C71

OSSERVAZIONI AL P.U.C.

Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10 – 1° piano
16121 – GENOVA

07 MAG. 2012 - ARRIVO -

Sindaco del Comune di Genova
Prof.ssa Marta Vincenzi
Via Garibaldi, 9
16124 – GENOVA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012
FASC. N° 73

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
09 MAG 2012
145943

Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 – GENOVA

SINDACO
DIR. SVIL URB
URBAN LAB

Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione in Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 – GENOVA

Oggetto: Progetto preliminare del piano urbanistico comunale adottato con decreto C.C. n. 92 del 07/12/2011.

Presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della L.R. 36/1997 e s. m. i.

Inquadramento urbanistico

Tavola: 17 del P.U.C.

Riferimento localizzativo e catastale: Catasto fabbricati di Genova: Sez. Urbana BOL – Foglio n. 20 – part. 1298 – categoria F/4.

Oggetto: Immobile sito in Genova, piazzale Casalini s.n., già via Colano 1, costituito da un'unica unità immobiliare, su un unico livello fuori terra, di mq 795 circa di superficie commerciale, con annessa area esterna carrabile di mq 1964 circa, con accesso carrabile, e con una S.A. esistente di mq 843,30 (cfr. stralci planimetrici allegati, doc. 1).

Il sottoscritto Ing. Stefano Dellepiane, nat[redacted]
in via A.M. Maragliano 8 tel[redacted]
[redacted]om, in qualità di legale rappresentante di Arvigo 2011 Srl, corrente in Genova, vi[redacted] proprietaria dell'immobile sopra identificato, presenta le seguenti

OSSERVAZIONI

al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della L.R. 36/1997 e s. m. i.

1. Inquadramento e destinazione d'uso.

ARVIGO 2011 s.r.l., legalmente rappresentata dallo scrivente Ing. Stefano Dellepiane è proprietaria dell'immobile cd. "ex mensa SANAC", sito in Genova, piazzale Casalini s.n., già via Colano 1, in forza di atto Notaio Anselmi del 29/12/2011 – rep. 57140.

Tale immobile, inserito nell'ambito della Circoscrizione V Valpolcevera, posto in aderenza al nuovo mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, nonché a brevissima distanza dal casello autostradale di Ge-Bolzaneto, risulta essere attualmente **privo di una specifica destinazione d'uso**.

Il **P.U.C. vigente**, adottato con D.C.C. n. 74 del 16/07/1997, approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/03/2000, e sua successiva variante con D.C.C. n. 85/2009, perimetra l'area in oggetto entro il *Distretto Logistico 23 C – Settore 1 – Mercato Generale Ortofrutticolo di Bolzaneto*, di cui al S.A.U. approvato. Ne consegue che la funzione caratterizzante per l'immobile in oggetto è "servizi pubblici".

Il **P.U.C. 2011**, adottato con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011, classifica l'area in oggetto come "AR-PU – Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo-Urbano".

Le funzioni **principali** ammesse per tale ambito sono: artigianato minuto, industria artigianato e logistica limitatamente alle attività soggette ad autorizzazione ... , terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, *grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari*, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Le funzioni ammesse come **complementari** sono: residenza, connettivo urbano, esercizi di vicinato, *medie strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari*, servizi pubblici e privati, rimessaggi, parcheggi pubblici e privati, infrastrutture di interesse locale.

Si ricorda che le funzioni complementari, a tenore dell'art. 12, p.to 11, delle Norme Generali del P.U.C., sono insediabili «fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzabile».

La soluzione prescelta per l'ambito AR-PU prevede dunque l'insediamento di grandi strutture di vendita in via principale e quello di medie strutture in via complementare. Si tratta di un caso unico in tutta la pianificazione urbanistica comunale.

Deve anche ricordarsi che, ai sensi dell'art. 15 della legge reg. Liguria n. 1 del 2007 (T.U. del commercio), si considera grande struttura di vendita quella che supera i

2.500 mq di superficie netta di vendita (SNV), mentre è media struttura quella compresa tra 250 e 2.500 mq di SNV.

2. Richiesta di modifica del perimetro dell'ambito AR-UR.

Il manufatto "ex mensa SANAC" è ricompreso nell'ambito di riqualificazione AR-PU, come già dettagliatamente esposto. Si noti, tuttavia, che tutta l'area adiacente al manufatto (fatta eccezione per il mercato ortofrutticolo) rientra nel diverso Ambito di riqualificazione "urbanistica-residenziale" (AR-UR) (cfr. stralci planimetrici allegati, doc. 1).

In tale ambito AR-UR non è consentito l'insediamento di "grandi strutture di vendita", ma è consentito – come funzione principale – l'insediamento di "medie strutture di vendita".

Si ritiene opportuno, per favorire una pianificazione organica e l'omogeneità insediativa nelle aree di Bolzaneto affacciate sulla rotatoria di piazzale Casalini (quella con la locomotiva), effettuare una limitatissima modifica al perimetro dell'ambito AR-UR, includendo in esso anche il manufatto in oggetto, come tutti gli altri ugualmente prospicienti la rotonda, garantendo così una migliore tutela dell'interesse pubblico e un più organico ed omogeneo sviluppo di un'area di Bolzaneto passibile di una significativa riqualificazione.

3. Richiesta di modifica delle funzioni principali per l'ambito AR-PU.

Qualora non si volesse procedere come descritto al punto precedente, si propone una diversa soluzione, nei termini che seguono.

Come si è già ricordato, l'ambito AR-PU include fra le funzioni principali le "grandi strutture di vendita", e fra le funzioni complementari le "medie strutture di vendita". Ciò comporta che, queste ultime, siano ammissibili solo nei limiti del 30% della S.A.

Tale previsione appare irrazionale ed incongrua, alla luce delle considerazioni che seguono.

All'interno dell'ambito AR-PU si prenda – come esempio – una superficie agibile di 10.000 mq.: un soggetto interessato potrebbe, in ipotesi, realizzare una **grande** struttura di vendita di pari ampiezza.

Se, invece, sempre all'interno dell'ambito AR-PU, si immagina una superficie agibile di 2500 mq., il soggetto interessato a realizzare una **media** struttura di vendita potrebbe utilizzare 750 mq, cioè il 30% della S.A., come prescritto dal PUC.

Le conseguenze sopra esemplificate non appaiono razionali: in un ambito in cui sono addirittura ammesse, senza limitazioni, le "grandi strutture" di vendita, non si

capisce come mai le "medie strutture" debbano essere penalizzate, con un limite del 30% della S.A..

Se, infatti, la *ratio* della prescrizione è quella di avere in tale ambito solo strutture di grandi dimensioni, favorendo l'omogeneità insediativa, la norma richiamata produce paradossalmente gli effetti opposti. Infatti, da un lato, non pone alcun limite all'insediamento di grandi strutture. Dall'altro lato, impone una netta limitazione dimensionale alle medie strutture, pur non vietandole. Con la conseguenza pratica, appunto, di poter avere nel medesimo ambito strutture di vendita ampiamente sproporzionate e disomogenee.

Ciò, inoltre, si pone in contraddizione con l'obiettivo dell'amministrazione di limitare quanto più possibile l'insediamento di nuove strutture di grande dimensione, a favore di esercizi di medie e di piccole dimensioni.

In considerazione di quanto sopra, si chiede di portare anche le "medie strutture di vendita" fra le funzioni principali dell'Ambito di riqualificazione urbanistica "produttivo-urbano" (AR-PU), in modo da non assoggettarle al già richiamato limite del 30% della S.A.. Tale modifica non presenterebbe alcun profilo critico e, anzi, avrebbe il fine di meglio garantire l'interesse pubblico ad un razionale ed omogeneo sfruttamento del territorio, favorendo l'omogeneità insediativa e l'utilizzo di strutture esistenti (cd. principio del **"costruire sul costruito"**).

4. L'interesse di Arvigo Srl comparato agli interessi pubblici.

L'intenzione di Arvigo Srl, Società proprietaria dell'immobile "ex mensa SANAC" è quella di insediare nel manufatto, attraverso i necessari adeguamenti, una media struttura di vendita **non alimentare**, avente ad oggetto la commercializzazione di prodotti per l'infanzia. A tal fine è stato già presentato un progetto a codesta amministrazione comunale, poi sospeso in vista dell'adozione definitiva del P.U.C. La Superficie Agibile (S.A.) a progetto risulta di 836,60 mq, mentre la Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) è di 530 mq.

Applicando il limite del 30% della S.A. per la realizzazione di medie strutture di vendita al manufatto di specie, si ottiene che l'effettiva superficie destinabile alla vendita sarebbe di circa 250 mq, contro gli oltre 800 mq potenzialmente disponibili. Con tutta evidenza, questa pesante limitazione inciderebbe in modo determinante sul piano economico-finanziario dell'intervento, rendendolo irrealizzabile.

Come si è detto, infatti, il progetto prevede l'insediamento nel manufatto di un esercizio di vendita di prodotti per l'infanzia, che necessita di spazi ben maggiori di 250 mq. (tale è – di fatto – la dimensione di un esercizio di vicinato).

La mancata realizzazione dell'intervento comporterebbe senz'altro un danno economico per la Società scrivente, ma – soprattutto – comporterebbe un danno per l'interesse pubblico ad una rapida ed efficace riqualificazione del territorio e, in

specie, di un manufatto che – attualmente – versa in condizioni di abbandono, con evidenti ricadute negative su un'area parzialmente riqualificata negli ultimi anni, anche con esborso di risorse pubbliche (si pensi alla realizzazione della nuova rotatoria, con aiuola e locomotiva).

Si dica, poi, che l'apertura di un centro per l'infanzia convoglierebbe nel quartiere giovani famiglie, che potrebbero fruire anche degli altri servizi offerti nell'area (ristoranti, bar, altri esercizi, etc.). Ciò, con ogni evidenza, costituirebbe un ulteriore stimolo per la riqualificazione dell'area, mediante l'attrazione di un'utenza giovane, positiva e certamente non "problematica" (appunto famiglie con bambini).

Inoltre, si sottolinea come la finalità ultima della pianificazione urbanistica è quella di garantire un razionale utilizzo del territorio e che obiettivo dichiarato del PUC 2011 è quello di favorire gli interventi sull'esistente, evitando l'edificazione di aree libere, secondo il noto detto di *"costruire sul costruito"*. Ebbene, un intervento di ristrutturazione e di riqualificazione dell'area in oggetto, come quello progettato dalla Società scrivente, merita la massima considerazione degli Uffici comunali, in virtù del principio di leale collaborazione e dell'esigenza di garantire il buono ed efficace andamento dell'amministrazione (art. 97 Cost.).

Infine è necessario sottolineare come l'insediamento progettato porterebbe alla sicura creazione di nuovi posti di lavoro, quantificabili prudenzialmente in almeno una dozzina (senza contare l'indotto). In un momento di crisi economica di primaria gravità, con tassi di disoccupazione reale superiori al 15%, deve essere prioritario – per qualunque amministrazione pubblica – favorire per quanto possibile gli interventi capaci di generare posti di lavoro e, dunque, in ultima analisi, ricchezza per il territorio oggetto dell'intervento.

***** *** *****

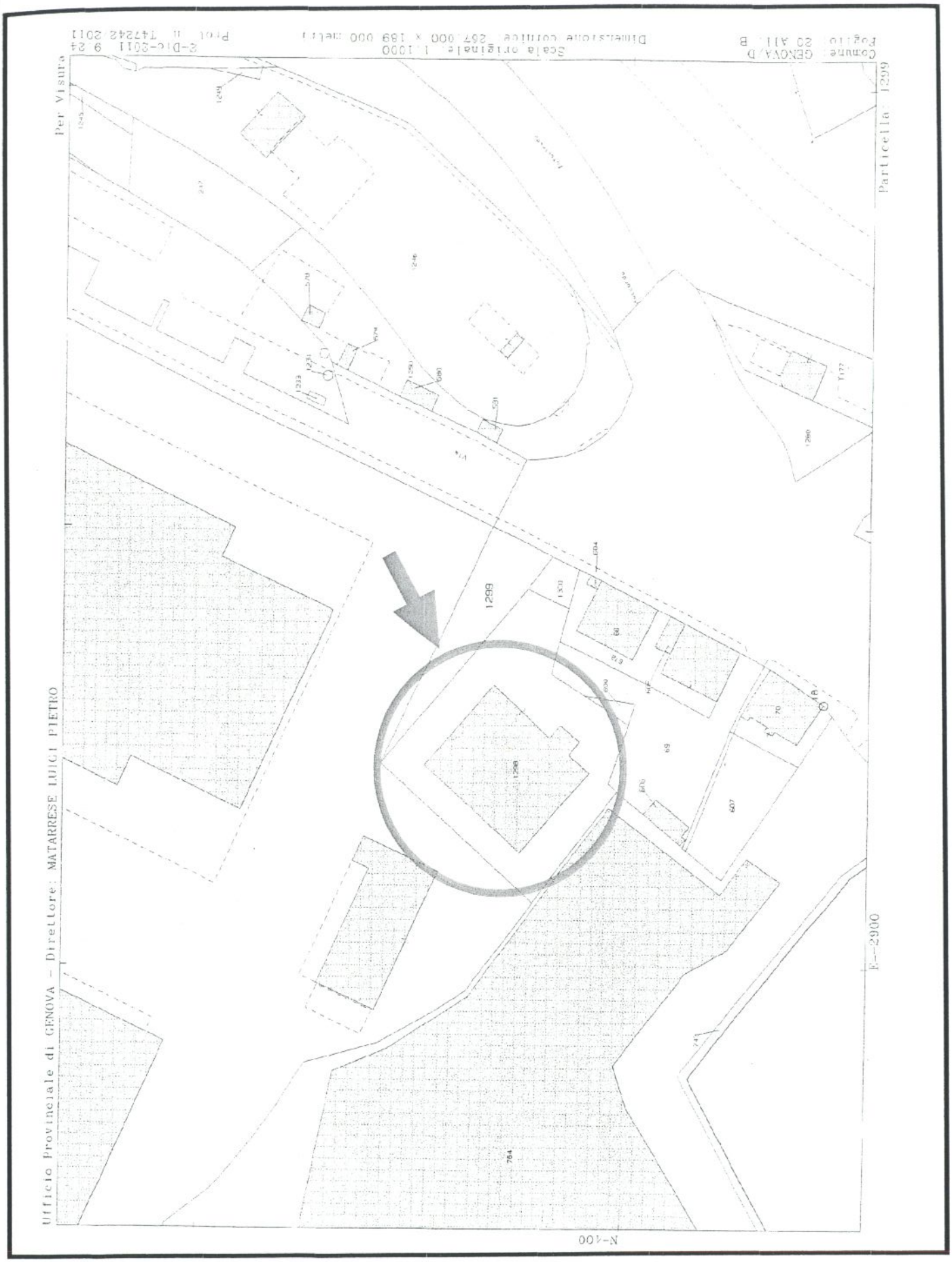
In considerazione di quanto sopra, si insiste per l'accoglimento delle suesposte osservazioni.

Genova, 4 maggio 2012

Ing. Stefano Dellepiane
Legale Rappresentante Arvigo 2011 Srl

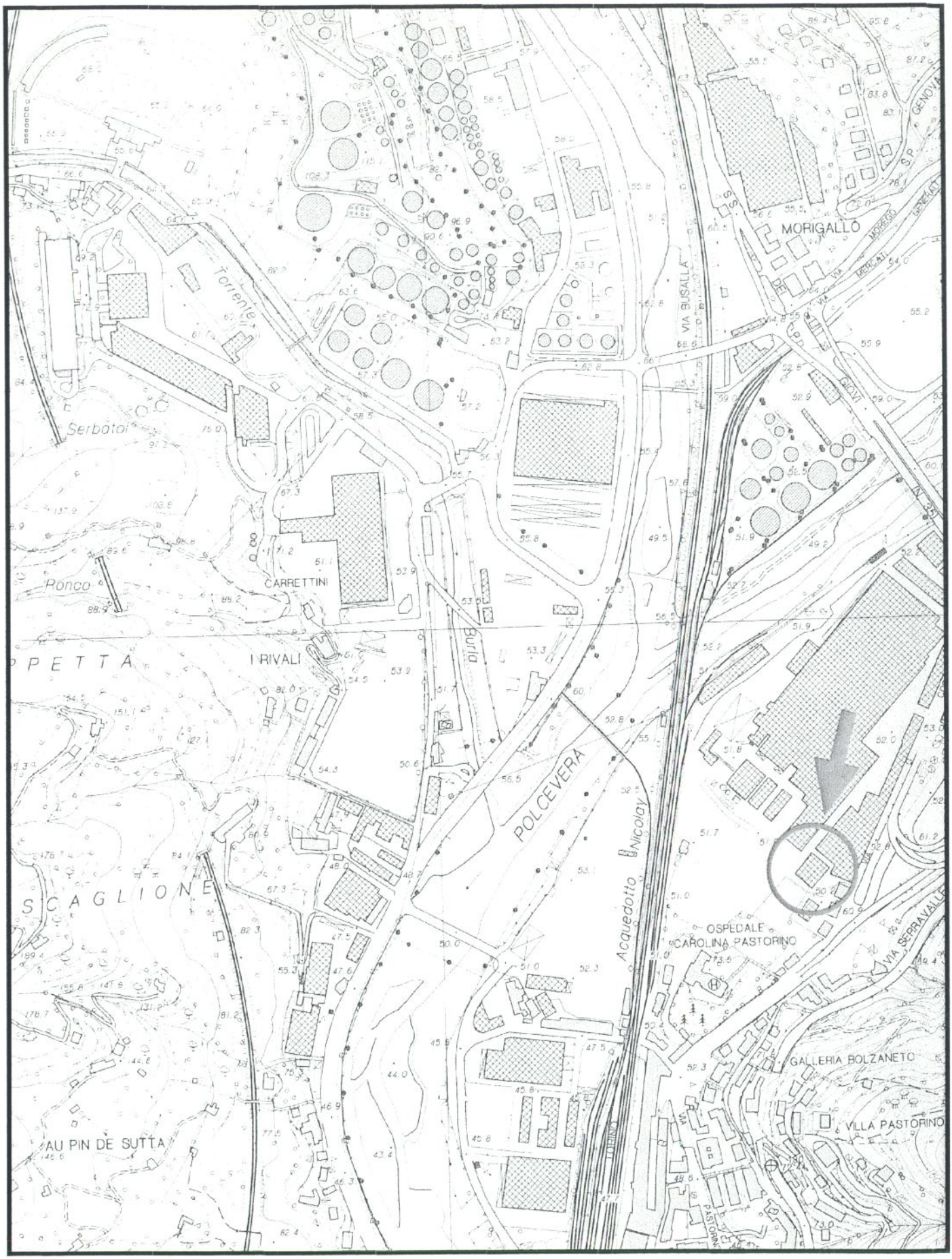
ALLEGATI:

doc. 1) stralci planimetrici.

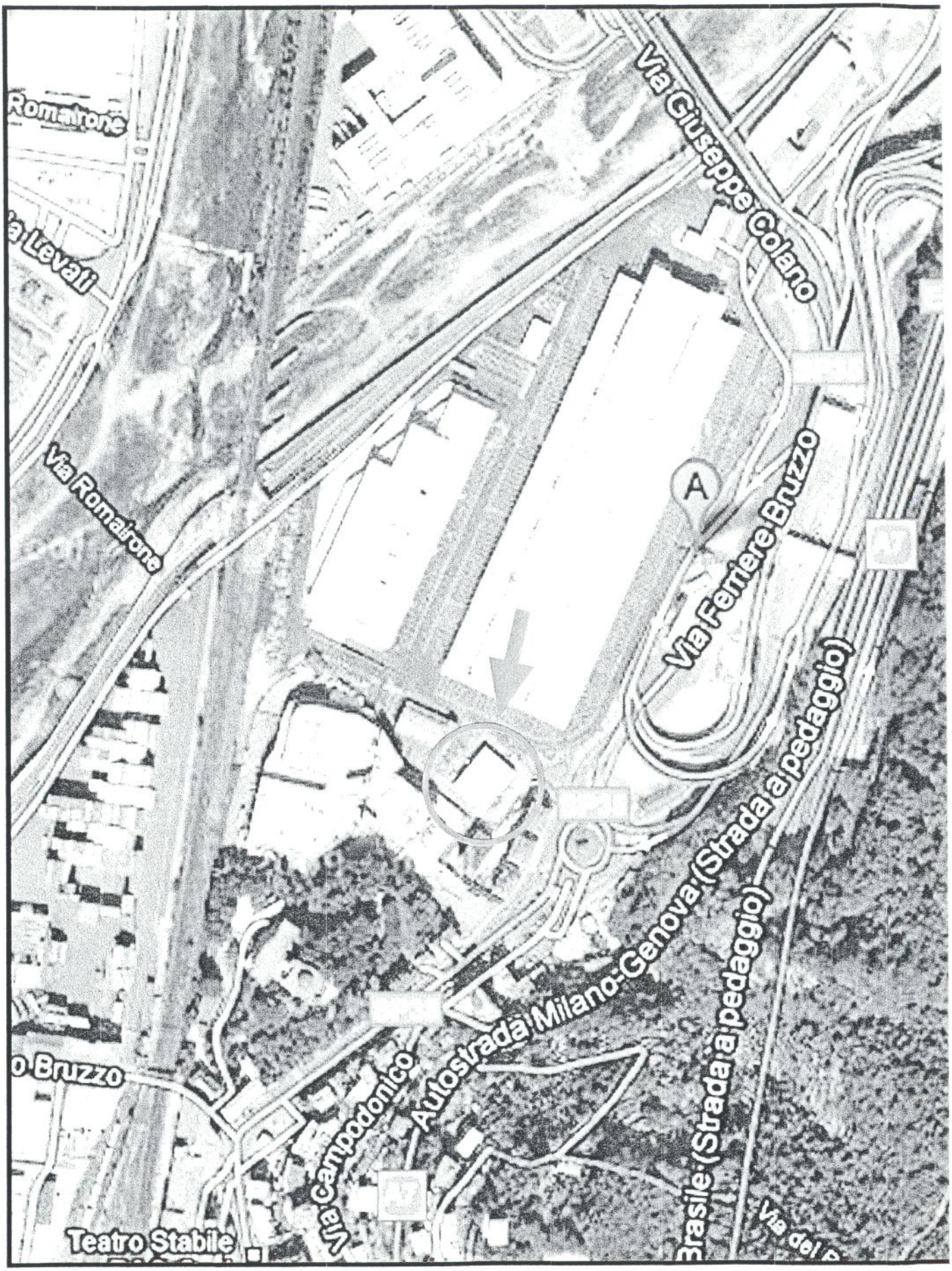


- STRALCIO CATASTO FABBRICATI -

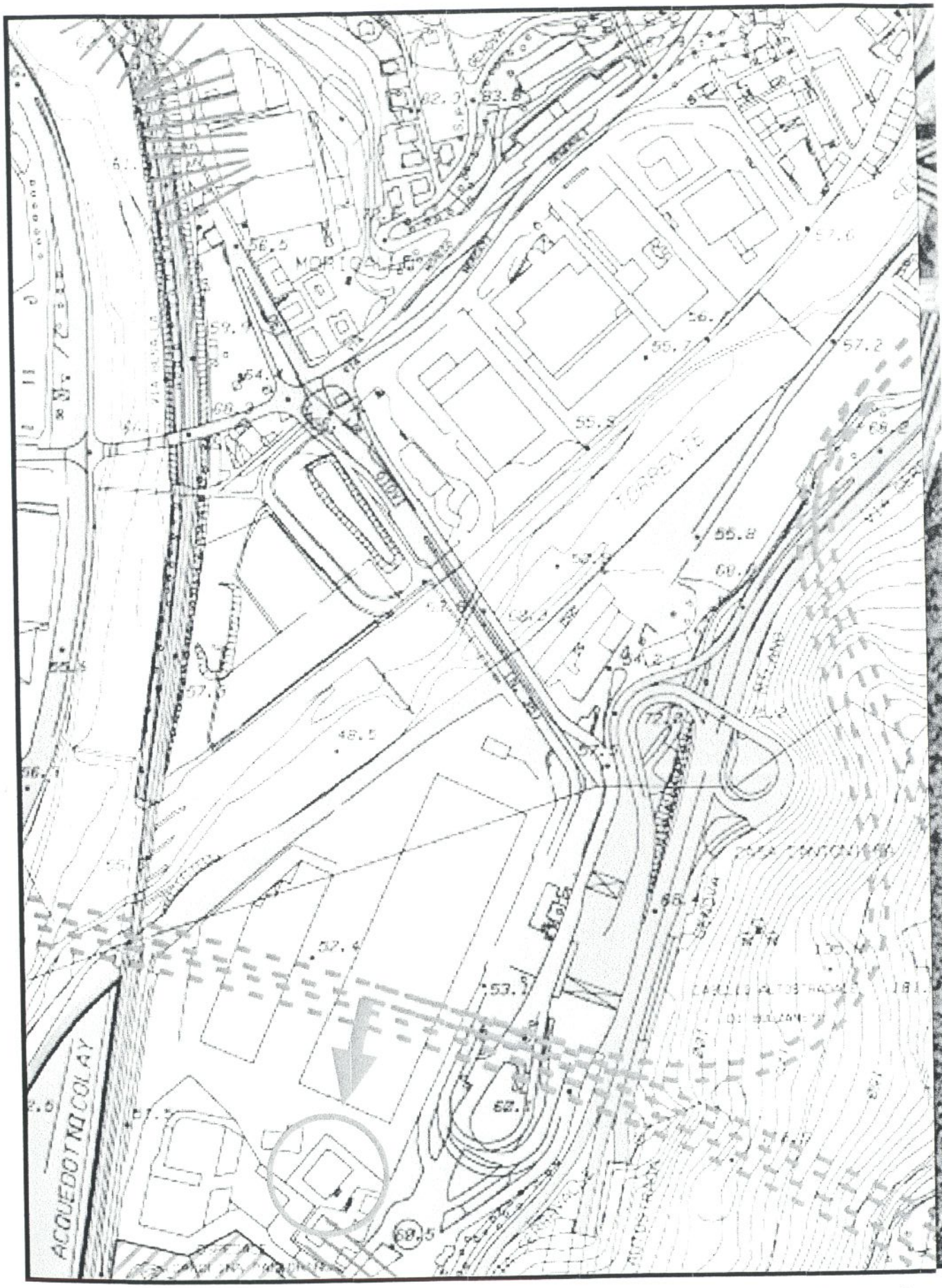
- Sez. BOL - Foglio 20 - part. 1298 -



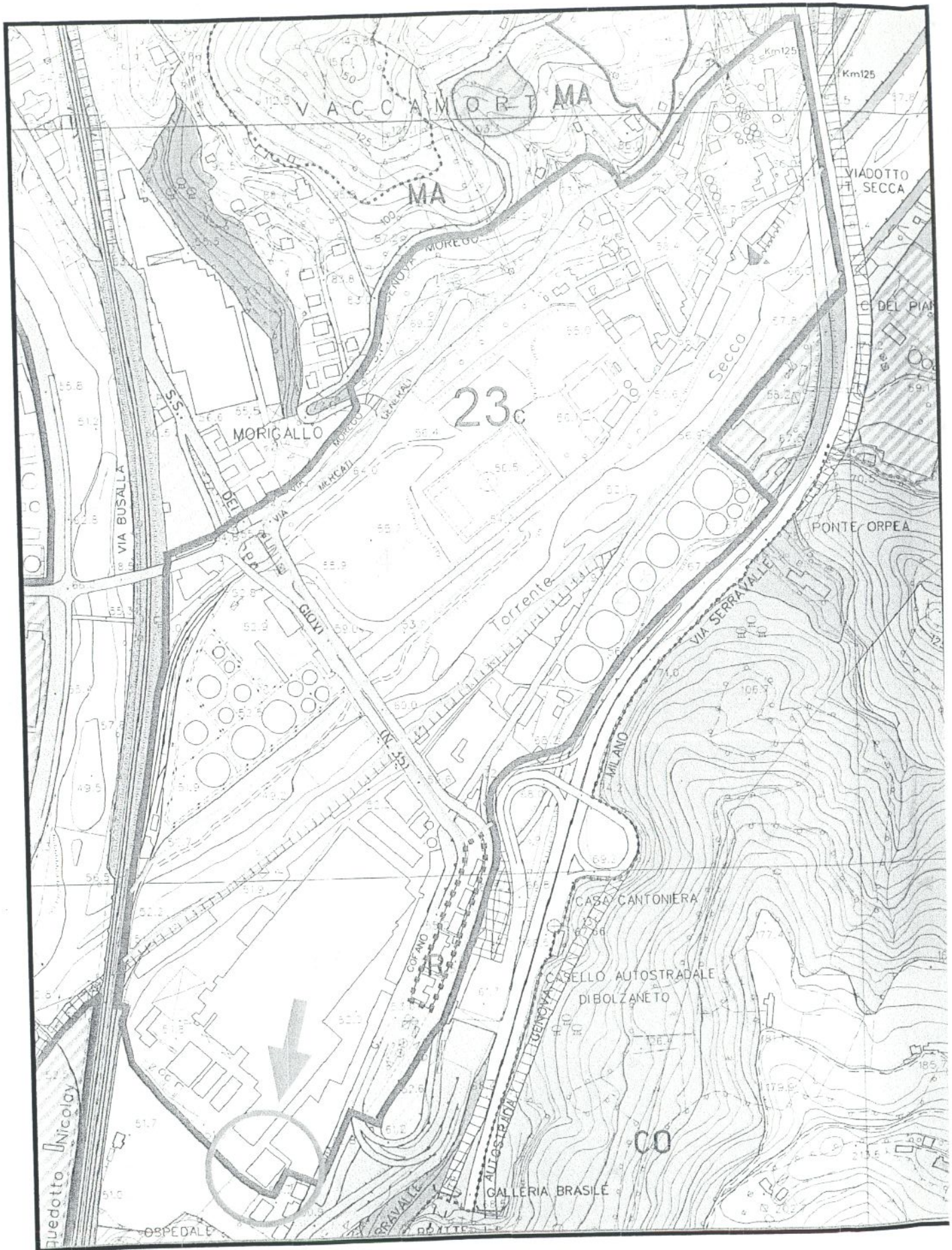
- STRALCIO C.T.R. -


Romairone
Via Giuseppe Colano
Via Romairone
A
Via Ferriere Bruzzo
Autostrada Milano-Genova (Strada a pedaggio)
Brasile (Strada a pedaggio)
Via Campodonico
Teatro Stabile

- VISTA AEREA -



- STRALCIO - P.U.C. 2011 - (adottato con D.C.C. n° 92/2011) -
- AMBITO DI RIQUALIF. URBANISTICA - PRODUTTIVO - URBANO - AR-PU -



- STRALCIO - P.U.C. 2000 - (vigente) -

- DISTRETTO LOGISTICO N° 23 c - SETTORE 1 -