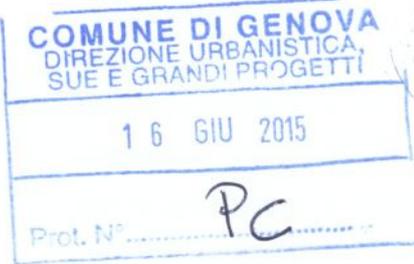




all. elaborato / Bertoni  
Succi / Brusaporci  
16/06/15 4

Dir. Sil Urbanistico



Spett.le  
Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante civ.10,  
16100 Genova

**OGGETTO: OSSERVAZIONI** inerenti l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed il correlativo aggiornamento delle Norme Generali del Piano, la modifica della zonizzazione riferita alla Zona D e delle relative norme di attuazione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44, comma 1, della L.R. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. b), della L.R. 16/2008 e s.m.. nei confronti della deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 07.12.2011 per l'immobile in Genova Via Multedo di Pegli civ. 8.

#### 1. PREMESSA

Premesso che con D.C.C. 2015-8 - approvazione di documento contenente determinazioni in merito ai pareri ed osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 40, comma 1, lettera a) della legge regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i.. è stato definitivamente adottato il P.U.C. 2014-2015, la sottoscritta Soc. Blue Building con sede in Genova Via Corsica civ. 21 int. 12 16100 P.I.: 01696510997 e dal Geom. Caporizzi Nicola con studio in Genova Via Fieschi civ. 2 int. 23 Tel. 010.584395 Fax 010.542082 e Milano P.za Diaz civ. 7 Mail: nicola@studiocaporizzi.com, in qualità di proprietaria del fabbricato sito in Genova **Via Multedo di Pegli Civ. 8** intende muovere ed inoltrare le seguenti Osservazioni al Progetto Definitivo di Piano Urbanistico Comunale allegando la seguente documentazione:

- documentazione fotografica generale di riferimento **(All.to n° 1)**;
- stralcio della Toponomastica **(All.to n°2)**;
- stralcio del P.U.C. 2014/2015 adottato **(All.to n°3)**;
- stralcio del P.U.C. 2000-2009 **(All.to n°4)**;

ai sensi dell'Art. 9 della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150 del 17.08.1942 e dell'Art. 44 comma 4, della Legge Urbanistica Regionale n° 36 del 04.09.1997 presenta la seguente osservazione.

\*\*\*\*\*

Trattandosi di edificio ricadente in zona di P.U.C. adottato classificata come **AR-PU** **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVO - URBANO** così articolata:

## ▪ **AR-PU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso**

### **Funzioni ammesse:**

**Principali:** Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12 delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12 delle norme generali) , terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

**Complementari:** Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Limitatamente agli edifici esistenti: Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

## ▪ **AR-PU-2 Disciplina degli interventi edilizi**

### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente:**

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito altresì in edifici in cui la funzione storica caratterizzante e prevalente è la residenza.

Il cambio d'uso per l'inserimento di Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato è consentito nel limite del 20% della S.A. di progetto disponibile sino ad un massimo di mq 5.000).

**E' intendimento della Società scrivente inoltrare la presente richiesta per ottenere la modifica della destinazione di piano con una più compatibile, quale la commerciale - naturale destinazione del fabbricato in zona -.**

La zona in questi ultimi anni come si può facilmente vedere percorrendo la strada ha conosciuto una trasformazione da zona produttiva a zona commerciale con la presenza di Fabbricazioni Idrauliche che svolge attività di vendita al dettaglio e la riqualificazione prevista per l'area limitrofa, oggi in completo stato di abbandono e per la quale è previsto un centro commerciale di grandi dimensioni.

## 2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

<b>Provincia</b>	: Genova
<b>Comune</b>	: Genova
<b>Località</b>	: Delegazione di Pegli
<b>Via</b>	: Multedo di Pegli civ.8 (catastalmente civ. 70 R)
<b>Piani</b>	: T-1°-2°-3° (terrazzo di copertura)
<b>Destinazione</b>	: Terziario/produttivo/direzionale

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE

La società esponente è proprietaria del complesso immobiliare a destinazione produttivo/artigianale con elevato contenuto tecnologico ubicato nella delegazione di Multedo-Pegli lungo l'arteria viaria che collega tutti i Municipi del ponente genovese e che in questo tratto prende il nome di Via Multedo di Pegli.

L'edificio nella sua interezza è composto da quattro piani complessivi T - 1° - 2° - 3° (terrazzo di copertura) e comprende aree esterne pertinenziali destinate in parte a parcheggi riservati ed in parte a spazi di manovra nonché carico e scarico delle merci.

Il compendio in oggetto è delimitato da recinzione metallica comprensiva di due ampi cancelli atti a garantirne l'accesso sia pedonale sia carrabile. Dette aperture sono situate ai lati estremi del fabbricato ed aggettano sulla Via Multedo di Pegli. Completa la proprietà un'area urbana esterna alla recinzione anzidetta anch'essa destinata a parcheggio autovetture. Detta porzione immobiliare (censita al Catasto Fabbricati con il sub. 2 del mapp. 488 foglio 47) è posta ad ovest dell'edificio in esame e costeggia la recinzione anzidetta sino all'intersecazione con la Via Multedo di Pegli sulla quale gode di libero accesso carrabile.

In particolare il fabbricato è stato realizzato negli anni '80 e presenta caratteristiche riconducibili agli standard edilizi/costruttivi tipici di quel periodo per immobili a destinazione industriale/produttiva in particolare per l'attività di stamperia.

Nel corso dell'ultimo decennio sono stati eseguiti alcuni interventi di manutenzione straordinaria quali ristrutturazione interna ed adeguamenti alle normative vigenti con rinnovo degli impianti, dei sistemi di sicurezza e dei servizi.

Originariamente destinato alla produzione del giornale Secolo XIX ad oggi viene utilizzato come centro operativo della Soc. Postel (azienda leader nella distribuzione di corrispondenza che manipola e lavora la cellulosa per il confezionamento di buste da lettere) con suddivisione interna degli spazi razionale ed adeguata alla tipologia di attività che questa azienda svolge.

#### **4. DESCRIZIONE DELLA ZONA**

A seguito della suddivisione territoriale del Comune di Genova in Municipi si evidenzia che la delegazione di Pegli rientra nel Municipio n° 7 – Ponente - che di fatto copre la parte Ovest dell'intero Comune sino al confine con quello di Arenzano.

In questo contesto il fabbricato in esame è situato nell'estremità Est del predetto Municipio pressochè in corrispondenza dell'area portuale di Multedo denominata "Porto Petroli" che, pur facendo parte della delegazione di Pegli in realtà può essere considerata come la naturale prosecuzione del polo produttivo di Sestri Ponente ove trovano collocazione numerose attività terziarie e produttive di importanza internazionale.

I collegamenti sono garantiti dalla presenza del vicino casello autostradale di GE-Pegli sulla direttiva Genova-Ventimiglia oltrechè dall'asse viario di Via Multedo di Pegli che in questo tratto presenta doppia corsia per ogni senso di marcia.

A tal proposito si precisa che la zona ove insiste il bene in esame, unitamente alla delegazione di Sestri Ponente, recentemente è stata interessata da svariati interventi di riqualificazione urbana con realizzazione di nuova viabilità, servizi e trasformazioni logistiche che interessano ed interesseranno tutto il territorio ricompreso tra Cornigliano e Pegli.

#### **5. CONCLUSIONI**

La nuova disciplina del P.U.C. non è quindi giustificata, in quanto in realtà si tratta di un unico lotto omogeneo dal punto di vista delle caratteristiche paesaggistiche, pienamente coerente con il contesto residenziale circostante che in questi ultimi anni ha conosciuto una parziale trasformazione da artigianale a commerciale, a parte la zona del porto petroli.

La regola, ripetutamente affermata della giurisprudenza amministrativa è nel senso che "nella attività di pianificazione urbanistica è insita una diversità di trattamento tra le diverse zone del territorio e la sperequazione che ne consegue è solo legittima ove trovi la sua giustificazione nella natura intrinseca delle zone".

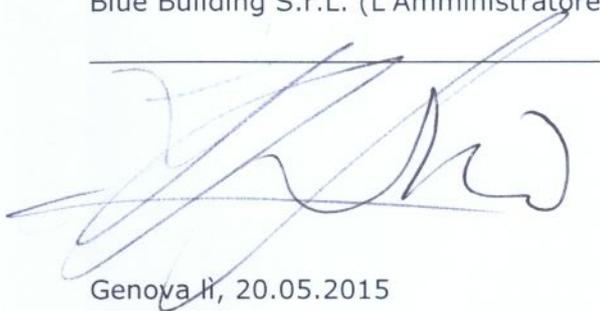
La valorizzazione dell'edificio che compone il lotto in questione dipende da un complesso sistema di interventi che, oltre all'aspetto del recupero edilizio, riguardano i temi della trasformabilità di utilizzo futuro e che pertanto non possono essere penalizzati con una quota minima del 20% di trasformazione della destinazione.

Per tali motivazioni si richiede che venga rettificata la destinazione in una più flessibile per consentire alla proprietà di poter alienare o locare a più realtà artigianali-commerciali l'intero stabile secondo il fenomeno che abbiamo conosciuto in questi ultimi anni per la zona di Campi che oggi è stata convertita in buona parte in area commerciale all'ingrosso ed al dettaglio.

In conclusione l'esponente chiede che la disciplina adottata ad oggi sia modificata con una destinazione più versatile.

Con ogni salvezza dei propri diritti e della tutela dei propri interessi.

Blue Building S.r.L. (L'Amministratore)

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be a cursive representation of the name of the administrator.

Genova II, 20.05.2015

Allegati : C.s.d.



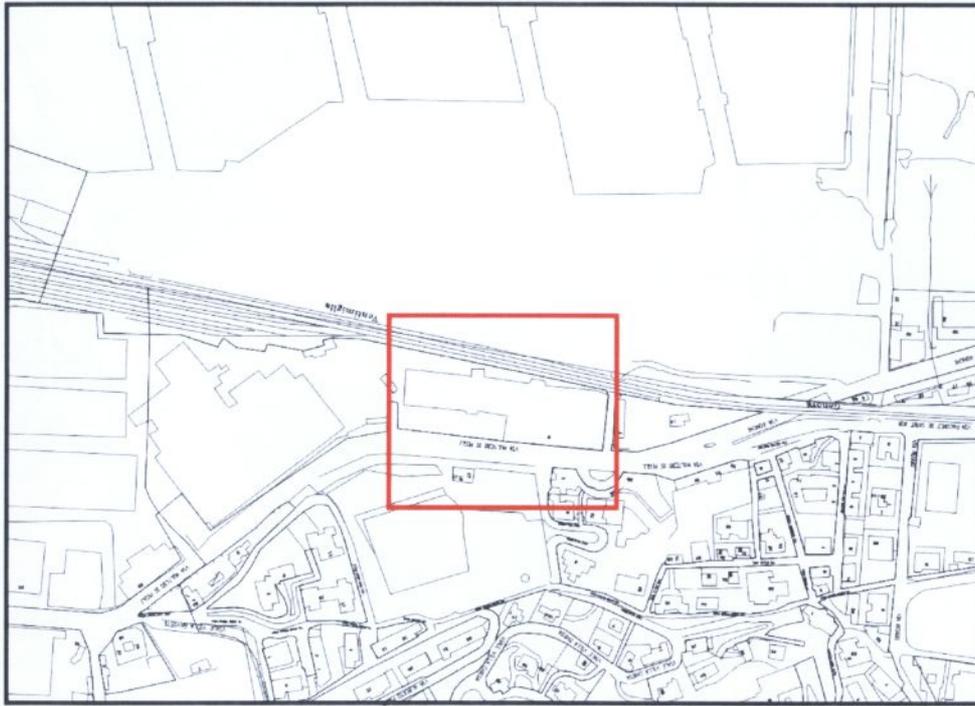
Geom. Nicola Caporizzi  
Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082



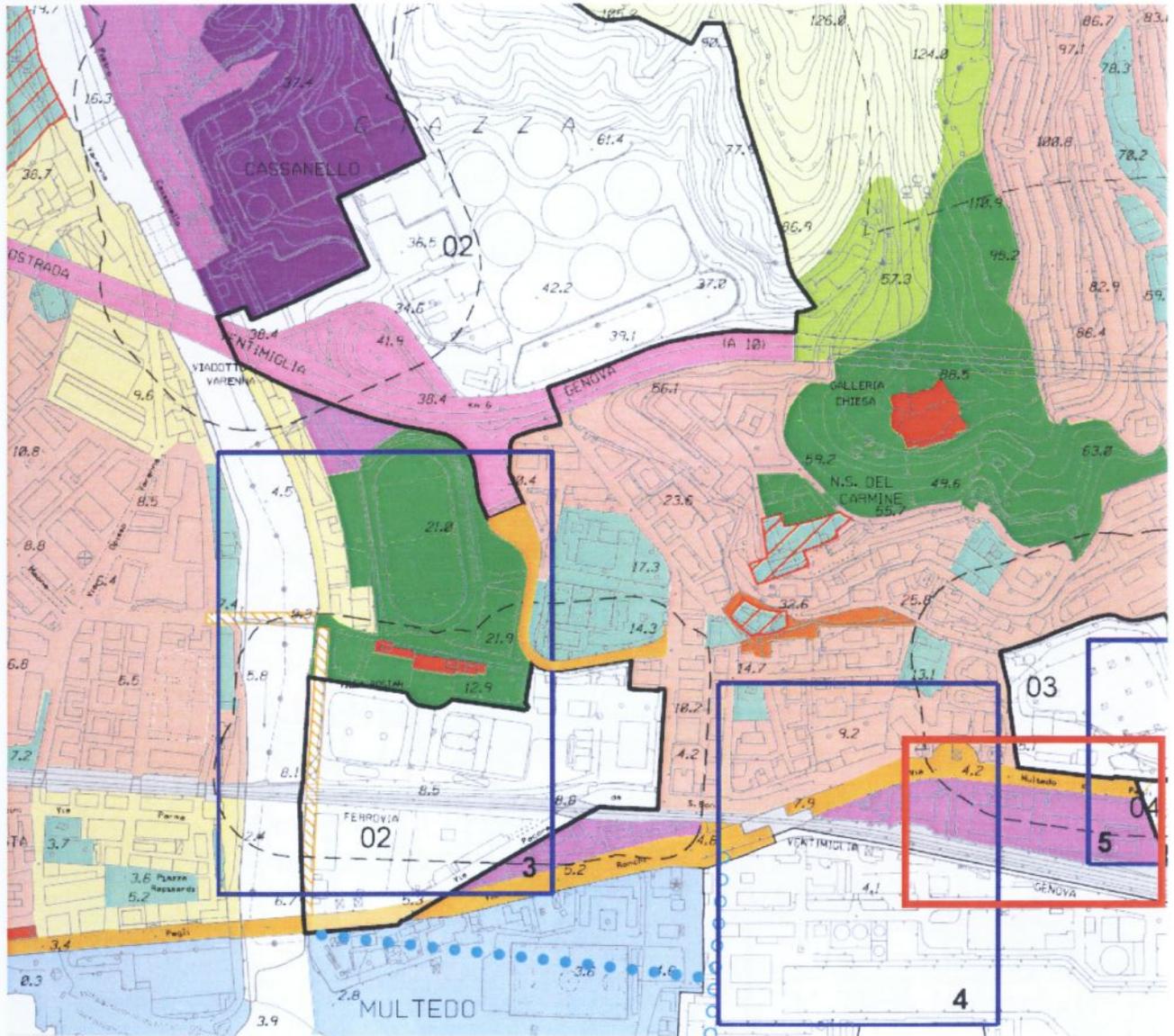








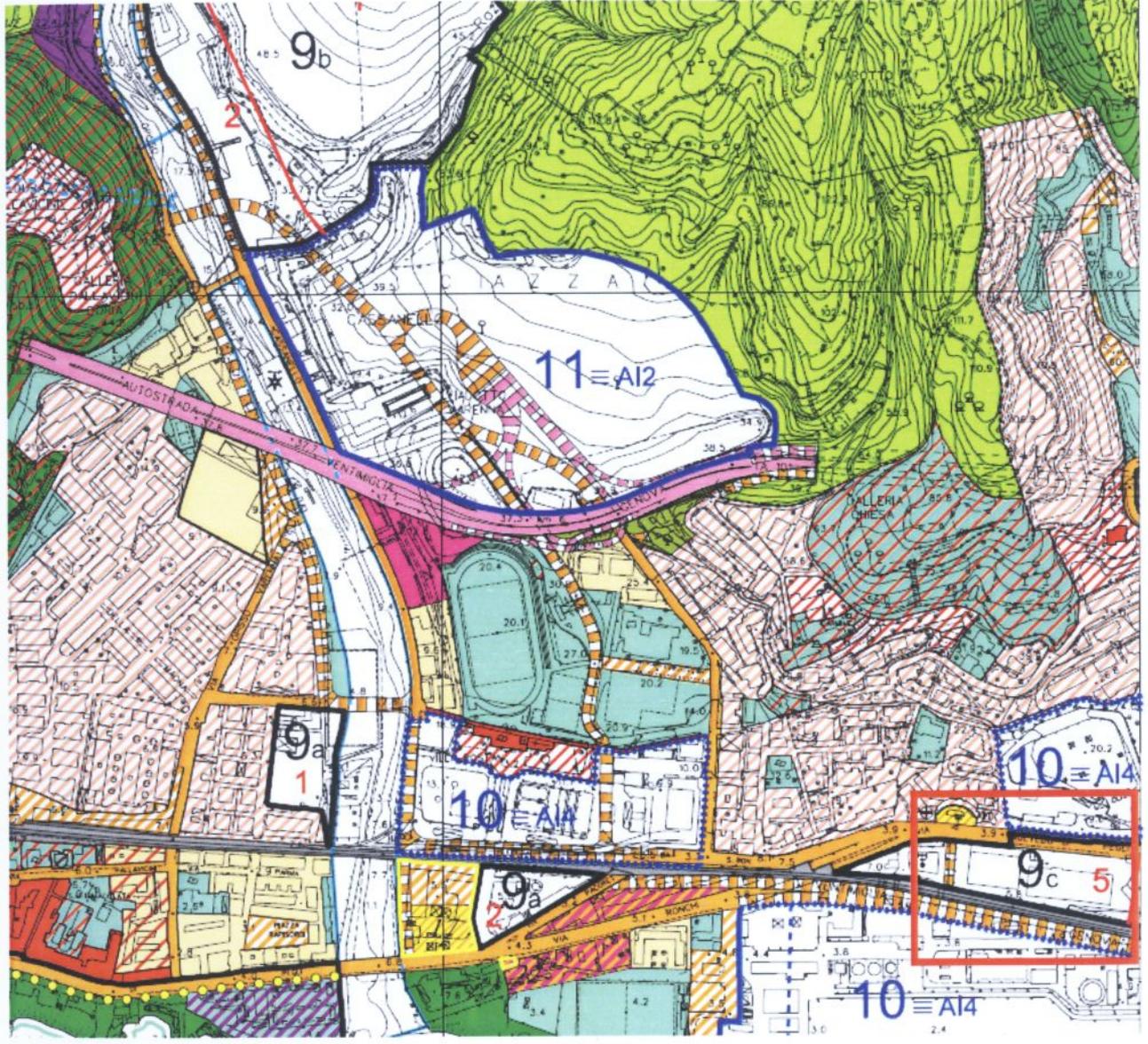
**ESTRATTO DI TOPONOMASTICA SCALA 1:5000**



ESTRATTO DI P.U.C. 2015 ADOTTATO; ZONA AR-PU. SCALA 1:5000



Geom. Nicola Caporizzi  
Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082



ESTRATTO DI P.U.C. 2009; DISTRETTO 9C SUB SETTORE 5. SCALA 1:5000