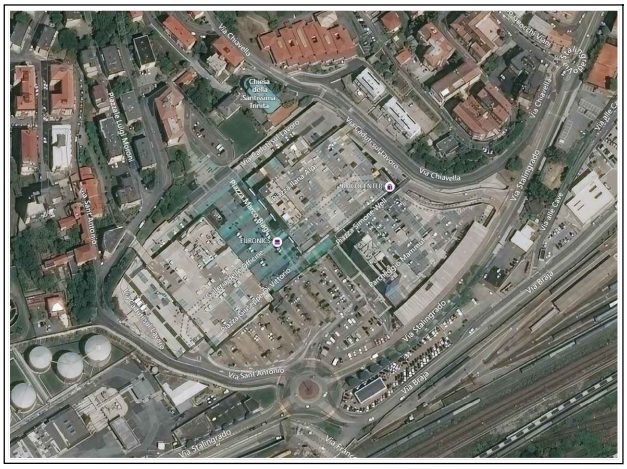
REGIONE LIGURIA

PROVINCIA SAVONA

COMUNE DI SAVONA



COMPLESSO POLIFUNZIONALE "LE OFFICINE"
VARIANTE URBANISTICA Art. 44 L.R. 11/2015 e s.m.i.
AMBITO R7 / SUB-AMBITO RU7.1 di P.U.C.
VIA STALINGRADO 94 - 17100 SAVONA (SV)

IL COMMITTENTE
New.Co. Savona S.p.a.
Via Meuccio Ruini 10
42124 Reggio Emilia (RE)

IL PROGETTISTA
Architetto Massimo Aimar
Via Milite Ignoto 50
12022 Busca (CN)

Oggetto	Scala	Documento
RELAZIONE TECNICA ed URBANISTICA	----	01
	Data: Luglio 2021	Riferimenti: ComuneSavona/LeOfficineSavona/VariantePUC_Area Metalmetron/VarianteLeOfficine2021/VarianteRegione CartografiaVarianeUrbanisticaRegione.dwg

STUDIO di ARCHITETTURA

dott. architetto **Massimo Aimar**

Via Milite Ignoto n. 50 12022 Busca (CN)

Via Como n. 96 17027 Pietra Ligure (SV)

tel-fax 0171/944913 cell. 335/6273947 E-mail archmassi@libero.it

PROGETTAZIONE INTEGRATA

Tutti i diritti di utilizzo e di riproduzione dei presenti elaborati sono riservati all'Arch. AIMAR. Pertanto si diffida ad eseguire riproduzioni e ad utilizzare i presenti elaborati, se non dietro esplicita autorizzazione scritta dall'autore.

STUDIO di ARCHITETTURA - PROGETTAZIONE INTEGRATA
Dottor Architetto AIMAR Massimo – P.IVA: 02428540047 – C.F.: MRA MSM 70M26 D205P
Via Milite Ignoto n° 50 – 12022 BUSCA (CN) – Tel e Fax 0171/944913
Via Como n° 96 – 17027 PIETRA LIGURE (SV) – Tel 335/6273947

RELAZIONE TECNICA ed URBANISTICA

VARIANTE URBANISTICA Art. 44 L.R. 11/2015 e s.m.i.

Ambito R7 sub-ambito RU7.1 di P.U.C.

Soggetto proponente

Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A., C.F./Partita IVA 01354790097

Sede sociale

Via Meuccio Ruini n. 10 - 17100 Reggio Emilia (RE)

Legale Rappresentante

Dott. UGHINI Marco nato a Mantova (MN), CAP. 46100, il 23/06/1966, residente in Campegine (RE), CAP. 42040, via Giuseppe Mazzini n° 13, codice fiscale GHN MRC 66H23 E897E, tel. 349/2360099, indirizzo di posta elettronica ughinima@unieco.it

Dati catastali

Il fabbricato è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n° 75, mappale n° 393.

Area

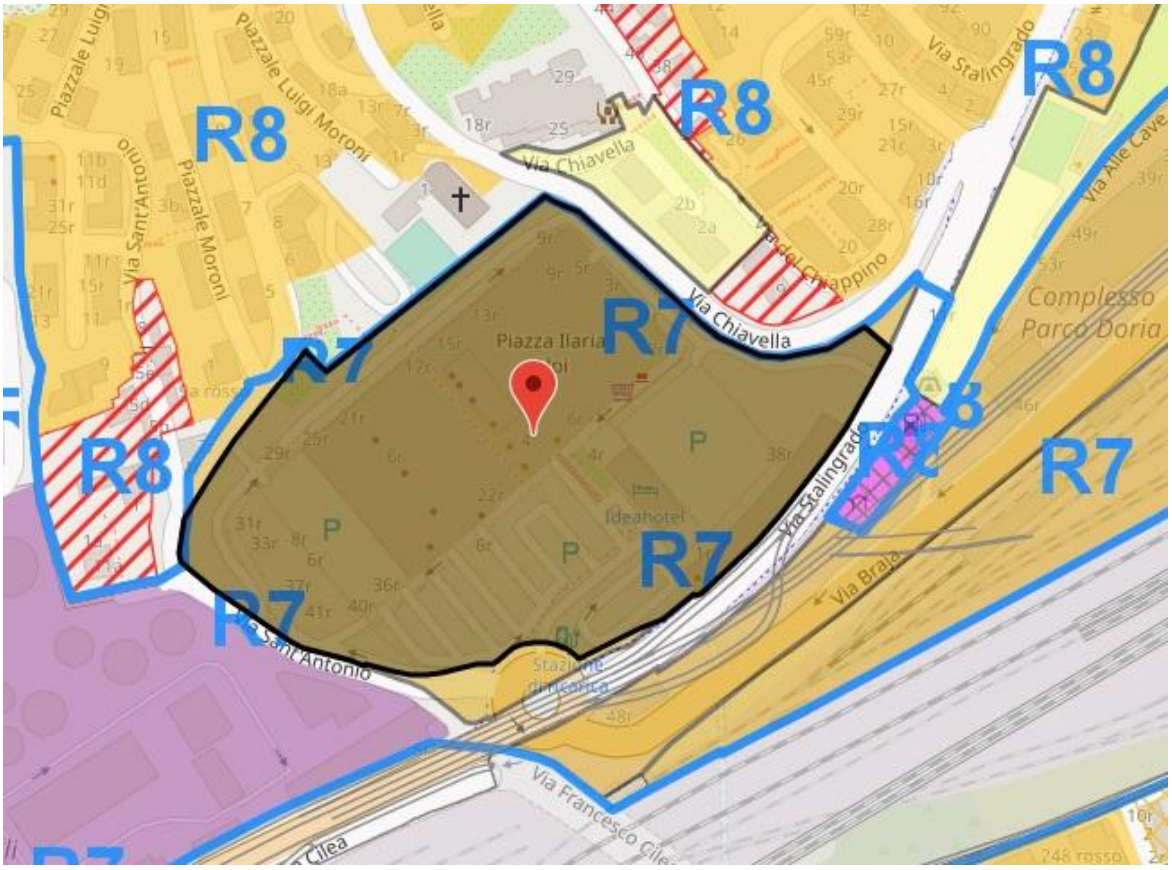
Trattasi di area sita nel Comune di Savona (SV) in via Stalingrado n° 94.

Destinazione urbanistica

L'area in oggetto è individuata all'interno del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente nell'Ambito: R7 - Ambito di conservazione/riqualificazione: PAIP - ERG - Metalmetron (R7); ed in particolare nel Sub-Ambito: RU 7.1 - Sub-ambito da recuperare con interventi di rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica delle preesistenze, con riserva di dotazione di servizi pubblici (RU 7.1).

STUDIO di ARCHITETTURA - PROGETTAZIONE INTEGRATA
Dottor Architetto AIMAR Massimo – P.IVA: 02428540047 – C.F.: MRA MSM 70M26 D205P
Via Milite Ignoto n° 50 – 12022 BUSCA (CN) – Tel e Fax 0171/944913
Via Como n° 96 – 17027 PIETRA LIGURE (SV) – Tel 335/6273947

Estratto dell'area in oggetto dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.):



Premessa

Il Dott. UGHINI Marco nella sua funzione di Legale Rappresentante della Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A., C.F./Partita IVA 01354790097, con sede in Reggio Emilia (RE) in Via Meuccio Ruini n. 10 ha formalmente dato incarico sottoscritto Dott. Arch. AIMAR Massimo con Studio di Architettura - Progettazione Integrato con sede in Busca (CN), Via Milite Ignoto n. 50, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo dall'anno 1995 alla posizione n. 613, per la predisposizione della pratica di Variante Urbanistica Parziale inerente il Complesso Polifunzionale "Le Officine" sito in Savona (SV), Via Stalingrado n. 94 ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 come sostituito dell'art. 44 della Legge Regionale n. 11 del 2 aprile 2015 e s.m.i.

A seguito del fiducioso incarico ricevuto, sentite le necessità della Committenza, presi i contatti con gli Uffici preposti del Comune di Savona (Settore 4 - Pianificazione Territoriale e Sistemi Informativi Servizio Pianificazione) ed in seguito ai sopralluoghi ed alle verifiche effettuato, lo scrivente ha provveduto a predisporre una prima richiesta preliminare ai fini dell'acquisizione del parere circa la procedibilità dell'istanza da parte della Giunta Comunale con l'Istanza di Variante Parziale al Piano Urbanistico Comunale per l'area interessata inoltrata in data 20/02/2021 – prot. n. 12392 del 22/02/2021, a cui faceva seguito una richiesta d'integrazione da parte del Settore 4 - Pianificazione Territoriale e Sistemi Informativi Servizio Pianificazione, alla quale si rispondeva in data 23/04/2021 – prot. 26462 con l'inoltro di tale documentazione, la Giunta Comunale con la Determina n. 54 del 03/06/2021 esprimeva parere favorevole al proseguimento dell'iter di variante a cui faceva seguito la comunicazione dell'esito dell'esame da parte della Giunta Comunale con allegata la Relazione Istruttoria in data 04/06/2021 – prot. 37492 predisposto da parte del Settore 4 - Pianificazione Territoriale e Sistemi Informativi Servizio Pianificazione.

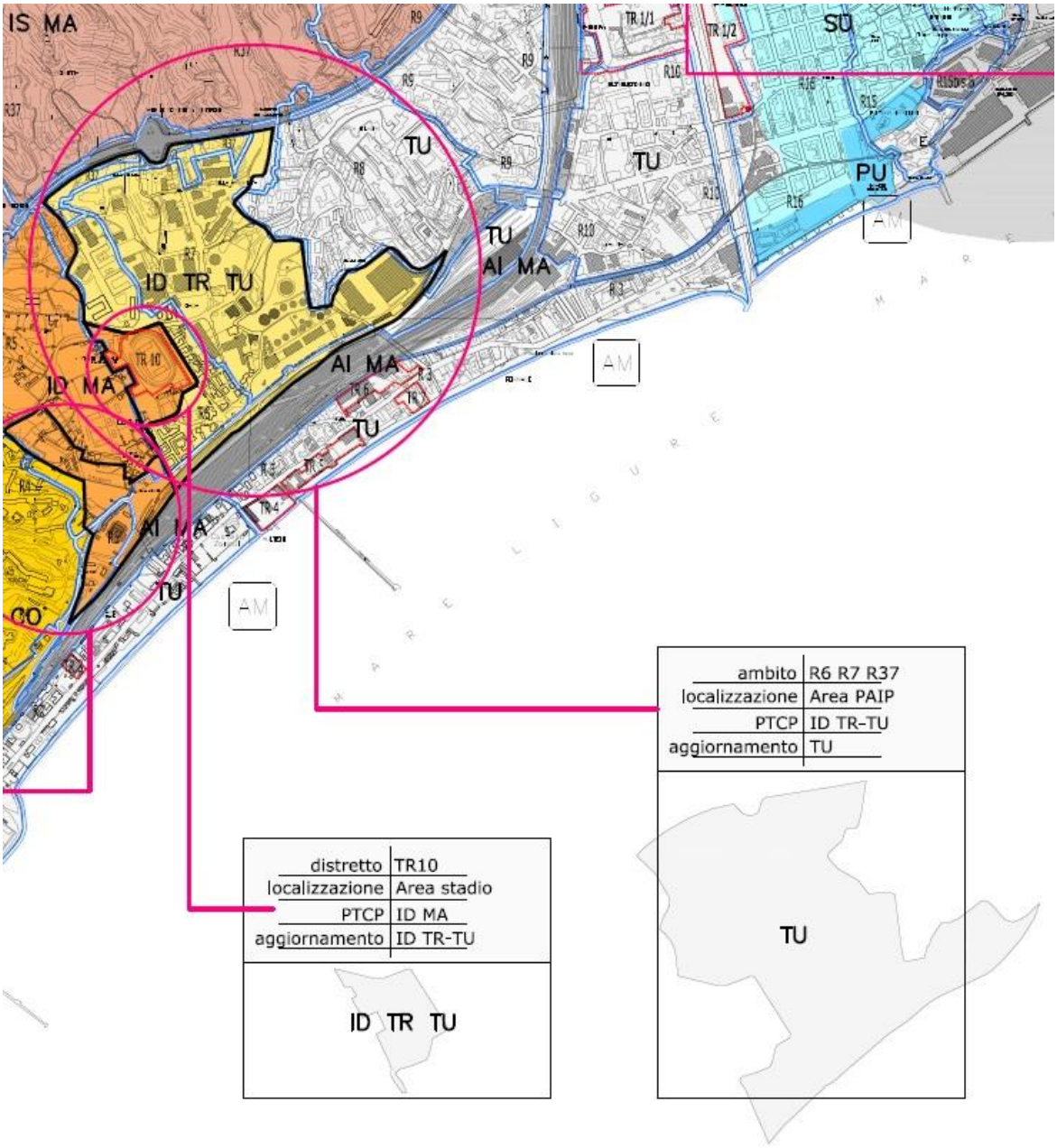
Ottenuto il parere favorevole sulla richiesta preliminare ai fini dell'acquisizione del parere circa la procedibilità dell'istanza da parte della Giunta Comunale è ora predisposto l'iter per l'avvio del procedimento di Variante Parziale al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 come sostituito dall'art. 44 della L.R. 11/2015 e s.m.i.

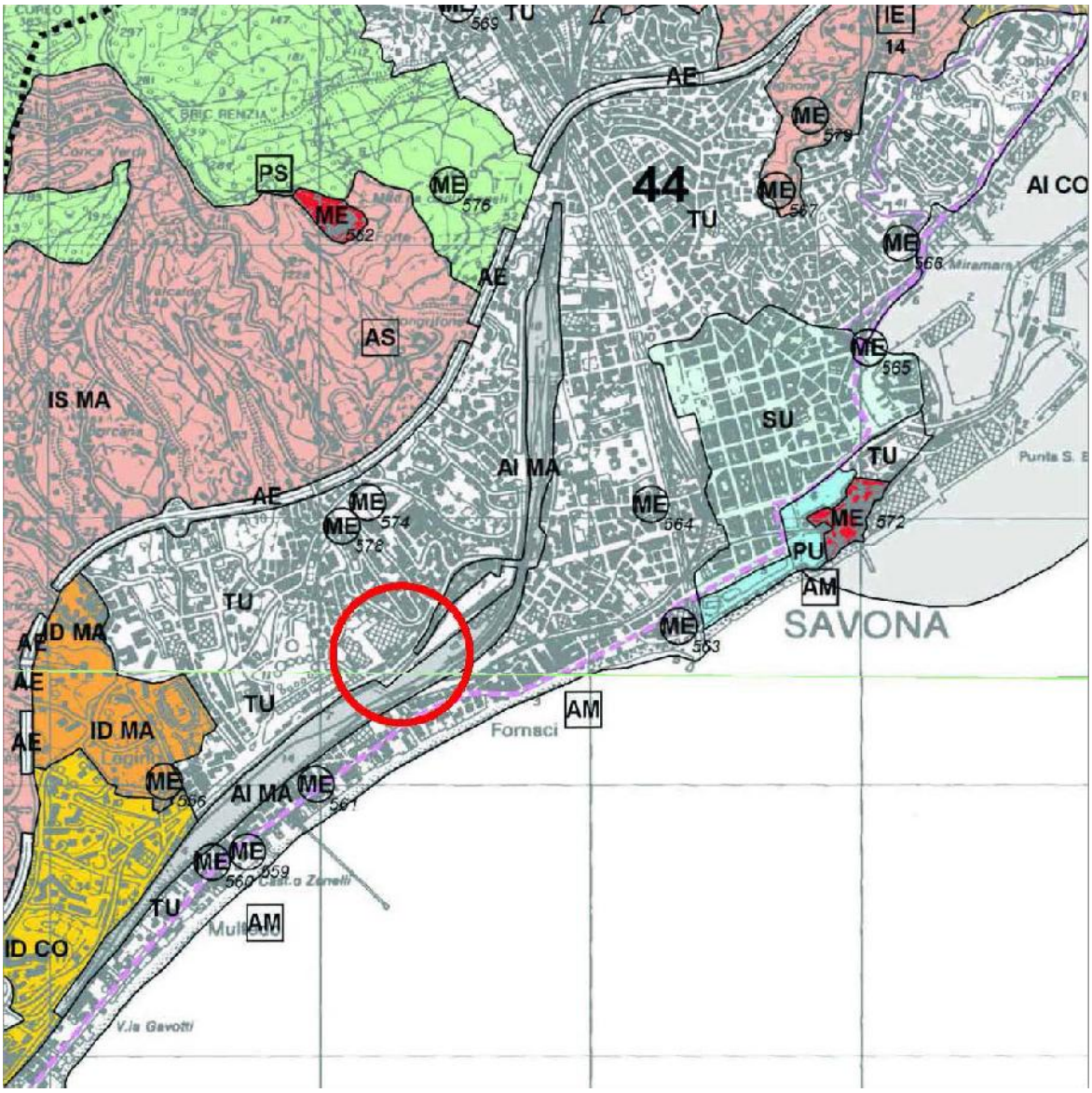
Piano Territoriale Coordinamento Paesistico

Con riferimento alla tavola Struttura del Piano – Piano Territoriale Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) – Tav. ST.8 - Assetto Insediativo l'area in oggetto ricade in zona identificata come Aree Urbane: tessuti urbani (TU).

Inoltre si trova all'interno del Distretto 1 Vado-Quiliano del PTC_ACL del Piano Territoriale di Coordinamento per gli insediamenti produttivi dell'Area Centrale Ligure (PTC_ACL).

Trattasi di parti dei territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica (vedasi di seguito lo stralcio planimetrico).



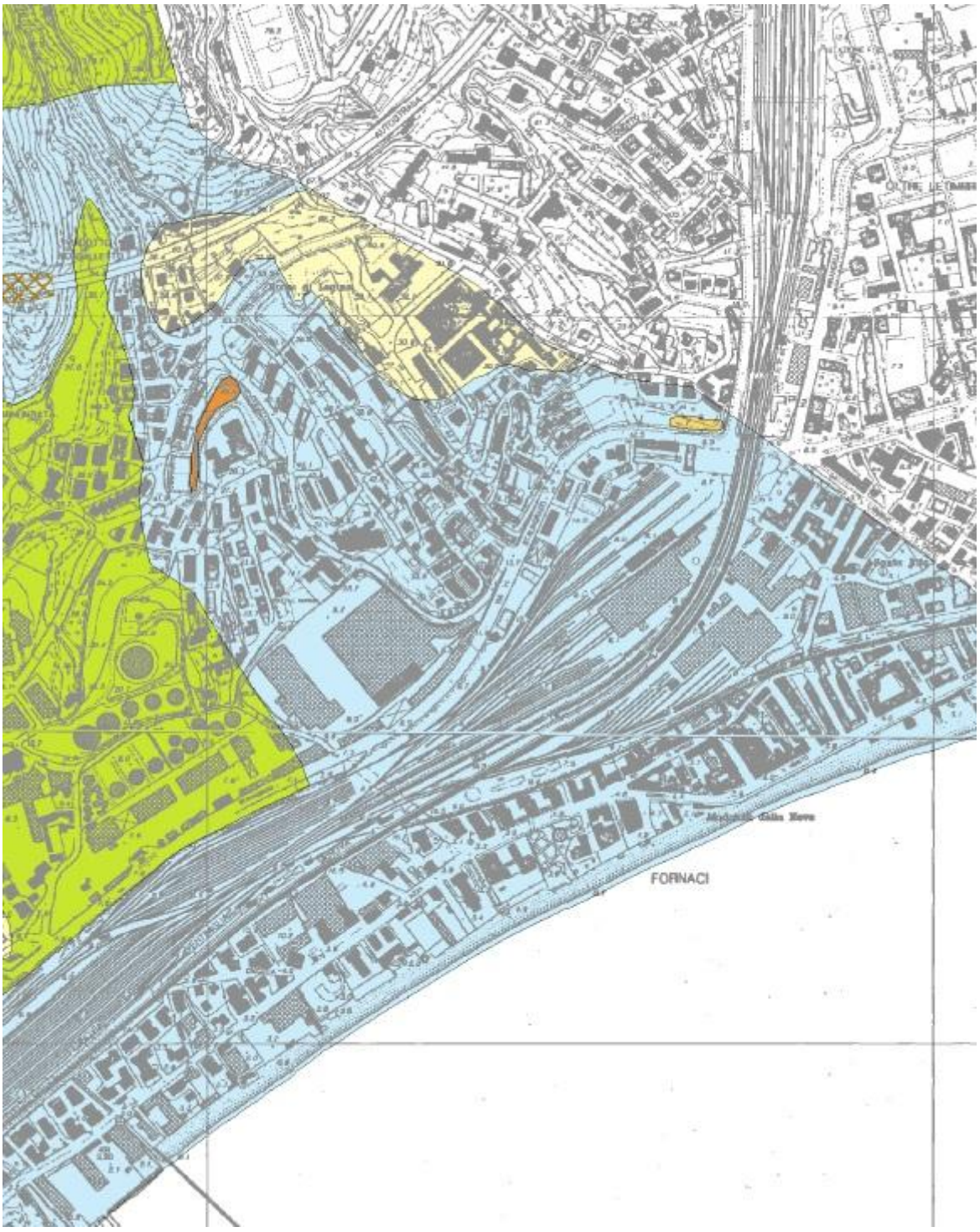


Piano di Bacino - Molinero

Il Piano di Bacino viene predisposto per la tutela dal rischio idrogeologico nei bacini idrografici.

Dalla carta di suscettività al dissesto dei versanti (Tav. 8) si evince che l'area oggetto della presente viene classificata come Pgo – Aree a suscettività molto bassa (vedasi di seguito lo stralcio planimetrico).

STUDIO di ARCHITETTURA - PROGETTAZIONE INTEGRATA
Dottor Architetto AIMAR Massimo – P.IVA: 02428540047 – C.F.: MRA MSM 70M26 D205P
Via Milite Ignoto n° 50 – 12022 BUSCA (CN) – Tel e Fax 0171/944913
Via Como n° 96 – 17027 PIETRA LIGURE (SV) – Tel 335/6273947



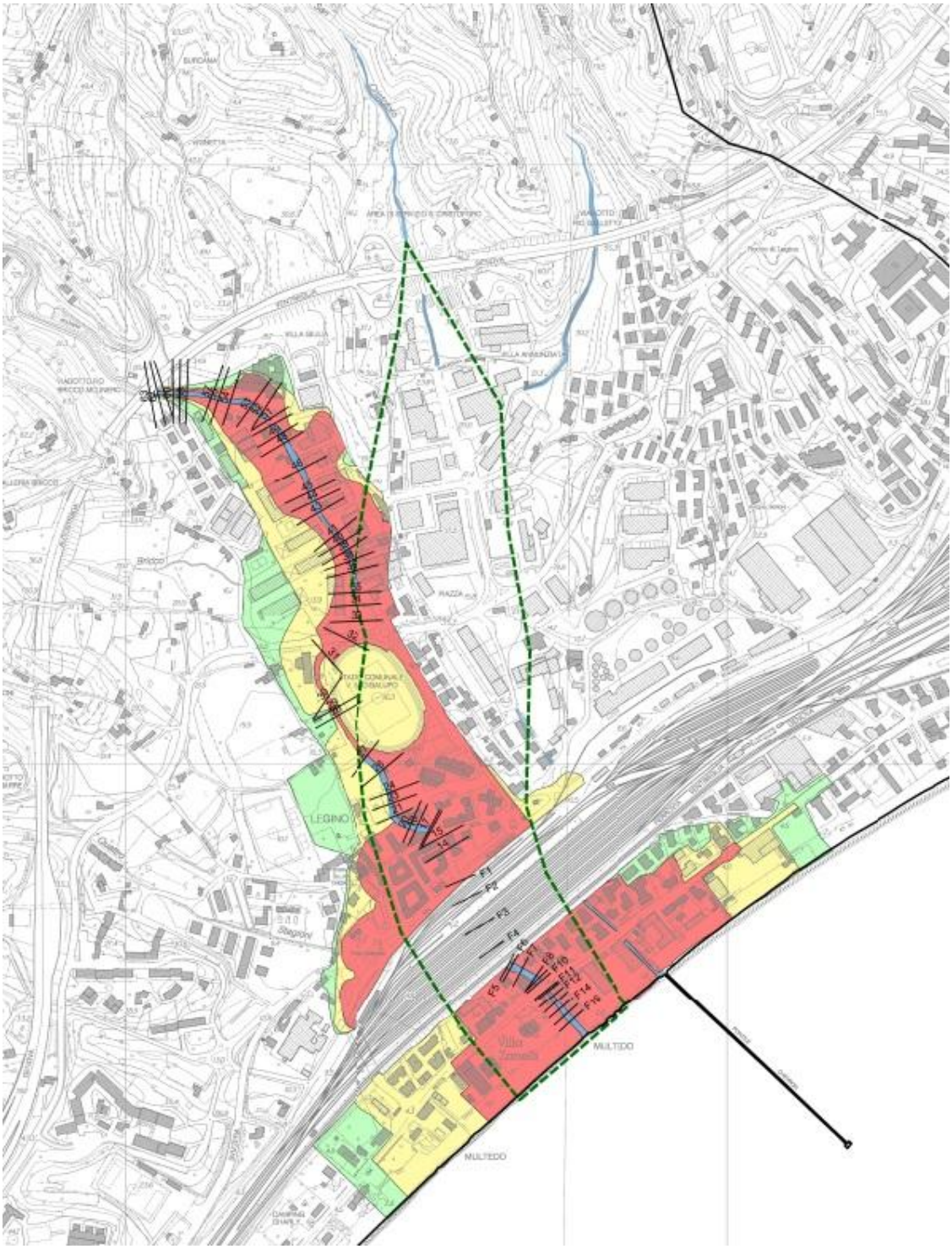
Il bacino è caratterizzato geologicamente da un'alta percentuale di affioramento, dall'ottima esposizione delle strutture plicative, soprattutto nel settore più settentrionale, e dalla presenza di un limitato numero di litologie.

STUDIO di ARCHITETTURA - PROGETTAZIONE INTEGRATA
Dottor Architetto AIMAR Massimo – P.IVA: 02428540047 – C.F.: MRA MSM 70M26 D205P
Via Milite Ignoto n° 50 – 12022 BUSCA (CN) – Tel e Fax 0171/944913
Via Como n° 96 – 17027 PIETRA LIGURE (SV) – Tel 335/6273947

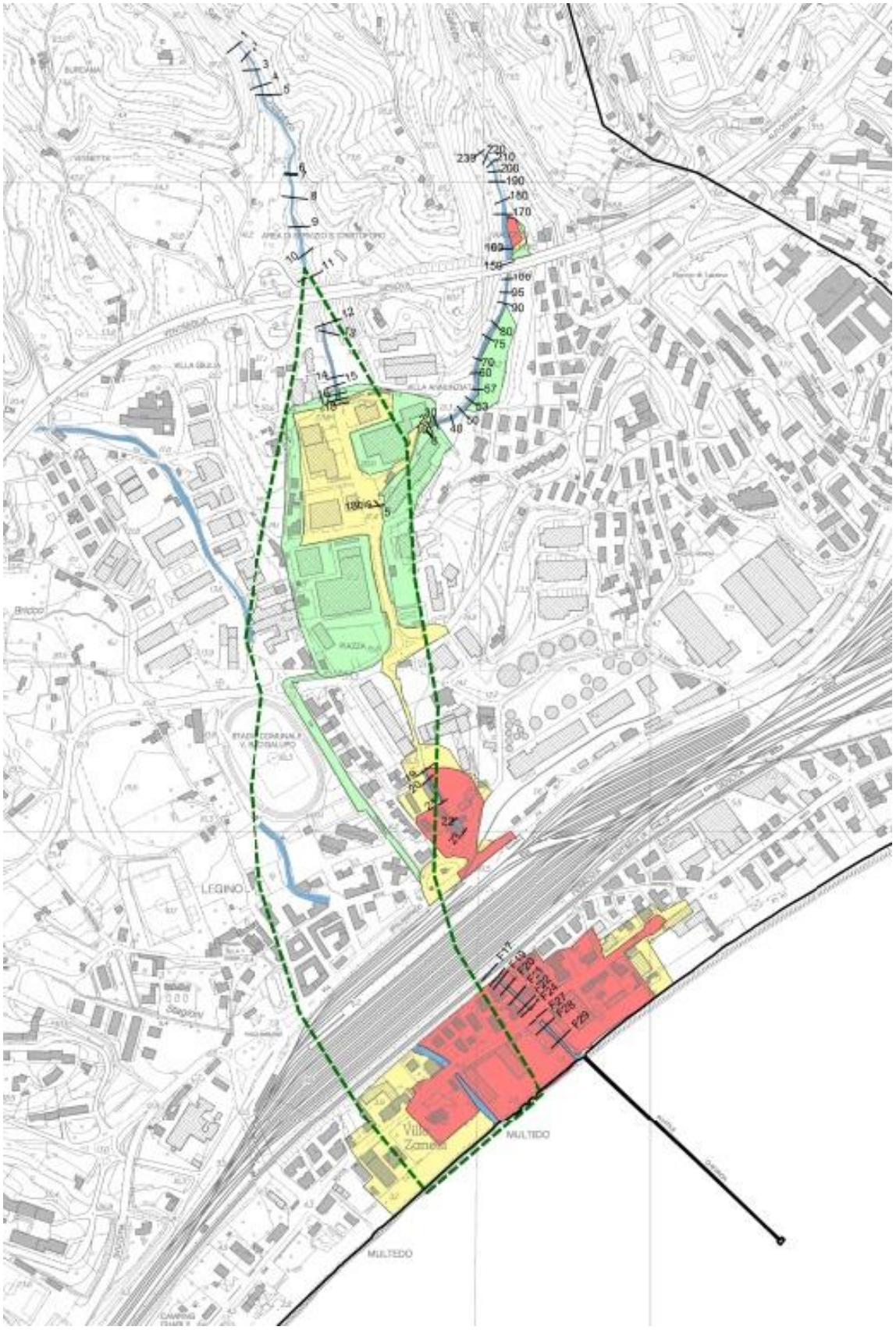
Nella carta di rischio idraulico l'area in oggetto non risulta perimetrata ed al riguardo vedasi di seguito lo stralcio planimetrico dove a colori sono individuate le fasce ed il relativo rischio.



Nelle carte delle aree inondailità l'area in oggetto non risulta perimetrata ed al riguardo vedasi di seguito gli stralci planimetrici, rispettivamente del Rio Molinero e del Rio San Cristoforo con il Rio Galletto dove a colori sono individuate le fasce di inondabilità ed il relativo rischio.



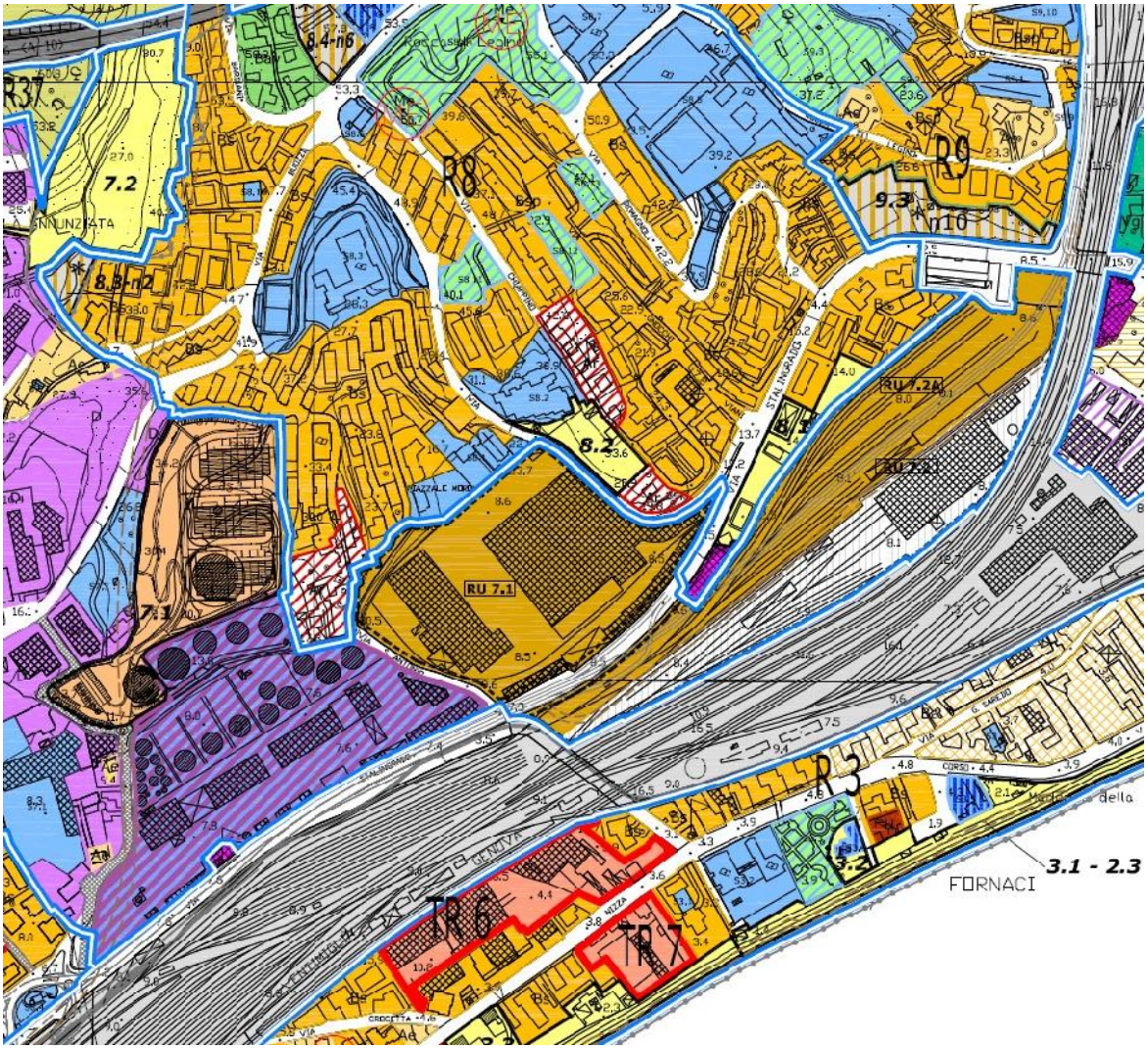
STUDIO di ARCHITETTURA - PROGETTAZIONE INTEGRATA
Dottor Architetto AIMAR Massimo – P.IVA: 02428540047 – C.F.: MRA MSM 70M26 D205P
Via Milite Ignoto n° 50 – 12022 BUSCA (CN) – Tel e Fax 0171/944913
Via Como n° 96 – 17027 PIETRA LIGURE (SV) – Tel 335/6273947



STUDIO di ARCHITETTURA - PROGETTAZIONE INTEGRATA
Dottor Architetto AIMAR Massimo – P.IVA: 02428540047 – C.F.: MRA MSM 70M26 D205P
Via Milite Ignoto n° 50 – 12022 BUSCA (CN) – Tel e Fax 0171/944913
Via Como n° 96 – 17027 PIETRA LIGURE (SV) – Tel 335/6273947

Piano Urbanistico Comunale

Sub-Ambito RU7.1 / Sub-ambito da recuperare con interventi di rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica delle preesistenze, con riserva di dotazione di servizi pubblici (vedasi di seguito lo stralcio planimetrico).



La presente variante prevede la modifica della scheda Sub-Ambito RU7.1 come analizzato nel relativo documento riportando la situazione vigente, le previsioni di codesta variante parziale ed il raffronto.

Inoltre tale area è stata oggetto di interventi di bonifica ambientale nei modi e come previsto dal P.U.C.

Vincolo ambientale-paesistico

L'area oggetto della presente richiesta di variante parziale al P.U.C. non ricade in un'area sottoposta ad alcun tipo di vincolo ambientale-paesistico, per cui non è soggetta alla tutela storico-artistico-culturale, non ricade in zona sottoposta a tutela ai sensi della Parte II titolo I - capo I del D.Lgs n° 42/2004 (vincolo architettonico) e non ricade in zona sottoposta a tutela ai sensi della Parte III del D.Lgs n° 42/2004 (vincolo paesaggistico).

Conformità urbanistica

In relazione alla conformità urbanistica della proposta di variante parziale al P.U.C. oggetto delle presente istanza si evidenzia quanto segue:

- si pongono in variante parziale al P.U.C. in relazione alla dotazione minima del comparto artigianale come verrà ben descritto successivamente;
- non sono in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio;
- non ricade in zona sottoposta a tutela si fini del vincolo idrogeologico;
- non sono previsti interventi di tipo strutturale ai sensi delle N.T.C. 2018 e s.m.i.

Di seguito si riportano i passi principali dell'iter autorizzativo dell'intervento di riqualificazione dell'area in oggetto:

1. il complesso immobiliare è stato edificato in epoca successiva al 1942;
2. la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. aveva acquisito l'area in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 03/08/2006 con Rogito in Savona (SV) avanti al Notaio Dott. Agostino Firpo, rubricato al Rep. 42767 - Racc. 21544, registrato a Savona (SV) il 03/08/2006 al numero 4421, ivi trascritto in data 04/08/2006 ai numeri 9529/6011, di un'area avente una superficie complessiva di circa 50.000 mq., sita in Savona (SV), Via Stalingrado snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Savona al foglio n. 75 - mappale n. 393;

3. la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ha realizzato sull'Area un intervento immobiliare denominato "Le Officine" costituito da un centro polifunzionale al dettaglio con più servizi commerciali alimentari ed extralimentari, un hotel, unità direzionali artigianali, servizi con la viabilità, parcheggi pubblici, piazza pedonale, il tutto individuato nel progetto generale definitivo approvato;
4. in data 27/07/2007 la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ha presentato al Comune di Savona integrazione all'istanza presentata in data 30/07/2003 relativa al progetto "Riqualificazione ai fini produttivi, commerciali e turistici dell'area industriale dismessa ex Metalmetron, sita in via Stalingrado" ai fini di ottenere tutte le autorizzazioni urbanistiche ed edilizie per procedere alla edificazione sull'Area del Centro Polifunzionale;
5. in data 14/10/2008, con Atto del Dott. Agostino Firpo, Notaio in Savona (SV) rubricato al Rep. 48391 - Racc. 25645, registrato a Savona(SV) il 22/10/2008 al numero 7829, ivi trascritto ai numeri 10833/7283 e 10834/7284, è stata sottoscritta tra la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ed il Comune di Savona la Convenzione Urbanistica disciplinante il Centro Polifunzionale;
6. in data 11/06/2009 prot. 30140, il Comune di Savona ha rilasciato il "Provvedimento finale conforme alla determinazione conclusiva della conferenza di servizi indetta ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. n. 9/99 per l'approvazione del progetto di ristrutturazione urbanistica ai fini produttivi, commerciali e turistici dell'area industriale dismessa "ex Metalmetron" sita in via Stalingrado";
7. in data 24/06/2009 la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. depositava presso gli Uffici preposti della Provincia di Savona la denuncia delle opere strutturali in Zoma Sismica 4 la quale veniva rubricata al n. 2008/543, l'integrazione n. 1 in data 12/04/2011, l'integrazione n. 2 in data 28/04/2011, l'integrazione n. 3 in data 27/10/2011,

l'integrazione n. 4 in data 10/01/2012 ed infine l'integrazione n. 5 in data 12/01/2012;

8. in data 19/04/2010 la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ha presentato DIA con protocollo n. 19890 per autorizzare alcune varianti rispetto al precedente Provvedimento;
9. in data 01/06/2011 la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ha presentato istanza di variante al permesso di costruire con prot. n. 37122, autorizzata mediante rilascio di provvedimento finale n. 7669 del 14/02/2012;
10. in data 25/08/2011, con Atto del Dott. Agostino Firpo, Notaio in Savona (SV) rubricato al Rep. 619 - Racc. 540, registrato a Savona(SV) il 06/09/2011 al numero 6376 – Serie 1T, è stato sottoscritto tra la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ed il Comune di Savona il primo Addendum alla Convenzione Urbanistica del 14/10/2008;
11. in data 27/10/2011 – prot. 53160 il Comune di Savona ha rilasciato "Provvedimento Finale conforme alla determinazione conclusiva della conferenza dei Servizi indetta ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. n. 9/99 per l'approvazione della variante al progetto di riqualificazione urbanistica ai fini produttivi, commerciali e turistici dell'area industriale dismessa "ex Metalmetron" sita in via Stalingrado assentito con Provvedimento Finale n. 30140 del 11/06/2009";
12. in data 31/01/2012 – prot. 7629/2012 veniva depositato presso gli Uffici preposti della Provincia di Savona il Collaudo Statico Parziale delle opere strutturali da parte dell'Ing. Massimiliano Cremonini, in data 08/03/2012 – prot. 19429/2012 il Collaudo Statico delle opere strutturali da parte dell'Ing. Massimiliano Cremonini ed infine in data 03/07/2012 il Collaudo Statico Parziale N. 2 delle opere strutturali da parte dell'Ing. Massimiliano Cremonini;

13. in data 14/02/2012 – prot. 7669 il Comune di Savona ha rilasciato "Provvedimento Finale conforme alla determinazione conclusiva della conferenza dei Servizi indetta ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. n. 9/99 per l'approvazione della variante al progetto di riqualificazione urbanistica ai fini produttivi, commerciali e turistici dell'area industriale dismessa "ex Metalmetron" sita in via Stalingrado assentito con Provvedimento Finale n. 30140 del 11/06/2009 e successivo n. 53160 del 27/10/2011";
14. in data 24/02/2012, con Atto del Dott. Agostino Firpo, Notaio in Savona (SV) rubricato al Rep. 56412 - Racc. 31331, registrato a Savona(SV), è stato sottoscritto tra la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ed il Comune di Savona il secondo Addendum alla Convenzione Urbanistica del 14/10/2008;
15. in data 27/02/2012 la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ha presentato SCIA per autorizzare alcune varianti rispetto al precedente provvedimento con la pratica rubricata come SCIA 9818/12;
16. dalla data dell'ultimo provvedimento generale presentato con la SCIA dell'anno 2012 sono in seguito stati eseguiti a livello delle singole unità immobiliari vari interventi edilizi, spostamenti ed anche alcune variazioni di destinazioni d'uso che avevano reso necessaria la richiesta di parere per una ricognizione dello stato di fatto al fine di poter riordinare in modo univoco e chiaro lo stato delle destinazioni d'uso delle varie unità immobiliari presenti, tramite istanza presentata al Comune di Savona in data 29/05/2020 – prot. 32767, la quale veniva recepita con parere favorevole rilasciato dal Settore 4 - Pianificazione Territoriale e Sistemi Informativi Servizio Pianificazione come dalla comunicazione del 10/07/2020 – prot. 43687;
17. in data 12/12/2012 – prot. 57284 la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. ha presentato al Comune di Savona una proposta di modifica delle disposizioni normative di P.U.C.

per l'ambito RU7.1 al fine di introdurre maggiore flessibilità per le destinazioni ammesse, ferma restando la quantità prevista per le attività commerciali e turistico-ricettive, per la quale con successive note sono state richieste e proposte modifiche/ aggiornamenti/integrazioni per arrivare al sollecito dell'iter procedurale da parte della Regione Liguria in data 21/12/2020 – prot. 429527 e del Comune di Savona in data 22/12/2020 – prot. 83224, ai quale farà seguito la comunicazione della Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. in data 15/01/2021 – prot. 1563 la quale ha richiede l'archiviazione di tale procedimento in quanto intende procedere con una nuova richiesta più coerente al mercato attuale ed alle esigenze di sviluppo del complesso Polifunzionale "Le Officine".

Motivazione dell'intervento

La Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. rivolge richiesta di Variante Parziale al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n° 36 del 4 settembre 1997 come sostituito dall'art. 44 della Legge Regionale n° 11 del 2 aprile 2015 e s.m.i. per l'improrogabile necessità di ridefinire alcuni parametri delle superfici delle attuali destinazioni d'uso ad Produttivo - Artigianale dell'area di cui alla destinazione urbanistica sopraindicata al fine di soddisfare le attuali necessità e richieste di alcune attività economiche che hanno individuato questa zona come ottimale per la logistica e quindi anche per la formazione di nuovi posti di lavoro, le quali si collocano principalmente nell'ambito dei Servizi di somministrazione di cibi e bevande, del Produttivo – Artigianale, dei Servizi Privati - Direzionale e Servizi alla Persona, già dislocate nell'area oggetto della presente istanza, ma anche per quelle nuove attività che si andrebbero ad insediare che si collocano nell'ambito delle Attività Private di Valenza Generale come ad esempio attività sanitarie private, strutture sportive, istruzione privata, centri culturali, ecc.

Quindi con riferimento alle Norme di Settore del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente ed in particolare all'Art. 7 – Destinazioni d'Uso, in seguito a questa proposta di variante urbanistica parziale potranno essere insediate nel complesso Polifunzionale Le Officine le attività ricadenti ai punti 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 11 – 13 (limitato ai depositi delle funzioni insediate o insediabili) - 28 - 29 - 31 - 32, come riportato anche nell'aggiornamento della relativa scheda dell'Ambito: R7 - Ambito di conservazione/riqualificazione: PAIP - ERG - Metalmetron (R7); ed in particolare del Sub-Ambito: RU 7.1 - Sub-ambito da recuperare con interventi di rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica delle preesistenze, con riserva di dotazione di servizi pubblici (RU 7.1), come di seguito riportate nella tabella estratta dall'elenco delle funzioni dell'Art. 7 dell'elaborato St1 del P.U.C.:

2	botteghe artigiane o laboratori artigianali (ad es. lavanderie, servizi per l'igiene e l'estetica, parrucchieri ed affini, studi fotografici, artigianato artistico), purché non compresi nell'elenco delle industrie insalubri.	
3	pubblici esercizi (attività di ristorazione, di intrattenimento, sale gioco, ecc.), nonché edicole, rivendite di generi di monopolio, farmacie.	
4	funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc.)	
5	esercizi commerciali e strutture di vendita *Sag non superiore alla Sag autorizzata con il provvedimento finale 30140/2009*	
6	aggregazioni di uffici ed attività direzionali	
8	albergo tradizionale (min 90 camere)	Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m. ed i.
11	artigianato (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi strumentali, spazi espositivi) *(con un min 5000 mq)*	
13	depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio (limitato alle funzioni insediabili)	
28	centri sociali, culturali e religiosi	
29	Istruzione privata	
31	strutture sportive o ricreative private	
32	attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A., ecc.)	

Questi nuovi presidi ed attività economiche che si andranno ad insediare creeranno un effetto benefico di triano e di volano anche per i presidi e le attività economiche esistenti creando un effetto di reciprocità nella crescita e nello sviluppo non solo economico delle stesse, nonché fungendo da traino per l'insediamento di altre attività che trarrebbero

vantaggio da questa nuova sinergia che verrebbe così a crearsi e di conseguenza dando impulso al mondo del lavoro creando nuova occupazione la quale porta inevitabilmente anche al benessere sociale.

Partendo dalle previsioni urbanistiche di cui alle valutazioni conclusive assunte in sede di definizione del procedimento di conferenza di Servizi S.U.A.P. per l'approvazione del relativo progetto con il provvedimento finale Prot. 30140 del 11 giugno 2009, il primo addendum con atto notarile del 25 agosto 2011 repertorio n. 619/540, la prima variante approvata con provvedimento finale Prot. 53160 del 27 ottobre 2011, la seconda variante approvata con provvedimento finale Prot. 7669 del 14 febbraio 2012, ed il secondo addendum con atto notarile del 24 febbraio 2012 repertorio n. 56412/31331; la presente relazione tecnica ed urbanistica elenca e riporta le modifiche che si propone di apportare a livello di norma urbanistica per il complesso Polifunzionale Le Officine al fine di poterlo adeguare alle attuali necessità economiche e sociali della Città di Savona.

La Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. risulta legittimata a farsi avanti quale soggetto promotore della presente richiesta di Variante Urbanistica Parziale al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in quanto dispone della quota maggioritaria (80,89%) della Superficie Agibile per le attività con destinazioni d'uso ad Produttivo - Artigianale per le quali si chiede la modifica dei parametri minimi di Superficie Agibile, nonché la quota del 41,73% delle proprietà presenti nel centro Polifunzionale Le Officine.

Si evidenzia inoltre che con verbale dell'Assemblea Ordinaria n. 23 del 12 giugno 2020 la Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. portava a conoscenza di tutti i proprietari dell'intenzione di farsi promotore della presente istanza, i quali con voto unanime prendevano atto dell'iniziativa a cui avrebbe fatto seguito informativa da inviare tramite posta certificata.

Era stata presentata, sempre dalla Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A., in data 10 dicembre 2012 prot. 57284 con successiva rettifica in data 24 dicembre 2012 prot. 59574 la richiesta di

variante parziale al vigente P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 36 del 4 settembre 1997 volta alla modifica delle disposizioni normative per le destinazioni d'uso ammesse, soglie minime e massime, localizzazione delle aree di cui al complesso Polifunzionale Le Officine, la quale dopo un iter lungo e complesso ha portato alla sua archiviazione essendo venute meno le motivazioni legate a quella proposta di modifica. La Regione Liguria con comunicazione del 21 dicembre 2020 prot. PG/2020 in relazione alla sua ultima nota del 20 aprile 2016 prot. PG/2016/83034 comunicava che se entro 30 giorni dal ricevimento della loro lettera non fossero forniti i contenuti richiesti avrebbero provveduto all'archiviazione del procedimento agli atti del Servizio Urbanistica; seguiva comunicazione da parte del Comune di Savona in data 22 dicembre 2020 prot. 83224 ed infine lettera da parte della Soc. New.Co Savona S.p.a. in data 15 gennaio 2021 nella quale chiedeva l'archiviazione di tale procedimento.

In conformità all'indirizzo delle politiche di sviluppo e valorizzazione del mondo del lavoro adottate anche dalla Regione Liguria, in conformità ai principi di liberalizzazione delle attività economiche e della libera concorrenza, sia non più basata su criteri di natura quantitativa o su vincoli di qualsiasi natura, esclusi quelli connessi con la tutela della salute dei lavoratori e dell'ambiente, la proposta di Variante Parziale al P.U.C. è stata concepita attraverso la formulazione di indirizzi e criteri che rispettano i sopraindicati principi.

In precedenza e funzionale a codesta istanza era stata eseguita per il complesso Polifunzionale Le Officine una ricognizione dello stato di fatto delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari presenti all'interno del complesso Polifunzionale, e veniva presentata richiesta da parte della Soc. NEW.CO. SAVONA S.P.A. in data 29 maggio 2020 - prot. 32767, con una prima integrazione in data 29 giugno 2020 - prot. 39781, una seconda integrazione in data 08 luglio 2020 - prot. 42884, conclusa con esito positivo e relativa comunicazione da parte del Comune di Savona – Settore 4 – Pianificazione Territoriale e

Sistemi Informativi – Sportello Unico per l'Edilizia avvenuta in data 10 luglio 2020 - prot. 43687.

Da codesta ricognizione dello stato di fatto delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari presenti all'interno del compendio emerge che il complesso Polifunzionale Le Officine ha una Superficie Agibile pari a 34.050,00 mq con un massimo ammissibile pari a 35.000,00 mq; così destinati:

- Commerciale con S.Ag. pari a 17.338,00 mq;
- Produttivo – Artigianale con S.Ag. pari a 8.923,00 mq;
- Attività Private di Valenza Generale (D.U. 31 di P.U.C. – circolo privato di danza) con S.Ag. pari a 524,00 mq;
- Servizi Privati – Direzionale – Servizi alla Persona con S.Ag. pari a 3.283,00 mq con un minimo ammissibile pari a 3.000,00 mq;
- Albergo con S.Ag. pari a 3.967,00 mq, con vincolo di una dotazione minima pari a 90 camere;
- Servizi igienici ad uso pubblico con S.Ag. pari a 15,00 mq.

Con la presente richiesta si propone di portare la quota minima di Superficie Agibile per le attività con destinazioni d'uso ad Produttivo – Artigianale a 5.000,00 mq con riferimento alle superfici esistenti (effettivamente costruite ancorchè prive di agibiltà).

In sede di qualsiasi progetto teso a ridurre la dotazione di superficie artigianale, dovrà essere rappresentata e calcolata la consistenza della superficie artigianale residua del compendio ai fini del rispetto del suddetto limite di 5.000 mq, con riferimento alle superfici esistenti (effettivamente costruite ancorchè prive di agibiltà).

Si precisa inoltre, come riportato nella scheda di conformità R7, che al momento del rilascio di ciascun titolo edilizio abilitativo (o di presentazione di altro titolo abilitativo)

comportante la riduzione della S.Ag. Artigianale tramite modifica della d'uso delle singole unità immobiliari verso le funzioni ammesse, nei limiti indicati dalla presente disciplina, dovrà essere corrisposto il contributo straordinario, calcolato dagli Uffici Comunali preposti, di cui all'art. 16 comma 4 lett. d- ter del DPR 380/2001 e s.m.i. ed all'art. 38 comma 6 bis della LR 16/2008 e s.m.i. nella misura quantificata con la DCC di adozione della variante al PUC per il sub ambito RU7.1, proporzionalmente alla superficie agibile interessata da ogni singola pratica.

La presente richiesta di Variante Parziale al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) nata per soddisfare le attuali necessità e richieste di alcune attività economiche che hanno individuato questa zona come ottimale per la logistica e per la posizione strategia del complesso polifunzionale rispetto alle principali arterie di circolazione anche a livello regionale, le quali hanno individuato la possibilità di stabilizzarsi in questo luogo permettendo di completare il recupero e la rifunzionalizzazione dell'area nonché portando nuova occupazione e dando nuovo impulso alle attività economiche in genere.

Si evidenzia che le attività che si prevede andranno ad insediarsi non modificheranno il numero e la superficie agibile del Commerciale come riportato anche nell'aggiornamento della relativa scheda dell'Ambito: R7 - Ambito di conservazione/riqualificazione: PAIP - ERG - Metalmetron (R7); ed in particolare del Sub-Ambito: RU 7.1 - Sub-ambito da recuperare con interventi di rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica delle preesistenze, con riserva di dotazione di servizi pubblici (RU 7.1).

Viene anche aggiornata la scheda 6.2 relativa alle Strutture di Vendita per il solo Sub-Ambito: RU 7.1 - Sub-ambito da recuperare con interventi di rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica delle preesistenze, con riserva di dotazione di servizi pubblici (RU 7.1), in quanto con la modifica dell'art. 15 – Classificazione dimensionale delle strutture di vendita al dettaglio – della Legge Regionale 1 del 3 gennaio 2007 e s.m.i., porta alla

riclassificazione delle strutture commerciali di vendita presenti nel complesso Polifunzionale in quanto le esistenti cinque Medie Strutture di Vendita sono passate di fatto nella nuova classificazione di Grandi Strutture di Vendita avendo tutte una Superficie Agibile superiore a 1.500,00 mq.

È ammesso il commercio all'ingrosso congiunto al dettaglio (nelle forme e alle condizioni di cui alla DCR 31/2014, come aggiornata con DCR 6/2016, relativa ai criteri per il commercio al dettaglio in sede fissa, paragrafo 11 lettera E, comma 2), esclusivamente nelle unità immobiliari a destinazione commerciale (funzione 5).

In relazione alla mutata situazione normativa le strutture commerciali di vendita presenti nel complesso Polifunzionale potranno anche svolgere il commercio all'ingrosso promiscuo al commercio al dettaglio.

Codesta Variante Urbanistica Parziale permetterà di portare a compimento, nell'area di insediamento, il processo di effettiva riqualificazione urbana con annesso incremento dei posti di lavoro.

Tutto questo porterà grazie anche alle capacità tecniche e professionali che si metteranno in campo di dare impulso all'attività imprenditoriale che saprà dare risalto e quindi occupazione alle eccellenze della mano d'opera qualificata e titolata presente sul territorio.

Vi saranno quindi, rispondendo alle domande ed interessi scaturiti verso le aree del centro Polifunzionale "Le Officine", importanti riflessi occupazionali permettendo di raggiungere un ottimo risultato anche a livello sociale visto il particolare momento sotto i profili storico, politico, economico e sociale che stiamo vivendo.

Si fa anche rilevare che il complesso Polifunzionale offre anche grandi aree di parcheggio, le quali vanno sicuramente a favore della grande mobilità che richiede oggi il mondo del lavoro, ma anche verso la soddisfazione di riduzione dei tempi per i dipendenti, i clienti, ecc. che si recano dalle attività economiche.

Inoltre per quanto riguarda l'aspetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali codesta proposta di variante urbanistica parziale non andrà a richiedere ulteriori dotazioni degli stessi; mentre per quanto riguarda la dotazione di standard urbanistici relativi ai parcheggi pubblici ed al verde pubblico si dovrà eseguire la verifica del soddisfacimento dei corrispondenti standard urbanistici ricorrendo anche al mezzo della monetizzazione in caso di impossibilità di reperimento all'interno del compendio.

Tale verifica di dotazione degli standard urbanistici (parcheggi pubblici e verde pubblico) verrà effettuata al momento del rilascio di ciascun titolo edilizio (o di presentazione di altro titolo abilitativo).

Per le dotazioni degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali fanno fede le tavole a suo tempo approvate così come modificate con l'approvazione di successive varianti in quanto vincolate convenzionalmente e tramite atti pubblici.

Non ultimo l'importanza dell'interazione e complementarità con le attività già oggi presenti sia nel settore del direzionale e dei servizi, ma anche in quello commerciale, della ristorazione e persino alberghiero, in quanto tutto questo permette di interagire e fare rete, una rete che porterà a far crescere non solo le nuove attività che andranno ad insediarsi ma anche quelle esistenti, portando anche qui la possibilità di nuova occupazione e quindi anche una miglioria a livello sociale ed economico che si estende ed amplifica.

In allegato si riporta lo stato vigente, proposto in variante con relativo raffronto per la scheda 6.2 relativa alle Strutture di Vendita e per la scheda 7.1 relativa alle Norme che riguardano l'Ambito: R7 - Ambito di conservazione/riqualificazione: PAIP - ERG - Metalmetron (R7); ed in particolare per il Sub-Ambito: RU 7.1 - Sub-ambito da recuperare con interventi di rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica delle preesistenze, con riserva di dotazione di servizi pubblici (RU 7.1).

Si riportano in allegato anche le tavole relative ai vari piani del complesso Polifunzionale dove sono state evidenziate tutte le unità immobiliari oggi a destinazione produttivo-artigianale unitamente all'estratto dalla normativa vigente (N.T.C. 2018) in materia dei sovraccarichi strutturali dove si evidenzia che il valore di essi assunto in fase di progetto delle opere strutturali (di cui sono allegati alla presente richiesta di variante urbanistica parziale i certificati di Collaudo Statico) pari a 5,00 kN/mq risulta essere pari o superiore alle categorie di carichi compatibili con le destinazioni d'uso previste con la presente variante parziale essendo questi variabili da 2,00 kN/mq a 5,00 kN/mq, per cui non si viene ad avere alcun impatto peggiorativo, anzi con determinate attività risulta addirittura migliorativo.

Conclusioni

I contenuti normativi specifici della proposta di variante parziale al Piano Urbanistico Comunale vigente risultano coerenti con le prescrizioni e gli indirizzi derivanti dalle analisi valutative riportate nella presente relazione descrittiva ed urbanistica in quanto le azioni non andranno ad inficiare la coerenza, gli indirizzi e gli obiettivi che si erano prefissati con l'autorizzazione del complesso Polifunzionale "Le Officine".

Savona, lì Agosto 2021

Il Tecnico Incaricato

……..