

Osservazioni al PUC – ex Mercato Generale Ortofrutticolo

di corso Sardegna

(15 dicembre 2014)

Scheda 669 – sub. 262:

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Corso Sardegna – Ex Mercati generali: Creare un parco Pubblico.

RISPOSTA:

Non accolta.

MOTIVAZIONE ESTESA:

Con riferimento alla richiesta di inserire un parco pubblico nell'area dell'ex Mercato di corso Sardegna, è opportuno rilevare che il Piano disciplina l'area con la specifica norma speciale “N. 22 – Ex mercato comunale di corso Sardegna, il Piano recepisce la disciplina del P.U.C. 2000 – Distretto Logistico 23L – la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. prescritto dallo stesso P.U.C.”, questo in considerazione delle pattuizioni effettuate dalla precedente Amministrazione che aveva assegnato l'area con un progetto di finanza. Quanto richiesto non pare tenere conto delle implicazioni contrattuali, né suggerisce nuove valutazioni tali da far modificare la scelta di Piano.

L'osservazione non è accolta.

DICITURA COMPLETA DELLA CITATA NORMA SPECIALE

N° 22 – ex mercato comunale di corso Sardegna

Al fine della realizzazione dell'intervento di riconversione ad usi urbani dell'Ex Mercato ortofrutticolo di corso Sardegna, il Piano recepisce la disciplina del PUC 2000 – distretto logistico ‘23L’ , - la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. Prescritto dallo stesso P.U.C..

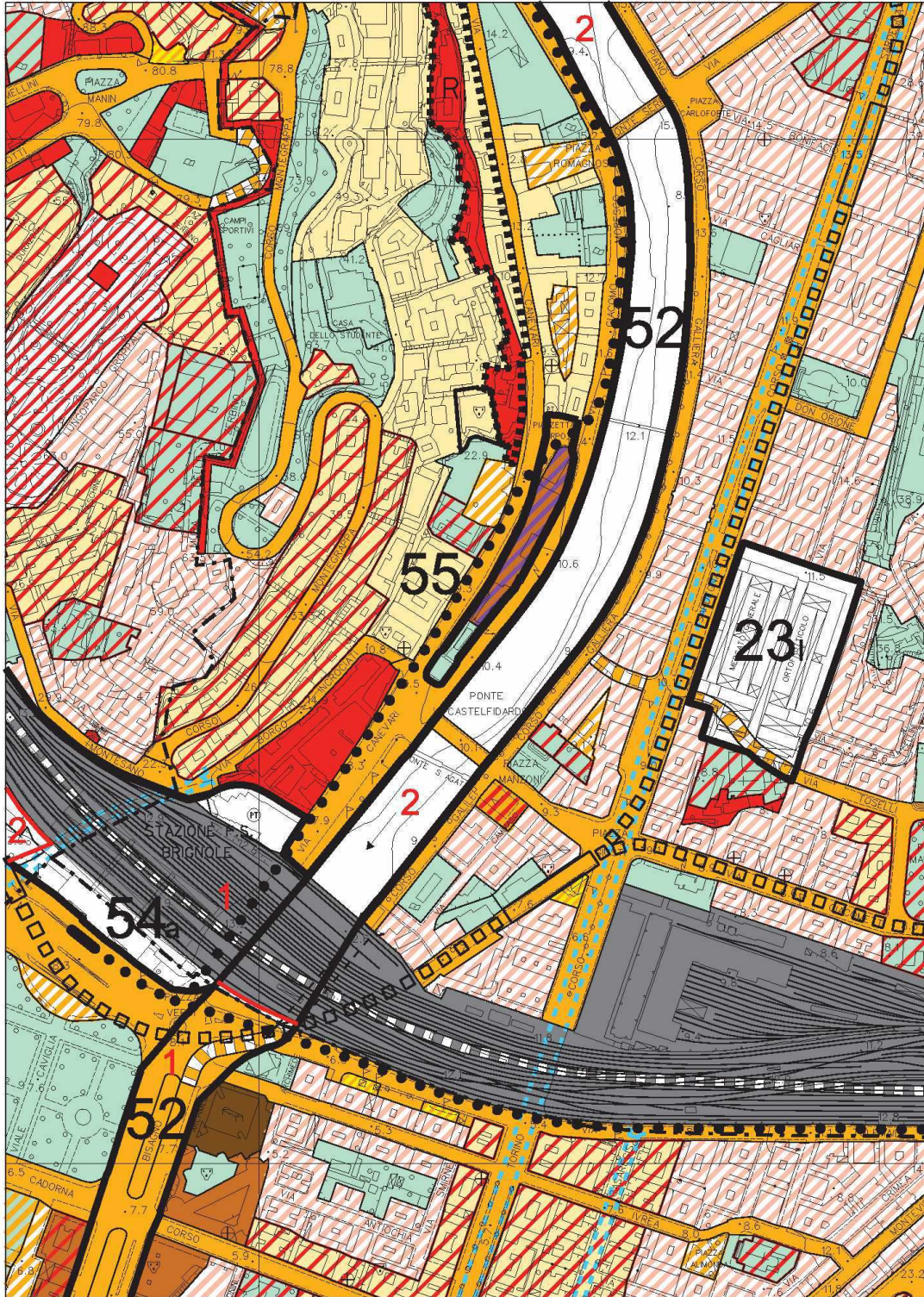
SUNTO NORMATIVA DEL “DISTRETTO LOGISTICO 23I” (P.U.C. 2000):

DISTRETTO LOGISTICO

MERCATO GENERALE ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA

CIRCOSCRIZIONE: III BASSA VALBISAGNO (S. Fruttuoso)

23I



Rif. fogli PUC: 38

SCALA 1 : 5000

OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE:

Costituzione di una polarità urbana qualificata, con presenza di funzioni diversificate e ampia dotazione di spazi liberi, posta all'interno di un tessuto essenzialmente residenziale, previo spostamento del mercato che rappresenta un fattore di accentuata incompatibilità con l'intorno. I servizi pubblici da insediare nell'area dovranno avere caratteristiche tali da rappresentare un elemento di attrazione e di riferimento per l'intera circoscrizione e per la zona circostante.

FUNZIONE CARATTERIZZANTE:

Servizi pubblici

FUNZIONI AMMESSE:

- Parcheggi pubblici;
- Infrastruttura per la mobilità, limitatamente alla strada di previsione; (a)
- Viabilità secondaria;
- Servizi privati;
- Residenza; (b)
- Esercizi di vicinato;
- Pubblici esercizi;
- Connettivo urbano;
- Direzionale; (c)
- Parcheggi privati, esclusivamente interrati; (d)
- Centro integrato di via artificiale.

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

Realizzazione di un insediamento integrato per funzioni differenziate, caratterizzato da una significativa dotazione di servizi pubblici e di spazi liberi, con edificabilità massima pari a 10.000 mq. di S.A.. (e)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.

- E' prescritta la realizzazione di uno spazio pubblico, attrezzato a verde e ad area pedonale, di dimensione pari ad almeno il 75% della superficie disponibile. (f)
- E' altresì prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato, con funzione di servizio alla zona circostante, con capacità di almeno 300 posti auto (g)
- E' inoltre prevista la realizzazione di servizi pubblici di interesse locale, fra cui una struttura polifunzionale ed un centro sociale; a tal fine è prescritta una verifica sull'opportunità di riutilizzare parte degli edifici esistenti più significativi. (h)
- L'intervento deve essere configurato in modo da contribuire alla valorizzazione del convento di S.Agata e deve contemplare la riqualificazione di corso Sardegna mediante la posa di alberature. (i)

- I nuovi edifici devono comprendere funzioni differenziate e dovranno avere altezze non superiore a quelle degli edifici circostanti. (l)

- Lo spazio pubblico attrezzato a verde e ad area pedonale dovrà essere alla stessa quota di corso Sardegna (m)

ed affacciare direttamente sulla strada, con conseguente arretramento delle volumetrie di previsione.

- In deroga a quanto sopra resta fermo che la trasformazione della zona potrà avvenire anche conservando gli immobili esistenti laddove la C.A. ritenga di non addivenire alla demolizione degli stessi.

- Puntuale applicazione delle normative di cui alla DGR 1411/99 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio (n) e comunque non oltre a quanto stabilito dall'art.17, comma 6bis della L.183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

PREMESSO QUANTO SOPRA, A NOME DEI CITTADINI RESIDENTI NELL'AREA, RIFERIAMO/CHIEDIAMO QUANTO SEGUE

- **- 1 -**

Le sopra-riportate prescrizioni, evidenziate alle lettere (a,b,c,d,e,g,l,n) che il nuovo PUC intende recepire integralmente sono ampiamente superate ed incompatibili con lo stato di fatto e le normative attualmente vigenti in particolare:

1a) La strada di previsione evidenziata alla lettera (a), e rappresentata nell'elaborato grafico sopra-riportato non è più materialmente attuabile, in quanto è stata concessa l'autorizzazione e realizzata una Residenza per Anziani all'interno dell'area del Convento di S. Agata, proprio sul tracciato di previsione dell'infrastruttura (allegato 1)

1b) A seguito dell'approvazione del nuovo Piano di Bacino (allegato 2), al quale si fa espresso riferimento alla precedente lettera (n), l'area nel quale ricade il complesso edilizio in esame è classificata come zona rossa (massimo rischio) dove, contrariamente a quanto permesso nelle prescrizioni evidenziate con le lettere (b, c, e) non è possibile aumentare il carico insediativo dell'area e dove non è neppure permessa la realizzazione di volumetrie interrato quali quelle inerenti i parcheggi qui previsti ed evidenziati alle lettere (d, g).

Inoltre, le prescrizioni evidenziate alla lettera (l) sottendono la possibilità di sopraelevare le volumetrie dell'ex mercato, strutturate su 1, 2 e solo marginalmente su 3 piani e sopraelevarle fino all'altezza degli edifici circostanti, costituiti da sette piani fuori terra con un conseguente consistente aumento delle volumetrie esistenti e del relativo carico insediativo.

Per i motivi sopra richiamati chiediamo pertanto di eliminare tutti gli indici di edificabilità, e le previsioni di strutture e volumetrie interrato: incompatibili con le attuali previsioni del Piano di Bacino del Torrente Bisagno.

- **- 2 -**

Chiediamo viceversa, di confermare le prescrizioni inerenti gli spazi verdi ed aree pedonali poste al piano strada, evidenziate con le lettere (f, i, m), a causa della loro assoluta carenza nel quartiere, nello spirito di quanto richiesto con l'osservazione n° 669 sub 262 a suo tempo presentata e qui riportata. Norme che, seppur a suo tempo già prescritte, sono state disattese nel progetto di Finanza a suo tempo autorizzato alla “Rizzani de Eccher”, fortunatamente mai realizzato.

In un'ottica lungimirante che guarda ad una seconda fase di utilizzo della struttura dell'ex Mercato ortofrutticolo di corso Sardegna, si vuole inoltre porre l'attenzione sull'opportunità di riutilizzare parte degli edifici esistenti più significativi per la realizzazione di servizi pubblici di interesse locale, come da prescrizione alla lettera (h), con l'obiettivo ultimo di riqualificare il quartiere di Marassi che versa in uno stato di degrado culturale.

- **- 3 -**

Chiediamo di fermare il progetto Comunale, di cui alla Deliberazione Adottata dalla Giunta Comunale nella seduta del 21.11.2013 (DGC – 2013-289),

1) attualmente in corso di realizzazione,

che prevede la demolizione dell'edificio a forma di L posto nell'angolo Sud-Est (lato via Carlo Varese) e della palazzina adiacente. Demolizione finalizzata alla realizzazione di un piazzale asfaltato impermeabile e chiuso verso il mercato con nuove recinzioni.

Tale progetto, oltreché snaturare il lineare percorso porticato del complesso architettonico, ne comprometterebbe per sempre, una futura riqualificazione unitaria. Ricordiamo che manufatti di questo stile (anni '30, la prima costruita in ferro e cemento), in altre città italiane ed europee (allegato 3 e 4) sono stati ristrutturati e riportati all'antico splendore e, oggi, costituiscono poli di attrazione turistica, ludica, mercatale, ecc...

Tale progetto inoltre, non serve, né a migliorare la qualità della vita dei residenti, né a rilanciare il tessuto commerciale, ormai pressoché inesistente.

Noi residenti, commercianti e fruitori della zona, riuniti in un apposito comitato proponiamo un intervento alternativo, **da realizzarsi con lo stesso esborso economico**, consistente nella demolizione delle sole due palazzine centrali (non vincolate dalla soprintendenza e di volumetria minore rispetto a quelli del progetto della delibera DGC – 2013-289 e in linea con le demolizioni previste nel contratto di Project Financing stabilito con la Rizzani De Eccher), nella realizzazione al loro posto, di un'area verde permeabile, protetta dall'inquinamento acustico ed atmosferico e caratterizzata dai porticati e dalle strutture storiche circostanti.

Questo intervento permetterebbe di:

- 1 mantenere la struttura perimetrale ed i cancelli di accesso chiudibili nelle ore serali ed in caso di eventi calamitosi.
- 2 far rivivere questa struttura e sottrarla al degrado in cui versa dal 2009;
- 3 restituire questo spazio pubblico ai cittadini come centro di aggregazione ludico-sociale, artistico e culturale;
- 4 costituire da subito un piccolo volano per il recupero commerciale, sociale e culturale di questa zona, ormai da anni lasciata nel più completo abbandono e degrado;
- 5 realizzare un piccolo polmone verde attualmente inesistente nel quartiere;
- 6 dare una sorta di compensazione minimale ai cittadini per i disagi subiti a causa delle alluvioni e del dissesto idrogeologico della zona;

Consegniamo oggi copia delle **2307** firme, raccolte in circa un mese, con una sensibilizzazione ancora in corso, a sostegno di questa iniziativa ed in opposizione al progetto comunale sopra descritto.

Per il futuro di quest'area e di questa struttura storica, chiediamo infine di avviare un percorso partecipato da tutti i cittadini e coordinato dalla facoltà di Architettura di Genova, per decidere se ampliare la suddetta area verde. Ristrutturare mantenendo intatte le caratteristiche architettoniche, la perimetrazione ed i porticati esistenti, decidere in merito alle funzioni e alle attività da insediare.

Il nuovo progetto dovrà tener conto della difficile congiuntura economica, della precaria situazione idrogeologica esistente, della forte carenza di verde, servizi e spazi a servizio dei cittadini, tenendo però in considerazione della disponibilità dei residenti a cogestire con l'Amministrazione comunale i futuri spazi/aree riqualificati.

Tale percorso dovrà inoltre tener conto ed **agevolare la risoluzione del contenzioso** attualmente in essere fra Rizzani de Eccher e Comune di Genova.

Patrizia Conte e Alberto Pozzo

x

Gruppo per la Riquilificazione dell'ex mercato di corso Sardegna