



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

Oggetto: Progetto Preliminare Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con deliberazione C.C. 7/12/2011, n. 92 – Immobile di via Carnia civ. n. 36-38 rossi – Osservazioni ai sensi dell'art. 38, legge regionale n. 36/1997 e s.m.i.

* * *

MERCATONE UNO SERVICES S.P.A., con sede in Imola,

in persona del procuratore speciale geom. Juri Ruggeri

PREMESSO CHE

- 1) Mercatone Uno Services S.p.a. è titolare, in forza di contratto di compravendita a rogito Notaio Noli di Genova in data 27/5/1999, rep. n. 46496, racc. n. 12611 ed in forza di contratto di locazione finanziaria n. 989711 stipulato con Banca Carige S.p.a. in data 27/5/1999, del complesso immobiliare sito in Genova, avente accesso dal civico numero 47 di via Rivarolo, dai civici numeri 10 e 14 rossi di via Lanza e dai civici numeri 36 e 38 rossi di via Carnia, nonché delle costruzioni con annesso aree scoperte pertinenziali aventi accesso dai civici numeri 45 e 143 rosso di via Rivarolo;
- 2) il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Genova, approvato con D.P.G.R. 10/3/2000, n. 44, tuttora vigente, include il succitato compendio immobiliare nel Distretto di Trasformazione 33 Piana di Teglia, Set-



*DIR. SUL URB.
URBAN LAB.*

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

tore 4, Subsettore 1;

- 3) con atto a rogito Notaio Angelo Noli in data 28/6/2001, rep. n. 49076, racc. n. 14081, registrato il 12/7/2001, il Comune di Genova e la Società hanno stipulato la convenzione urbanistica avente ad oggetto la trasformazione di una parte del complesso immobiliare suddetto, per la realizzazione di un nuovo punto vendita di Mercatone Uno avente accesso da via Rivarolo civ. n. 47;
- 4) per l'attuazione dell'intervento suddetto sono state, altresì, rilasciate autorizzazione commerciale in data 30/7/2001 (grande struttura di vendita) e concessione edilizia 2/10/2001, n. 663;
- 5) il progetto come sopra approvato era, altresì, corredato dello Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.), esteso all'intero Settore 4, come richiesto dalla normativa di Piano;
- 6) più recentemente, con deliberazione 7/12/2011, n. 92, il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 38 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97, il Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale;
- 7) il progetto preliminare del P.U.C. come sopra adottato è stato depositato a libera visione del pubblico dall'8/2/2012, con facoltà per gli interessati di presentare osservazioni, ai sensi dell'art. 38, comma 2, L.R. n. 36/1997, nei successivi 90 giorni (v. avviso del Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti nonché del Responsabile del Procedimento in data 30/1/2012);

tutto ciò premesso, con riferimento alle previsioni dell'adottato progetto preliminare del P.U.C. relativamente all'area di cui trattasi, la scrivente

formula le seguenti

OSSERVAZIONI

a) Come illustrato in premesse, del compendio immobiliare di cui è titolare Mercatone Uno fa parte, altresì, la palazzina avente accesso dai civv. nn. 36 e 38 rossi di via Carnia.

Dalla documentazione progettuale annessa alla convenzione urbanistica stipulata in data 28/6/2001 emerge tra l'altro che:

- detta palazzina è compresa nel sub-settore 1 del Distretto di Trasformazione 33 – Piana di Teglia, Settore 4, del P.U.C. 2000 ancora vigente;
- il progetto a suo tempo approvato ha previsto di trasferire nel nuovo punto vendita Mercatone Uno, avente accesso da via Rivarolo n. 47, la quota di S.N.V. (superficie netta di vendita) di pertinenza di tale palazzina (pari al 20% della S.A. – superficie agibile complessiva), come consentito dalle norme del S.A.U. del Settore 4 (approvato con deliberazione C.C. 28/5/2001, n. 60);
- in tal modo la palazzina in questione è entrata a tutto gli effetti a far parte del progetto convenzionato di cui alla ricordata concessione edilizia n. 663/2001.

b) Orbene, in base alle norme del P.U.C. 2000 e del S.A.U. del Settore 4 (che attribuivano alla zona la funzione caratterizzante della residenza) l'edificio in questione poteva essere trasformato ad uso abitativo.

Tale facoltà, per contro, è venuta meno con il nuovo P.U.C. adottato, il quale include l'intero compendio di Mercatone Uno (compreso l'edificio di via Carnia nn. 36 e 38 rossi) in ambito di riqualificazione urbanistica "AR-PU – Produttivo urbano".

La scrivente ritiene, invece, che la palazzina in oggetto debba essere stralciata dall'ambito AR-PU e inserita nell'adiacente ambito di riqualificazione urbana residenziale "AR-UR".

Al riguardo si rileva che detto fabbricato, per le sue caratteristiche tipologiche e per la sua collocazione nel contesto circostante, risulta più idoneo ad una destinazione residenziale anziché produttiva, la quale sarebbe invece del tutto incongruente e "scollegata" rispetto ai caseggiati adiacenti.

Esso, invero, non costituisce una porzione retrostante dei capannoni di via Rivarolo, ma si affaccia direttamente su via Carnia, dalla quale, infatti, è direttamente accessibile tramite i civv. nn. 36 e 38.

A sua volta via Carnia, con gli edifici che la compongono, è interamente compresa in ambito AR-UR.

Va notato, inoltre, che l'inserimento del fabbricato in oggetto nell'ambito AR-UR risulta, altresì, coerente con le previsioni del già menzionato S.A.U. del Settore 4 il quale, come detto, ha attribuito all'immobile la funzione caratterizzante della residenza, riconoscendone la stretta connessione con il contesto urbano circostante.

Laddove, al contrario, venisse mantenuta l'attuale previsione del P.U.C. adottato (AR-PU), l'immobile in questione sarebbe molto probabilmente destinato ad un totale inutilizzo, proprio perché le sue caratteristiche tipologiche e localizzative non ne favoriscono l'integrazione nell'ambito produttivo.

In effetti, anche a seguito dell'intervento di ristrutturazione del complesso che ha portato alla realizzazione del nuovo punto vendita Mercatone Uno, l'edificio di cui si discute risulta ormai privo di ogni valenza produttiva,

essendo del tutto avvalso sia dell'insediamento commerciale che delle altre attività economiche presenti all'intorno.

* * *

Sulle esposte premesse e considerazioni la scrivente

CHIEDE

che in sede di redazione del progetto definitivo (ovvero di eventuale rielaborazione del progetto preliminare) le previsioni del P.U.C. relative all'immobile in oggetto vengano modificate, in modo da inserire l'immobile stesso nell'ambito di riqualificazione urbana AR-UR, analogamente agli edifici adiacenti che si affacciano su via Carnia.

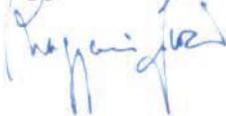
Con osservanza.

Imola, 2 maggio 2012

MERCATONE LINO SERVICES S.P.A.

Ufficio Servizi Immobiliari

Ruggeri Juri



ALLEGATI

- 1) fotografie immobile via Carnia nn. 36-38 R
- 2) estratto PUC – Distretto 33 Piana di Tegli
- 3) planimetria SAU



vista da via Carnia nord



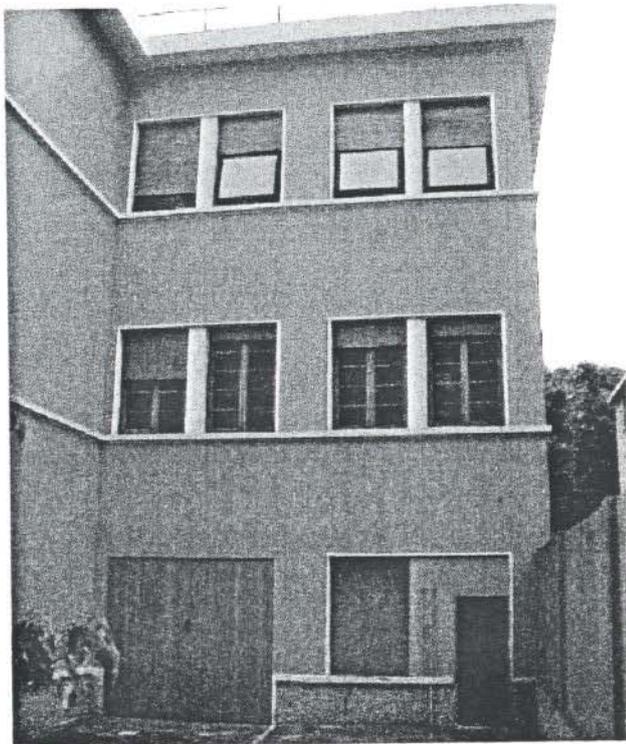
ingresso da via Carnia

nia 36/38 R
IOVA Rivarolo
ie

Arch. Giovan
vico Giannini 2/3
tel/fax 010.2514449 giovanni.ferrazzini@fi



vista da via Carnia Sud



vista da cortile

MERCATONE UNO SERVIZI IMMOBILIARI
Via Molino Rosso 9/C
40026 -IMOLA (BO)

Palazzina Via
Piana di Teglia (BO)
foto

