



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

Ill.mo Signor Sindaco  
Comune di GENOVA

VIA. SUL LAB. URBAN LAB

## OSSERVAZIONI AL PRELIMINARE DI PUC DEL COMUNE DI GENOVA Zone AR-UR E SIS-S DI GENOVA-RIVAROLO

I sottoscritti architetti Mario e Giacomo Gallarati, contitolari dello studio associato GALLARATI ARCHITETTI, in qualità di professionisti incaricati da parte delle dott.sse Alessandra, Elisabetta e Maria Pia Geddo Lehmann della presentazione di osservazione al preliminare di P.U.C. del Comune di Genova, adottata con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011 e pubblicato sul B.U.R. del 25/01/2012, relativamente al compendio immobiliare sito in Genova, via Rivarolo n. 75, meglio individuato a Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione Urbana RIV, Foglio 25, mappali 142 sub 1, 143 sub 1, 144 sub 8, 145 sub 2, 146 sub 2, 205 sub 1, 207 sub 2 (all. A), sulla base di una approfondita lettura delle Norme tecniche e degli elaborati del Piano, nonché delle istanze della proprietà, precisano quanto segue:

### 1 Premessa

Gli obiettivi urbanistici del P.U.C. prefigurano la *riqualificazione urbanistico-residenziale* dell'ambito, inserito adeguatamente in zona AR-UR di Rivarolo, anche mediante interventi di *completamento del tessuto edificato* che portino al *miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica*, con contestuale riqualificazione della dotazione di servizi pubblici, *segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati*.

In questo senso il P.U.C. ribadisce quanto già indicato nella Variante al precedente strumento urbanistico generale adottata con D.C.C. n. 85 del 17/11/2009, confermando l'obiettivo di una riqualificazione dell'area, sia dal punto di vista della qualità ambientale e paesistica, sia da quello della migliore vivibilità e degli aspetti socio-relazionali.

Già in sede di osservazioni a tale Variante, visti e considerati gli obiettivi di riqualificazione, avevamo allegato uno studio di fattibilità per l'area in oggetto, costituita oltre che da volumi abitativi in stato di degrado da manufatti produttivi abbandonati ed altri di recente edificazione oggetto di specifico condono.

La proposta, tuttora ritenuta valida dalla proprietà (anche alla luce del nuovo P.U.C.), si configura quale riorganizzazione complessiva dell'area perimetrata nelle planimetrie allegate (interamente di proprietà e nella disponibilità delle nostre clienti) con interventi di ristrutturazione con ampliamento ed in parte di demolizione-ricostruzione dei fabbricati produttivi dismessi e degradati (tutti classificati al catasto fabbricati come D1) miglioramento dell'assetto degli spazi pubblici e realizzazione di un nuovo complesso residenziale-commerciale più compatibile con il tessuto urbano circostante.

Tuttavia la fattibilità dell'intervento e conseguente riqualificazione dell'ambito risultano compromessi per l'erronea individuazione di un'area per servizi coincidente con uno degli immobili ex produttivi di proprietà delle osservanti.

In tal senso in sede di osservazione alla variante al P.U.C. vigente avevamo chiesto la **ridefinizione della zona servizi**, proponendo - a parità di superficie - un'area alternativa all'interno dello stesso compendio immobiliare, più idonea per posizione a svolgere una funzione di spazio pubblico di quartiere.

Con D.C.C. n. 73/2010 del 10/09/2010, scheda 74, tale osservazione veniva *“respinta in quanto non pertinente”*, risultando infatti la zona servizi, non oggetto di variante.

Il nuovo P.U.C. conferma tale previsione, sia pure riducendo l'estensione della zona servizi al solo sedime del fabbricato.

## 2 Considerazioni

Le previsioni di zona ricomprendono al loro interno una sotto-zona SIS-S destinata a servizi territoriali e di quartiere, che risulterebbe relativa ad una preesistente destinazione parziale ad istruzione, forse per la presenza al piano superiore rispetto ad uno degli immobili di proprietà dei richiedenti di un singolo alloggio appartenente ad un'istituzione di suore.

La presenza di tale vincolo rende problematica l'attuazione dell'intervento proposto che potrebbe consentire una complessiva riqualificazione ambientale, mediante la totale demolizione delle strutture esistenti prive di pregio architettonico al fine di ricreare un ambito residenziale, dotato di attrezzature e servizi.

E' peraltro probabile che l'apposizione del vincolo derivi da **erronee valutazioni della realtà in essere**, compiute in passato già in fase di predisposizione del vecchio S.U.G., che **risultano ancora determinanti per alcune scelte del nuovo P.U.C.**

E' significativo in tal senso rileggere la sopra citata scheda n. 74 delle controdeduzioni: nel primo capoverso della *Motivazione Estesa*, dopo aver premesso che l'osservazione *“...non è pertinente, in quanto riferita alla destinazione a servizi...”* si aggiunge *“...di cui, peraltro, gli osservanti non dispongono la titolarità...”*. **Ma le cose non stanno così**: gli osservanti **sono titolari esclusivi dell'intero comparto perimetrato dal vigente P.U.C. come zona servizi**, almeno per quanto riguarda il piano terreno, che comprende un fabbricato dismesso (regolarmente indicato a catasto fabbricati come D1) ed un'area libera circostante, su un'estensione di circa 1.140 mq. Solo su una porzione limitata del fabbricato insiste, al secondo piano, l'alloggio di proprietà di un istituto religioso (Regnum Dei), forse un tempo destinato a scuola, per una superficie di circa 200 mq, accessibile direttamente da via Carnia, quindi senza alcuna interferenza funzionale con l'immobile di proprietà delle nostre clienti.

Si legge ancora nel primo capoverso delle motivazioni, riguardo a tale comparto, che *“...peraltro nel bilancio dei servizi risulta registrato nell'Istruzione esistente al livello di quartiere, come scuola media di proprietà privata della consistenza di 1.140 mq...”*. **Questo non corrisponde al vero**: ribadito infatti che l'alloggio di proprietà di Istituto religioso, **posto al di sopra del fabbricato di piena proprietà e nella completa disponibilità delle nostre clienti**, rappresenta solo una modesta porzione della superficie del comparto (circa 200 mq al piano superiore, su un sedime al piano terreno di circa 500 mq, oltre a circa 640 mq tra magazzini ed aree scoperte), tale da non giustificare in alcun modo l'apposizione e la conferma di tale vincolo di zona, si rende noto che da informazioni assunte in loco risulta invece che **la scuola media non sia mai esistita**, che il **servizio di assistenza scolastica sia chiuso da almeno vent'anni** e che l'alloggio sia abitato da una famiglia.

La riduzione della superficie a servizi del nuovo P.U.C. (circa 500 mq, coincidente con il sedime del fabbricato) non migliora sostanzialmente le cose, visto che continua ad essere vincolato l'intero volume di proprietà delle osservanti (che, ripetiamolo, corrisponde all'intero piano terra e non è mai stato destinato a servizi).

### 3 Valutazioni

Allo scopo di realizzare gli interventi previsti (per il dettaglio si rinvia al sopra citato studio di fattibilità, che viene allegato in forma sintetica sub C), risulta necessaria la modifica della zonizzazione di piano (come da allegato B), al fine di ridefinire gli ambiti a servizi di quartiere, in adeguamento alla reale configurazione attuale ed in previsione delle future configurazioni dell'assetto urbano che il Piano di riqualificazione potrà prevedere.

Tale richiesta è motivata dalla eventualità (solo in parte subordinata agli accordi con altra proprietà) di sottoporre l'area ad un intervento maggiormente significativo, non limitato cioè alla semplice ricostruzione delle volumetrie esistenti bensì ad un intervento che traguardi una complessiva riqualificazione dell'ambito urbano in oggetto, all'interno di un quadro di riferimento di più ampio respiro.

Allo scopo di perseguire i diritti della proprietà e di pervenire quanto prima ad un'adeguata risistemazione dell'area, oggi versante in grave stato di degrado ed abbandono, si fa presente che **risulta opportuna una ridefinizione della destinazione urbanistica dalla zona individuata quale SIS-S**, anche in considerazione dell'effettiva titolarità della stessa: in particolare considerato che il servizio di quartiere indicato dal PUC non esiste e, anche ove esistesse, sarebbe riferito solo ad una piccola porzione del fabbricato compreso nella stessa zona SIS-S, **non appare motivata la riproposizione del vincolo originario**.

In base a quanto sopra, in nome e per conto delle proprietarie degli immobili in oggetto, i sottoscritti architetti Mario e Giacomo Gallarati

#### CHIEDONO

- l'**eliminazione della zona servizi**, in quanto non motivata dallo stato dei luoghi e dal regime di proprietà;

e in subordine

- la **ridefinizione della stessa zona servizi** come da tavola allegata sub B) al fine di rendere attuabile la soluzione progettuale allegata a titolo esemplificativo sub C), con l'individuazione di un'area da destinare a spazi pubblici pedonali ed a verde attrezzato, di dimensioni corrispondenti a quella dell'attuale zona servizi.

Si allegano i seguenti documenti:

- Lettera di incarico ed autorizzazione alla presentazione delle osservazioni;
- Visualizzazione cartografica proposta di modifiche alla zonizzazione;
- Descrizione dell'area ed esemplificazione di progetto.

Genova, 04/05/2012

Arch. Mario Gallarati

Arch. Giacomo Gallarati



**ALLEGATO A**  
**LETTERA DI INCARICO**

**CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE per la presentazione delle osservazioni al Preliminare di PUC del Comune di Genova Zone AR-UR E SIS-S di Genova-Rivarolo.**

Le sottoscritte:

**Alessandra Geddo Lehmann** – co

[redacted] resid

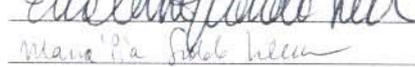
**Elisabetta Geddo Lehmann** – co

[redacted] resid

**Maria Pia Geddo Lehmann** – co

[redacted] ide

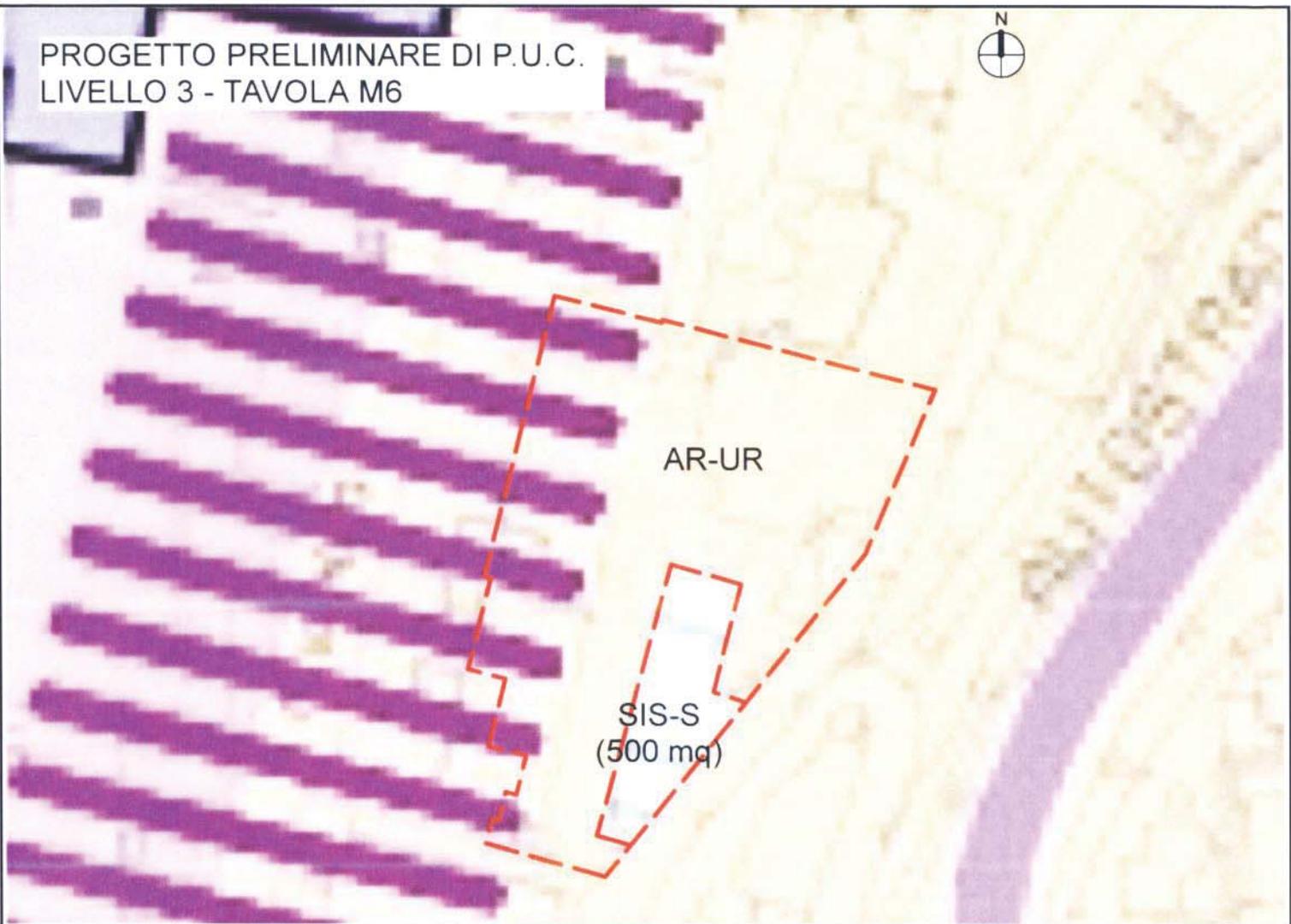
proprietarie del compendio immobiliare sito in Genova, via Rivarolo 75, meglio individuato a Catasto Fabbricati del comune di Genova, sezione urbana RIV, foglio 25, particelle 142 sub 1, 143 sub 1, 144 sub 8, 145 sub 2, 146 sub 2, 205 sub 1, 207 sub 2, autorizzano lo studio: **GALLARATI ARCHITETTI**, associazione professionale con sede in [redacted], nella persona dei titolari Arch. Mario Gallarati, iscritto [redacted] e Arch. Giacomo Gallarati, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. [redacted], a presentare le osservazioni al preliminare di P.U.C. del Comune di Genova, adottato con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011 e pubblicato sul B.U.R. del 25/01/2012, relativamente al compendio immobiliare sopra individuato.

Alessandra Geddo Lehmann		Cagliari, 18 Aprile 2012
Elisabetta Geddo Lehmann		Cagliari, 18 Aprile 2012
Maria Pia Geddo Lehmann		Cagliari, 18 Aprile 2012

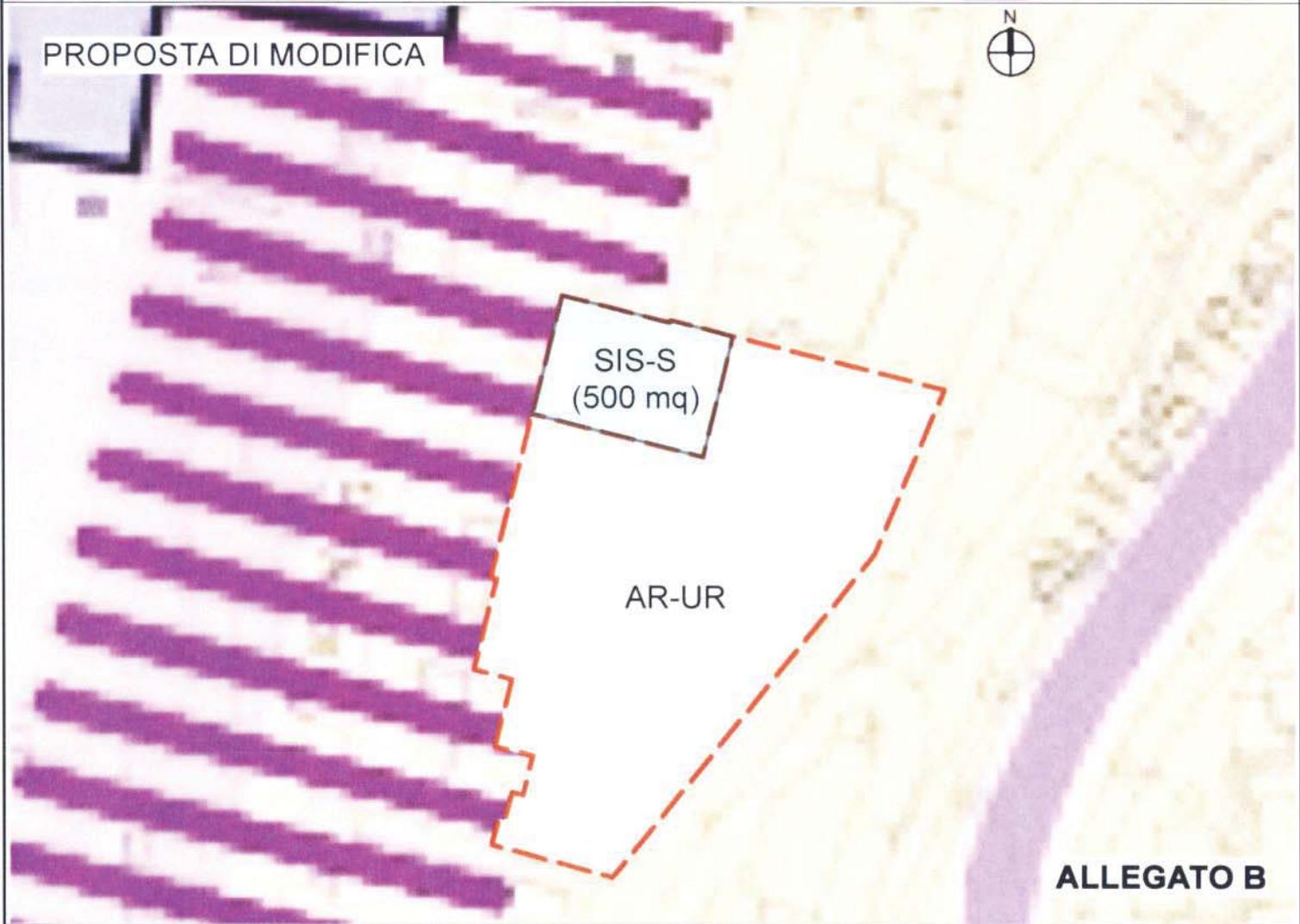
**ALLEGATO B**

**VISUALIZZAZIONE CARTOGRAFICA  
PROPOSTA DI MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE**

PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C.  
LIVELLO 3 - TAVOLA M6



PROPOSTA DI MODIFICA



**ALLEGATO C**

**DESCRIZIONE DELL'AREA  
ED ESEMPLIFICAZIONE DI PROGETTO**

## 1 DESCRIZIONE DELL'AREA

L'osservazione riguarda la possibile riqualificazione del compendio immobiliare sito in Genova, via Rivarolo n. 75, meglio individuato a Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione Urbana RIV, Foglio 25, mappali 142 sub 1, 143 sub 1, 144 sub 8, 145 sub 2, 146 sub 2, 205 sub 1, 207 sub 2, di proprietà delle dott.se Alessandra, Elisabetta e Maria Pia Geddo Lehmann e Stefania Montani.

Esso si sviluppa su un'area complessiva di mq. 3.850 circa, e si compone, oltre che di una parte scoperta di circa 1.600 mq, dei seguenti fabbricati:

1	<b>VOLUMI ESISTENTI PIANO TERRA – ZONA AR-UR</b>	
	<b>TOTALE mq</b>	<b>1.640,00</b>
2	<b>VOLUMI ESISTENTI PIANO TERRA – ZONA SIS-S</b>	
	<b>TOTALE mq</b>	<b>500,00</b>
3	<b>VOLUMI ESISTENTI PIANO SUPERIORE – ZONA AR-UR</b>	
	<b>TOTALE mq</b>	<b>110,00</b>

All'interno dello stesso perimetro ed al piano superiore di alcuni dei suddetti fabbricati esistono inoltre altri 4 alloggi appartenenti ad altre proprietà.

Ai sensi del Preliminare di P.U.C. del Comune di Genova, adottato con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011 e pubblicato sul B.U.R. del 25/01/2012, l'area è perimetrata per una porzione più ampia in zona **AR-UR** (circa mq 3.350) e per una parte minore in zona **SIS-S** (circa mq 500).

Per quanto riguarda gli immobili ricadenti in zona AR-UR, risultano **compatibili** con le destinazioni di zona quelli che presentano destinazione d'uso residenziale al piano superiore e di connettivo urbano al piano terreno, per un totale di circa 710 mq.

Risulterebbero invece **non compatibili** con le destinazioni di zona capannoni e depositi per altri 930 mq circa.

Per quanto riguarda invece la zona SIS-S, la situazione è un po' più complessa. Infatti **l'individuazione della stessa zona servizi non trova corrispondenza nel reale stato dei luoghi**. Non esiste alcun servizio che caratterizzi l'area, ma solo magazzini e depositi privati al piano terra, per un totale di circa 500 mq, ed un alloggio al piano superiore di proprietà di un ordine religioso (suore), con ingresso al n. 10 di via Carnia.

In questo senso, premesso che **si ritiene comunque opportuno richiedere l'eliminazione del vincolo** a zona servizi, proprio perché lo stesso non corrisponde alla realtà in atto né risulta alcuna previsione in termini di servizi pubblici da localizzare, **la normativa applicabile risulta essere quella di cui alla scheda SIS-S-2**, delle Norme di Attuazione del P.U.C., che dispone che *"...laddove sia dimostrata la dismissione alla data di uso del P.U.C. del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati..., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno..."*.

Per quanto sopra, considerato che la zona di riferimento è da intendersi la AR-UR, all'interno della quale è perimetrata la zona a servizi, solo la porzione al piano superiore, a destinazione residenziale, rientra tra le funzioni principali ammesse, mentre l'intero piano terra è rappresentato corrisponde ad un ex edificio produttivo.

Su tali presupposti è stata elaborata un'ipotesi di riqualificazione dell'ambito con interventi attuabili **previa cancellazione della sottozona SIS-S** con il coinvolgimento di almeno una delle altre proprietà insistenti all'interno dello stesso perimetro, nella fattispecie l'alloggio di proprietà di ordine religioso al primo piano del fabbricato P-R-Q, con la demolizione-ricostruzione anche di questo ulteriore volume compatibile ed il riassetto complessivo dell'area.

## 2. ESEMPLIFICAZIONE DI PROGETTO

Il lotto di intervento si colloca in posizione baricentrica all'interno della sottozona AR-UR compresa tra via Rivarolo e via Carnia, occupandone oltre 1/6 dell'intera estensione.

Un intervento su tale area, volto alla **riqualificazione ed al completamento del tessuto edificato, anche con incremento del carico insediativo**, costituisce pertanto *"...occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica..."* dell'intera sottozona, in conformità agli obiettivi enunciati nella Relazione Illustrativa del Preliminare di P.U.C.

L'area oggetto dello studio di fattibilità presenta una "doppia faccia": da un lato essa mantiene traccia, nonostante le evidenti trasformazioni subite nel tempo, delle strutture che la legano in rapporto di continuità con l'intero settore urbano; dall'altro nella sua configurazione attuale di "recinto" chiuso essa si pone come corpo estraneo rispetto alla vita del quartiere circostante.

Costituiscono **elementi di continuità** l'organizzazione spaziale complessiva, impostata sul prolungamento "ideale" dell'asse di impianto parallelo a via Rivarolo, al quale si contrappongono i due contro-assi oggi corrispondenti al cancello principale verso la stessa via Rivarolo, a confine settentrionale del lotto, e l'ingresso secondario su via Carnia, sul confine meridionale; inoltre i principali manufatti presenti nell'area rispettano sostanzialmente gli allineamenti della maglia del tessuto edilizio, pur con differenze tipologiche che si evidenziano soprattutto negli alzati e nella consistenza volumetrica.

Sono invece da riconoscere quali **elementi di degrado** in primo luogo l'interruzione funzionale del sistema di impianto viario, soprattutto con la chiusura, tramite muro di cinta, verso via Cernuschi e quindi il mancato collegamento con il cuore del settore residenziale, impostato su detto asse di impianto interno che si conclude oggi in un *"cul de sac"*. Inoltre, sempre dal punto di vista delle percorrenze interne, il mancato prolungamento funzionale sia del contro-asse corrispondente all'ingresso principale da via Rivarolo, che trova dal lato opposto una chiusura e quindi un mancato collegamento con via Carnia, sia di quello all'estremità meridionale del lotto, corrispondente all'ingresso veicolare secondario su via Carnia, il cui prolungamento verso via Rivarolo, al di là della presenza di un precario da demolire, non è più garantito a causa della privatizzazione del sedime della stessa via trasversale.

Tale interruzione funzionale del sistema di percorsi di impianto, motivata dall'utilizzo produttivo dato all'area in un certo periodo, ha di fatto causato un rovesciamento nell'utilizzo dell'intero

comparto, tanto che mentre tutti i locali posti al piano terra gravitano ancora sullo lo spazio centrale comune, dal quale traggono accesso, gli alloggi posti al piano superiore sono viceversa accessibili dall'esterno del lotto, sia da via Rivarolo, tramite brevi tratti di percorso privatizzato, sia da via Carnia, relativamente all'alloggio di proprietà dell'ordine religioso.

Quale diretta conseguenza della chiusura ed organizzazione "introversa" del comparto può essere riconosciuta la progressiva realizzazione di manufatti secondari, accessori dell'attività produttiva e successivamente oggetti di condono, che contribuiscono ad aumentare lo stato di degrado dell'area.

Un **intervento di riqualificazione** dell'area, soprattutto in vista di un suo più corretto reinserimento all'interno di un comparto caratterizzato da una prevalente funzione residenziale, dovrà a nostro puntare preliminarmente sulla **riapertura dei collegamenti** – soprattutto a livello pedonale – con gli assi viari e spazi pubblici circostanti: la creazione all'interno del comparto di uno **spazio pubblico** facilmente accessibile, unitamente alla localizzazione, oltre a nuove **residenze**, di idonee funzioni di **connettivo urbano a scala di vicinato** (esercizi commerciali, pubblici esercizi, ecc.), può risultare la condizione determinante per una piena rivitalizzazione dell'intero comparto urbano.

L'ipotesi progettuale si compone dei seguenti elementi:

- **demolizione e ricostruzione di edifici ex produttivi incongrui e degradati**, posizionati lungo la via Carnia, con la realizzazione di nuovi volumi a destinazione residenziale-connettivo urbano;
- **ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di edifici ex produttivi**, posizionati verso il cento dell'isolato, con la localizzazione di esercizi commerciali di S.N.V. fino a mq 250, eventualmente collegato con un secondo esercizio commerciale posto nell'edificio antistante da una pensilina di protezione dei relativi ingressi per i clienti;
- **valorizzazione del sistema degli assi di impianto urbano e del tessuto edilizio** circostanti, mediante la demolizione del tratto di muro di cinta verso via Cernuschi e ripristino del collegamento pedonale, nonché l'apertura lungo il muro di cinta su via Carnia in corrispondenza del contro-asse cui corrisponde l'ingresso principale da via Rivarolo; mantenimento degli allineamenti principali dei fronti edilizi e della maglia del tessuto aggregativo;
- **sistemazione aree esterne ad uso pubblico**, in misura non inferiore alla superficie dell'attuale zona SIS-S (circa mq 500), da destinarsi a verde attrezzato e spazi pedonali;
- **sistemazione aree esterne ad uso privato**, in gran parte da destinare a parcheggio per l'attività commerciale, accessibili dall'ingresso veicolare su via Carnia all'estremità meridionale del lotto.



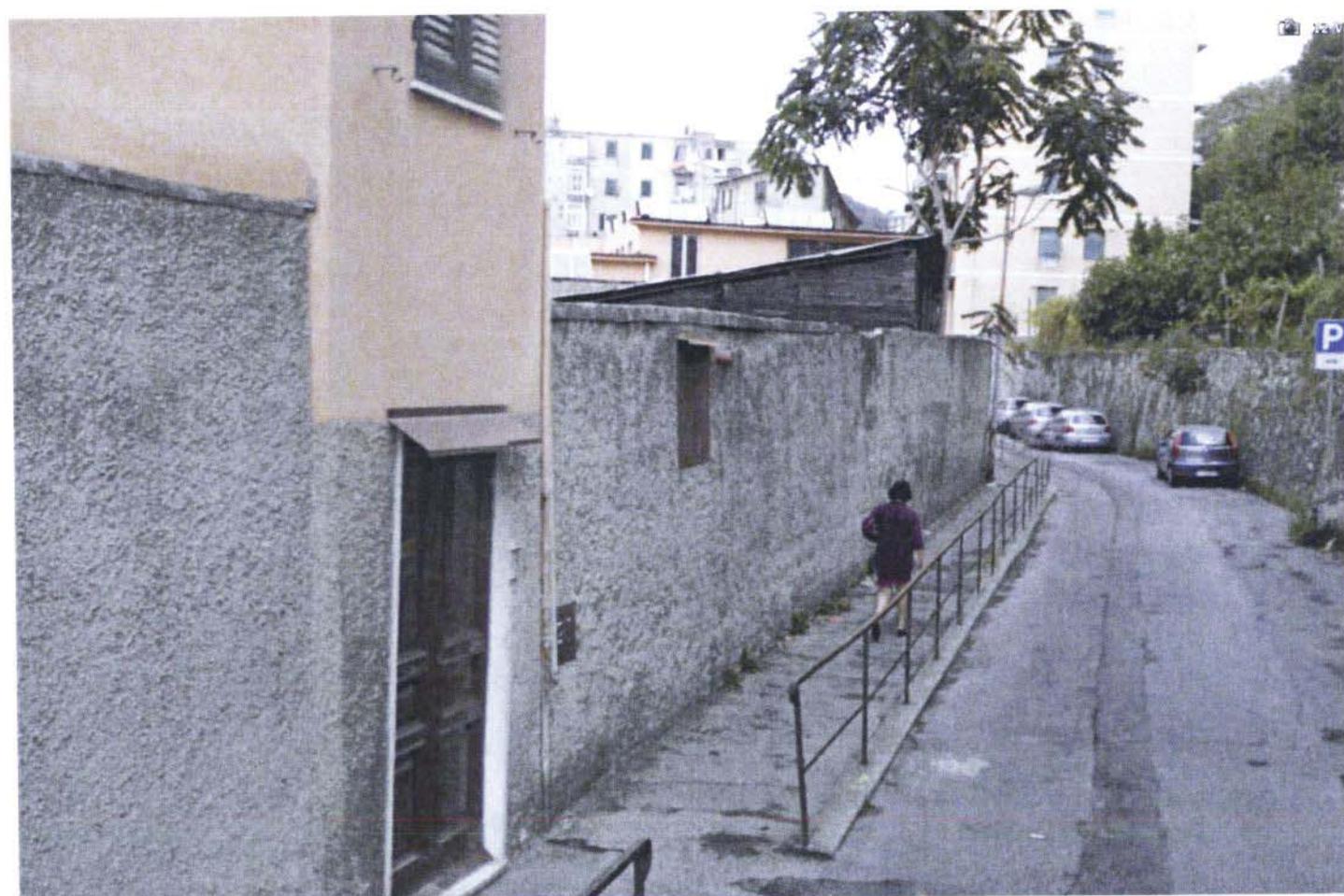


TAV. 02 - RILIEVO DI STATO ATTUALE DELL'AREA DI PROPRIETA' - PIANO TERRA





TAV. 04 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' SU FOTO AEREA



TAV. 05 - VISTE DELL'EDIFICIO INDICATO A SERVIZI DA VIA CARNIA

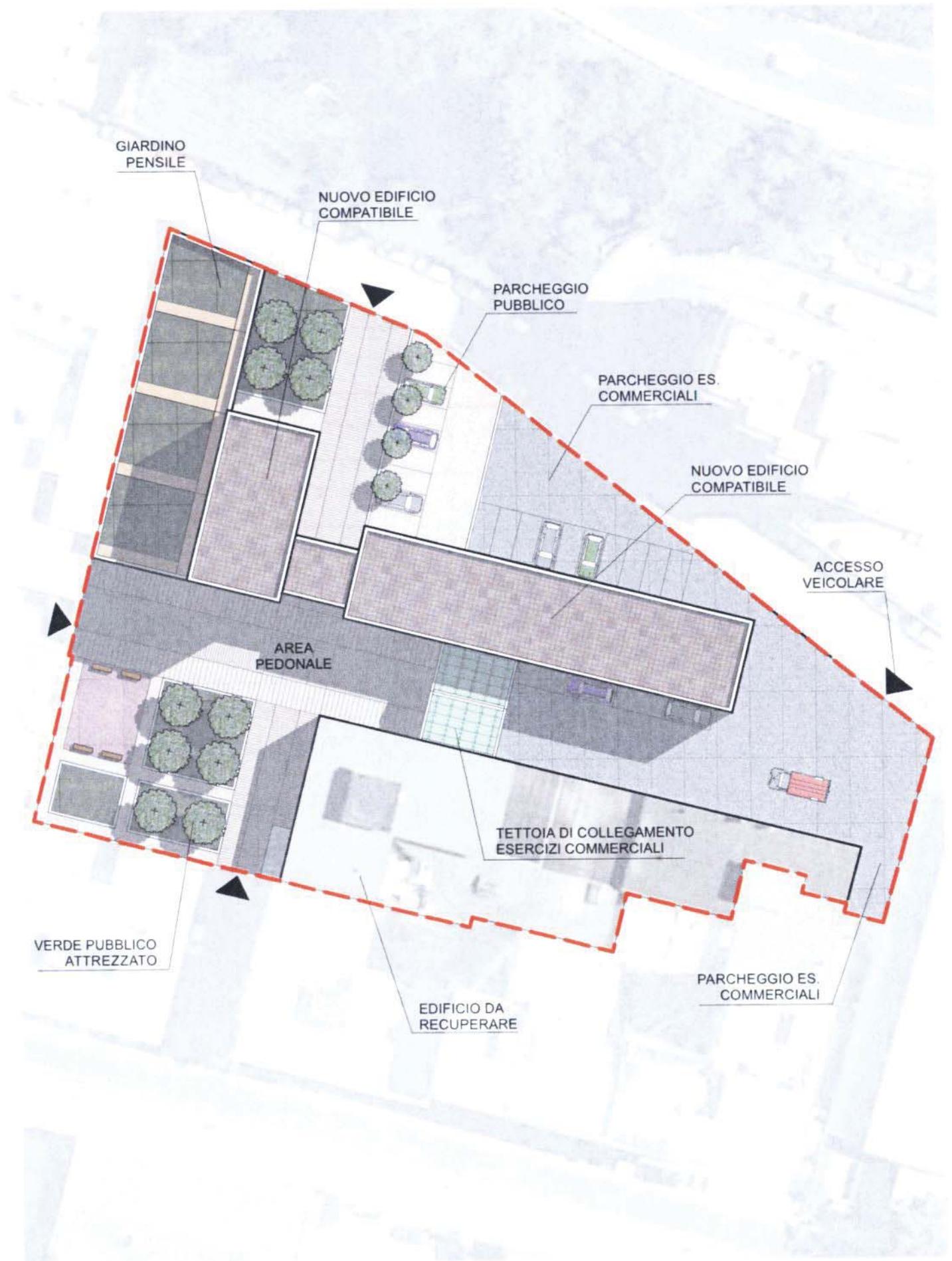


TAV. 06 - VISTE DELL'EDIFICIO INDICATO A SERVIZI DALL'INTERNO DEL LOTTO



AREA ERRONEAMENTE INDICATA  
COME ZONA SERVIZI (500 MQ)

AREA IN CUI SI PROPONE LA  
LOCALIZZAZIONE DELLA  
ZONA SERVIZI (500 MQ)



TAV. 08 - VISUALIZZAZIONE IPOTESI PROGETTUALE  
CON SPOSTAMENTO ZONA SERVIZI