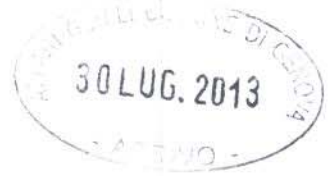


Comune Astarita - 1/8/13/4

STUDIO ARCHITETTICO



COPIA



Preg.mo Signor
Sindaco
del Comune di Genova
Prof. Marco Doria
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA



Preg.mo Signor
Assessore
del Comune di Genova
Signor Stefano Bernini
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA



SINDACO
ASS. BERNINI
URBANISTICA

Spett.le
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Via di Francia, 1 (14° piano)
16154 GENOVA

nr 2 nr 1

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con deliberazione consiliare n. 92 del 7 dicembre 2011 – Presentazione di osservazioni.

La sottoscritta Arch. Silvia Astarita, nata a [redacted] ed
ivi residente, [redacted] con studio professionale in

Genova, [redacted] iscritta all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova a [redacted], a ciò delegata (allegato n. 1) dal Signor Ercole Giacomo Gattiglia, Amministratore Unico e legale rappresentante in carica della Immobiliare San Siro s.r.l., con sede in [redacted] assistita nella presente procedura dall'Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia, con studio in [redacted] presso il quale dichiara di domiciliarsi, in nome e per conto della predetta Società, proprietaria di un'area urbana in Genova, a confine con Via Donato Somma, Via Campostano e Viale Franchini, della consistenza catastale di mq 3.715, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al Foglio 8, mappale 1178 sub 3, mappale 1184 sub 14, mappale 1184, sub 15, nell'ambito del nuovo procedimento di consultazione recentemente avviato ed ancora in corso,

presenta

la seguente osservazione al Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

1. Premessa.

La Società Immobiliare San Siro s.r.l. è proprietaria di un'area urbana sita in Genova, località Nervi, tra Viale Goffredo Franchini e Via Donato Somma (ns. allegato n. 3).

Si tratta di terreno - attualmente in stato di degrado ed abbandono su cui insistono serre dismesse - compreso dal PUC vigente parte in zona FP, ambito speciale FPF (ns. allegato n. 2), parte in zona XV (viabilità).

Secondo le previsioni speciali nell'ambito FPF è prevista: *“la realizzazione degli interventi di nuova costruzione di parcheggi pubblici completamente*

interrati, con copertura attrezzata a verde pubblico, per ragioni di carattere ambientale. E' inoltre consentita l'introduzione delle funzioni ammesse, contestualmente alla realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensione almeno pari a quella dell'area".

A partire dal 2005, ed in vigore delle predette previsioni di PUC, i proprietari dell'area hanno avviato diversi incontri con gli uffici comunali finalizzati al migliore utilizzo dell'area di proprietà.

E ciò per consentirne la riqualificazione e l'insediamento della funzione a parcheggio, con possibilità di collocarvi una media struttura di vendita.

In particolare, a seguito della presentazione nel corso del 2007 di una soluzione progettuale condivisa con gli uffici comunali di Genova, l'Ufficio Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente, Settore Urbanistica, aveva espresso parere favorevole ad operare una variante al PUC che contemplasse tra le funzioni ammesse in zona anche la media struttura di vendita (v. Nota prot. n. 510804 dell'11 gennaio 2007, ns. allegato n. 5), con possibilità di nuova edificazione e maggiore flessibilità rispetto a quella contemplata dal PUC (ipotizzando l'introduzione di una norma speciale).

Si tratta di soluzione poi non perseguita, anche in quanto la proprietà si era orientata ad attendere le previsioni del nuovo PUC, auspicando che, coerentemente con l'avviso espresso dall'Ufficio Urbanistica, l'Amministrazione conferisse alla zona possibilità edificatorie maggiormente consone rispetto alla tipologia di area.

Ed, in effetti, in fase di stesura del progetto preliminare di PUC, pareva intendimento del Comune di Genova quello di inserire parte del sito di

proprietà della Società esposte in zona AR-UR (riqualificazione urbanistica residenziale), contemplandosi la possibilità di nuove edificazioni su aree libere in presenza di un lotto minimo di 1.500, parte in zona AC-VU (Ambito di conservazione e verde urbano strutturato).

In realtà i predetti terreni nel progetto preliminare del nuovo PUC sono stati poi ricompresi in zona AC-IU, Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, (ns. allegato n. 4).

2. Il progetto preliminare di P.U.C. adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 2011.

2.1. Secondo le norme di conformità della zona AC-IU del Progetto preliminare del nuovo P.U.C. le funzioni principali sono: *“residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore”*.

Tuttavia, quanto alla nuova costruzione, la stessa è consentita, ma solo mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Gli unici “nuovi edifici” che possono essere costruiti (senza previa demolizione e ricostruzione dell'esistente) sono quelli destinati ad ospitare strutture ricettive alberghiere.

Ebbene si osserva come:

- a) i terreni di proprietà della San Siro s.r.l. non abbiano le caratteristiche per potere essere inseriti in un Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC - IU;
- b) le previsioni dell'Ambito AC- IU si pongano comunque in illogico

contrasto con gli stessi obiettivi del PUC *in itinere*.

2.2. Nella Relazione illustrativa, si definisce l'ambito di conservazione AC-IU quella porzione del *“Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare”*.

Ebbene, quanto al profilo sub a), un terreno privato del tutto incolto, disomogeneo (e non “libero” in quanto insediato da serre in disuso), non si vede come possa essere ritenuto impianto urbano di pregio da conservare.

Si tratta, infatti, di area che, se interessata da una nuova edificazione di qualità, che contempri servizi, urbanizzazioni e verde, potrebbe certamente contribuire al miglioramento dell'assetto urbanistico dell'intera zona.

Conseguentemente, l'inserimento dei terreni di proprietà della San Siro s.r.l. in ambito AC – IU, costituisce un evidente travisamento della situazione in essere.

Pertanto l'area in oggetto – per le sue caratteristiche – e come peraltro già ipotizzato nei corso dei lavori preparatori del progetto preliminare del PUC – risulta più propriamente aderente alle previsioni dell'ambito AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) in cui, secondo la Relazione illustrativa, sono inserite quelle *“parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo*

esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse".

2.3. Inoltre, riferendosi al profilo sub b), pare previsione del tutto illogica ed irrazionale quella per cui, una volta ammessa in ambito AC-IU la nuova edificazione anche senza demolizione e ricostruzione dell'esistente, la stessa venga poi limitata ai soli edifici alberghieri.

Infatti, ai fini della tutela dell'ambito e per il perseguimento degli obiettivi indicati nella Relazione Illustrativa, pare invero indifferente, che gli edifici realizzandi siano destinati a residenze, esercizi commerciali o alberghi.

La previsione risulterebbe più coerente, laddove - sussistendone i già rigidi presupposti (lotto minimo asservibile di elevata estensione, ovvero 3000 mq e con IUI massimo di 0,50mq/mq) - si limitasse a prevedere la possibilità di una nuova edificazione, contemplando oltre agli *standards* di legge, anche la sistemazione di aree pubbliche limitrofe.

3. L'osservazione e la proposta di modifica.

Tanto premesso, la proposta di modifica della Società Immobiliare San Siro s.r.l. concerne, alternativamente:

- a) l'inserimento dell'area integralmente nell'Ambito AR-UR;
- b) l'introduzione nell'Ambito AC-IU di un nuovo sub Ambito, con disciplina urbanistica speciale, che consenta nell'area di proprietà della Società la nuova edificazione, senza demolizione e ricostruzione dell'esistente, non esclusivamente per la realizzazione di strutture alberghiere, bensì estesa a tutte le funzioni ammesse;
- c) la modifica della previsione d'ambito AC-IU, introducendo la possibilità di nuova edificazione, senza demolizione e ricostruzione dell'esistente, per tutte le destinazioni d'uso previste dalla norma, eliminando quindi la limitazione oggi in essere che consente la nuova edificazione, senza demolizione e ricostruzione dell'esistente, limitatamente alle strutture alberghiere.

Per contro, l'approvazione del progetto preliminare del PUC, mediante l'inclusione dell'area di proprietà della Società Immobiliare San Siro s.r.l. in Ambito AC-IU, determinerebbe una situazione irragionevole e altamente pregiudizievole per la Società che vedrebbe illogicamente violata la sua (legittima) aspettativa edificatoria, supportata, nel corso degli anni, dagli uffici tecnici comunali.

La Società, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento del presente atto di osservazioni, si riserva sin d'ora la possibilità di tutelare il bene in tutte le sedi, anche giurisdizionali, determinando la previsione in oggetto diminuzione del valore dell'immobile.

*** ***** ***

Sicuri di aver reso un utile apporto collaborativo, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento reputato necessario e si confida

nell'accoglimento.

Genova, 26 luglio 2013



per la Immobiliare San Siro s.r.l.

(l'Arch. Silvia Astarita)

Prof. Avv. Mario Alberto Quaglia

Si allegano alla presente osservazione:

1. delega conferita dalla Immobiliare San Siro s.r.l. all'Arch. Silvia Astarita;
2. visura catastale dei terreni di proprietà;
3. estratto PUC vigente;
4. estratto PUC *in itinere*;
5. parere Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente Settore Urbanistica e centro Storico del Comune di Genova in data 11 gennaio 2007.

IMMOBILIARE SAN SIRO SRL

[Redacted]

Gentilissima Signora
Arch. Silvia Astarita

[Redacted]

Genova, 7 luglio 2013

Oggetto: delega

Il sottoscritto Ercole Giacomo Gattiglia, nato a [Redacted], in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata con unico socio denominata Immobiliare San Siro S.r.l., con sede in Genova, [Redacted] A. [Redacted] proprietaria di un'area urbana in Genova, avente accesso carrabile da Via Donato Somma, della consistenza catastale di metri quadrati 3.715, a confini: Via Donato Somma, Via Campostano e Viale Franchini (di seguito denominata anche l' "Area"), censita al Catasto dei Fabbricati di Genova alla Sezione NER, Foglio 8, come segue: mappale 1178 sub 3 e mappale 1184 sub 14, area urbana di metri quadrati 3.035, mappale 1184, sub 15, area urbana di metri quadrati 680.

DELEGA

L'Arch. Silvia Astarita, nata a [Redacted], [Redacted] a presentare, in nome, per conto e nell'interesse della suddetta Società, osservazioni al PUC (Piano Urbanistico Comunale) di Genova, adottato con D.C.C. 95/2011 e successive varianti e/o aggiornamenti, nei modi che Ella riterrà più opportuni, anche avvalendosi della consulenza di un legale urbanista di propria fiducia, al fine di modificare non tanto la destinazione d'uso dell'Area, che annovera, tra le altre, medie strutture di vendita alimentari e residenza, bensì le modalità di intervento all'interno della stessa che, attualmente, non permettono nuove costruzioni su lotti liberi se non di tipo alberghiero.

Ringraziando anticipatamente, mi è lieta l'occasione per porgere i migliori saluti.

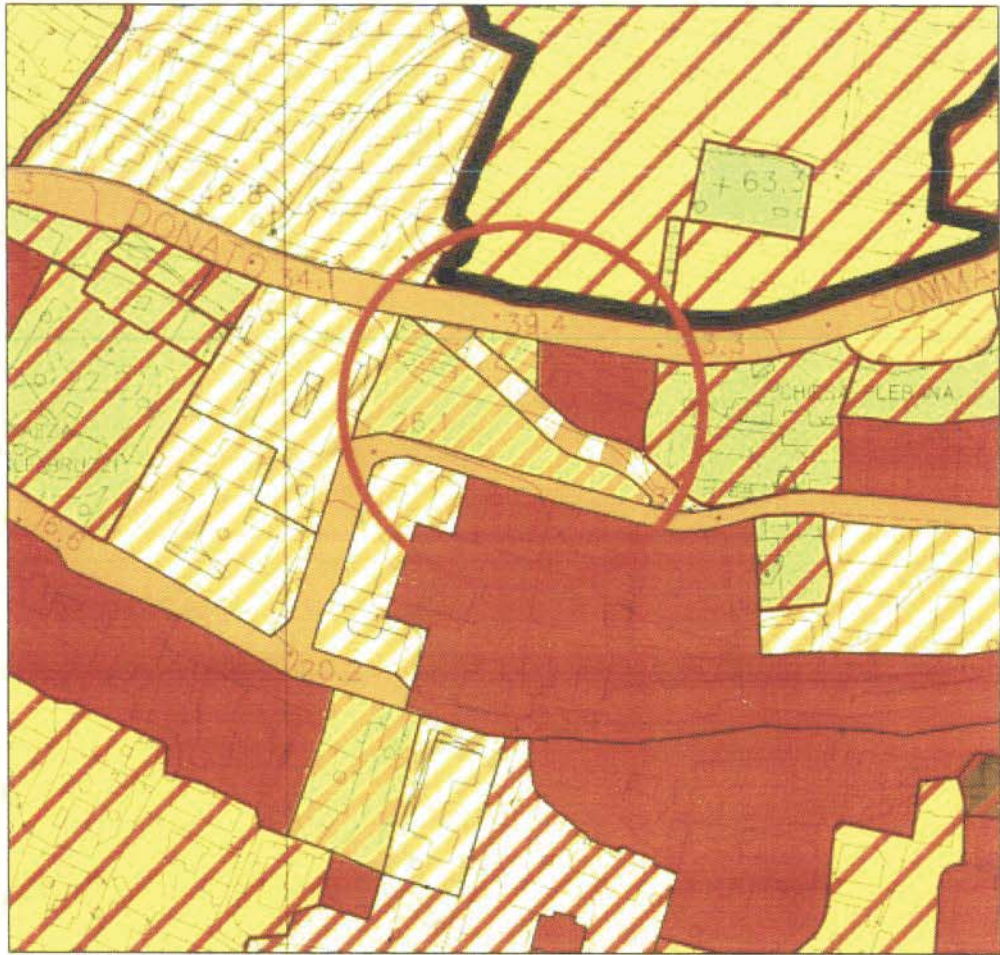
Immobiliare San Siro S.r.l.
- Ercole Gattiglia -

Ercole Gattiglia

Per accettazione:
Arch. Silvia Astarita

Silvia Astarita

[Redacted]



PUC vigente (D.C.C. 85/2009)



PUC adottato (DCC 92/2011)



Comune di Genova

Prof. n. 510804

Addi 11 GEN. 2007

Risposta a nota: 760847 del 12.09.06

Allegati: fascicolo progettuale

OGGETTO: Richiesta Certificato di Conformità Urbanistica ai sensi art. 19 L.R. 9/99, relativo alla realizzazione di una nuova struttura polifunzionale a parcheggi e attività commerciale nell'area di Nervi tra via Donato Somma e viale Franchini.

Progetto S.U.344/2006 (5944/2006)

Settore Edilizia Privata
Sportello Unico per le Imprese

Unità di Progetto Mobilità e Trasporti

e p.c. Assessore all'Edilizia Privata
Dott.ssa Roberta Morgano

Assessore all'Urbanistica
Prof. Bruno Gabrielli

Assessore alle Attività Produttive
Dott. Mario Margini

Assessore alla Mobilità
Dott. Arcangelo Merella

Direttore Territorio
Sviluppo Economico ed Ambiente
Arch. Laura Petacchi

Sede

L'area interessata dalla proposta progettuale in oggetto è ubicata in Genova Nervi, tra viale Goffredo Franchini e Via Donato Somma, zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004.

Il P.U.C. prevede zona FPF (parcheggi pubblici interrati con copertura attrezzata a verde pubblico) e XV (infrastrutture e viabilità principale).

La presente proposta, presentata il 20 dicembre 2006 modifica, nei contenuti progettuali, precedenti istanze volte a insediare nell'area funzioni a parcheggio integrate con una media struttura di vendita, e tiene conto delle indicazioni espresse dagli uffici comunali e da alcuni amministratori nell'ambito di diversi incontri con il progettista e i

via Somma-viale Franchini-via Campostano.doc/LM/AP/Stoz-4994



Comune di Genova

richiedenti, in particolare per la definizione dell'assetto viabilistico, la sistemazione degli spazi pubblici in superficie e degli accessi pedonali e carrabili al nuovo insediamento.

Il progetto prevede infatti l'insediamento di una struttura polifunzionale sviluppata su 5 livelli interrati - da quota 24.20 a quota 35.40 - dedicando parte della superficie a verde pubblico con passaggi pedonali e accessi alla struttura, e la conferma del tracciato stradale previsto dal P.U.C. per il collegamento tra via Donato Somma e viale Franchini.

Nel 1° livello sotto strada si prevede l'inserimento di una media struttura di vendita di 1450 mq. di S.N.V., con annesso un magazzino di mq. 272.

Nei successivi due livelli sottostrada (2° e 3°) si sviluppano i parcheggi pertinenziali alla funzione commerciale per un totale di 196 posti auto rispettivamente di 2311 mq. e 2307 mq. per piano.

Il 4° e il 5° livello sottostrada contengono rispettivamente una autorimessa privata per 79 posti auto e una autorimessa pubblica per 93 posti auto, che si sviluppano per 2307 mq. ciascuna.

Si pone in evidenza che, a fronte di precedenti e diverse ipotesi prospettate a suo tempo dall'operatore per l'uso superficario del lotto, l'attuale soluzione prevede la pressoché completa sistemazione a verde pubblico di tali spazi, con l'inserimento di percorsi pedonali e di servizio oltre alla definizione progettuale del nuovo tracciato viabilistico che collega via Donato Somma con viale Franchini, che consentirà di pedonalizzare un'ampia area antistante la Chiesa Plebana.

Gli accessi al parcheggio sono stati concepiti in maniera da non intralciare la viabilità principale mentre la rotatoria su via Donato Somma, ulteriormente allargata e migliorata rispetto alle soluzioni precedenti, costituisce un elemento di razionalizzazione del traffico urbano e locale e limitatore di velocità sulla via Donato Somma. Inoltre non sono modificate le caratteristiche strutturali e di transito della via Franchini, che viene preservata dalle nuove percorrenze veicolari.

Nel complesso l'attuale soluzione sembra ottemperare gli obiettivi del P.U.C. soddisfacendo le esigenze tecnico progettuali espresse dagli uffici competenti comunali, in particolare in materia di traffico; valutazioni definitive e più circostanziate della proposta potranno tuttavia essere richieste nella fase istruttoria sul progetto definitivo architettonico, anche in ragione del vincolo di tutela paesaggistica presente sull'area.

Per quanto riguarda la compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente, si evidenzia che l'area ricade in zona FP.f (parcheggi pubblici interrati con copertura attrezzata a verde pubblico) e XV (infrastrutture e viabilità principale); in tale zona non è compresa tra le funzioni ammesse la media struttura di vendita e pertanto l'intervento configura una variante urbanistica, ancorché limitata all'inserimento di tale funzione.

Tale variante, mediante l'introduzione nell'area d'intervento di una apposita Norma Speciale, consentirà di realizzare i contenuti funzionali del progetto, in

via Somma-viale Franchini-via Campostano.doc/LM/AP/Staz-4994

Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente
Settore Urbanistica e Centro Storico

Via di Francia, 1 - 16149 Genova - 14° piano - Tel. 010.5577603 - Fax 010.5577755



Comune di Genova

applicazione dell'art.18, 3° comma della L.R. 9/99 come modificata dall'art. 2' della L.R. 27/01, confermando le attuali destinazioni urbanistiche della zona contenute nel P.U.C..

La proposta progettuale in oggetto prevede inoltre modifiche alla galleria antiaerea n°5 di proprietà demaniale, soggetta a tutela monumentale ope legis, peraltro interessata da altra istanza di un diverso operatore. A riguardo si renderanno pertanto necessari approfondimenti con la proprietà.

Esperiti i necessari controlli e le verifiche da parte degli uffici competenti circa la possibilità di utilizzo delle aree di civica proprietà e demaniali, l'ufficio scrivente ritiene possibile proporre alla Civica Amministrazione la valutazione di una variante normativa al P.U.C. che inserisca la flessibilità necessaria a consentire quanto proposto.

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
(Arch. Giorgio Gatti)

IL DIRETTORE
(Arch. G.B. Roggi)