

712

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO
09 MAG 2012
N° 147002 SERV. SINDACO

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

07 MAG. 2012
ARRIVO

DIR. SUL MUR
URBAN LAB

4 maggio 2012

Al Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova

Alla Regione Liguria
Assessorato all'Urbanistica
Piazza De Ferrari, 1
16121 Genova

On.le
Provincia di Genova
Piazzale Mazzini, 2
16122 Genova

Osservazioni

al progetto preliminare di PUC adottato dal Consiglio Comunale di Genova con deliberazione 7 dicembre 2011 n. 92,

della

Società **Immobiliare Casa Bianca S.r.l.**, con sede in Genova,
 in persona del legale rappresentante,
formulate con l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi.

- La Società Immobiliare Casa Bianca S.r.l. (nel seguito, la Società) è proprietaria, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giacomo Sciello 6 dicembre 1985 rep. n. 78366, di un terreno di circa mq. 2200 in Genova Quarto, a margine della Stazione ferroviaria (foglio 6, mapp. 435, 436 e 438).
- Nel PUC in vigore, approvato nel 2000, l'area di proprietà, con altre confinanti, è inclusa nell'Ambito speciale di riqualificazione urbana n. 71 -Stazione ferroviaria di Quarto- nella quale l'obiettivo della riqualificazione è la "realizzazione di una struttura per servizi diversi integrata con un parcheggio di interscambio, connesso

con la stazione ferroviaria e con insediamenti commerciali e di assistenza alla mobilità veicolare".

Nell'Ambito, costituito da un unico Settore, la funzione caratterizzante è data dai *parcheggi pubblici* mentre sono ammesse tutte le funzioni elencate nella relativa scheda (servizi pubblici - servizi speciali purchè interrati e compatibili sotto il profilo ambientale - esercizi di vicinato - pubblici esercizi - connettivo urbano - assistenza alla mobilità veicolare - *parcheggi privati* purchè interrati).

- Non ostante vari tentativi, ed una accurata progettazione predisposta dall'Arch. Emilio Morasso, non è stato possibile, in tanti anni, ottenere l'approvazione del progetto che era stato sottoposto all'esame dell'Amministrazione comunale e che prevedeva (oltre ad una permuta con il Comune), in linea con il PUC, un *parcheggio pubblico* ed un *parcheggio privato* in parte di pertinenza delle attività commerciali previste e in parte un *parcheggio libero*. Il piano soprastante, a quota 12.15 complanare con la piazza della Stazione ferroviaria, era destinato ad esercizi pubblici o di vicinato con snv < mq. 250, a viabilità secondaria di raccordo con Via 5 Maggio, a spazi di circolazione e sosta di mezzi pubblici, a verde e spazi pedonali di uso pubblico.
- A seguito della approvazione del Piano Urbano della Mobilità, intervenuta nel mese di luglio 2007, che confermava la previsione -nell'Ambito- di un *parcheggio pubblico di interscambio*, la Società., con atto 17 ottobre 2007, formulava al Comune -a seguito di incontri con funzionari e tecnici- una nuova proposta progettuale che prevedeva una piccola struttura alberghiera con 28/30 camere, un bar, un ristorante, esercizi di vicinato e un istituto di credito, tutti localizzati al di sotto del livello attuale del terreno. In interrato *parcheggi pubblici e privati* (in parte sull'area dell'ipotizzato *gattile*, di cui veniva previsto lo spostamento).
- Con la proposta, in variante di PUC quanto alla destinazione alberghiera, la Società si dichiarava pronta ad assumere l'obbligo di spostare il *gattile* nell'area prevista in Via degli Iris, di realizzare il *parcheggio di uso pubblico* e di realizzare un'area verde pubblica in copertura dell'area *gattile*.

- Il Comune si pronunciava sul tale proposta come da nota 23 gennaio 2009 prot. n. 25014 a firma del Direttore Urban Lab Sviluppo Urbanistico del Territorio, Arch. P.P. Tomiolo.

La nota comunicava che *"la Civica Amministrazione ne ha valutato i contenuti, concordandone le finalità"* ed aggiungeva che *"in tal senso è possibile procedere ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97, ritenendo opportuno rivedere la proposta progettuale dell'intervento, tenendo conto di quanto di seguito suggerito: - proporre un linguaggio contemporaneo per l'architettura del fabbricato; - ridurre il volume emergente, eliminando un piano e l'ingombro della copertura a falde, - porre particolare attenzione a soluzioni tecnico-architettoniche mirate all'utilizzo di energie alternative fortemente innovative"*.

- La Società ha avviato la elaborazione del progetto definitivo secondo le indicazioni in tal modo ricevute ma ha, poi, soprasseduto all'inoltro formale in attesa che il Comune adottasse il progetto preliminare del nuovo PUC, che pareva imminente (approssimandosi del resto la scadenza del decennio di legge dalla approvazione del PUC 2000).
- Prima di sottoporre il nuovo PUC, come elaborato dagli Uffici, al Consiglio comunale risulta che la Giunta (deliberazione 507/2010) si sia pronunciata su di esso e che abbia *condiviso* una disciplina che avrebbe consentito la realizzazione della struttura turistico-ricettiva di cui alla proposta sulla quale la Civica Amministrazione aveva *concordato*, come da nota dell'Arch. Tomiolo 23 gennaio 2009.

Nella versione in tal modo deliberata, l'area di proprietà della Società era inclusa nel **Distretto di Trasformazione Locale n. 3.18 - Stazione Quarto**.

La normativa specificava che *obiettivo* era *"l'utilizzo dell'area per realizzare una connessione tra diverse modalità di trasporto ed inserire funzioni ricettive che sfruttino il potenziale turistico dei luoghi"*.

In particolare, era indicato come **obiettivo della trasformazione** la *"riconversione dell'area a ponente della stazione per la realizzazione di un insediamento per funzioni ricettive ed urbane, integrato con un parcheggio di interscambio con il*

servizio ferroviario metropolitano" e con la precisazione che *"il mantenimento dell'assetto attuale non consente il conseguimento dell'obiettivo di ricucitura e integrazione con il tessuto urbano esistente e con l'infrastruttura di trasporto pubblico"*.

Le funzioni **principali** erano, pertanto, parcheggi pubblici e **strutture ricettive alberghiere** con possibilità di una serie di funzioni complementari (connettivo urbano, esercizi di vicinato, parcheggi privati interrati, ecc.).

Era poi dettata la specifica disciplina per i due settori nei quali il distretto veniva suddiviso: in quello di interesse della Società era assegnato **I.U.I. 1 mq./mq.** ed erano fissati il rapporto di copertura, l'altezza massima, le prescrizioni particolari, le dotazioni di servizi e infrastrutture, le prescrizioni ambientali specifiche, la disciplina urbanistica puntuale e le modalità di attuazione.

Insomma, si trattava di una disciplina **organica e completa**, frutto evidentemente di una valutazione attenta ed accurata **in sintonia ed in linea con quanto l'Amministrazione aveva già ritenuto ed era stato comunicato alla Società con la nota dell'Arch. Tomiolo 23 gennaio 2009, sopra richiamata.**

- In sede di adozione consiliare del progetto preliminare è accaduto che -senza alcuna motivazione- è stato accolto un **emendamento (ordine del giorno)** formulato dal **Municipio I Genova Centro Est** con il parere (pur favorevole) formulato il 18 ottobre 2011.

L'o.d.g. relativo al *"Gattile-Piazza Crespi - Stazione FS Quarto"* è stato così riassunto nella deliberazione consiliare 7 dicembre 2011 n. 92: **"vincolare tutta l'area a verde ad uso pubblico"**.

Con riguardo a tale *immotivato* parere (formulato tra l'altro da un Municipio del quale **non** è parte l'area) il Consiglio comunale ha controdedotto (pag. 36) laconicamente così: **"si prevede l'eliminazione del Distretto 3.12 Stazione di Quarto"**.

- Se si ha presente la valutazione in precedenza compiuta dall'Amministrazione per cui *"il mantenimento dell'assetto attuale non consente il conseguimento*

del'obiettivo di ricucitura e integrazione con il tessuto urbano", si coglie con immediatezza la illogicità della scelta operata in accoglimento acritico dell'o.d.g. formulato dal Municipio I Genova Centro Est, la sua immotivata contraddittorietà con quanto in precedenza valutato e, in sintesi, la sua *erroneità*.

- L'area di proprietà dell'esponente è stata pertanto inserita nell'Ambito **AC-VU** (*Ambito di conservazione del verde urbano strutturato*) nel quale la *nuova costruzione non* è consentita sicchè è resa impossibile quella "*ricucitura e integrazione con il tessuto urbano*" ed è abbandonato quello sfruttamento del "*potenziale turistico del luoghi*" che l'Amministrazione aveva auspicato e voluto, condividendo la previsione di una struttura turistico-alberghiera (anche la realizzazione di un parcheggio pubblico diventa impossibile).
- Non pare dubbio che la possibilità di realizzare una **struttura turistico-ricettiva-alberghiera**, in ragione della collocazione dell'area in prossimità di una stazione ferroviaria e della assenza di altre strutture nella linea costiera per alcuni chilometri, soddisferebbe in rilevante misura **l'interesse pubblico**.

La zona adiacente il terreno della Imm. Casa Bianca è stata recentemente riqualificata con un importante restauro del monumento ai Mille, effettuato in occasione dell'anniversario e del centocinquantenario dell'Unità d'Italia, ma poco o nulla è stato fatto dal punto di vista turistico ricettivo.

Dall'Hotel Tirreno di Via Sturla a Nervi non vi sono alberghi nè residenze turistiche alberghiere, avendo chiuso da circa dieci anni il Lido Park di Via Giannelli n. 40 a Quinto, oggi diventato un condominio e l'Ostello della Gioventù di Quarto.

In un lungomare di circa quattro chilometri che per bellezze naturali non ha nulla da invidiare a quelli del Tigullio, non esiste alcuna struttura ricettiva, ad eccezione degli stabilimenti balneari che non soddisfano ovviamente le esigenze di pernottamento.

Sempre in prossimità del terreno Casa Bianca vi sono due soli ristoranti: "*Il Focone*", vicino all'ex Ostello della Gioventù, e poco prima di Priaruggia, l'ex ristorante "*Italia*", oggi una pizzeria.

Data la vicinanza col rinnovato monumento ai Mille e la mancanza di alcuna struttura alberghiera sarebbe sommamente auspicabile una struttura ricettiva che potesse riqualificare l'intero quartiere dal punto di vista turistico, anche in considerazione della vicinanza con la stazione Ferroviaria.

La nuova disciplina adottata pregiudica ovvero ostacola notevolmente la possibilità di spostamento del **gattile** che era previsto (e potrebbe essere previsto) come onere a carico dell'intervento privato (ora non più consentito).

Del resto, il *verde* esistente -pur ovviamente migliorabile- è privo di alcun esemplare di valore botanico od anche solo paesaggistico sicchè lasciarlo come sta non soddisfa alcun effettivo interesse pubblico.

Si chiede pertanto

che la disciplina adottata venga modificata *ripristinandosi* la possibilità di realizzare, nell'area, **una struttura turistico-ricettiva-alberghiera** con l'indice IUI 1 mq/mq. che era stato ritenuto congruo.

Si chiede inoltre che

alla luce dei nuovi indirizzi sulla mobilità e sulla tutela delle aree verdi permeabili (l'art. 17 delle Norme Generali **vieta** che per la realizzazione di parcheggi, pubblici e privati, siano interessate aree verdi, salva la possibilità di realizzare i soli parcheggi pertinenziali in aree permeabili ove non siano disponibili aree impermeabili), la nuova disciplina di cui si chiede l'introduzione escluda la possibilità di realizzare parcheggi, anche se interrati, diversi da quelli pertinenziali alle nuove funzioni da insediare.

Con osservanza

Genova, 4 maggio 2012

Imm. Casa Bianca S.r.l.

Avv. Giovanni Gerbi