

BAGNI CASTELLUCCIO S.r.l.  
Via Pegli, 30N  
GENOVA-PEGLI  
0221 9930101

785

Genova, 7 maggio 2012

Spett.le  
Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10  
1mo piano  
16121 Genova

AFFARI GENERALI - GENOVA  
08 MAG. 2012  
- ARRIVO -

Spett.le  
Comune di Genova  
Direzione Sviluppo Urbanistica e Grandi Progetti  
Via di Francia, 1  
16149 Genova

COMUNE DI GENOVA  
UFFICIO AFFARI GENERALI  
11 MAG 2012  
N° 150.090 SERV. SIMMAW

DIN. SVIL.  
UMB  
URBAN LAB

Spett.le  
Regione Liguria  
Dipartimento Pianificazione Territoriale Urbanistica  
Via Fieschi, 15  
16121 Genova

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 14 MAG. 2012  
FASC. N° 73

Spett.le  
Provincia di Genova  
Direzione Pianificazione Generale  
Largo Francesco Cattanei, 3.  
16121 Genova

via raccomandata a/r

Osservazioni ex art. 38 comma 2 lett. d) della L.R. Liguria n. 36/97

Bagni Castelluccio S.r.l., con sede in , legale rappresentante *pro tempore* Sig. Bruno Reali, è proprietaria del compendio immobiliare sito in Genova, Via Pegli n. 30, situato a ridosso della Rocca del Castelluccio – presidio di avvistamento della Storica Repubblica di Genova, parzialmente demolito per l'ampliamento dell'adiacente ferrovia - costituito dall'azienda balneare Bagni Castelluccio, una struttura complessa che include stabilimento balneare, piscine, bar, ristorante e servizi accessori, che occupa in media 12 dipendenti, ed è concessionaria demaniale marittima dell'area a terra e dello specchio acqueo antistanti la rocca.

In tale sua qualità, ed essendone dunque legittimata, la società Bagni Castelluccio S.r.l. formula le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011

Real  
BAGNI CASTELLUCCIO S.r.l.  
Via Pegli, 30N  
GENOVA-PEGLI  
0221 9930101

\* \* \*

L'area ove ricade il compendio immobiliare della Bagni Castelluccio S.r.l. è stata classificata dal nuovo Piano adottato in Ambito Speciale AR-UP e in Zona ACO-L.

L'obiettivo generale dell'Ambito Speciale viene indicato nella *“valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città, sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare”*.

L'Ambito viene suddiviso in *“archi costieri omogenei”*, e quello in cui ricade il compendio immobiliare della società esponente è il *“litorale Pra-Pegli”*, che si estende *“dalla zona dei cantieri di Prà fino al Capo del Risveglio”*.

Il litorale Pra-Pegli è ricompreso fra gli *“archi in regime di riqualificazione”* e per esso si prescrive *“l'approvazione di un PUO”*.

Per gli archi in regime di conservazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

*“ristrutturazione edilizia consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico;*

*sostituzione edilizia consentita esclusivamente per gli edifici privi di valore storico e architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;*

*nuova costruzione consentita per realizzare:*

- *nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, anche con incremento di S.A. sempreché si faccia ricorso a tecniche costruttive che prevedano la reintroduzione dell'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero;*
- *nuovi edifici destinati alle funzioni principali, senza specifici limiti dimensionali, definiti in sede di progetto coerentemente con le indicazioni del vigente Piano della*





*Costa e le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuali stabilite per i singoli archi costieri e con le specifiche modalità di attuazione di seguito indicate al successivo punto;*

- *parcheggi pertinenziali interrati*".

Per il "litorale Prà-Pegli" è dunque possibile realizzare tali interventi edilizi, ma è prescritta l'approvazione di un PUO.

\* \* \*

Subordinare all'approvazione di un PUO dell'intero arco la riqualificazione delle aree in proprietà della Bagni Castelluccio S.r.l. anzitutto contrasta con gli obiettivi generali dell'Ambito Speciale sopra richiamati, nonché con la "*disciplina paesaggistica puntuale*" dello stesso piano adottato, che prevede "*la possibilità di un potenziamento delle strutture per la balneazione, segnatamente con un intervento di riordino di quelle presenti presso la Rocca del Castelluccio*"; infatti detta prescrizione rende di fatto impossibile la realizzazione di tale intervento, poiché impedisce alla Bagni Castelluccio S.r.l. di metter mano al compendio immobiliare di sua proprietà – il quale necessita di interventi di riqualificazione – in attesa dell'approvazione di un PUO che, a distanza di molti anni dalla sua prima previsione nelle scelte pianificatorie per quell'area, non è stato ancora approvato. Si consideri che tale scelta pianificatoria del Comune era già stata introdotta nel PUC 2000 (che subordinava ogni intervento sull'area alla realizzazione dell'intero assetto, denominato Distretto 6C) e nel precedente Piano Regolatore.

Per vero oggi è in itinere il procedimento, disciplinato dal D.P.R. n. 509/97, per la realizzazione di un porticciolo turistico dal Risveglio al Castelluccio, ma tale procedura è ben lontana dalla definizione, in conseguenza dell'annullamento degli atti da parte del Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria e della pendenza nanti il Consiglio di Stato del giudizio avente ad oggetto gli ulteriori profili di illegittimità rigettati dal T.A.R.

Liguria.

Come noto, fra le istanze oggetto di esame da parte della Conferenza dei Servizi vi è, oltre a quella presentata dall'esponente, anche altra presentata da società concorrente, che prevede la realizzazione di un porticciolo al di fuori della parte in proprietà della Bagni Castelluccio S.r.l.

Tuttavia l'intervento di riqualificazione del sito da parte dell'esponente non si porrebbe in contrasto con entrambe le progettazioni del realizzando porticciolo turistico, tenuto conto che si trova a monte dell'area ove verrebbe costruito e non interferirebbe con lo stesso.

Quanto premesso, si richiede di consentire a Bagni Castelluccio S.r.l. di intervenire sull'area di sua proprietà riqualificandola, anche in assenza dell'approvazione di un PUO, stralciando dall'obbligo della presentazione del PUO - prescritto per l'arco costiero Prà-Pegli - la parte di territorio di sua proprietà, ritenendo direttamente applicabile per essa la disciplina degli interventi edilizi per gli archi in regime di riqualificazione di cui all'art. ACO-L-2, oppure attraverso altra modifica della norma di piano adottata.

Sig. Bruno Reali  
(Bagni Castelluccio S.r.l.)

