



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI
DECISIONI DI GIUNTA
SEDUTA DEL 18/12/2014

Presiede: Il Sindaco Doria Marco
Assiste: Il Segretario Generale Mileti Pietro Paolo

Presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Doria Marco	Sindaco	P
2	Bernini Stefano	ViceSindaco	P
3	Boero Pino	Assessore	P
4	Crivello Giovanni Antonio	Assessore	P
5	Dagnino Anna Maria	Assessore	A
6	Fiorini Elena	Assessore	P
7	Fracassi Emanuela	Assessore	P
8	Garotta Valeria	Assessore	A
9	Lanzone Isabella	Assessore	P
10	Miceli Francesco	Assessore	A
11	Piazza Emanuele	Assessore	P
12	Sibilla Carla	Assessore	P

DEC-2014-81 AVVIO DI UN PROGETTO PER LA
RISTRUTTURAZIONE DELL'EX MERCATO
COMUNALE DI TEGLIA, FINALIZZATO
ALL'INSEDIAMENTO DI UN ESERCIZIO DI VICINATO

Premesso che :

- con Delibera del Consiglio Comunale numero 42 del 23.9.2014 è stata approvata la permuta tra il Comune di Genova e la Sviluppo Cantore s.r.l. per l'acquisizione dei locali siti in via Cantore 3, piani 10 e 11, destinati ad uffici civici, contro la cessione di diritti reali e immobili di civica proprietà non più utilizzabili a fini istituzionali;

- tra gli immobili dei quali è stata deliberata la cessione alla Sviluppo Cantore s.r.l. (successivamente incorporata nella Progetti e Costruzioni S.p.A.) è compreso il fabbricato contraddistinto con il civico 39 rosso di Piazza de Caroli, già sede del mercato Comunale di Teglia, comprensivo di aree esterne per circa mq. 112;

- con istanza pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese, lo Studio Viziano, in nome e per conto della Società IN'S MERCATO S.p.A. promessa utilizzatrice del bene, ha richiesto valutazione preliminare di proposta progettuale riferita alla realizzazione di intervento riguardante la ristrutturazione del suddetto fabbricato allo scopo di potervi insediare una esercizio di vicinato di generi alimentari con S.N.V. di mq. 232;

- la realizzazione dell'intervento comporta approvazione del progetto in variante al PUC vigente, per allinearlo al Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011 in itinere che, relativamente alla zona di intervento, ha sostituito la destinazione a servizi pubblici con un Ambito di Riqualificazione - Urbanistica Residenziale, ove gli esercizi di vicinato risultano essere compresi tra le funzioni principali ed ove sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

- la legge regionale 10 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - anche in attuazione dell'art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazione, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) nonché dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 2008, - definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello sportello unico per le attività produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

- le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.i.m.- trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

- l'articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello unico per le Imprese, comportino l'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

- dalle indicazioni che si traggono dalla lettura del Piano Urbanistico Comunale vigente e del Progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, si evince che la destinazione urbanistica vigente non è aggiornata rispetto alle previsioni del nuovo PUC in itinere, che ha incluso il lotto entro l'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale, avuto riguardo alla dismissione del mercato ed alla

volontà di alienare l'immobile che hanno indotto a cancellare l'originaria destinazione a servizi pubblici.

- è interesse dell'Amministrazione, anticipare gli effetti dell'applicazione del P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, ove tale azione risulti essere finalizzata alla promozione dello sviluppo di attività produttive, anche nel comparto del commercio nel caso di specie attraverso l'insediamento di un'attività che confermando la vocazione commerciale del fabbricato posto in posizione baricentrica rispetto all'abitato di Teglia, la cui fruizione è favorita dalla presenza di un parcheggio pubblico a raso che ne facilita la funzionalità nei confronti dell'Utenza;

- sotto profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato l'ipotesi progettuale si inserisce in modo adeguato nel contesto, attraverso il recupero edilizio dell'immobile, offrendo occasione per eliminare lo stato di degrado che si è venuto a creare a seguito della chiusura del mercato e del mancato presidio che è derivato sugli spazi che lo attorniano, in particolare gli spazi residuali afferenti l'area di distacco posta a confine con il rilevato della linea ferroviaria.

Vista:

- la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti, in ordine all'intervento, proposto dalla IN'S MERCATO S.p.A per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Piazza De Caroli, in variante al P.U.C. vigente in allineamento al progetto preliminare del P.U.C. in itinere.

la Giunta
DECIDE

- di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in variante al PUC vigente il progetto inerente la proposta progettuale come in premessa citata.

Il Sindaco
Marco Doria

Il Segretario Generale
Pietro Paolo Mileti

STUDIO VIZIANO

Geom Costeserz

15.07.2014

€

Associazione Professionale
Via F. Pozzo 14
16145 Genova
P.IVA 03484050103

Telefono 010 315615 (r.a.)
Telefax 010 363459
e-mail: studio@gruppoviziano.it
web: www.gruppoviziano.it



SVcc/61

Genova, 11 Luglio 2014

Spettabile
Comune di Genova
Via Di Francia, 1
16121 Genova

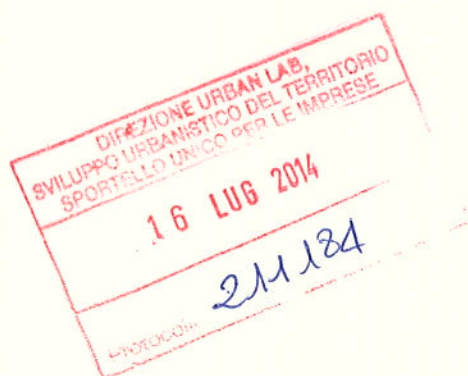


Ex mercato rionale a Teglia - Piazza De Caroli 39r.

Il sottoscritto Studio Viziano con sede in Genova, Via F. Pozzo, 14/3 tel. 010315615, mail studioviziano@gruppoviziano.it, a nome e per conto della Società IN'S MERCATO S.p.A., con sede in Pianiga (VE), Via Veneto, 9, C.F. 00115180283, chiede l'approvazione della variante urbanistica al PUC vigente in allineamento al PUC adottato come da relazione tecnica ed elaborati grafici allegati.

Con i migliori saluti.

Ing. Davide Viziano



Trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 196/2003

Con riferimento al disposto dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 196/2003 Vi informiamo che i dati personali e anagrafici forniti ai fini contrattuali saranno custoditi presso la sede dell'azienda scrivente per finalità di archiviazione, elaborazione, documentazione e attività commerciali.

La diffusione dei dati rimarrà in ambito aziendale per le attività sopra elencate.



COMUNE DI GENOVA

Scheda di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 10/2012 finalizzata all'approvazione di un progetto, in variante al P.U.C. vigente al fine del relativo allineamento al progetto preliminare del P.U.C. in itinere, per l'ampliamento di un fabbricato esistente finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato.



OGGETTO:

- **Progetto:** pervenuto il 3.11.2014
- **Richiedente:** IN'S MERCATO S.p.A.
- **Progettista:** Studio Viziano
- **Localizzazione:** Piazza De Caroli 39r
- **Tipologia di intervento:** nuova costruzione per ampliamento

PREMESSE

Si tratta di un fabbricato, originariamente sede di un mercato comunale, attualmente dismesso, per il quale, nel contesto dell'alienazione dal civico patrimonio, viene richiesta l'approvazione di una variante per rendere immediatamente operativa la disciplina del P.U.C. operante in salvaguardia, che ammette l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante l'incremento della S.A entro il limite massimo del 20% della SA esistente e del 20% del volume geometrico di cui all'art. 70 della L.R. n. 16/2008.

A questo proposito si evidenzia che la consistenza dell'immobile oggetto di alienazione, come risulta dagli elaborati e da informazioni assunte presso il Settore Patrimonio, è generata da un volume in muratura e da una tettoia parzialmente crollata (posta sui prospetto rivolto verso la ferrovia).

DESCRIZIONE

L'intervento riguarda:

- l'ampliamento del fabbricato attraverso la realizzazione di un modesto prolungamento dello stesso verso nord (c.a. 2,00 m) e la relativa sopraelevazione (parziale), destinata ad ospitare spogliatoi, servizi igienici ed un locale tecnico;
- la riduzione dell'ingombro della tettoia (minore profondità) ed il relativo tamponamento che genera la creazione di un locale per il quale viene confermato l'uso come area di sosta e scarico merci; la relativa superficie potrà essere conteggiata nella superficie accessoria a condizione che rientri nei casi e nelle quantità previste dall'art. 67 della L.R. n. 16 (es. porticato).

ANALISI:

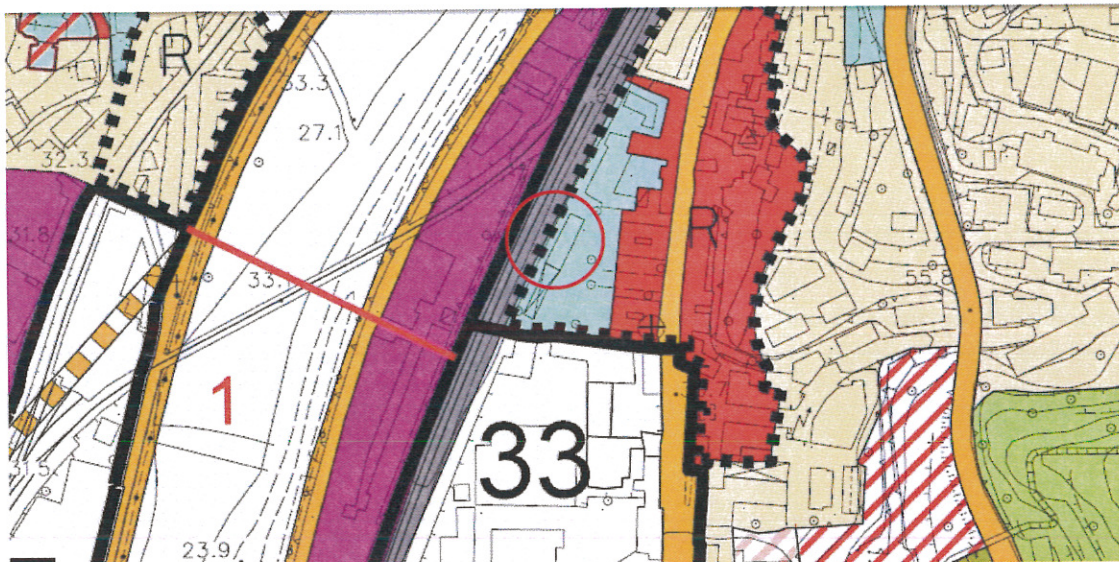
Tabella 1 (P.U.C. vigente e P.U.C. adottato)

P.U.C. vigente	Sottozona FF
P.U.C. adottato	Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR
Zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici imposti dal P.U.C. adottato	Area inondabile fascia C ininfluente Vincoli imposti NO



COMUNE DI GENOVA

Stralcio P.U.C. vigente (fg. 17):



Stralcio P.U.C. adottato (tav. 3.5 assetto urbanistico):

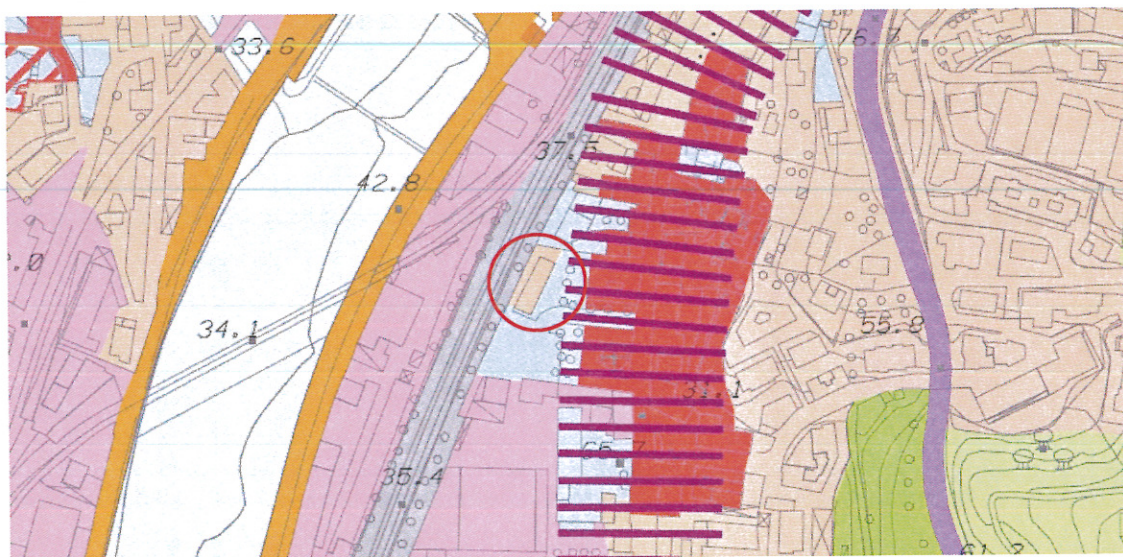


Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)

P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU (art. 38) ininfluyente Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluyente Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluyente
P.T.C. Provinciale	ininfluyente
Piano di Bacino Torrente Polcevera	Carta fasce fluviali: Fascia C* storicamente inondata sono ammessi modesti ampliamenti volumetrici entro la soglia del 20% compatibile



COMUNE DI GENOVA

Tabella n. 3 (provvedimenti sovraordinati, vincoli e fasce di rispetto)

Zonizzazione acustica	Classe 4 ininfluente
Reticolo idrografico	No
R.I.R.	No
Tutela ex D.Lgs. 42/2004	No
SIC	No
ZPS	No
Zona percorsa da incendi	No
Aree carsiche	No
Bonifica	No
Rispetto cimiteriale	No
Rispetto autostradale	No
Rispetto ferroviario	Si
Vincolo Aeroportuale	Da verificare
VAS	Da verificare

Dalle indicazioni dei due Strumenti Urbanistici Generali si evince che la destinazione urbanistica vigente non è aggiornata rispetto alle previsioni del nuovo PUC in itinere il quale ha incluso il lotto entro l'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR, avuto riguardo alla dismissione del mercato ed alla volontà di alienare l'immobile che hanno indotto a cancellare l'originaria destinazione a servizi pubblici.

Le Norme di conformità del nuovo PUC, nel contesto degli interventi sul patrimonio esistente per l'ambito AR-UR, ammettono la ristrutturazione edilizia nell'ambito della quale, come disciplinato dalle Norme di Generali (cfr. punto 1.5 art. 13), è consentito l'ampliamento esterno degli edifici mediante l'incremento della SA entro il limite massimo del 20% di quella esistente.

La SA ed il volume geometrico (fabbricato e tettoia) riferiti allo stato attuale sono dichiarati rispettivamente pari a 225 mq e a 1367 mc.

L'intervento genera la realizzazione di una SA e di un volume (aggiuntivi) rispettivamente pari a 44 mq e a 191 mc, entrambi inferiori a valori massimi ammessi (45 mq e 273 mc).

Il progettista, oltre all'ottenimento della deroga, da parte di RFI, per la costruzione a distanza inferiore ai 30 mt dalla zona di occupazione della rotaia, dovrà dimostrare il rispetto delle distanze minime prescritte dalla disciplina dell'ambito AR-UR, con particolare riferimento alle distanze di 10 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Trattandosi di un esercizio di vendita di generi alimentari con SNV inferiore a 250 mq sotto il profilo commerciale non si rilevano motivi ostativi nei confronti delle disposizioni regionali vigenti in materia.

Sotto il profilo progettuale oltre alla condizioni poste per la zona coperta destinata allo scarico delle merci, si prende atto della previsione di un'area pertinenziale per la sosta pari a 16 mq (uno stallo) ancorchè nel contesto della ristrutturazione edilizia tale dotazione non sia prescritta.

VALUTAZIONI

L'ipotesi di intervento contiene elementi di interesse:

- per la valorizzazione di un immobile appartenente al civico patrimonio in quanto ne rende possibile la ristrutturazione in tempi decisamente più brevi;
- in quanto consente di eliminare lo stato di degrado che si è venuto a creare a seguito della chiusura del mercato e del mancato presidio che è derivato sugli spazi che lo attorniano soprattutto quello afferente la zona confinante con il rilevato della ferrovia.



COMUNE DI GENOVA

CONCLUSIONI



Alla luce di quanto sopra esposto, ed alle condizioni poste, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'attivazione un procedimento finalizzato all'ampliamento del fabbricato per l'insediamento di un esercizio di vicinato, attraverso un progetto che comporta l'approvazione di variante al PUC vigente per il relativo allineamento con quello in itinere, vista la compatibilità di quanto proposto con l'ambito AR-UR; ciò consente di dare operatività, nell'immediato, alle nuove previsioni pianificatorie ed alla relativa disciplina di attuazione, superando la situazione di stallo generata dalle previsioni del PUC vigente non più aggiornate che ostacolano la valorizzazione della struttura dell'originario mercato e l'eliminazione dello stato di abbandono in cui versa la il fabbricato ed i relativi spazi di pertinenza.

Peraltro l'insediamento di un'attività di vendita di generi alimentari e non alimentari (supermercato privato) conferma la vocazione commerciale del fabbricato la cui ubicazione è favorita dalla presenza di un parcheggio pubblico a raso che ne assicura la funzionalità nei confronti dell'utenza.

Ulteriore aspetto di significativa importanza è quello rappresentato dalla riqualificazione che consegue allo sblocco dell'attuale situazione di abbandono.

Novembre 2014

Il Dirigente Responsabile
Arch. Ferdinando De Fornari