

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
16 GIU 2015
Prot. N° <i>PEC 195015</i>

IMMOBILIARE SAN SIRO SRL
Lungo Torrente Secca 3/a
16163 - Genova

Al Signor Sindaco
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante n. 10
16121 Genova

comunegenova@postemailcertificata.it

Osservazioni

ex art. 40 comma 3 L. reg. n. 36/97

della Soc. San Siro S.r.l., con sede in Genova, Lungo Torrente Secca n. 3, in persona del legale rappresentante Signor Ercole Giacomo Gattiglia,

al progetto definitivo di P.U.C.

approvato con deliberazione del Consiglio comunale 4 marzo 2015 n. 8, nella parte relativa al compendio immobiliare di proprietà della Società in Genova Nervi.

* * *

La Società Immobiliare San Siro è proprietaria di un'area urbana in Genova, località Nervi, tra Viale Goffredo Franchini e Via Donato Somma.

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, 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 vigenza 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 consentire 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

IMMOBILIARE SAN SIRO SRL
Lungo Torrente Secca 3/a
16163 - Genova

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) 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 esponente 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, tale da non consentire la costruzione di nuovi edifici (se non previa demolizione di edifici esistenti o per la costruzione di edifici alberghieri).

La situazione è addirittura ulteriormente peggiorata in sede di progetto definitivo, con l'attribuzione all'area, dell'ancor più restrittivo regime AC-VU (Ambito di Conservazione del Verde Urbano o Strutturato), nel quale non è ammessa la nuova costruzione né (neppure come funzione complementare) la destinazione commerciale.

La nuova disciplina attribuita è frutto di un palese errore poiché la qualificazione di verde urbano strutturato è in *primis* ricognitiva di uno stato di fatto invece del tutto estraneo al terreno della scrivente (nel quale il verde non è affatto "strutturato" e di pregio bensì incolto e arbustivo e non potrà essere in alcun modo valorizzato in difetto di attribuzione all'area di una destinazione che ne consenta il proficuo utilizzo).

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) il ripristino della disciplina AC-IU (come da progetto preliminare di PUC) ma:
 - con inserimento di un nuovo sub Ambito, con disciplina urbanistica speciale, che consenta nell'area di proprietà della scrivente la nuova edificazione, senza demolizione e ricostruzione

IMMOBILIARE SAN SIRO SRL
Lungo Torrente Secca 3/a
16163 - Genova

dell'esistente, non esclusivamente per la realizzazione di strutture alberghiere, bensì estesa a tutte le funzioni ammesse;

- comunque con introduzione della possibilità di nuova edificazione, senza demolizione e ricostruzione dell'esistente, per tutte le destinazioni d'uso previste dalla norma, eliminando quindi la limitazione che nelle zone in questione consente la nuova edificazione, senza demolizione e ricostruzione dell'esistente, limitatamente alle strutture alberghiere.

Confidando in un benevolo riscontro, si inviano distinti saluti.

Genova 16 giugno 2015

Soc. San Siro S.r.l.

Il legale rappresentante

Ercole Giacomo Gattiglia

