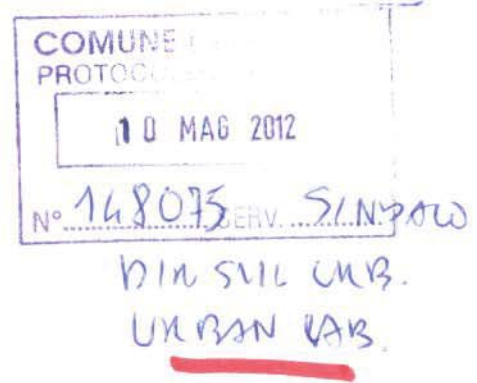


739

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO
FASC. N° 73 1.1 MAG. 2012.

al Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante 10, 1° piano
16100 Genova



Ill.mo Signor Sindaco
del Comune di Genova
Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Responsabile Unico del Procedimento Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione in Area Portuale

Oggetto: Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione Consiglio Comunale n 92 del 07/12/2011

Osservazioni

Ai sensi dell'art 38 comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n 36

della Società Talea di Gestione Immobiliare spa, [redacted] e sede amministrativa in [redacted], in persona del Vice Presidente Arch Roberta Ferrari,

in relazione

al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con deliberazione Consiglio Comunale n 92 del 07/12/2011 di cui all'avviso del Comune di Genova, Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del 30 gennaio 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte IV, dell'8 febbraio 2012.

*** ** La Società Talea di Gestione Immobiliare s.p.a. è proprietaria, tra l'altro, dell'impianto produttivo relativo alla attività di Ipercoop Liguria presso il Centro Commerciale l'Aquilone sito in Genova Bolzaneto, Via Romairone Circonscrizione Val Polcevera, censito al NCEU del Comune di Genova alla sezione SQ, foglio 10, mappale 738 sub 10,

Premesso che

- a) La descrizione fondativa alle voci "commercio" nel capitolo dedicato al sistema produttivo commerciale e turistico, analizza e sintetizza gli obiettivi del piano in merito alle strutture di vendita medie e grandi con due tabelle dimensionali non rappresentative della reale distribuzione sul territorio delle aziende ivi presenti delle quali sono, peraltro, indicati valori errati delle SNV ed omesse localizzazioni importanti di strutture medie e grandi alimentari e miste,
- b) Viene dichiarato, inoltre, che nelle tabelle di cui sopra sono state considerate le attività per le quali si prevede "limitazione alla realizzazione di nuove superfici" derivanti dalla Programmazione Regionale (cioè le MSV alimentari e le GSV alimentari e non) al fine di incrementare il "commercio di prossimità" che si ritiene essere luogo socializzante e rassicurante, negando conseguentemente l'attività aggregativa realizzata dai centri commerciali esistenti,
- c) In linea generale la disciplina regionale in materia di commercio (TUC n1/2007 e DCR del 8/05/07) è riferita all'esercizio delle attività, mentre spetta alla disciplina urbanistica ogni valutazione degli impatti sul territorio che la funzione commerciale può produrre nella sua complessa articolazione; e che andrebbero quindi, meglio precisati i concetti introdotti dal PUC di

“categoria” e di “funzione” (precisando se la funzione coincide o no con la classificazione regionale), per i diversi effetti che dette funzioni producono sul territorio, pur appartenendo alla stessa categoria della distribuzione al dettaglio.

d) Nel PUC si identificano negli ambiti AR-PU le parti di territorio urbano specifico volto ad accogliere il "produttivo a ridotto impatto ambientale", quali: artigianato/terziario avanzato/direzionale/commerciale, raggruppando così sotto il termine produttivo, tutte quelle funzioni proprie del tessuto urbano ivi comprese le medie e grandi strutture di vendita alimentare, ancorchè inibite nella loro realizzazione dalle norme specifiche di Ambito,

e) All'art 10 cap Ambiti della Relazione Descrittiva dell'apparato normativo del piano, l'ambito di riqualificazione AR-PU viene definito quale "Parte del Territorio destinato ad insediamenti produttivi e commerciali,.....destinato ad essere mantenuto, trasformato, completato o costruito",

f) L'ambito AR-PU individua come funzioni principali: artigianato minuto, industria artigianato e logistica con esclusione delle attività di cui all'art 12 punto 7.3 lettera c) delle Norme Generali, terziario avanzato, 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; come funzioni complementari: residenza, connettivo urbano ,esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, servizi privati, rimessaggi; parcheggi privati: pretinenziali e liberi da asservimento;

g) L'art 17 punto 3.4 stabilisce che negli Ambiti di Riqualificazione (AR-PU e altri) non sono ammesse nè medie nè grandi Strutture Alimentari, in particolare non sono ammesse Grandi Strutture di vendita in tutto il PUC.

*** ** * La Società esponente, come sopra rappresentata, intende proporre le seguenti

OSSERVAZIONI

1. Con riferimento alle norme di conformità per le zone SIS -S Servizi Pubblici di interesse generale e locale con funzioni ammesse come Principali: servizi pubblici, parcheggi pubblici e 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", che disciplinano gli interventi edilizi per le relative funzioni ammesse; le prescrizioni particolari indicano che le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.

Tale impostazione è condivisibile, tuttavia, con riferimento agli elaborati e all'apparato normativo del P.U.C. adottato, si deve rilevare e far constatare che, per alcuni ambiti specifici risulta essere di problematica applicazione in quanto non chiaramente identificate all'origine le destinazioni di zona: ci si riferisce in particolare a quelle dell'ambito AR-PU, ove sono comprese le medie e grandi strutture di vendita alimentare esistenti, e in cui è inserito, tra l'altro il Centro Commerciale l'Aquilone, che conseguentemente risultano inibite nella loro realizzazione dalle norme specifiche di Ambito.

Si evidenzia, infatti, una sostanziale incongruenza tra le strutture esistenti e le prescrizioni di piano in quanto , non ammettendo per tutto il territorio comunale grandi strutture di vendita alimentare, si nega di fatto la conferma e/o la trasformazione nel tempo delle strutture alimentari esistenti per le quali si sono svolti iter istruttori precedentemente autorizzati. In questo modo si limitano le possibilità di intervento su tali strutture al solo risanamento conservativo oltre che agli

adeguamenti tecnologici, funzionali e igienico sanitari, limitandone di fatto, la continuità imprenditoriale.

Si chiede pertanto che vengano inserite nelle funzioni principali dell'ambito AR-PU le Grandi Strutture di vendita di generi alimentari limitatamente a quelle esistenti al fine della applicazione della "Disciplina degli interventi edilizi". Restano confermate, con riferimento al sistema dei servizi pubblici, le quantità individuate dalla specifica disciplina di piano.

2. Nonostante il PUC richiami la disciplina regionale sul commercio, appare chiaro che :
-non vengono definite in maniera corrispondente tutte le tipologie che la legge regionale introduce nelle diverse articolazioni (EV, MSV, GSV, Aggregazione di esercizi singoli, Distretti Commerciali Tematici, Parchi commerciali) distinte per classificazione dimensionale tipologica e merceologica;

- la categoria funzionale ""distribuzione al dettaglio"" è articolata solo in alcune specie diversamente definite, ad esempio il "C.I.V.A. e le medie strutture di vendita integrate non alimentari," e non è chiaro se la scelta costituisce o meno una limitazione delle funzioni genericamente ammesse.

Pertanto si chiede che vengano normate e regolamentate tutte le tipologie in cui si articola la distribuzione al dettaglio nella legislazione regionale e che siano disciplinate coerentemente con tali nozioni.

Per quanto sopra esposto la Società Talea di Gestione Immobiliare s.p.a. chiede che gli elaborati del PUC vengano adeguati ai rilievi e alle osservazioni di cui sopra.

Con Osservanza

Società Talea di Gestione Immobiliare spa

Il Vice Presidente

arch Roberta Ferrari



TALEA S.p.A.
Il Vice Presidente
Arch. Roberta Ferrari

Genova 5 maggio 2012

N 900

F-3600

