

Geom. Cortesia
03.10.2013
B

Al Comune di Genova
Direz. Sviluppo Urbanistico
Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia 1
16149 – Genova



c.a. Arch. Ferdinando De Fornari
c.a. Geom. Sergio Cortesia

Genova, 03/10/2013



Oggetto: Via Di Francia, Lotto 1.1.1. – Promontorio di San Benigno – Genova
Schema di assetto urbanistico (S.A.U. – D.C.C. n.25/2002)

Proposta progettuale relativa al Lotto 1.1.1.

Con la presente si sottopone alla Vostra attenzione una proposta progettuale di massima, riguardante la zona di San Benigno lungo la via di Francia, a completamento di un processo di trasformazione della città di Genova, individuato dal S.A.U (Schema di Assetto Urbanistico – D.C.C. n.25/2002) nell'area comprendente il lotto 1.1.1.

Il S.A.U. è stato approvato con la D.C.C. n.25 del 2002, e attualmente quasi tutti i lotti previsti sono stati completati o sono in corso di completamento, fatta eccezione per l'Ambito 1.1. ed in particolare per il lotto 1.1.1.

Nell'Ambito 1.1 il S.A.U. ha previsto una destinazione delle aree prevalentemente di tipo Residenziale (previsione già attuata nel lotto 1.1.2.) e di Assistenza alla Mobilità Veicolare e Commerciale.

L'assetto proposto a suo tempo, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il PUC ha assegnato all'area in oggetto, richiede a nostro avviso un mutamento parziale ovvero una ricalibrazione delle destinazioni d'uso principali previste, dando maggior peso alla destinazione Commerciale che meglio si integra con il contesto fortemente caratterizzato dal nuovo consistente insediamento residenziale.

Tale rimodulazione trova una giustificazione nell'attuale crisi economica mondiale, che in particolare investe il mondo dell'auto, dando conto delle ragioni della richiesta di una revisione che riduca la quota parte destinata all'Assistenza alla Mobilità Veicolare.

In particolare riteniamo inoltre necessario avviare attività con forte incidenza occupazionale, allo scopo di contrastare l'attuale situazione recessiva che si è venuta a creare per effetto della crisi e che colpisce in modo incisivo la nostra città.

Non va trascurato inoltre che l'intera area in oggetto necessita di interventi di completamento affinché si possa procedere ad una conclusiva definizione dei vari lotti interessati. In particolare ci riferiamo ai problemi del Circolo ricreativo della Culmv nel lotto 1.1.4 ed al completamento della zona residenziale nel lotto 1.1.2. che ad oggi risulta sensibilmente rallentata.

Il nostro progetto s'inserisce all'interno di questa trasformazione, proponendo di conservare la destinazione d'uso principale di Assistenza alla Mobilità Veicolare concentrandola nel lotto 1.1.3 (come previsto dal progetto approvato S.U. n. 268/2012 – Permesso di Costruire n. 825/2012), e destinando il lotto 1.1.1. esclusivamente alla funzione Commerciale (non alimentare) con la relativa dotazione di parcheggi.

L'attuazione di un progetto univoco che coinvolga un'area urbana rimasta per molti anni irrisolta e fortemente degradata consentirebbe di dare finalmente un completamento al tessuto urbano della zona, nel rispetto degli standard urbanistici indicati dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato (parcheggi, aree verdi, connessioni pedonali).

Si riassumono di seguito i dati dimensionali previsti dal S.A.U

DATI S.A.U. APPROVATO (Det. Dirig. N. 2012-118.18.o.-73)

Superficie asservita 35.349,00 mq

Superficie asservibile 8.817,00 mq

S.L.A. Totale 26.512,00 mq

S.L.A. disponibile 6.612,75 mq

S.N.V. disponibile 3.300,00 mq

L'ipotesi progettuale proposta all'interno del Lotto 1.1.1. prevede il mantenimento della S.L.A. disponibile e della quantità di superficie asservibile (8.817,00 mq), ridistribuendo, all'interno di tale superficie, le quantità da destinarsi alla singola funzione commerciale (non alimentare):

S.L.A. Commerciale sup. 6.200,00 mq

S.N.V. TOTALE sup. 5.000,00 mq

A maggior chiarimento per quanto sopra descritto si rimanda all'elaborato grafico di progetto allegato alla presente.

Cordiali saluti.

