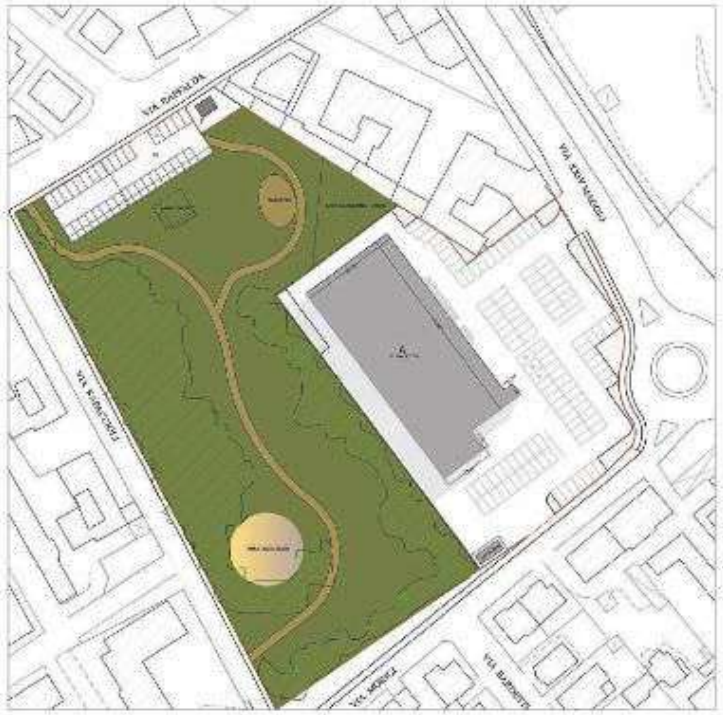
Città e provincia

Proposta ora al vaglio del Comune

Il liquidatore della ex Camuzzi ha depositato una proposta di lottizzazione che adesso deve passare al vaglio della giunta e del consiglio comunale

Aree ex Camuzzi 16000 metri quadri di commerciale

IL PIANO DELLA PROPRIETÀ PER I TERRENI DI VIA MORIGI E DI VIA RIGOLLI-CORSO EUROPA



L'area tra via Morigi, via Raffalda e via XXIV Maggio misura 19.319 metri quadrati. La proposta di lottizzazione prevede 2mila mq di supermercato (edificio A) alimentare (1.500 mq di superficie di vendita), 4.694 mq di viabilità/parcheggi principali, 503 mq di parcheggio su via Raffalda, 356 mq di aiuole/verde privato e 11.566 mq di giardino pubblico

Gustavo Roccella
gustavo.roccella@liberta.it

PIACENZA

Una super lottizzazione di oltre 100mila metri quadrati di terreno, con in dote 16mila metri quadri di insediamenti commerciali (con cinque medio-grandi strutture), 4mila di abitazioni (fino a 40 appartamenti), più di 30mila tra nuove strade e parcheggi, ma anche 35mila metri di verde pubblico.

Sono i numeri della partita immobiliare che si gioca su due grandi aree della ex Camuzzi gazometri, quella tra corso Europa, via Rigolli e via Goitre dove c'erano gli impianti dell'attività di distribuzione del gas, e quella tra via Morigi, via XXIV Maggio, via Raffalda su cui generazioni di bambini hanno giocato a pallone mentre i nonni si sfidavano nel campo di bocce lungo via Rapaccioli. L'atteso piano edilizio è stato presentato in questi giorni in Comune dai liquidatori della Camuzzi, scampata al fallimento al termine di un lungo iter giudiziale al tribunale di Milano. Ha la veste di bozza di Accordo operativo, di proposta cioè per la lottizzazione dei due comparti, da sottoporre al vaglio della giunta e del consiglio comunale.

Abbandonata da anni, rifugio di fortuna per sbandati e senzatetto che passano dai buchi nella recinzione, l'ex sede del gas tra corso Europa e via Rigolli misura 64mila metri quadrati, ma con l'aggiunta di un'area adiacente di 17mila metri lungo corso Europa, ricoperta di vegetazione al punto di diventare un bosco a tutti gli effetti, supera gli 80mila metri. La classificazione urbanistica è "residenziale integrato", che significa 40% (almeno) residenziale, 20% (almeno) terziario e il restante 40% che può essere ripartito tra terziario e residenziale.

La proposta prevede 15.262 metri di superficie coperta, 3.742 di parcheggi, 12.008 di parcheggi permeabili, 27.292 di viabilità/pertinenze, 22.855 di aree a verde. Un'urbanizzazione, sottolineano i progettisti incaricati dalla proprietà, che «lascia ampi spazi di terreno libero (complessivi 23.250 mq), strutturati in grandi aree prevalentemente lungo corso Europa, in minor misura lungo via Rigolli e un'area di 3.700 mq sul confine sud-est, che si affaccerà su una strada privata in progetto».

Il commerciale fa la parte del leone: è prevista la realizzazione di due medie strutture commerciali (non alimentari) per una superficie di vendita complessiva di 5mila metri quadrati, un'altra (alimentare) di 1.500 metri, tre pubblici esercizi (bar e ristoranti: mille metri in totale), quattro attività all'ingrosso più negozi di vicinato per 5.300 metri complessivamente. Il residenziale si compone di quattro edifici per un totale di 4mila metri quadrati e 38 abitazioni. A servizio delle unità immobiliari sono realizzati autonomi parcheggi pubblici e di pertinenza.

Rimangono 2mila metri quadrati di superficie edificabile che la proposta della Camuzzi prevede di trasferire sull'area di via Morigi per la realizzazione di una media struttura commerciale con superficie di vendita fino a 1.500 metri. Questo in virtù del fatto, sostiene la proprietà pareri legali alla mano, che è caduto il vincolo a verde apposto negli anni scorsi dal Comune, lasciando il posto a una classificazione di "area non urbanisticamente disciplinata" (le cosiddette "zone bianche").

Parliamo di un terreno di 19mila metri quadrati oggetto di accesa disputa diciassette anni fa, con comitati di cittadini formatisi per contrastare i propositi di edificazione della Camuzzi. Disputa trasferitasi sul terreno politico, con il centrodestra, allora al governo di Palazzo Mercanti (sindaco Guidotti), che assecondava i progetti immobiliari e il centrosinistra che si opponeva puntando su una destinazione a verde che ha poi confermato subentrando al timone del Comune dal 2002 con le due giunte Reggi. Tanto da apporre sull'area un vincolo a verde, con specifico stanziamento di due milioni di euro per un esproprio per ragioni di pubblica utilità che è però rimasto sempre lettera morta.

A rimescolare le carte c'è ora la proposta Camuzzi: 2mila metri di superficie coperta (il supermercato), 4.694 di viabilità/parcheggi principali, 503 di parcheggio su via Raffalda, 356 metri di aiuole/verde privato e 11.566 di giardino pubblico.

Il progetto mette sul conto della proprietà, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale: una nuova rotatoria in corso Europa all'altezza di via Govoni dove aprire un accesso alla lottizzazione, una pista ciclabile in fregio a corso Europa, aree verdi e aree di parcheggio sempre lungo corso Europa, il giardino attrezzato in via Morigi e il parcheggio pubblico in via Raffalda. In totale un esborso di 2,8 milioni di euro. Mentre l'investimento per il complessivo intervento immobiliare viene stimato in 13 milioni.

In gioco 100mila metri Case per 4mila metri, 35mila verde pubblico

Partita da 13 milioni quasi tre in opere di compensazione

La rotonda tra via Morigi e via XXIV Maggio: dietro l'ex area Camuzzi

La ex sede della rete del gas
Tra via Rigolli e corso Europa è da anni in stato di abbandono la sede Camuzzi dove c'erano gli impianti di distribuzione del gas

Nuova rotonda e pista ciclabile
Tra le opere di compensazione a carico della proprietà ci sono una ciclabile e una rotonda in corso Europa all'altezza di via Govoni

Via XXIV Maggio, cade il vincolo
Sostiene la proprietà dell'ex Camuzzi che sull'area di via Monigi-via XXIV Maggio è caduto il vincolo a verde posto dalla giunta Reggi

L'irresistibile avanzata dei supermercati «Moratoria subito»

Ambientalisti, associazioni di categoria, Consulta: da più parti si è levata la richiesta di stop

PIACENZA

● A più riprese in questi mesi e anni si sono levati gli appelli al Comune a non autorizzare nuovi insediamenti commerciali. Dagli ambientalisti, preoccupati per il consumo di suolo, alle associazioni dei commercianti che guardano anzitutto alle sofferenze dei piccoli operatori, la richiesta di una moratoria in particolare di aperture della grande distribuzione si è fatta sentire con forza.

A maggior ragione dopo le manifestazioni di interesse che un anno fa si sono fatte avanti da parte dei titolari di diritti edificatori in attesa della redazione del nuovo Pug (Piano urbanistico generale). Le aveva quantificate in circa 50mila metri quadrati la consulta Territorio (v. "Libertà" del 21 febbraio scorso) definendolo un impatto devastante non solo sulla rete dei negozi di vicinato, ma anche sul tessuto sociale e sulla viabilità: dalla ex azienda Varani in strada Caorsana con 4mila metri quadri di superficie di vendita (due supermercati: uno da 1.500 e uno da 2.500) all'ipotizzato ipermarket da 6mila metri nell'area dell'Opera Pia Alberoni in zona Farnesiana, dai due supermercati (da 1.500 e 700 metri totale di 2.200 metri) in corso Europa a quello alimentare di 1.800 metri richiesto alla rotonda tra via Einaudi e la tangenziale (Sant'Antonio), fino al punto vendita di 2mila metri alla Veggioletta.

L'elenco della consulta c'erano anche interventi freschi di autorizzazione da pare del Comune o in via di avvicinamento come la superficie di vendita nella grande area di Terrepadane in via Colombo (14.500 metri quadri di centro commerciale più altri distribuiti in varie strutture) o come i 4.750 metri di supermarket nell'ex Manifattura Tabacchi in via Raffalda, i 1.500 metri nell'ex Mazzoni di via Calciati, altri 1.500 metri nell'ex Enel di via Emilia Pavese.

Di qui l'appello a «non autorizzare l'insediamento di nuove strutture commerciali medie e grandi, rinviando ogni decisione» al Pug, nella considerazione di fondo che manca «un adeguato quadro conoscitivo dello stato di fatto e dell'evoluzione della rete commerciale nel suo complesso, che è stata «censita ma solo al 2009». E di tutta evidenza, sosteneva la Consulta, come «i nuovi centri commerciali abbiano influito sulla modificazione della struttura sociale e delle relazioni della città, con effetti non solo di carattere economico. Il primo e devastante è stata la progressiva riduzione del commercio al dettaglio che, a sua volta, incide ulteriormente sulla disponibilità di servizi alla popolazione di centro e prima periferia, peraltro sempre più anziana. Fenomeni per certi aspetti "epocali" dovuti anche alla diffusione dell'e-commerce, ma ai quali le amministrazioni devono porsi non in modo passivo ma con la volontà di governarli, per quanto possibile». **gu.ro.**

Veduta aerea dell'ex sede Camuzzi tra corso Europa e via Rigolli

Nell'ex area Camuzzi di via Rigolli c'erano gli impianti della rete del gas