegano:

- a) stralcio cartografico del P.U.C. con evidenziato l'ambito considerato;
- b) estratto di mappa catastale recante gli estremi dell'assetto proprietario;
- c) ipotesi di progetto;
- d) relazione dell'Arch. Giorgio Bagnasco;
- e) lettera della Scuola Germanica di Genova;
- f) copia delega del Signor Jurgen Grollumisc, direttore BImA, in data 11.04.2012.





Preg.mo Signor
Sindaco
del Comune di Genova
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

Preg.mo Signor
Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

Preg.mo Signor
Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione
in Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata dei Mari
16126 GENOVA

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011. Presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.. da parte della Repubblica Federale di Germania, rappresentata dall'ente competente, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA con sede in Ellerstr. 56, - 53119 – Bonn con riferimento all'area di proprietà meglio identificata al N.C.T. con i numeri 285, 286, 920, 921 del Foglio 86.

Premessa

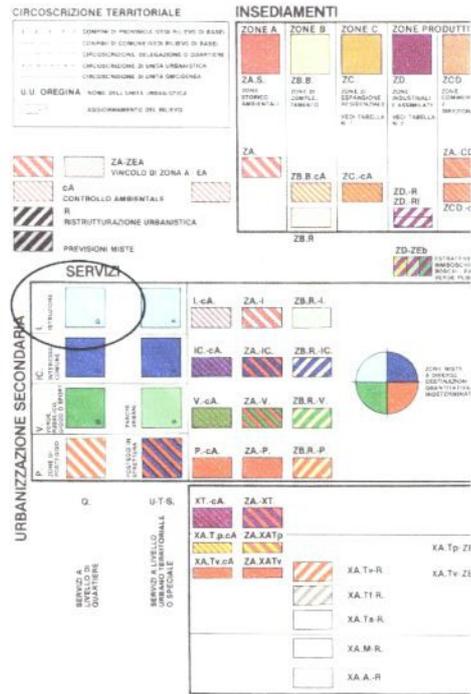
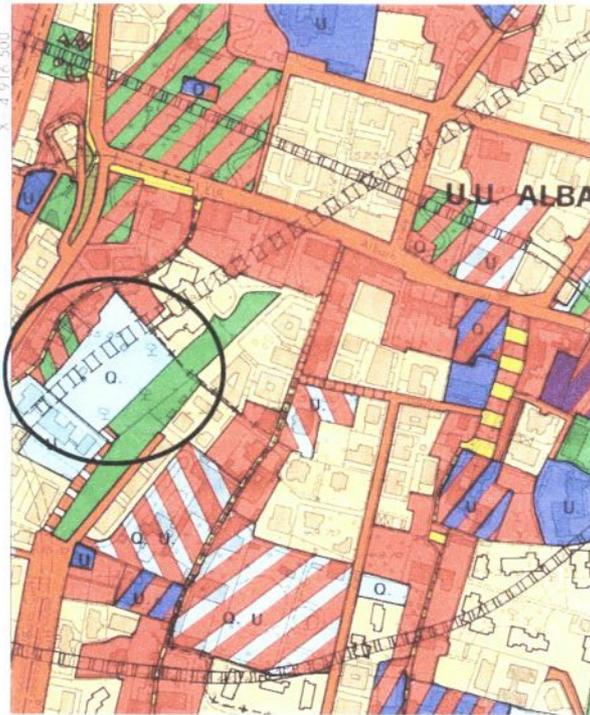
Per incarico ricevuto dalla Repubblica Federale di Germania, rappresentata dall'ente competente, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Bonn, in persona del direttore in carica Sig. JURGEN GROLLMISC, con la presente si illustra brevemente l'evoluzione urbanistica del comparto, si mettono in evidenza alcuni aspetti paesistici generali e locali nonché si individua l'assetto proprietario al fine di dimostrare la congruità della richiesta, da parte dell'Ente proprietario, di realizzare la sede genovese della Scuola Germanica nell'area in oggetto.

INDICE

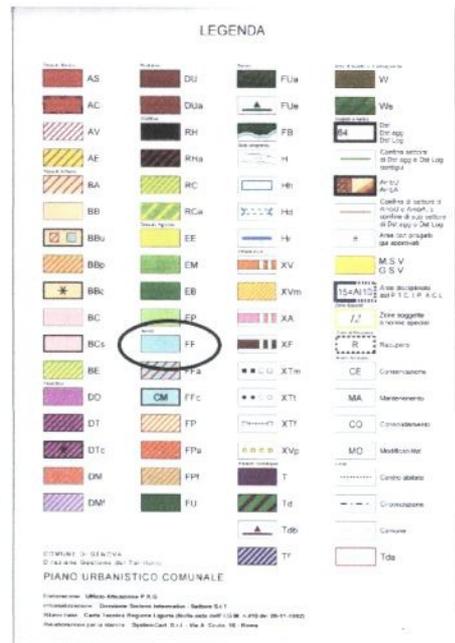
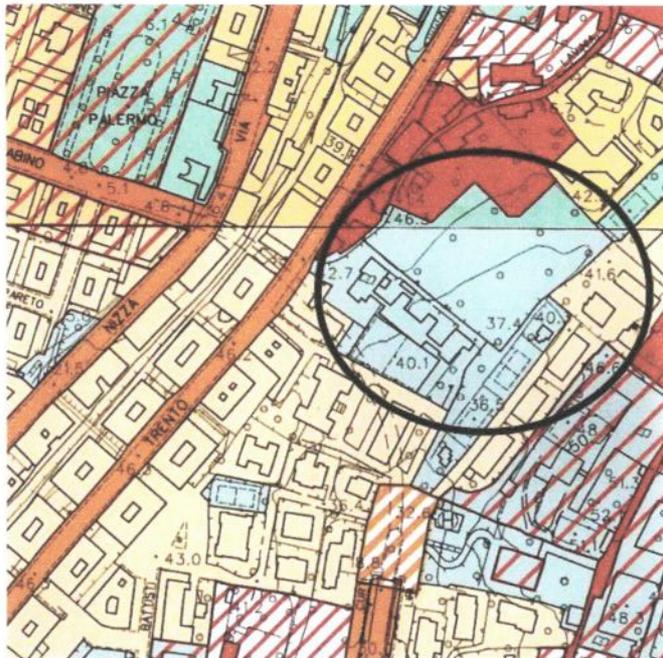
- 1) L'evoluzione urbanistica del sito
- 2) Vincoli paesistici e valutazioni paesistiche tratte dal PTC vigente
- 3) L'area
- 4) Immagini storiche dell'area

1) L'EVOLUZIONE URBANISTICA DEL SITO

Anno 1980 Piano Regolatore Generale (PRG 80)
Destinazione: servizi di quartiere

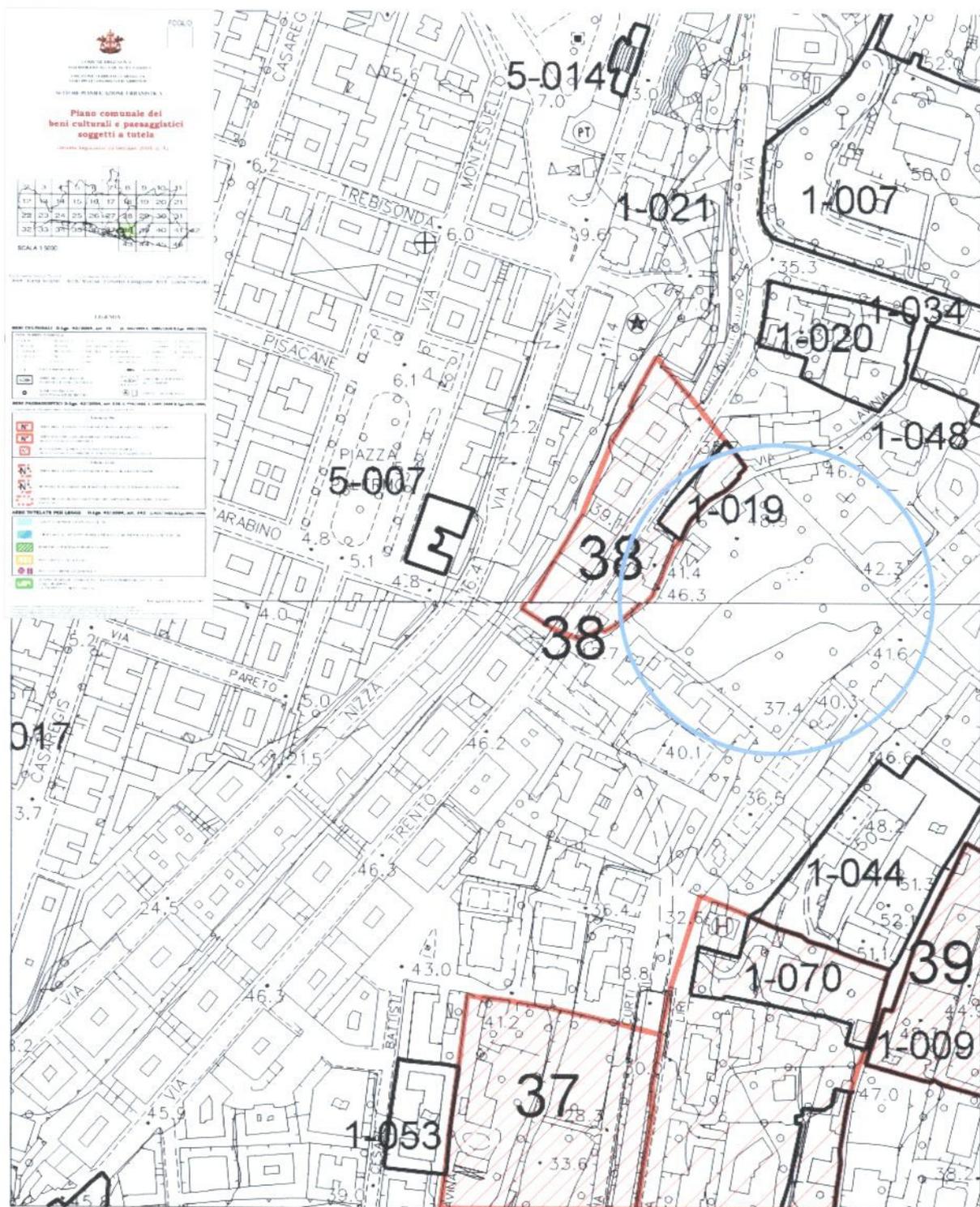


Anno 2000 Nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC 2000)
Destinazione: FF servizi



2) VINCOLI PAESISTICI E VALUTAZIONI PAESISTICHE TRATTE DAL PTC VIGENTE

Dalla cartografia di riferimento risulta che l'area è priva di vincoli ai sensi "Codice Urbani" Dlgs 42/2004.



Dalla tavola 43 del livello paesaggistico puntuale del PUC 2012 risulta l'indicazione di verde strutturato la quale cosa è in contrasto con lo stato dei fatti e con quanto esposto nel PTC provinciale recentemente aggiornato proprio sul tema del verde come riportato negli estratti alle pagine successive.

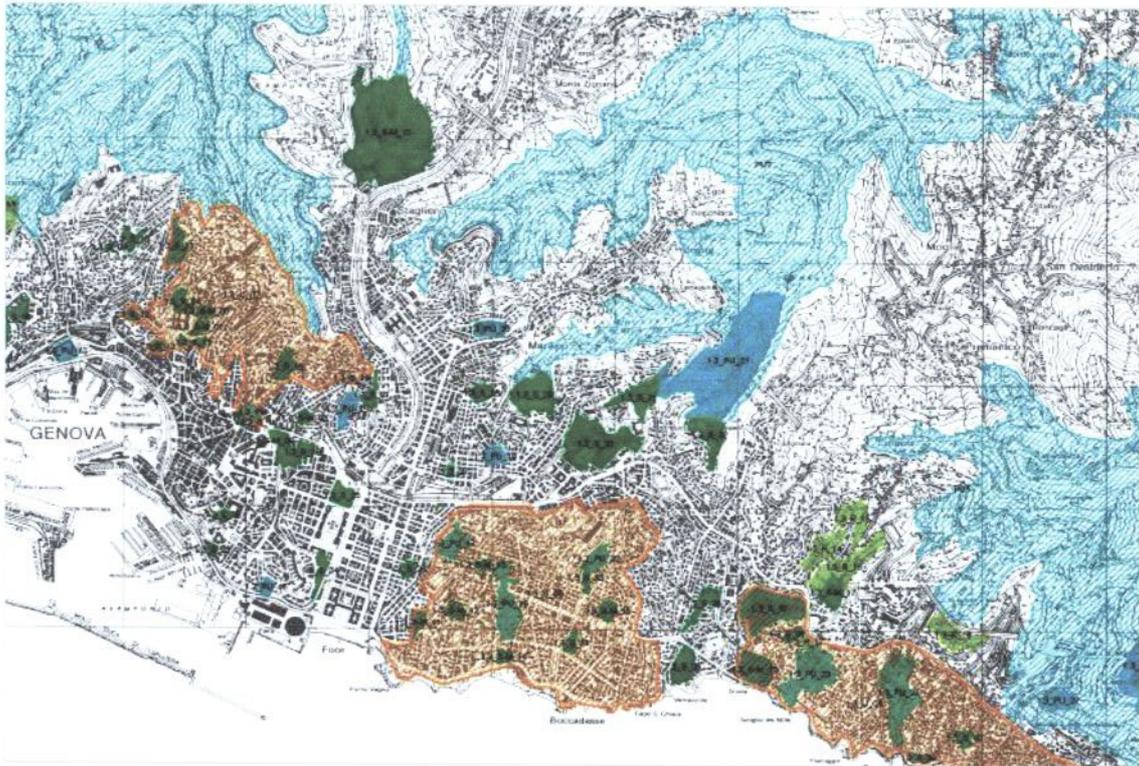


Dalla cartografia, dalle schede e dalla normativa indicate nella “VARIANTE AL PTC PROVINCIALE CONCERNENTE IL SISTEMA DEL VERDE DI LIVELLO PROVINCIALE” approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 29 del 1 Giugno 2001 risulta che l’area in oggetto non è stata inserita tra quelle di interesse del piano stesso come si evince dagli estratti sotto riportati.

Tavola 6

PROVINCIA DI GENOVA

Varianze al PTC - Organizzazione del Sistema del Verde



VAR S.V.11

Tavola n. 6 - Scala 1:25.000

Estratto tavola 6 con indicata l’area in oggetto.



Scheda 1.3_S-M_11 relativa ad un'area vicina dalla quale si evince che l'area di proprietà della Repubblica Federale di Germania non è interessata.



Carta Tecnica Regionale - Scala 1:10.000



Ortofoto - CGR - Rilievo IT2000 - Scala 1:10.000

Estratto dalla scheda 1.3_S-M_11

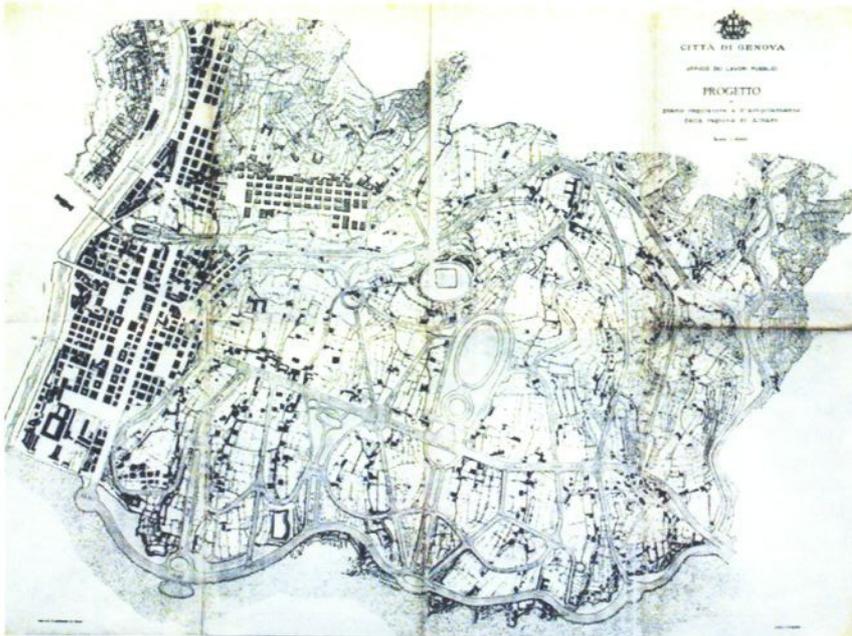


Ortofoto - CGR - Rilievo IT2000 - Scala 1:10.000

4) IMMAGINI STORICHE DELL'AREA

Ad ulteriore conferma della qualità dell'area che si presenta, oggi, come un lacerto non edificato all'interno del tessuto urbano che trova origine nei piani di espansione della città verso levante. Progetto di piano regolatore e di ampliamento nella Regione di Albaro 1906 e successive varianti, del quale si riportano alcune mappe cartografiche.

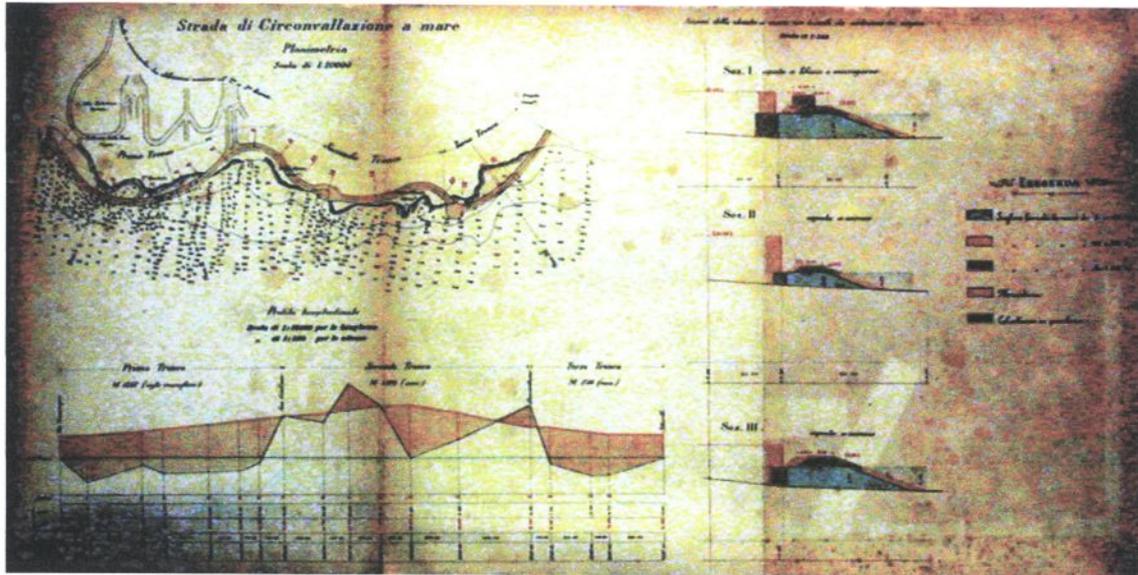
1. Progetto del piano regolatore e di ampliamento della Regione di Albaro. Planimetria. Scala 1:5000, 10.02.1906 (Asc);



2. Progetto del piano regolatore e d'ampliamento della Regione di Albaro. Planimetria. Scala 1:5000, [1906] (Asc);



3. Strada di circuvallazione a mare. Planimetria. Scala 1:10.000, [1906](Asc);



4. Piano regolatore di San Francesco d'Albaro. Tav. II: rete stradale principale. Planimetria, 62x43 cm (bxh) (redazione Cesare Gamba). Scala 1:2000, [1906](Ctc).



Per quanto riguarda la condizione dell'area e delle essenze vegetali in essa riportiamo alcune immagini zenitali nelle quali si vede come l'area risulti incolta da lunghissimo tempo, e priva delle caratteristiche di parco o verde strutturato che ritroviamo in alcune aree vicine come individuato nel PTC della Provincia di Genova.

Immagine aerea tratta dall'archivio del Consolato Tedesco di Milano relativa all'epoca dell'acquisto dell'area da parte della Repubblica Federale di Germania nel 1995.

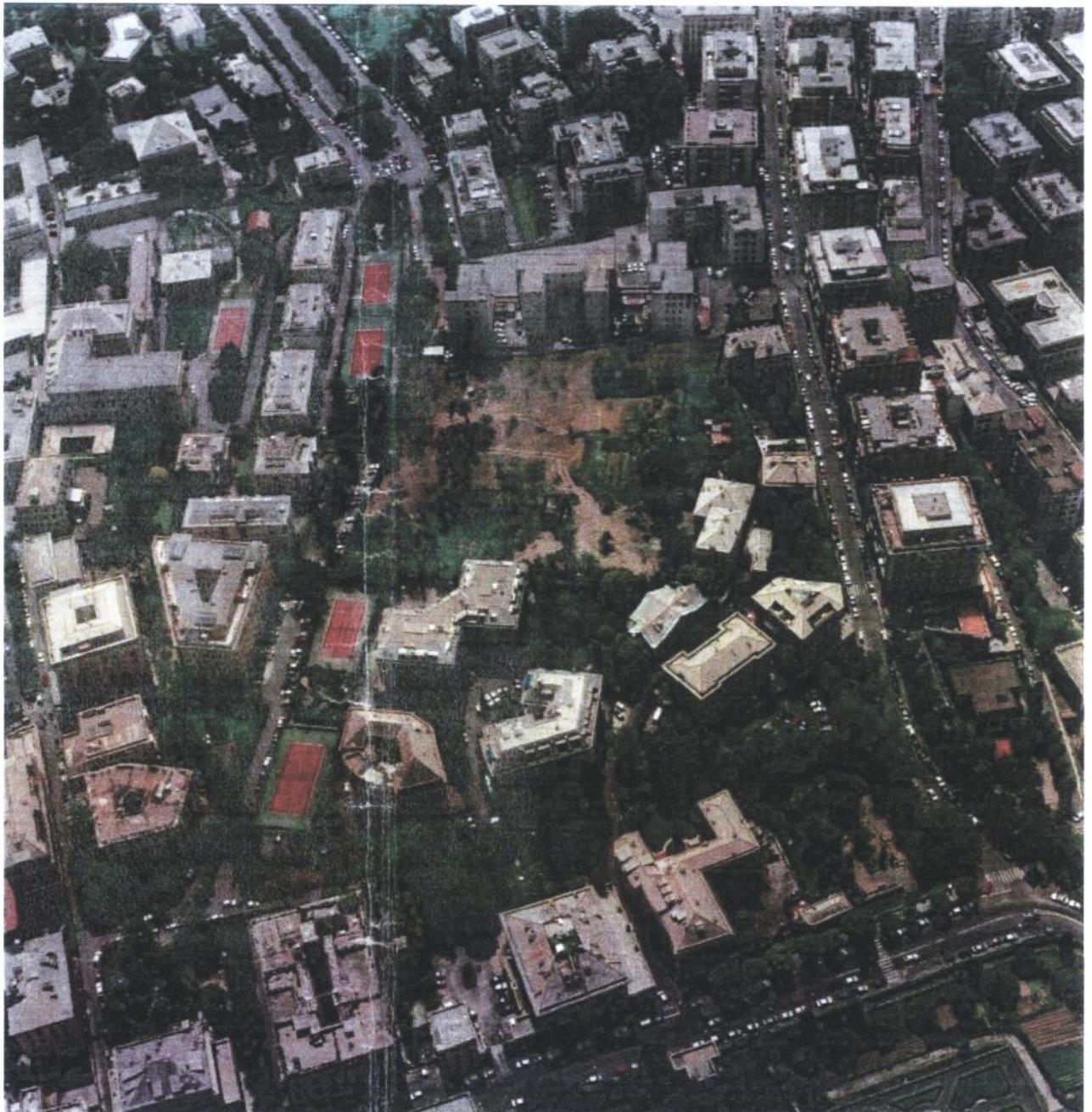


Immagine zenitale tratta dall'archivio del Consolato Tedesco di Milano relativa all'epoca dell'acquisto dell'area da parte della Repubblica Federale di Germania nel 1995.



In fede.

Arch. GIORGIO S. BAGNASCO



A chi di competenza,

La Scuola Germanica esiste a Genova dal 1869. Dal 1911 al 2001 ha avuto sede in un edificio di proprietà in Via Caffaro, abbandonato nel 2001 per l'inadeguatezza dello stabile, in particolare sotto il profilo della sicurezza. Dal 2001 la Scuola Germanica è in affitto presso l'Istituto Ravasco in Carignano, dove occupa due piani. Dati gli sviluppi positivi della Scuola, l'attuale collocazione si rivela insufficiente sia in termini di spazi, sia in termini di strutture accessorie (mensa, aula magna, palestra, laboratori) al giorno d'oggi indispensabili per un'istituzione scolastica. Pertanto la Scuola intende trasferirsi in un edificio idoneo, preferibilmente costruito a misura.

Nel 1995 la Repubblica Federale Tedesca acquistò un terreno in Via Riboli/Via Liri e svolse una gara degli architetti con premiazione del progetto vincente nel 1998 da parte di una giuria presieduta dall'allora Assessore all'Urbanistica, Ing. Gabrielli. La Germania non procedette alla realizzazione della Scuola per motivi economici. Una seconda richiesta inoltrata nel 2009 dalla Scuola al Ministero degli Affari Esteri di Berlino non fu accolta, sempre a causa del quadro economico generale dello stato tedesco.

Rimane nostra intenzione costruire la nuova sede nel terreno acquistato, che oggi ci viene offerto dalla Repubblica Federale Tedesca. Intendiamo realizzare un edificio scolastico con circa venti aule didattiche, alcuni laboratori, una mensa, l'aula magna e una palestra per ospitare circa 450 alunni dalla scuola dell'infanzia alla scuola superiore. Per la realizzazione della costruzione intendiamo basarci su fondi propri, contributi da parte della Germania e di sponsor privati nonché su prestiti bancari.

La Scuola Germanica di Genova, una delle 140 scuole estere della Germania, di cui solo tre in Italia (Genova, Roma e Milano), è parte del programma della politica culturale estera ed ha come obiettivo l'incontro tra le due culture. Oltre alla funzione culturale, la Scuola ha importanti ricadute di carattere strategico per la città di Genova in quanto, come unica scuola di lingua tedesca, favorisce l'insediamento di industrie tedesche nella città di Genova, facilitando l'invio di personale tedesco. La formazione di giovani genovesi nella lingua e nella cultura tedesche agevola le interazioni di molte imprese Genovesi che intrattengono rapporti commerciali con la Germania, primo partner commerciale dell'Italia.

La Scuola offre una formazione ad alto livello, conferendo il diploma di maturità tedesca e italiana, ed è sottoposta al controllo sia del Ministero per l'Istruzione italiano che della Consiglio dei Ministri della Cultura dei Länder tedeschi. In seguito ad un'approfondita valutazione, la Scuola ha recentemente ottenuto dalle mani del presidente della Repubblica Federale Tedesca il riconoscimento di Scuola Estera d'Eccellenza.

La Scuola è gestita da un'associazione non a scopo di lucro e si finanzia attraverso i contributi dello stato tedesco integrati con i proventi delle rette scolastiche. Circa il 90% degli alunni sono di cittadinanza italiana. La Scuola ha un programma per il sostegno di alunni che non possono corrispondere la retta intera.

In fede

Ulrich Pfeffer

Presidente del Consiglio Direttivo

maggio 2012

OGGETTO: INCARICO ESPLORATIVO IN RELAZIONE ALLE MUTATE PREVISIONI DEL PUC DI GENOVA
RIGUARDANTI GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA REPUBBLICA FEDERALE TEDESCA:
MAPPALI : 285, 286, 920, 921 AL FOGLIO 86 COMUNE DI GENOVA QUARTIERE DI ALBARO.

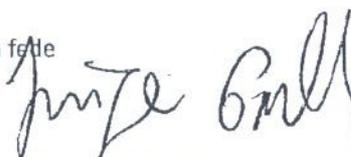
I sottoscritto Jürgen Grollmisch

Rappresentante la REPUBBLICA FEDERALE di GERMANIA, proprietaria degli Immobili in oggetto

DELEGA

- I Signori : Arch. Giorgio S. Bagnasco – Genoa
- Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia
- Arch. Lorenzo Baroni –

Ad espletare tutti gli adempimenti relativi all'iter in opposizione al PUC 2012 Comune di Genova

In fede

 Milano, 11.04.2012
 Bonn

