

SERANDA s.r.l.



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 15 MAG. 2012
FASC. N° 73

708

Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante 10 - 1° piano
16121 Genova

DIR. SULL'URB.
URBAN LAB.

081100.2012
ns. rif. BmTR
ARRI Genova, 7 maggio 2012

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011.
Presentazione di osservazioni.

La scrivente Società SERANDA s.r.l. nella persona del Legale Rappresentante Ing. Davide Zucca, domiciliato ai fini della presente presso la sede della Società, esaminato il progetto in oggetto, presenta ai sensi di Legge, le seguenti osservazioni.

Si espone anzitutto che

1. la scrivente Società è titolare di un progetto di riqualificazione del tessuto edilizio urbano avente titolo *demolizione dell'edificio di via Ballaydier 7A e 9 con recupero della SA competente*, autorizzato in data 20 maggio 2003 n 376 – progetto SU 89/2003, conseguente anche all'ordinanza del Sindaco n 641 del 11 dicembre 2002, emessa per l'eliminazione della situazione di pericolo, compreso nella vigente edizione del PUC in zona **distretto 38d sub-settore 3**, ove possono essere realizzate trasformazioni edilizie a parità di SA tra il demolito e il costruito (consistenza area mq 350 circa, edificabilità residua di 419,10 mq di SA)

Il laborioso iter di acquisizione e di trasformazione (documentabile) degli immobili di cui sopra può essere così sintetizzato:

- acquisizione parziale con decreto di trasferimento del Tribunale 6 dicembre 2002 per aggiudicazione asta del 5 novembre 2002
 - acquisizione parziale con preliminare di vendita primo dicembre 2002 e atto di trasferimento definitivo 18 luglio 2003
 - progetto di cui al punto uno licenziato con provvedimento 376 del 20 maggio 2003
 - lavori svolti nel periodo immediatamente successivo in quanto l'immobile risultava suscettibile, secondo il parere dell'Ufficio Pubblica Incolumità, di crolli parziali.
 - acquisizione del mappale 459 foglio 46 dall'Autorità Portuale in data 6 dicembre 2007 con atto del Notaio Griffò (istanza di interesse all'acquisizione per completamento area, formulata nel periodo aprile 2003)
2. l'acquisizione degli immobili di cui al punto precedente era stata a suo tempo effettuata anche con il parziale interesse del confinante edificio Nuova Darsena, via De Marini 60, sede dei provveditori di Bordo operanti nel Porto di Genova, per tentare di bonificare la zona elicoidale di San Benigno, a tutt'oggi interessata da importanti trasformazioni edilizie ed ancora bisognosa di considerevoli interventi di riqualificazione come dimostra anche l'intervento del Comune che nel periodo marzo 2008 ha provveduto a demolire l'edificio fatiscente di via Balleydier 7, di sua proprietà dal 2001 (delibera 113/2001 del 17/09/2001).

SERANDA s.r.l. – C.S. n° 12.700 – Sede legale: Via XX Settembre 87/90 – 10121 Genova



SERANDA s.r.l.

3. Al fine di programmare un intervento edilizio di razionalizzazione della zona, fin dal febbraio 2004 veniva richiesta al Comune la disponibilità dell'area (sedime) occupata dall'edificio di via Balleydier civ 7, anch'essa collocata dalla zonizzazione del PUC in zona distretto 38d sub-settore 3, e dell'area vicina mappale 748 del foglio 46 di mq 180 circa, senza edificabilità.

I contatti posti in essere non hanno portato a tutt'oggi a concreti risultati per l'unificazione delle aree residue del sub settore 3 indicato, consistente complessivamente in circa 15.000 mq di cui il 95% circa occupati o attribuiti al Condominio Nuova Darsena che, per le grandi dimensioni, caratterizza la zona.

4. Considerato quanto sopra la scrivente era entrata nella determinazione di procedere con la trasformazione della sola area di proprietà, studiando alcune soluzioni progettuali coerenti col PUC che, per il **distretto 38d sub-settore 3**, prevede semplicemente la demolizione e ricostruzione a parità di SA, (nel caso di trasferimento in altra zona della Città, la SA residua di 420 mq dovrebbe essere dimezzata). Le altre previsioni del PUC vigente paiono rivolte principalmente ai sub-settori 1 e 2 in quanto, all'epoca del licenziamento del PUC, dovevano ancora terminare la trasformazione, contrariamente, come detto, al sub settore 3, contenente da tempo la grande mole dell'edificio Nuova Darsena.

La scrivente sta concludendo una concreta ipotesi di ricostruzione in sito, coerente col PUC vigente, di consistenza pari alla SA residua di 420 mq circa, distribuendo la stessa al piano strada (via Ballaydier) su una superficie di circa 300 mq (220 mq di attività più locali tecnici) e di 200 mq circa al piano superiore per attività e uffici, con parcheggi pertinenziali in copertura o al piano uffici a seconda delle altezze dei locali inferiori, per la quale non vi sono indicazioni fortemente "limitanti"

5. Nelle more dello sviluppo delle progettazioni preliminari, è stato adottato il PUC nell'edizione di cui alla deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011, che prevede per la zona ex distretto 38d sub-settore 3, la zona **AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica: produttivo-urbano**.

Va evidenziato che la normativa che regola tale zonizzazione prevede una disciplina molto articolata, certamente idonea a regolare l'edificazione in ampie zone di territorio ma che se applicata rigidamente al residuo d'area in esame (5% circa dell'intera superficie del sub settore 3) rischia di risultare progettualmente limitativa e fortemente punitiva nei confronti di chi, dovendo confrontarsi con un iter acquisitivo lungo e defatigante, subire le incertezze dell'Ente sulle aree confinanti (dilatazione dei tempi incertezza progettuale), sostenere oneri economici e finanziari consistenti, ha operato più con finalità di miglioramento del territorio e/o del tessuto urbano cittadino che perseguendo utili d'impresa.

Per tutto quanto in precedenza esposto si chiede che le nuove previsioni di cui al Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011, in oggetto, siano adeguate a consentire la realizzazione della trasformazione dell'area in questione come in precedenza sommariamente individuata senza penalizzare un'iniziativa che lo stesso Comune, in varie occasioni ha tentato di favorire e che solo oggi, per i motivi in precedenza esposti, potrebbe vedersi concretizzata.

Si evidenzia ancora che in questa ipotesi di trasformazione, la SA competente all'iniziativa di demolizione già avvenuta, oggi residua 420 mq circa, resterebbe in sito e non si inserirebbe nei meccanismi di trasferimento, resi difficoltosi dal progetto di PUC in oggetto.



SERANDA s.r.l.

Auspicando un positivo accoglimento dell'Amministrazione Comunale teso ad armonizzare le norme in oggetto nel senso sopra indicato, la scrivente resta a disposizione per ogni chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Nel caso in cui Questa Amministrazione con l'introduzione della nuova norma rendesse impossibile o non conveniente la trasformazione dell'area come in precedenza ipotizzata, la Scrivente a tutela dei propri interessi si riserva di intraprendere in ogni sede, ogni azione meglio vista.

Con osservanza.

