

OSSERVAZIONE
COLOMBO/BERTONCIN
WCU - SIMIGAGLIA 19/05/15 19
al Sindaco del Comune di Genova
Prof. Marco Doria
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA
SUE E GRANDI PROGETTI
15 MAG 2015
19 MAG 2015
Prot. N° PC

COMUNE DI GENOVA
RISOLUZIONE GENERALE
15 MAG 2015
N. 157408 serv. Dir. Dir. Urbanistico

al Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi
Progetti
Arch. Silvia Capurro
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

OGGETTO:

**PROGETTO DEFINITIVO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON
D.C.C N. 8 DEL 4.03.15**

**PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 3, DELLA
LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i.**

[Empty box for recipient address]

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

[Empty box for sender address]

proprietari degli immobili: **aree pertinenziali di Villa Rostan**, siti in Genova-Pegli N.C.T. sez. III, Foglio n. 46, Mappali n. 45, 186, 43, 627, 66, 68, 69, 40, 187, 34, 145, 173, 174, 175 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. 40, comma 3, 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 2, allegate alla presente nota.¹

Genova, 12.05.15

Umberto Doria
Enrico Peggio
Gianfranco Peggio
Maurizio Peggio

Firma

Maurizio Peggio
IN PROPRIO E NELLA QUALITÀ
EVERFIN srl
Via Bartolomeo Bosco, 57-9
16121 Genova

¹ Ogni pagina dovrà essere siglata dal Proponente. Per ogni scheda relativa alle osservazioni di 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.

ELEMENTO DI PUC DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	NORMATIVA AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO
TITOLO ELABORATO	
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	DISCIPLINA URBANISTICA, PAESISTICA, AMBIENTALE
OGGETTO	AC-VU

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

A seguito della pubblicazione del PUC definitivo del territorio comunale avvenuta in data 04.03.15 con D.C.C n.8, e degli incontri chiarificatori con codesta Amministrazione Comunale, che ringraziamo per la disponibilità, evidenziamo di seguito le nostre considerazioni ed osservazioni che riguardano in modo specifico l'area del campo Pio XII:

buona parte dell'ambito è occupato da un campo sportivo (Stadio Pio XII) e da altre strutture minori utilizzate dalla società professionistica Genoa F.C. la cui sede sociale è collocata all'interno della Villa Rostan; pertanto le indicazioni normative date (AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato) – più idonee per aree che conservano le caratteristiche di parco urbano storico - mal si conciliano con una struttura sportiva di alto livello che ha esigenze funzionali e logistiche ben precise.

Negli ultimi anni, per esempio, sono state realizzate dalla società calcistica modifiche agli impianti dei campi sportivi per aumentarne la superficie ed adeguarli tecnicamente con i più sofisticati sistemi di controllo televisivo e misurazione delle performance degli atleti nel corso delle sedute di allenamento; impianti e tecnologie informatiche che necessitano di adeguate strutture nel sottosuolo e in superficie con l'installazione di chioschi e tettoie. Nonchè di continui ridisegni delle aree libere per l'inserimento di strutture necessarie all'occorrenza: palestre, aree chiuse per la stampa, campetti con limitate strutture murarie per specifici allenamenti, ecc..., spesso con ridisegno dei disimpegni, dei parcheggi e della viabilità superficiale.

Le limitazioni apportate dall'ambito AC-VU ora definito renderebbero molto più difficile, se non impossibile, questa dinamica, indispensabile, modificazione degli impianti sportivi e pregiudicherebbero assai la permanenza della società calcistica stessa nel luogo.

Inoltre, stiamo approfondendo nuove idee di ampliamento e potenziamento dello "Stadio Pio XII", che – come già avviene in altre località – vede l'interessamento delle società sportive e delle federazioni preposte per soluzioni di co-finanziamento con la proprietà per la realizzazione di nuovi impianti, ivi comprese strutture di supporto quali accoglienza, parcheggi, servizi, con il coinvolgimento degli enti locali per la condivisione e la gestione di spazi comuni o il migliore sfruttamento di strutture esistenti nei dintorni, a beneficio dei quartieri limitrofi. Il tutto con possibile creazione di nuove opportunità lavorative.

In particolare le Norme di congruenza prevedono una classificazione **come Ambito di conservazione del verde urbano strutturato** che limita l'uso delle aree in oggetto; pertanto si chiede che sia data la possibilità di attuare i seguenti interventi:

Consentire la sostituzione edilizia, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi.

Consentire la nuova costruzione per realizzare servizi privati, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività presenti.

Consentire interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi privati esistenti, finalizzati al loro potenziamento, e parcheggi interrati.

Consentire la realizzazione di chioschi e verande per pubblici esercizi compatibili con il servizio, parcheggi a raso, viabilità locale, installazioni logistiche per la raccolta differenziata di RSU a livello locale, viabilità interna e di servizio, parcheggi a raso, a condizione che dette opere non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

Alla luce delle suddette considerazioni, e tenendo conto 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. e che in data 07.05.12 è stata presentata osservazione al progetto preliminare del P.U.C., richiediamo che nella stesura del nuovo PUC venga presa in debita considerazione una **diversa indicazione normativa dell'area occupata dal campo sportivo PIO XII e aree circostanti.**

Ciò al fine di rendere più facilmente e dinamicamente utilizzabile l'impianto sportivo nel suo complesso e di rendere possibile la sua riqualificazione negli intenti sopra esposti, **valorizzando il bene storico mediante interventi prevalentemente conservativi sui manufatti oggetto di specifico vincolo e garantendo al contempo la valorizzazione delle aree che consentirebbero una significativa opportunità di qualificazione dell'intero insediamento e delle strutture pubbliche confinanti.**

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

ELEMENTO DI PUC	NORMATIVA
DESCRIZIONE FONDATIVA DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI NORMATIVA DISTRETTI NORME DI CONGRUENZA	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO
TITOLO ELABORATO	
CAPITOLO/PARAGRAFO/PAGINE	DISCIPLINA URBANISTICA, PAESISTICA, AMBIENTALE
OGGETTO	AR-PU

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE - MODIFICA RICHIESTA

A seguito della pubblicazione del PUC definitivo del territorio comunale avvenuta in data 04.03.15 con D.C.C n.8, e degli incontri chiarificatori con codesta Amministrazione Comunale, che ringraziamo per la disponibilità, evidenziamo di seguito le nostre considerazioni ed osservazioni che riguardano aree tra lo "Stadio PIO XII" e gli edifici in massima parte residenziali ed una attività economica sulla sottostante via Cassanello e l'area adibita a parcheggio a raso con accesso da Via Cassanello:

Premesso che buona parte del terreno è interessata da una condotta petrolifera sotterranea costituita da un fascio tubiero di notevoli dimensioni e faceva parte di un vecchio oleodotto SNAM Petroli, ora ENI, dismesso negli ultimi anni, ma non completamente inertizzato. La società ENI, con cui esiste una servitù di passaggio e di manutenzione dell'impianto, in adesione ad un piano generale di diminuzione del rischio inquinamento, si è resa disponibile ad eliminare tale fascio tubiero – a completamento di un piano di dismissione già realizzato sugli argini del fiume Varenna - a fronte della necessità da parte della proprietà di realizzare nuove strutture ed insediamenti non compatibili con tali infrastrutture petrolifere. Ci pare quindi necessario disporre di norme più adeguate che possano interessare progetti di più complessivo riordino, risanamento ambientale e bonifica dell'area.

1. AREA COMPRESA TRA VIA CASSANELLO, IL "CAMPO PIO XII" E L'AREA PRODUTTIVA AR-PU

- Le aree di tale porzione di proprietà risultano spazialmente e funzionalmente connesse a Via Cassanello e al tessuto urbano adiacente con un dislivello di ben 12 metri dal Campo Sportivo "Stadio Pio XII". Esiste anche la necessità di attuare opere di consolidamento e miglioramento della scarpata, con regimentazione del deflusso delle acque che negli ultimi anni hanno spesso assunto carattere alluvionale.
- L'attuale perimetrazione in ambito AC-VU non trova una sua giustificazione normativa, essendo l'area individuata quasi completamente edificata ed occupata in massima parte da edifici residenziali in uso e, in parte, da attività economiche in funzione;
- Alla luce delle suddette considerazioni, richiediamo che nella stesura del nuovo PUC venga presa in debita considerazione una **diversa indicazione normativa dell'area occupata da queste aree a ponente e adiacenti a Via Cassanello**, che consenta la realizzazione di progetti di più complessivo riordino e risanamento ambientale dell'area. In particolare sia attuata **la modifica del perimetro dell'ambito AC-VU a ponente** dello

stesso scorporando le aree adiacenti a via Cassanello, in quanto spazialmente e funzionalmente non collegabili con l'area del Campo Sportivo, ma più coerentemente connesse alle aree confinanti.

- Pertanto poiché le funzioni esistenti corrispondono a quelle ammesse per l'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR), si ritiene che alle aree in oggetto possa applicarsi la stessa disciplina delle aree adiacenti (**Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale AR-UR**).

2. AREA PRODUTTIVA AR-PU

- Poiché in sede di redazione del P.U.C. nella cartografia approvata in C.C. l'Ambito produttivo è stato ridotto dimensionalmente in modo da rendere non attuabile il progetto già approvato dalla A.C., si chiede che sia fatto salvo il progetto del fabbricato previsto in prossimità di Via Cassanello, mediante la riconfigurazione e ampliamento dell'ambito AR-PU secondo quanto indicato in allegato.

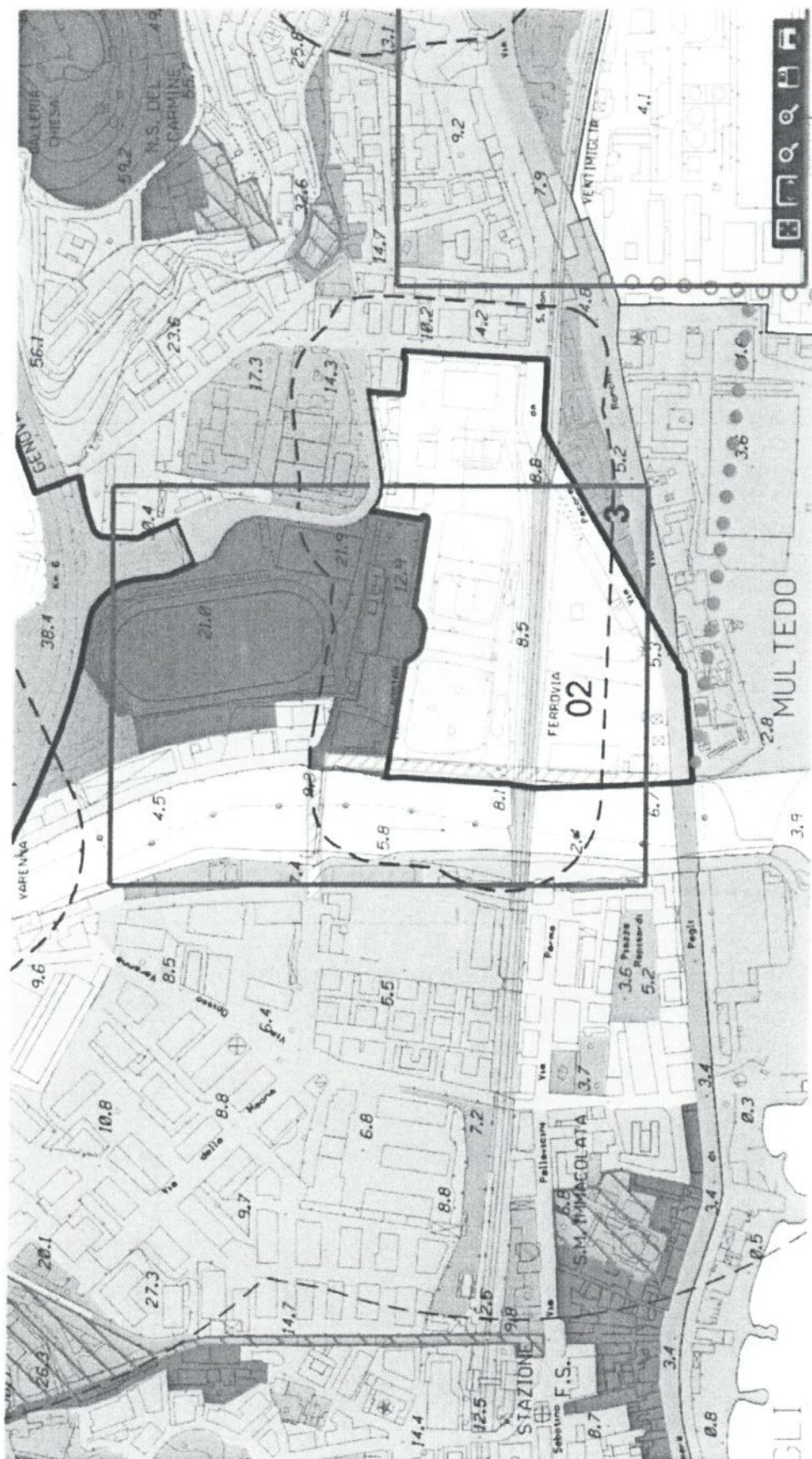
3. AREA A PARCHEGGIO A MARGINE DI VILLA ROSTAN

- L'area attualmente utilizzata a parcheggio veicolare a raso a ponente di villa Rostan è stata classificata dal PUC approvato come ambito AC-VU, ma la destinazione presente e le sue caratteristiche morfologiche, piano altimetriche, funzionali la rendono non assimilabile al giardino di pertinenza della suddetta Villa. Infatti, oltre a possedere un accesso autonomo ed indipendente dalla Villa, il parcheggio veicolare non è collegato con la Villa e non possiede le caratteristiche di verde strutturato proprie degli ambiti AC-VU.
- Pertanto si ritiene che meglio possa essere classificata come l'adiacente ambito AR-UR (a tal fine si sottolinea che, sia per le aree indicate ai precedenti nn. 1 e 2, sia per quest'ultima il PUC 2000 classificava tali aree con norme molto simili a quelle da noi indicate nel presente testo)

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



PUC DEF. ADOTTATO 4.3.15

