AVV. GIOVANNI GERBI
Via Roma n.11 int.1 - 16121 GENOVA
Tel. 010/5958327 - Fax 010/591817
e-mail: segreteria@studiogerbimassa.it

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 4 MAG. 2012
FASC. N° 73

550

AFFARI GEN.LI COMUNE DI GENOVA
03 MAG. 2012
- ARRIVO -

Al Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

16121 Genova

Osservazioni

al progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio comunale 7 dicembre 2011 n. 92,

presentate da

- **ECOSEI s.r.l.**, con sede in [redacted] in persona del legale rappresentante, formulate con l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi.

* * *

- La **ECOSEI S.r.l.** è proprietaria di un edifico, comprese aree esterne e pertinenziali, in Genova, Via L. Calda 5.

  Il compendio - *comunemente denominato ex Torringthon* - faceva parte del più ampio complesso produttivo e direzionale *sede storica* della MARCONI S.P.A. di Sestri Ponente.

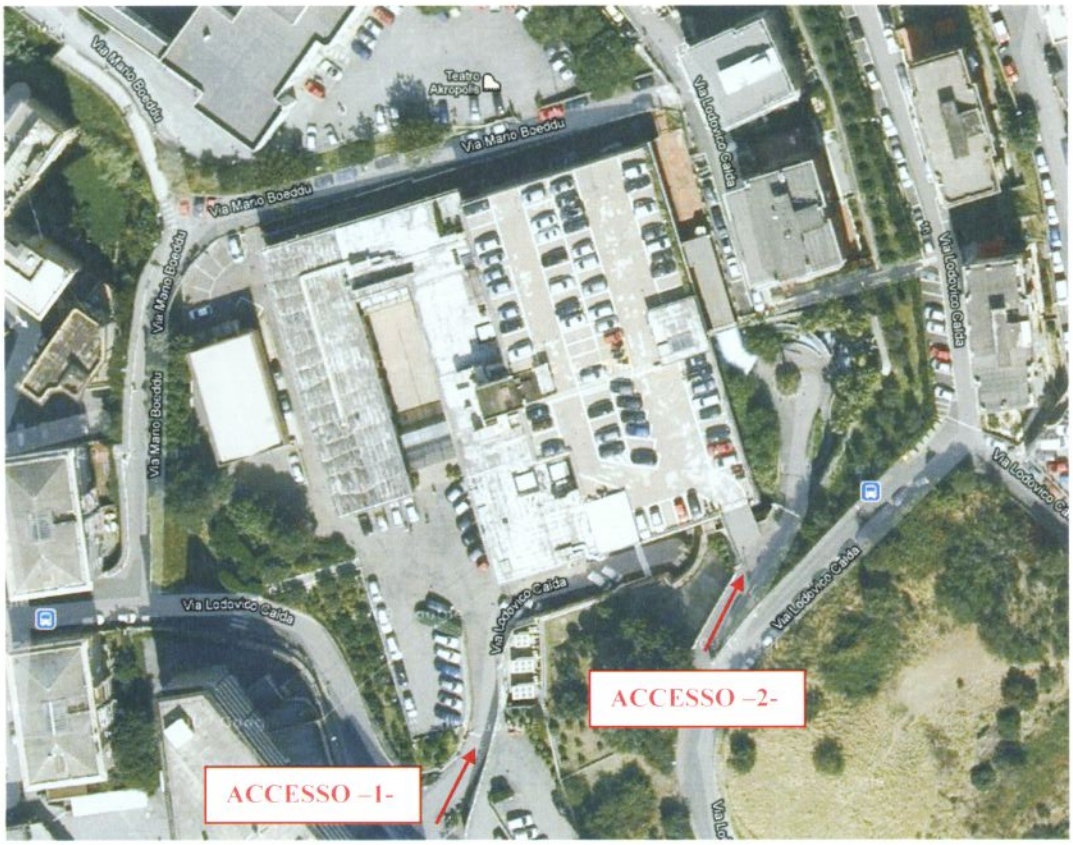
  Il fabbricato è articolato su tre livelli, per una superficie complessivamente stimata in Mq. 9.500 (S.A.) ed è servito da due accessi indipendenti.

  - IL PRIMO (1) nella parte bassa di Via Calda, serve i parcheggi a raso, i piazzali esterni, il piano terra ed il piano primo. VEDI FIG. – A -
  - IL SECONDO (2) nella parte alta di Via Calda, serve i parcheggi in copertura ed il piano secondo in modo indipendente dal resto dell'edificio.

    VEDI FIG. – A -

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
03 MAG 2012
N° 139696

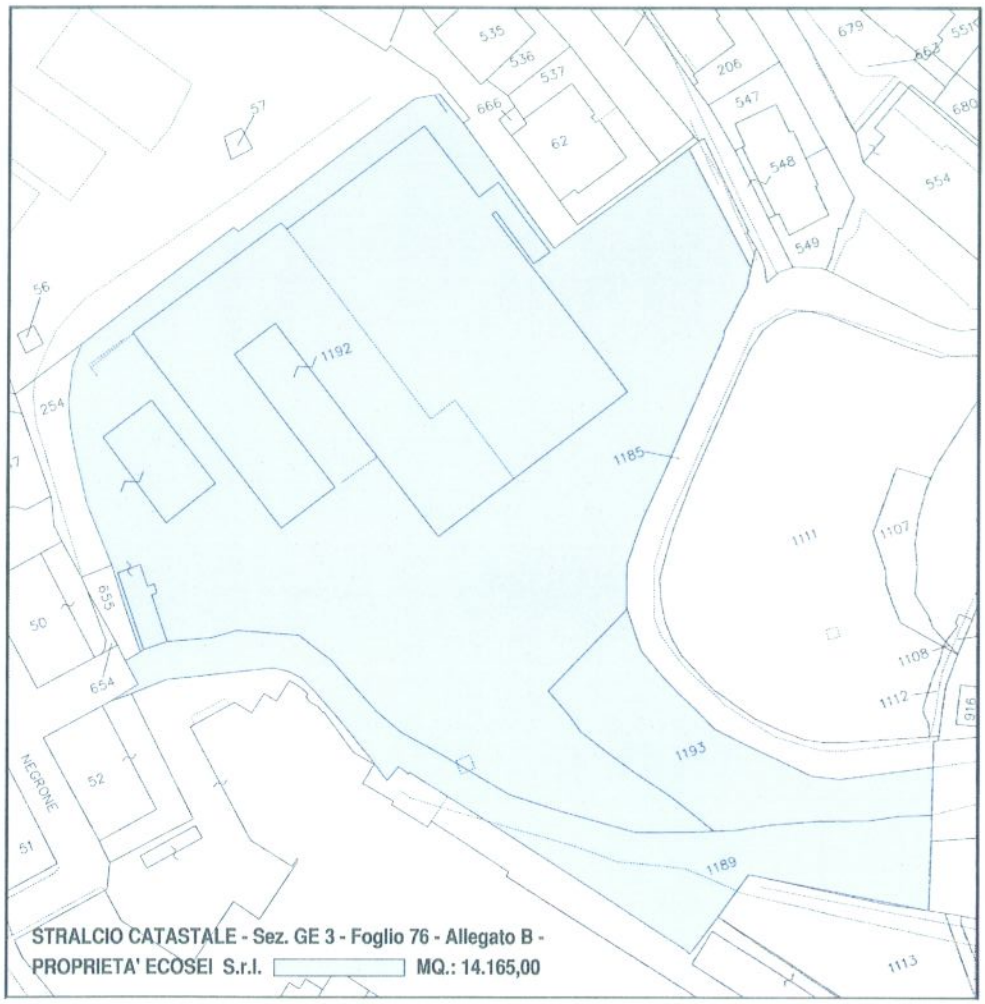
SINDACO
DIR. SUL URB.
URBAN LAB.



- **FIGURA – A -** VISTA AEREA DEL FABBRICATO IN ARGOMENTO -

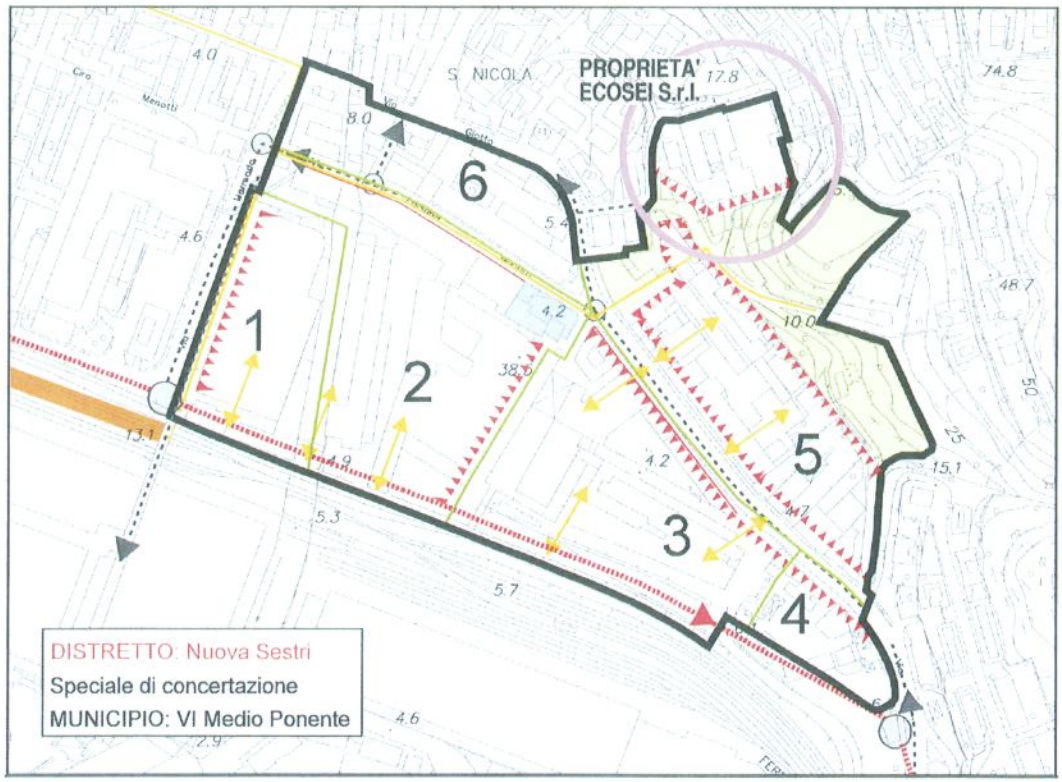
- **ECOSEI S.r.l.** è proprietaria dell'intero complesso in forza dell'Atto Notaio Andrea Castello di Genova - Rep. 90520 Raccolta 33473 - del 01.08 2008 registrato a Genova il 05.08 2008 al n° 10921.

  Il fabbricato risulta CATASTALMENTE identificato alla *Sez. GE 3 – Foglio n° 76/B Mapp. 1192 – 1193 - 1189.* VEDI FIG. – B -



- **FIGURA – B** - STRALCIO CATASTALE

- Il PIANO URBANISTICO della CITTA (PUC) adottato con deliberazione consiliare n° 92 del 7 dicembre 2011 perimetra il compendio entro il DISTRETTO NUOVA SESTRI – SUB SETTORE 5.



- FIGURA – C - STRALCIO P.U.C. 2011 -

La perimetrazione del Distretto <u>non coincide</u> con la proprietà *Ecosei S.r.l.* escludendone due significative porzioni.

- LA PRIMA **(A)** posta in fregio a Via M. Boeddu si sviluppa complessivamente su una sup. di Mq. 390 ~ ed è costituita dal piazzale a raso (recintato) di pertinenza del manufatto sul distacco con la via medesima; VEDI FIG. – D -
- LA SECONDA **(B)** posta in fregio a Via Calda (parte alta) si sviluppa su una sup. di Mq. 1.410 ~ e costituisce l'accesso carraio e pedonale N° 2 (vedi figura –A-) al piano secondo dell'edificio ed ai parcheggi di pertinenza posti in copertura; VEDI FIG. – D –

- **FIGURA – D** - STRALCIO P.U.C. 2011 CON AREE NON PERIMETRATE -

- Le aree ora *stralciate*, se non ricomprese entro il DISTRETTO, precluderebbero una corretta fruizione del complesso in quanto sono ad esso inscindibilmente collegate e funzionali.

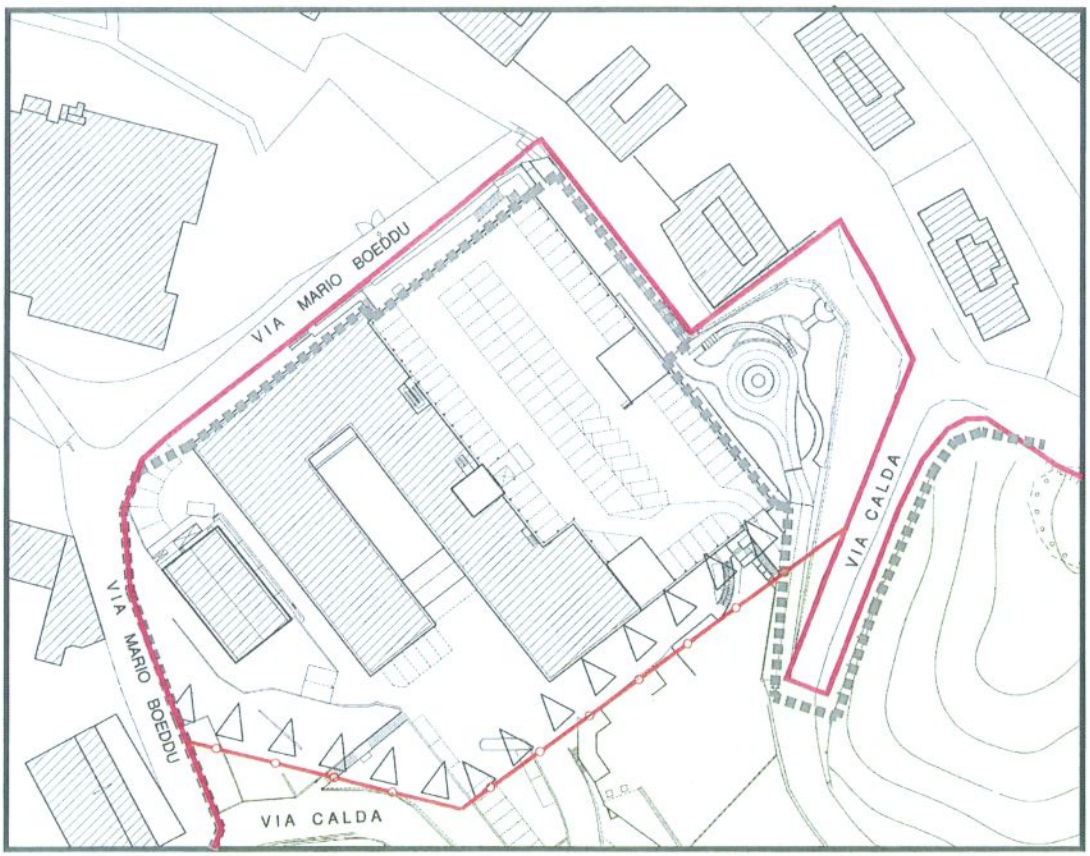
  Una particolare considerazione va fatta per l'area **–B-** in quanto essa costituisce -come sopra precisato- l'unico accesso al piano secondo ed ai parcheggi in copertura dell'edificio.

  Se si esclude l'area B dal perimetro del Distretto e la si destina ad altra funzione, è pesantemente penalizzata la funzionalità globale del fabbricato.

  L'area - sottomessa di ~ 10-12 mt. rispetto a Via Calda - era già in origine destinata a piazzale di sosta e manovra di mezzi pesanti. Proprio per la sua

ubicazione ne sarebbe impossibile qualunque altra fruizione se non da parte degli utenti del fabbricato al quale è strettamente collegata.

- Alla luce di quanto sopra si ritiene necessaria una modifica del perimetro del DISTRETTO "*NUOVA SESTRI*" con puntuale riferimento al SUB-SETTORE 5 che ricomprenda per intero la proprietà di **ECOSEI S.R.L.**, così come meglio rappresentata nella sottostante FIGURA –E-.



PERIMETRO DISTRETTO come da P.U.C. 2011 PROPOSTA di VARIAZIONE
AREA EDIFICABILE come da P.U.C. 2011 PROPOSTA di VARIAZIONE

- FIGURA – E - STRALCIO CARTOGRAFICO CON PROPOSTA DI NUOVO PERIMETRO -

- L'area oggetto della presente richiesta di riperimetrazione era, nel P.R.G. 1980, inclusa in zona produttiva ZD-md, destinata a *industrie a media densità e depositi commerciali*.

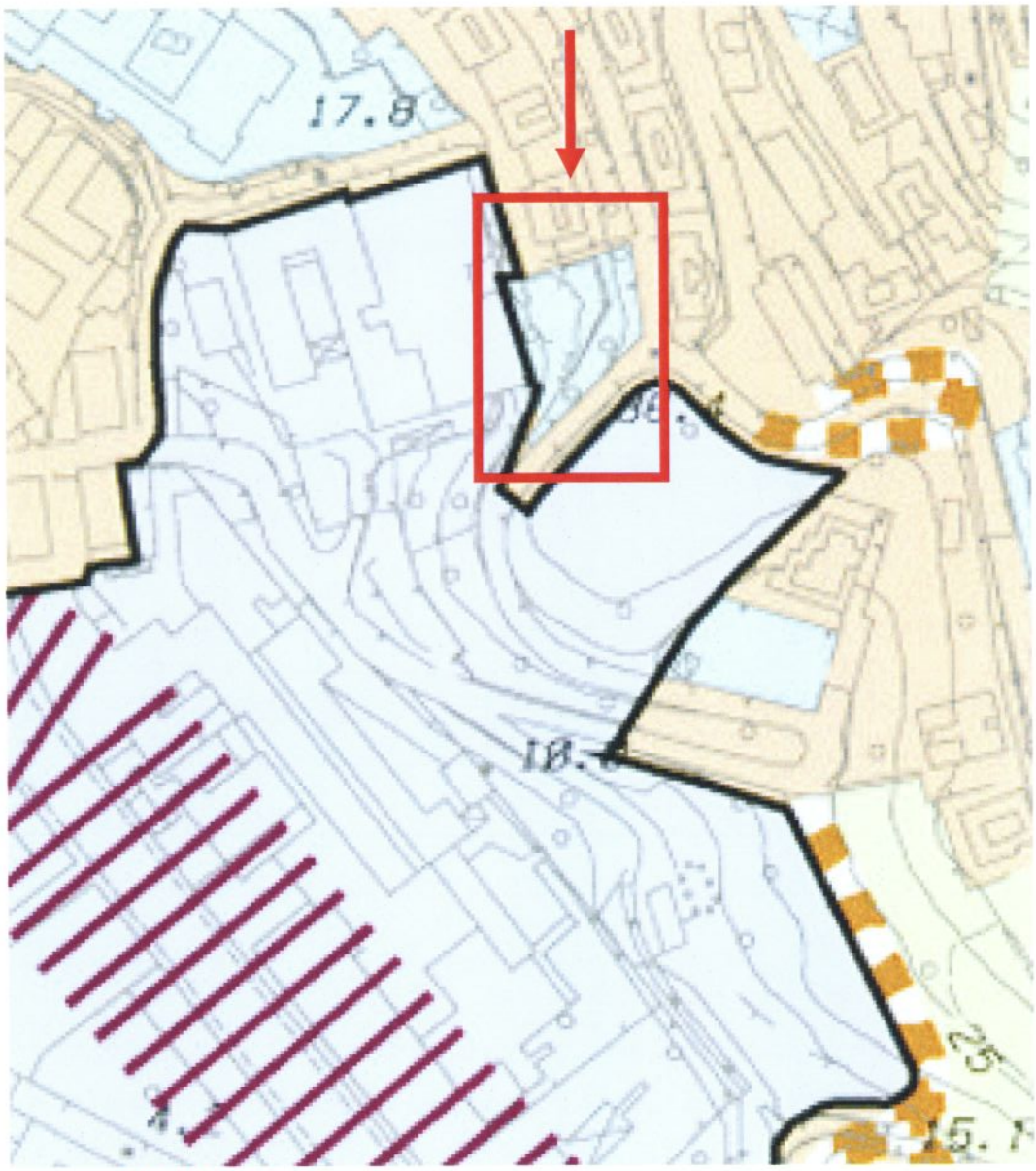
Per tale funzione era riconosciuto un I.U.I. = da 0,80 ad 1,50 per la realizzazione di ... *fabbricati e spazi aperti per l'industria manifatturiera ed assimilabile ... caratterizzata dalla possibilità di sviluppare le lavorazioni su edifici a più di un piano ... .*

Il **P.U.C. 2000** perimetra l'area in oggetto in SOTTOZONA FP con la *funzione caratterizzante* PARCHEGGIO PUBBLICO e con le seguenti ulteriori funzioni ammesse: *viabilità secondaria; parcheggi privati in sottosuolo contestualmente alla realizzazione del parcheggio pubblico di dimensioni almeno pari a quella dell'area; servizi pubblici purché marginali rispetto all'intervento; singoli esercizi di vicinato, pubblici esercizi ed assistenza alla mobilità veicolare, funzionalmente connessi al parcheggio ed alla sua gestione.*

Il **P.U.C. 2011** perimetra l'area in oggetto in ZONA SIS-S -FIGURA F- attribuendo quindi la seguente *funzione principale*: *SERVIZI PUBBLICI - PARCHEGGI PUBBLICI*

SONO INOLTRE AMMESSE LE SEGUENTI FUNZIONI COMPLEMENTARI: Connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso con le limitazioni previste dalla disciplina di settore per l'ambito di riqualificazione o di conservazione prevalente al contorno.

PARCHEGGI PRIVATI : parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.



- **FIGURA – F** - P.U.C. 2011

- In disparte che la disciplina dettata dal progetto preliminare di PUC 2011 è *reiterativa* di quella in vigore dall'anno 2000, l'eventuale perdita -per destinazione pubblica- delle aree considerate sarebbe un danno gravissimo per la proprietà, senza particolari utilità per altri tenuto conto delle segnalata

sottomissione a Via Calda di ~ 10-12 mt. e della necessità, per un ipotetico utilizzo pubblico, della espropriazione anche delle aree di accesso.

Si chiede quindi

la riperimetrazione del Distretto Nuova Sestri - Sub settore 5 come sopra indicato.

Con osservanza.

Genova, 27 aprile 2012

ECOSEI s.r.l.

Avv. Giovanni Gerbi

4/ecosei soc osservazioni puc (ATTI)dg