

011. Colombo / Betencu
Inci / Suijaga 16/06/15h



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA,
SUE E GRANDI PROGETTI

16 GIU 2015

Prot. N° PEC 193533

Official Global Rail Carrier



MILANO 2015

l'Amministratore Delegato

Ferrovie dello Stato Italiane
UA 16/6/2015
FSSUA0011\PI\2015\0000384

COMUNE di GENOVA
Direzione Urbanistica, SUE e
Grandi Progetti
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

Invio via PEC
comunegenova@postemailcertificata.it

**Oggetto: Comune di Genova
Osservazioni al Progetto Definitivo di PUC adottato con DCC 8 del
04.03.2015**

Il sottoscritto CARLO DE VITO, nella sua qualità di rappresentante legale della Società "FS SISTEMI URBANI" S.R.L. (di seguito "FSSU"), con sede in Roma, piazza della Croce Rossa 1, titolare delle attività di sviluppo immobiliare dei beni appartenenti al Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane,

anche per conto di FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.P.A. (di seguito "FSI"), RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. (di seguito "RFI"), TRENITALIA S.P.A. (di seguito "TI"), FS LOGISTICA S.P.A. (di seguito "FSLog"), Società tutte con sede in Roma, piazza della Croce Rossa, 1

premesse che:

- in data 02/05/2012 ha formulato osservazioni al progetto preliminare di PUC (prot. 144351 del 08/05/2012 del Comune di Genova);
- alle stesse è stata formulata controdeduzione (vedi fascicolo controdeduzioni - schede 616 da su 1 a sub 19);
- le Società sopra indicate, al fine del perseguimento e raggiungimento dei seguenti obiettivi del Progetto Definitivo del PUC inerenti gli aspetti dell'organizzazione spaziale della città e qualificazione dell'immagine urbana (come evidenziati a pag. 9 del fascicolo di approfondimento specifico):
 - o 1_04 - Favorire azioni di riqualificazione di aree dismesse piuttosto che prevedere nuove espansioni;
 - o 5_05 - Uso attento della risorsa urbana più scarsa: quella spaziale;
 - o 4_04 - Waterfront urbani da riqualificare e valorizzare

ritengono necessario rivedere alcune previsioni contenute nel Progetto Definitivo del PUC per alcune aree ferroviarie di seguito indicate che risultano evidentemente

Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma

FS Sistemi Urbani S.r.l. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane

Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma

Cap. Soc. Euro 512.783.501,00

Inscritta al Registro delle Imprese di Roma



strategiche sia alla scala globale, sia alla scala locale per il progetto di riqualificazione e valorizzazione della città;

formula le seguenti OSSERVAZIONI

1. VOLTRI SCALO – DT. 1.01

Per l'ambito specifico **si chiede:**

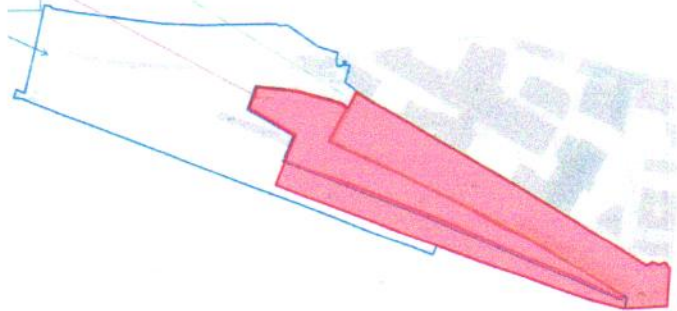
- a. di semplificare la divisione in settori del distretto prevedendo nella Normativa specifica del DT 1.01 la possibilità, in fase attuativa o di progetto di maggior dettaglio, di rettificare il perimetro dei 4 settori con la possibilità altresì di unire i settori nr. 2 e 3 che di fatto identificano aree caratterizzate dalle stesse funzioni.
- b. Al fine di rendere concretamente fattibili eventuali operazioni di trasformazione finalizzate anche a reperire quote significative di servizi pubblici di interesse locale (tra cui una piscina di quartiere) e globale per la città:
 - mantenere tra le funzioni principali di tutti i 4 settori del DT 1.01 **la funzione residenziale** prevista nel Progetto Preliminare di PUC nella misura di almeno 8.500 mq. oltre eventuale quota del 10% Social Housing. Tale funzione risulta infatti evidente elemento caratterizzante e fondamentale per perseguire gli obiettivi del PUC e promuovere la concreta valorizzazione e vivibilità del WATERFRONT di VOLTRI.
 - Mantenere **tutte** le funzioni previste dal Progetto Preliminare di PUC in parte eliminate dal Progetto Definitivo.
 - Per la funzione commerciale, in coerenza con la liberalizzazione sul commercio, la normativa nazionale e regionale (DCR nr. 31 del 17/12/2012) di settore, si chiede di rimandare al Piano del Commercio le scelte commerciali di dettaglio per il DT 1.01 e comunque consentire, indicandolo comunque già nel Progetto Definitivo del PUC per il DT. 1.01, la possibilità di insediare Esercizi di Vicinato, Medie e Grandi Strutture di Vendita per settori merceologici alimentari e non alimentari.
- c. Consentire la formazione di PUO per **ogni** singolo settore del Distretto con possibilità di migliorare, rettificandoli, i perimetri di ogni singolo settore in fase di redazione del P.U.O.. Semmai, prevedere un masterplan o schema di assetto urbanistico per l'intero distretto propedeutico all'elaborazione dei successivi P.U.O..



- d. Parametri urbanistici: mantenere la **I.U.I.** come prevista nel Progetto Preliminare prevedendo per l'intero DT 1.01 con una quota di almeno 8.500 mq. per la funzione residenziale oltre eventuale quota del 10% per Social Housing.

2. Ambito SIS-I-7 con accesso da via PIERAGOSTINI

- a. Premesso che, come già indicato in fase del Progetto preliminare una parte delle aree ferroviarie classificate “ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente” con accesso da via Pieragostini non è più area ferroviaria bensì destinata ed utilizzata anche da soggetti privati che gestiscono attività



economiche attive sul territorio di Genova con impiego di lavoratori, al fine di non danneggiare le attività private esistenti, **si chiede** per le porzioni di area SIS-I-7 di colore rosso indicate nella planimetria prima riportata:

- integrare la norma specifica consentendo per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Definitivo e per soli fini produttivi, le possibilità di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;
- integrare la norma specifica consentendo per le aree libere la possibilità di creare nuovi accessi dalla viabilità esistente o dal limitrofo Ambito AR-PI.

3. Scalo di TERRALBA – ex DT. 2.06

In considerazione **della totale modifica del Progetto Definitivo rispetto al Progetto Preliminare** non conseguente a pareri di Enti sovraordinati ma esclusivamente per nuove scelte dell'Amministrazione Comunale, allo scopo quindi di rendere concretamente sostenibile la realizzazione sia di interventi infrastrutturali strategici per la città di Genova, sia di servizi aggiuntivi importanti per la porzione territoriale specifica (anche per le problematiche connesse all'area dell'Ex Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna), per l'ambito di Terralba **si chiede:**

- a. di **mantenere un Distretto di Trasformazione** come previsto nel Progetto Preliminare con U.I.U. base e massima rispettivamente di 0,45 e 0,55 mq./mq.,



con le aree a standard verso la via Torti nella porzione del Distretto di seguito indicato con il nr. 2, da attuarsi quindi attraverso PUO.

(allegato sub 12° e sub 12B alle osservazioni presentate in data 02/05/2012 al progetto preliminare di PUC - prot. 144351 del 08/05/2012 del Comune di Genova)

4. Stazione di QUINTO– ex DT. 3.11

In considerazione **della totale modifica del Progetto Definitivo rispetto al Progetto Preliminare** non conseguente a pareri di Enti sovraordinati ma esclusivamente per nuove scelte dell'Amministrazione Comunale, allo scopo di rendere concretamente sostenibile la realizzazione di servizi aggiuntivi per la zona di Quinto, per l'ambito specifico **si chiede:**

- a. di modificare interamente l'area classificata **SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici** nuovamente **come Distretto di Trasformazione** come previsto nel Progetto Preliminare;
- b. di prevedere per il Distretto di trasformazione di interesse locale U.I.U. massimo di 1,00 mq./mq. e tra le funzioni ammesse anche quella residenziale.

5. Stazione di NERVI

In considerazione della presenza di fabbricato esistente all'interno dell'area classificata **SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici** non più strumentale all'esercizio ferroviario che potrebbe essere oggetto di riqualificazione anche al fine di prevedere funzioni valorizzanti per il sistema locale turistico e dei servizi pubblici, **si chiede:**

- a. per la funzione commerciale, in coerenza con la liberalizzazione sul commercio, la normativa nazionale e regionale (DCR nr. 31 del 17/12/2012) di settore, si chiede di rimandare al Piano del Commercio le scelte commerciali di dettaglio per gli edifici esistenti e comunque consentire, indicandolo comunque già nel Progetto Definitivo del PUC per il le zone SIS-S, la possibilità di insediare Esercizi di Vicinato per settori merceologici alimentari e non alimentari.

Distinti saluti.

Carlo De Vito

Allegato Sub 12

N. 2.06	DISTRETTI O	Speciale di concentrazione		Terralba	Municipio III Bassa Valbagnano
		Trasformazione urbana			
		Trasformazione locale			
		Trasformazione in situazione o in corso di formazione			
QUADRO PROGRAMMATICO					
		P.T.R. Coerente con l'obiettivo di "Rilancio del capoluogo".			
1		P.T.P. Coerente con la Missione di Pianificazione dell'Ambito I.3 -Genova, e con le azioni merenti il sistema infrastrutturale per la mobilità.			
		P.T.C.P. Assenso Inedilizio Locale: A.L.C.O.			
2		Piani di bacino Torrente Bisagno: fasce mondabili.			
		Piano della costa			
3		P.R.P.			
		Altri: -			
4		Aree e immobili tutelati per legge			
		L.R. 38/1998			
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
1		Realizzazione di un intervento integrato di ricompra del tessuto urbano e mitigazione dei fattori di incompatibilità, comportante la riorganizzazione degli impianti ferroviari, la realizzazione, ove possibile, di una nuova fermata della metropolitana in corrispondenza di piazza Terralba e della fermata della linea ferroviaria metropolitana a Terralba connessa con un parcheggio di livello urbano (intermodale) e la realizzazione di edifici per servizi pubblici di interesse generale e funzioni urbane diversificate.			
2		Superficie territoriale 1.46.000 mq circa compresi tra Corso Sardegna e via Tripoli.			
3		Suddivisione in settori Il Distretto è suddiviso in 3 settori.			
		Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi pubblici di interesse generale e locale (fermata della linea ferroviaria metropolitana), Parcheggi privati. Direzionale, Ferziario avanzato Parcheggio pubblico anche in struttura nel Settore 2			
4		Funzioni ammesse			
		Principali			
		Complementari			
5		P.U.O. Unitario con obbligo di cessione a standard delle aree del Settore 2 per la quota parte interessata dalla realizzazione delle opere pubbliche ivi previste.			
6		Modalità di intervento			
		Tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle norme puntuali.			
		Settori		Base	
		I.U.I.		0,45 mq/mq comprensivo della S.A. eventualmente mantenuta.	
		1 e 2		0,55 mq/mq comprensivo della S.A. eventualmente mantenuta.	
7		Parametri urbanistici			
		I.M.D.			
		Rapporto di copertura			
		Altezza			
		Prescrizioni particolari			

		Dotazione di servizi e infrastrutture	Obbligatorie Settori 1 e 2: cessione a standard della quota parte delle aree del settore 2 interessate dalla realizzazione di Servizi ed infrastrutture pubbliche, al Comune di Genova. Settore 1: cessione a standard delle aree necessarie per il prolungamento della linea metropolitana e della relativa fermata sino all'altezza di piazza Terralba. In sede di P.U.O. dovrà essere individuata la soluzione per le omni-connessioni del futuro insediamento con le vie libere al comune.	Aggiuntive Settori 1 e 2: nel limite di I.U.I. massimo previsto sarà ammessa una quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base, conseguente alla realizzazione della viabilità nel Settore 2, di parcheggi di livello urbano (intermodale) nel Settore 2 commisurata alla qualità e quantità degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti nel quartiere e di quelli ceduti gratuitamente e/o realizzati in natura superiora alle dotazioni minime indicate dal P.U.C. in base alle funzioni da insediare, da determinarsi in sede di P.U.O.
9		Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati. La realizzazione dei nuovi insediamenti urbani, a caso e sovrapposti alle infrastrutture ferroviarie, deve prevedere la presenza di diffuse aree pedonali vegetate. Le coperture dei nuovi insediamenti urbani, a caso e sovrapposti alle infrastrutture ferroviarie, deve prevedere la presenza di diffuse aree pedonali vegetate. Le coperture dei nuovi insediamenti urbani, a caso e sovrapposti alle infrastrutture ferroviarie, deve prevedere la presenza di diffuse aree pedonali vegetate.	
1	0	Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione dei nuovi insediamenti deve essere volta a superare gli attuali effetti di cesura costituiti dalle aree ferroviarie e perseguire l'integrazione con il contesto urbano. Le nuove edificazioni ammesse per le funzioni urbane devono relazionarsi con il costruito circostante in termini di omogeneità dimensionale e la nuova piazza sull'infrastruttura ferroviaria deve essere prevalentemente caratterizzata da spazi pedonali e di aggregazione pubblica.	
		Parametro	Il perimetro del distretto, rispetto allo schema di riferimento può comprendere anche aree conigue per motivate esigenze di organizzazione e per il miglioramento della viabilità di accesso.	
1	1	Flessibilità		
		Funzioni		
		Modalità di intervento	-	
		Parametri urbanistici	-	
		Disciplina paesistica	-	
		Parametro edilizio esistente	-	
1	2	Norme transitorie	Area libere	
			Infrastrutture	

