

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 1.1. MAG. 2012
FASC. N° 73

07 MAG. 2012
ARRIVO

COMUNE GENOVA
PROT. GENERALE
10 MAG 2012
N° 147940 SERV. SINDACO

DIN. SVIL. URB.
URBAN LAB

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

734

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 7.12.2011

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 Società FINANZIARIA DI ARMAMENTO srl, con sede in Genova, via B. BOSCO 37/39, [redacted], in persona del legale rappresentante Maria Reggio, n. [redacted], proprietaria degli immobili: **Villa Rostan ed aree pertinenziali, siti in Genova-Pegli N.C.T. sez. III, Foglio n. 46, Mappali n. 65,66,68,69, Via Antica Romana di Pegli n.20 nero (V. allegati cartografici),**

ed i sottoscritti

REGGIO UMBERTO, [redacted]

[redacted];

REGGIO ENRICO, nato a Genova n. [redacted];

[redacted];

REGGIO MAURIZIO, nato a Genova n. [redacted];

[redacted];

REGGIO MARIA, nata a [redacted];

[redacted];

proprietari degli immobili: **aree pertinenziali di Villa Rostan**, siti in Genova-Pegli N.C.T. sez. III, Foglio n. 46, Mappali n. 473, 187, 34, 145, 173, 174, Via Antica Romana di Pegli e Via dei Reggio (V. allegati cartografici),

presentano le seguenti osservazioni al Progetto 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 riguardanti la Villa Rostan ed aree pertinenziali sono in numero di 4, allegate alla presente nota.¹

Genova, 7/05/2012

Umberto Reggio
Enrico Regio
Maurizio Reggio

Firma

Marta Vincenzi
(IN PROPRIO E NELLA QUALITÀ

¹ Ogni pagina dovrà essere siglata dal Proponente. Per ogni scheda relativa alle osservazioni deve essere riportato il numero dell'osservazione (che dovrà essere progressivo) riferito al numero totale delle osservazioni presentate dall'esponente con la presente nota (esempio 1 di 10, 2 di 10, ..., 10 di 10). I DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA SONO SOTTOPOSTI ALLE REGOLE STABILITE, A TUTELA DELLA RISERVATEZZA, DALLA LEGGE 675/95 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTRATA.

UR

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORMATIVA DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE
TITOLO ELABORATO	CARMAGNANI - FONDEGA SUD 1.02
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	DISCIPLINA URBANISTICA, PAESISTICA, AMBIENTALE
OGGETTO	SETTORE 2

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA**Posto**

che in data 7/12/11 con D.C.C. n. 92 l'A.C. ha adottato il nuovo P.U.C. del territorio comunale

Visto

quanto previsto dal PUC adottato, ovvero:

Le funzioni ammesse:

- principali: servizi pubblici, infrastrutture di interesse generale e locale, parcheggi privati pertinenziali interrati
- complementari: connettivo urbano, esercizi di vicinato, servizi privati, direzionale limitatamente all'edificio di Villa Rostan, industria artigianato (ad esclusione dell'attività logistica) limitatamente al fabbricato in progetto in prossimità di via Cassanello.

Modalità di intervento:

si applica la disciplina degli interventi edilizi del Sistema dei servizi Pubblici (SIS-S) [...]

Parametri urbanistici:

I.U.I. : si applica la disciplina degli interventi edilizi del Sistema dei servizi Pubblici (SIS-S) [...]

Premesso

che in data 20.09.10, con R.R., è stata presentata da codesta proprietà istanza d'inserimento nelle previsioni urbanistiche del redigendo P.U.C. ai fini di una classificazione delle aree per un **più adeguato utilizzo del complesso immobiliare,**

elenchiamo di seguito le nostre osservazioni:

i punti su cui si articolano le osservazioni riguardano in modo specifico l'area del campo Pio XII:

1. La reiterazione del vincolo a servizio:

Nelle norme di congruenza relative alle zone SIS-S-2, nella sezione "prescrizioni particolari", si trova la seguente indicazione: laddove [...] si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le

UR

2

ME

ER

M...

funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.

Si fa notare che parte del settore benché occupato da un campo sportivo (Stadio Pio XII) è tuttavia di proprietà privata e che per questa parte non è stata concordata con la proprietà stessa la previsione a servizio pubblico.

Non si ritiene pertanto legittimo il vincolo imposto dal PUC.

Inoltre poiché l'area in oggetto già dal PRG del 1980 risultava classificata in maggior parte come zona V "verde pubblico per gioco o sport" e per la parte adiacente all'edificio di Villa Rostan come V-CA "verde pubblico soggetto a controllo ambientale" e che nel PUC 2000 vigente la medesima area risulta classificata in zona FF "servizi di quartiere a livello urbano", si evidenzia come tale proprietà sia stata sottoposta a vincolo di destinazione per servizio pubblico per oltre 30 anni.

2. Il criterio previsto dal Piano Urbanistico di non vincolare a servizi pubblici proprietà private:
Si segnala inoltre come le indicazioni normative contenute nella scheda in oggetto ribadiscano più volte (funzioni, modalità di intervento, parametri urbanistici), l'applicazione della disciplina dei servizi pubblici (SIS-S) e come tale prescrizione risulti in contraddizione con uno dei criteri utilizzati nella stesura del piano per il quale non vengono previsti vincoli a servizio pubblico per immobili di proprietà privata - se non in limitati casi di preventivo accordo con la proprietà stessa - cosa peraltro non avvenuta nel caso specifico.
3. La presenza all'interno del settore 2 di porzioni di aree di proprietà privata e pubblica:
Anche se accomunate dalla presenza di impianti sportivi, non si ritiene corretto individuare previsioni comuni a prescindere dalla proprietà delle aree stesse.
4. Il riferimento normativo al SIS-S è in contraddizione con la mancata individuazione cartografica a servizi: Il più volte citato riferimento al Sistema dei servizi Pubblici (SIS-S) non risulta supportato dalla individuazione cartografica di parte del suddetto settore nella tavola n. 25 "Sistema dei servizi pubblici (SIS-S)": si fa notare che in essa viene individuata esclusivamente solo la parte realmente destinata a servizio pubblico (gli impianti sportivi) mentre nulla viene indicato per la rimanente proprietà privata su cui insiste il campo da calcio (Stadio Pio XII) ad oggi in uso alla società professionistica Genoa F.C.
5. Mancanza di una pianificazione degli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale:
A livello normativo le indicazioni risultano poco chiare, non indicando un indice I.U.I ma rimandando alla disciplina degli interventi edilizi del Sistema dei servizi Pubblici (SIS-S) senza stabilire con precisione destinazioni e funzioni.
6. Mancato rispetto delle indicazioni generali previste dalla normativa di Piano:
Infatti non si ravvisa, nelle indicazioni normative della scheda, i requisiti previsti per i Distretti Speciali di Concertazione, stante la mancanza di indicazioni pianificatorie e di obiettivi della trasformazione in merito. Si rimanda a quanto previsto dalle norme generali del PUC - pag. 43, art. 32:

"Distretti speciali di concertazione: si tratta di porzioni della città dove, per la grande rilevanza dei temi da affrontare, la complessità dei profili tecnici da risolvere e la compresenza di più soggetti istituzionali ed economici coinvolti, il Piano si limita ad indicare gli obiettivi della trasformazione attesa dando atto che il percorso di pianificazione generale non è ancora concluso e che si dovrà procedere, una volta conclusa la fase della concertazione, a specifiche varianti integrative ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997 e, pertanto, coerenti con la Descrizione Fondativa e con il Documento degli Obiettivi del Piano."

7. Mancato rispetto della L.R. n. 36/97:
Si segnala come, ai sensi dell'art. 29 comma 2 della L.R. 36/97, le modalità di attuazione ordinarie dei settori inseriti nei distretti di trasformazione, debbano essere disciplinate a mezzo di strumento urbanistico attuativo (P.U.O.), mentre nell'attuale stesura normativa non viene data nessuna indicazione attuativa.

UR

3

MR

ER

MR

8. Carenza di contenuti normativi ai sensi della L.R. n. 36/97:
 Si evidenzia come per tale settore non siano state completamente soddisfatte le prescrizioni normative dell'art. 29 comma 3 della L.R. 36/97 in merito ai contenuti necessari a disciplinare i distretti di trasformazione.

Ai fini di rendere possibile la riqualificazione dell'importante complesso, valorizzando il bene storico mediante interventi prevalentemente conservativi sui manufatti oggetto di specifico vincolo e garantendo al contempo la valorizzazione delle aree già da tempo alterate che consentirebbero una significativa opportunità di qualificazione dell'intero insediamento

si chiede

che nella stesura del nuovo PUC vengano prese in debita considerazione le seguenti modifiche:

- Modifica della perimetrazione del settore 2:
Si chiede la modifica del perimetro del settore 2, separandolo a levante dalle aree sportive a servizio pubblico al di là del sedime autostradale (nuovo settore 5), spostando il confine in adiacenza all'ingombro dello Stadio Pio XII e quello a nord al di sotto del tracciato autostradale, così come indicato nella cartografia in allegato, mentre a ponente si chiede di scorporare le aree adiacenti a via Cassanello, in quanto spazialmente e funzionalmente connesse al settore 4 (vedi osservazione n.3 – Settore 4, e cartografia allegata)
- Modifica cartografica della scheda 1.02:
Si richiede inoltre che l'elaborato grafico relativo alla scheda 1.02 venga modificato come da stralcio cartografico allegato
- Modifica delle funzioni ammesse nel settore 2:
 Per quello che riguarda le funzioni ammesse, in coerenza con quanto affermato nei precedenti punti, **si chiede che le stesse siano così modificate:**

Funzioni ammesse	Settore 1	omissis	
	Settore 2	principali	residenza, servizi privati, parcheggi privati pertinenziali, direzionale
		complementari	connettivo urbano, esercizi di vicinato,
	Settore 3	omissis	
	Settore 4	Le funzioni corrispondono a quelle ammesse nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR). Industria artigianato limitatamente al fabbricato approvato in prossimità di Via Cassanello	

- Per quello che riguarda modalità d'intervento, in coerenza con quanto affermato nei precedenti punti, **si chiede che le stesse siano così modificate:**

Modalità d'intervento	Settore 1	omissis
	Settore 2	Tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle norme puntuali
	Settore 3	omissis
	Settore 4	Si applica la disciplina relativa all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR). E' fatto salvo, nel medesimo settore, il progetto del fabbricato previsto in prossimità di Via Cassanello.

UR

AR

ER

MR

5. Per quello che riguarda i parametri urbanistici:

Parametri Urbanistici	I.U.I	Settore 1	omissis
		Settore 2	0.50 mq/mq. Altezza e Rapporto di copertura: da determinare con P.U.O.
		Settore 3	omissis
		Settore 4	Si applica la disciplina relativa all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR). E' fatto salvo, nel medesimo settore, il progetto del fabbricato previsto in prossimità di Via Cassanello.

INOLTRE

- Poichè Villa Rostan è un prestigioso edificio del XVI secolo, cui il Ministero P.I. ha apposto vincoli fin dal 1909 e 1912, ribaditi nel 1939, pregevole monumento nazionale sia per le forme architettoniche esterne ed interne sia per le decorazioni ad affresco
- Poichè le sue pertinenze storiche (giardino, cancellate) e le necessarie aree di rispetto circostanti da disciplinare puntualmente così come i cannocchiali per la veduta della Villa dai punti di vista di via Ronchi, della via Reggio ecc. debbano essere salvaguardati e tutelati

SI CHIEDE

Che venga individuata una specifica disciplina prestazionale (da svilupparsi anche mediante P.U.O.) relativa alle norme del settore 2 del Distretto di Trasformazione che tenga nel debito conto quanto rilevato in precedenza.

Poiché le suddette istanze tecniche tengono conto di un moderato e razionale riordino edilizio quale criterio fondamentale a cui è ispirato tutto il P.U.C., considerando che le motivazioni espresse vengono dallo scrivente ritenute tutt'ora valide e compatibili con le scelte generali del Piano Urbanistico Comunale, *richiediamo cortesemente a codesta Civica Amministrazione di riconsiderare le scelte assunte in sede di adozione del P.U.C. e di recepire nei suoi contenuti essenziali le richieste presentate.*

In attesa di un riscontro che si auspica positivo, si inviano distinti saluti.

ALLEGATI: Stralcio cartografico sc. 1/5000

UR

MR

ETZ

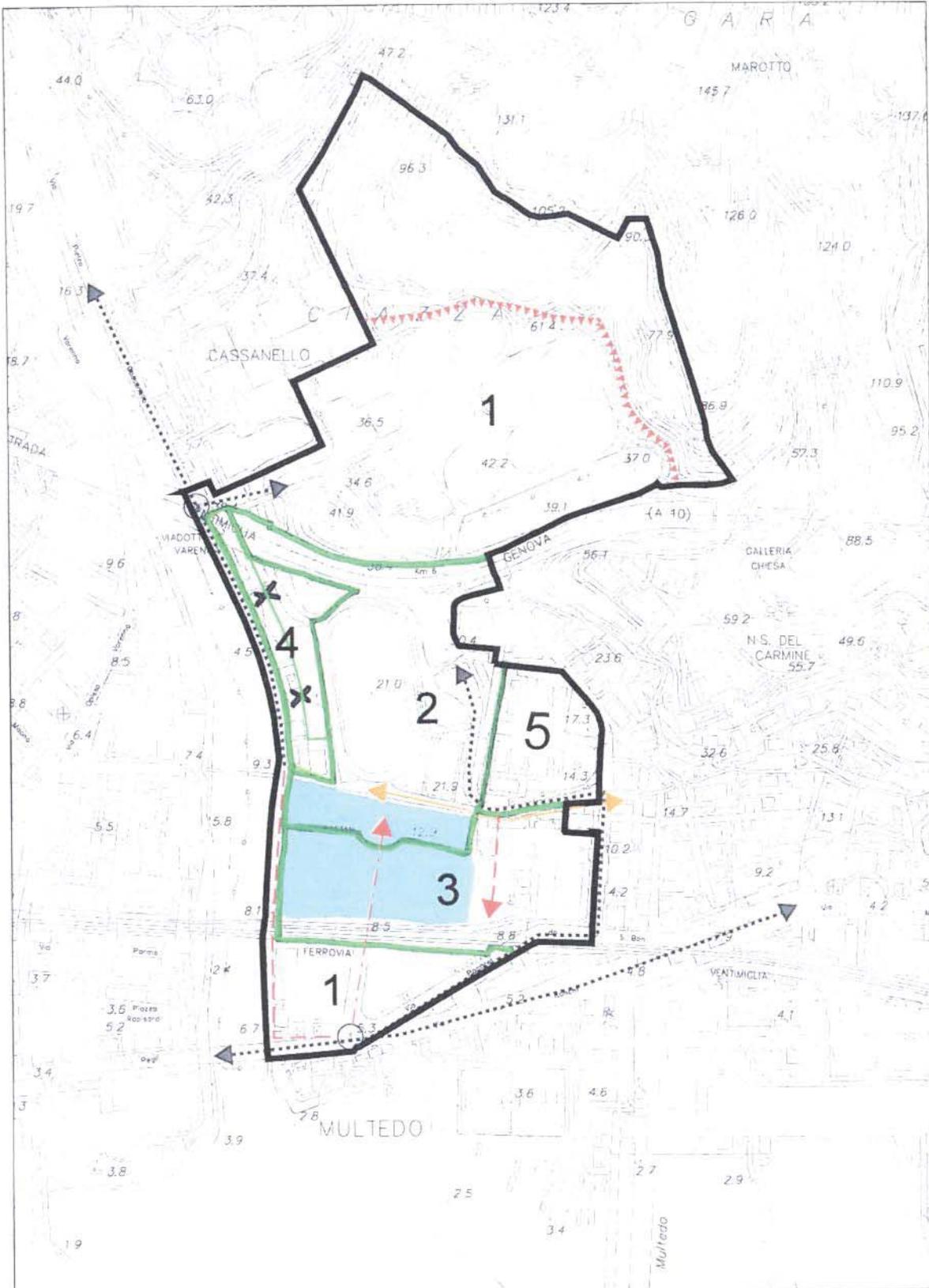
Man

DISTRETTO: Carmagnani - Fondegga sud

Speciale di Concertazione

MUNICIPIO: VII Ponente

1.02



SCALA 1 : 5000

UR

MR ER

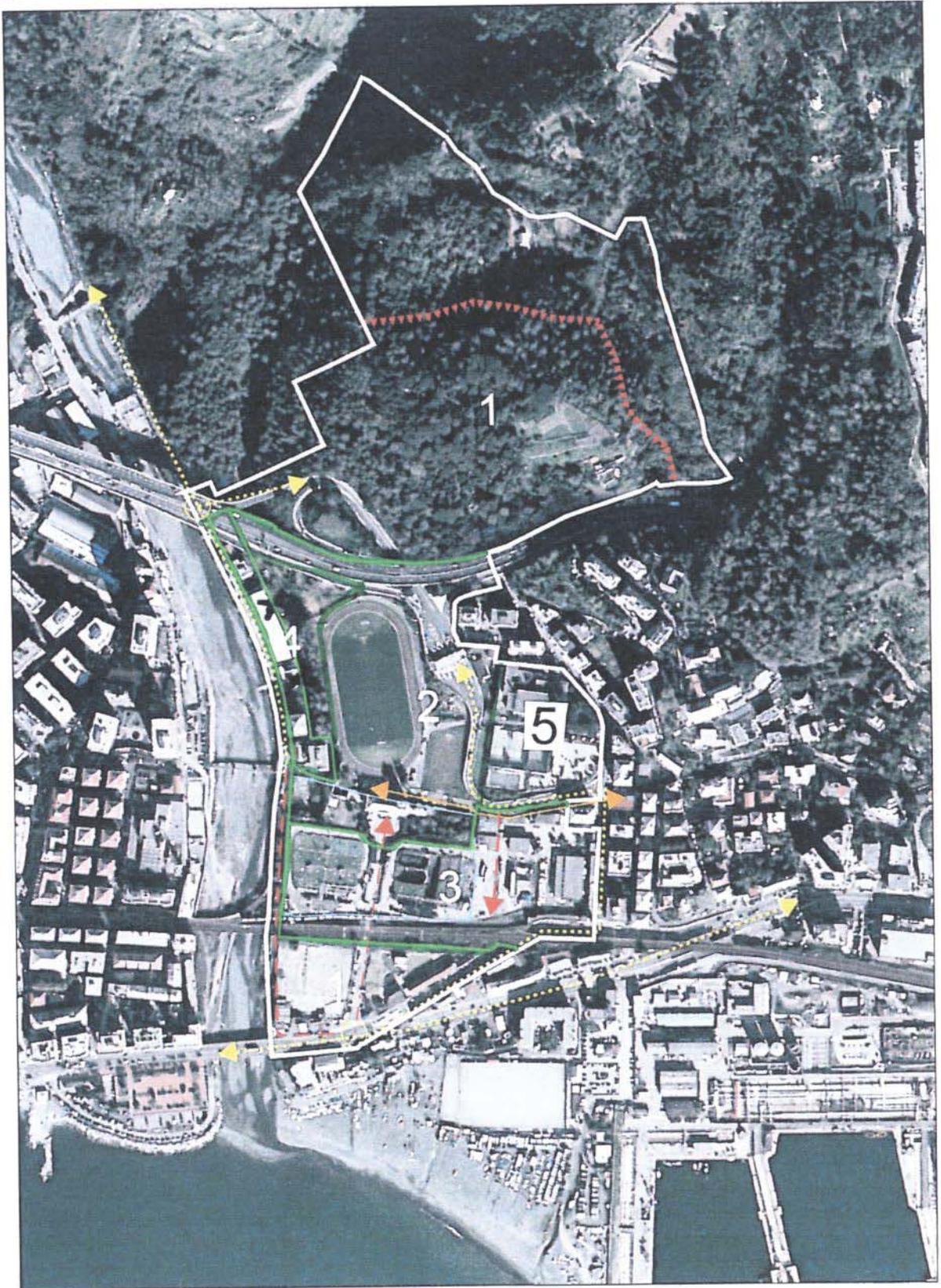
Mh

DISTRETTO: Carmagnani - Fondegga sud

Speciale di Concertazione

MUNICIPIO: VII Ponente

1.02

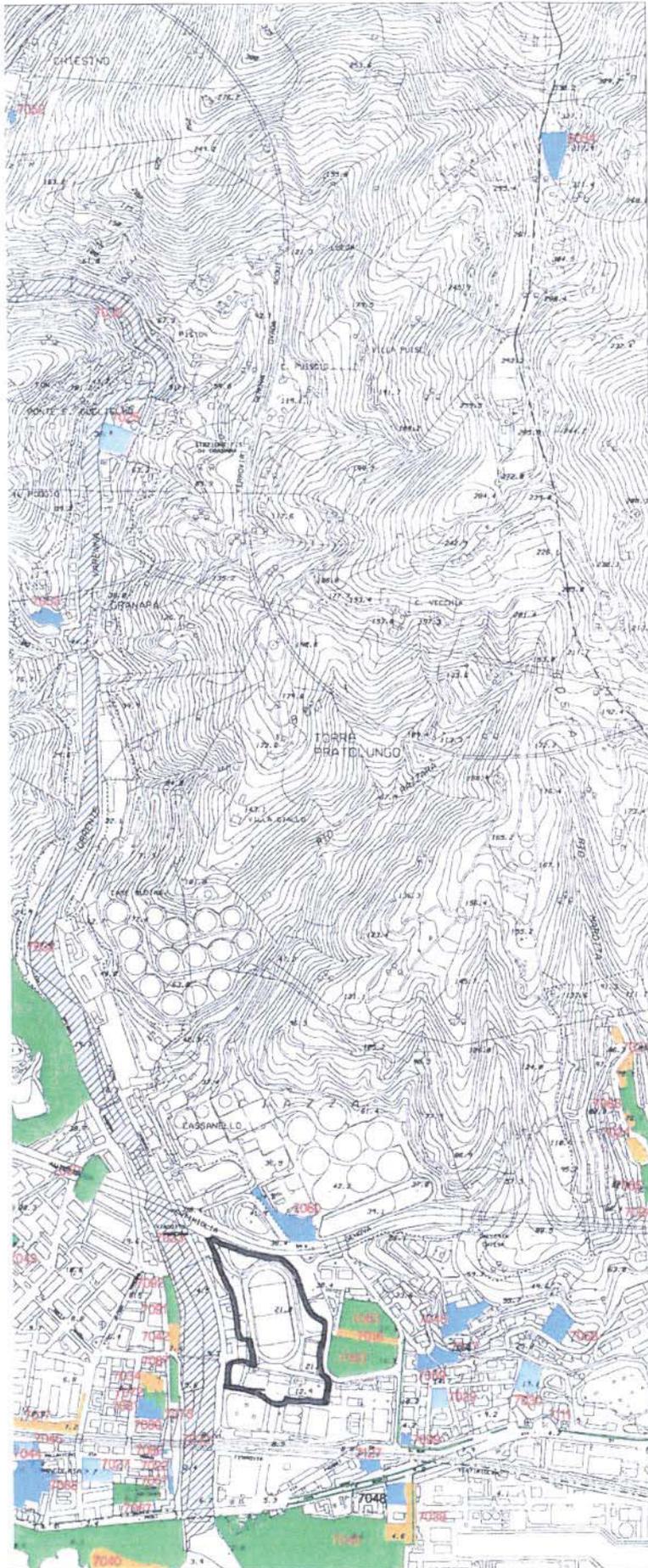


SCALA 1 : 5000

VR

MR ER

[Handwritten signature]



LEGENDA

- SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI
- SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI
- CIMITERI
- SERVIZI DI VERDE PUBBLICO (GIUOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI) ESISTENTI
- SERVIZI DI VERDE PUBBLICO (GIUOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI) PREVISTI
- ANTE RIPARALI DI FRIZIONE PUBBLICA
- PARCHeggi ESISTENTI
- PARCHeggi PREVISTI
- SISTEMI SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI
- PREVISIONI NEGATIVE IN FINERE
- PARCHeggi CON SERVIZI DI COPERTURA (il numero superiore indica il servizio posto in copertura e il paragrafo il numero del numero inferiore)
- SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
- SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE
- RETE DI COMPLEMENTAMENTO DEI VALI (ALTA DENSITA')
- RETE DI COMPLEMENTAMENTO DEI VALI (BASSA DENSITA')
- RETE DEI PICCOLI PROGETTI
- CONFINI DI EX CIRCOSCRIZIONE
- LIMITE DI CENTRO ABITATO
- CONFINI DI COMUNE

— CONFINE PROPRIETA'



COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Progetto Preliminare



scala 1:5.000

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)



DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

- Elaborazione:
 - Settore Urban Lab e Attuazione Progetti d'Area Particolare
 - Settore Pianificazione Urbanistica
 - Ufficio Geologico
 - Settore Approvazione Progetti e Controllo Attivita' Edilizie
 - Ufficio GIS e Sviluppo Urbano e Sostenibilita'

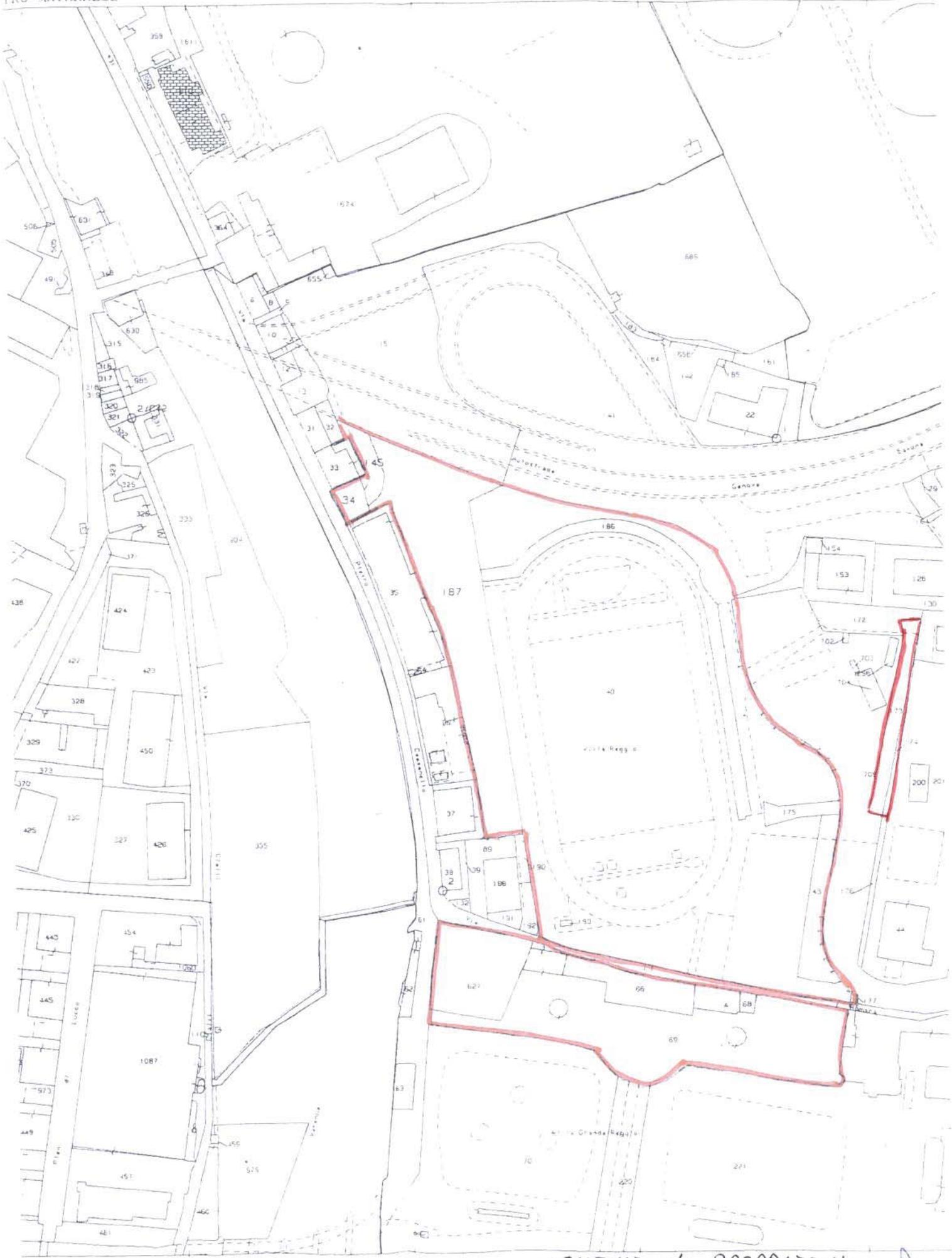
Fonte base: Elaborazione nel Settore Urban Lab della Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (A.U.L. 5 del 18.01.2010)

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

UR

MR ER

MA



— CONFINE di PROPRIETA' —
 MR ER

UR

MR