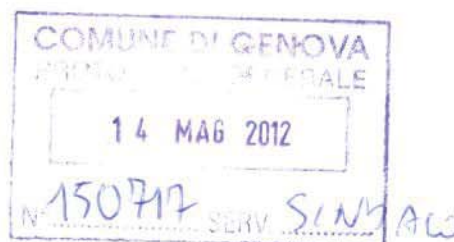




Al Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10, 1° Piano  
16100 - Genova



Ill.mo Signor  
Sindaco del  
Comune di Genova

DIR. SUL. URB.  
URBAN LAB.

Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO il 5 MAG. 2012  
FASC. N° 73

Responsabile Unico del Procedimento  
Dirigente del Settore Urban Lab e pianificazione in Area Portuale

**OGGETTO: Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011. Osservazioni. Ambito AR.PU. Norma Speciale AR.PU - 5 nn. 52 e 55.**

#### OSSERVAZIONI

**Ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36**

della Confesercenti, con sede in  
in persona del

#### **in relazione**

al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Genova, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 di cui

all'avviso del Comune di Genova, Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del 30 gennaio 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte IV, dell'8 febbraio 2012.

\*\*\* \*\*

1. La Confesercenti è una delle principali associazioni delle imprese in Italia, e la sua missione è quella di rappresentare il mondo delle piccole e medie imprese che, con il loro dinamismo, assicurano crescita economica ed occupazionale in Italia e in Europa. Confesercenti si propone di contribuire alla crescita delle imprese e con esse dell'economia e allo sviluppo della democrazia, attraverso la collaborazione con le istituzioni.

2. Sono oggetto delle presenti osservazioni alcune previsioni del progetto adottato del nuovo PUC con le quali è stato sostanzialmente previsto l'insediamento di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'area di Campi, in via Luigi Perini al civico 9 e l'ampliamento di una grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 della medesima via.

Nel **PUC vigente** l'area interessata dagli interventi ricade nel distretto aggregato di Campi sub-distretto 24c, a vocazione produttiva, al quale è stata assegnata una funzione caratterizzante ad industria ed artigianato e la cui disciplina esclude le strutture di vendita medie e grandi di generi alimentari ed è solamente consentito il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita nel limite del 20% della S.A. esistente.

Per questa ragione sono state avviate all'inizio dell'anno due procedure di SUAP in variante al PUC vigente, per poter insediare la grande struttura di vendita alimentare ed ampliare quella di vendita di generi non alimentari.

Nel **progetto di piano adottato**, l'area risulta classificata in Ambito AR-PU, Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano, sia nella cartografia di Livello 2 – Sistema produttivo, sia nel Livello 3.

Tuttavia, con emendamenti introdotti ad istruttoria conclusa, sono state inserite nella disciplina dell'Ambito AR-PU due norme speciali, costituendo

così due nuovi ambiti con disciplina urbanistica speciale, identificati in cartografia e nella normativa di conformità ai nn. 52 e 55.

Le norme speciali così dispongono:

- n. 52 Via Perini – Via Greto di Cornigliano: *«È ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari»;*

- n. 55 Via Perini – Via Greto di Cornigliano: *«È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali».*

**3.** Occorre ricordare che in data 10 febbraio 2012 è stata convocata presso il Comune di Genova la Conferenza dei Servizi in sede istruttoria per valutare l'istanza presentata dalla Sogegross s.p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010), con superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq.

Il successivo 13 febbraio 2012 presso il medesimo Comune è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'esame dell'istanza presentata dall'Ikea Retail Italia s.r.l. al fine di ampliare la grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Luigi Perini (S.U. 117/2011).

L'Associazione esponente è stata convocata ed ha partecipato ai procedimenti attivati dal Comune di Genova per la valutazione dei progetti delle Società Sogegross ed Ikea, ed ha presentato in proposito *osservazioni* tese

ad evidenziare le ragioni ostative alla loro attuazione, anche alla luce di uno studio tecnico appositamente commissionato che ne ha evidenziato le criticità.

L'introduzione nel nuovo PUC della disciplina urbanistica speciale dianzi descritta si è quindi resa necessaria per l'attuabilità dei richiamati progetti in quanto nell'Ambito di riqualificazione AR-PU (cfr. la norma AR-PU1) la localizzazione di simili strutture è esclusa dalla normativa generale dell'Ambito, mentre vi è solamente consentito il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita nel limite del 20% della S.A. esistente.

Pertanto l'Associazione chiede che le previsioni urbanistiche derogatorie operate dai redattori del Piano per rendere attuabili i progetti delle Società Sogegross e Ikea siano riesaminate, e che la previsione generale dell'ambito ostativa alla realizzazione di grandi strutture di vendita di generi alimentari venga confermata.

4. Le ragioni per le quali il Pianificatore ha escluso in generale la localizzabilità nell'area in esame di grandi strutture di vendita di generi alimentari sono indicate negli elaborati di Piano e si deducono agevolmente dai principi fondamentali della disciplina di urbanistica commerciale, in considerazione del fatto che gli insediamenti commerciali di media-grande superficie caratterizzano e ridisegnano in modo incisivo il territorio.

Nella parte dedicata al Commercio della Descrizione Fondativa del PUC è affermato (cfr. pag. 335 e seg.): *«molti commercianti al dettaglio (...) hanno puntato sulla qualità e sul consolidamento del rapporto di fiducia tra venditore e consumatore, affermando il ruolo del "commercio di prossimità" quale punto di riferimento e luogo socializzante e rassicurante, in particolare per la popolazione in età più avanzata. (...) i comuni devono operare i necessari accorgimenti per (...) allinearsi alle finalità e ai criteri della programmazione regionale, che principalmente riguardano: uno sviluppo equilibrato della rete distributiva; (...).*

*(...) Il rischio della progressiva scomparsa del commercio di vicinato, quale effetto dell'affermarsi di modelli di consumo globalizzanti, con la conseguente perdita di benefici non solo economici, ma anche qualitativi per le comunità ha indotto la Pubblica Amministrazione genovese negli ultimi 10 anni ad avviare dei progetti specifici per la tutela del commercio al dettaglio. I negozi indipendenti tendono a localizzarsi in distretti commerciali a dimensione umana ed orientati alla mobilità pedonale, ovvero l'opposto dell'esperienza di vuoto e d'isolamento del parcheggio di una grande catena di distribuzione, costituendo così l'ossatura per operazioni di riqualificazione urbana integrata con gli aspetti sociali ed economici.*

*Il piccolo commercio contribuisce a creare un senso del luogo e della identità comunitaria, oltre a costituire un'efficace rete di controllo sociale, è in difesa di questo modello che è stata avviata l'esperienza dei CIV Centri Integrati di Via, che, specialmente nel caso di CIV ricadenti in aree Obiettivo 2, quindi con disponibilità di finanziamenti pubblici più consistenti, ha permesso la realizzazione di significativi interventi di riqualificazione specie nei centri storici periferici».*

*Inoltre, nella "sintesi degli elementi fondativi" (cfr. pag. 398) è altresì affermato: «(...) il Comune deve far valere il proprio punto di vista che mira ad un equilibrio fattivo fra commercio tradizionale e grande distribuzione, dato che lo scopo di questa ricerca di equilibrio è il successo della politica del territorio e dei suoi obiettivi qualificanti.*

*Per quanto concerne il commercio, in una situazione di consumi stagnanti, non vengono previsti grandi ampliamenti per la grande distribuzione e si tende a promuovere la modernizzazione della rete distributiva e l'eventuale ricollocazione in armonia con gli sviluppi urbanistici.*

*Il Comune accompagnerà e promuoverà queste linee evolutive d'intesa con gli operatori commerciali. In tale contesto vanno valorizzati i CIV che hanno dimostrato di rivitalizzare anche le trasformazioni immobiliari e le riqualificazioni urbane. Essi possono diventare – e già in parte lo sono –*

*preziosi alleati per migliorare la vivibilità dei quartieri».*

5. Alla luce degli obiettivi di pianificazione adottati e di quanto previsto in linea generale dal Piano, le scelte derogatorie assunte risultano inopportune ed illegittime.

Come già ricordato, la giustificazione della deroga prevista per il progetto della Società Sogegross è stata individuata nelle «*significative ricadute occupazionali*», che dovrebbero derivare dal consolidamento della presenza di un'importante attività economica. Tuttavia l'Associazione ritiene, sulla base degli approfondimenti condotti in proposito, che gli effetti cumulati derivanti dall'attuazione dei due progetti nella zona avrebbero conseguenze negative sui preesistenti operatori commerciali in quanto, come noto, uno sviluppo disarticolato della grande distribuzione rappresenta un fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio, ed è causa di fenomeni di desertificazione commerciale.

Conseguentemente l'attuazione dei progetti andrebbe a discapito degli altri operatori limitrofi, e quindi, in realtà, il previsto aumento occupazionale del numero complessivo dei lavoratori non avrebbe luogo.

La motivazione è inoltre illogica. Se infatti tutta la politica commerciale sottesa alla definizione degli indirizzi di pianificazione si fonda sul presupposto di conservare l'occupazione mediante il consolidamento della rete tradizionale diffusa, non si vede come la scelta in concreto adottata, diametralmente opposta alle premesse generali, possa comunque assecondare il medesimo obiettivo.

Pertanto l'unica ragione addotta a fondamento della deroga della disciplina generale d'ambito risulta in realtà inesistente ed incongrua.

6. In ogni caso, l'introduzione della norma derogatoria rispetto alla disciplina d'ambito ed ai principi affermati nella definizione degli obiettivi e degli indirizzi di pianificazione, non appare sorretta, oltre all'illogico riferimento alle esigenze occupazionali, da alcuna giustificazione di tipo urbanistico né fondata su una istruttoria coerente e completa.

In particolare, non sono state prese in considerazione le conseguenze, anche negative, che ne deriverebbero, evidenziate da uno studio commissionato dall'Associazione esponente, che ha analizzato il progetto in esame soprattutto sotto il profilo della valutazione degli effetti cumulativi che l'attuazione dei due progetti dianzi descritti comporterebbe sull'area in esame.

Si rinvia quindi al documento allegato, ed in particolare al capitolo 3, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti osservazioni (all. 1).

Da questi studi emerge, da un lato, l'insufficienza dell'istruttoria condotta nel corso del procedimento e, dall'altro lato, la criticità degli effetti del nuovo insediamento sull'assetto infrastrutturale e viabilistico dell'intero ambito.

D'altra parte non esistono esigenze legate alla pianificazione commerciale che giustifichino l'esaurimento, con questo intervento, del contingente regionale di superficie alimentare.

Né si vede quale interesse pubblico urbanistico sia perseguito con questa operazione, che aggrava il carico insediativo della zona, senza peraltro fornire alcuna prestazione di tipo urbanistico o ambientale, neanche in termini di *standard*, nelle misure ordinariamente richieste per questo tipo di operazioni.

7. Si osserva ancora che la disciplina derogatoria introdotta ad istruttoria ormai conclusa, per le conseguenze che comporta sotto il profilo degli equilibri commerciali della zona, nonché delle modifiche alla viabilità e dell'impatto sul traffico, avrebbe richiesto un approfondimento anche nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano.

Al contrario, il nuovo insediamento, che di per sé, richiedendo una variante di PUC, avrebbe dovuto essere oggetto di una VAS *ad hoc*, è stato previsto e inserito negli elaborati di Piano quando ormai era già stati elaborati i documenti della VAS di Piano, che quindi non ne hanno tenuto conto.

Si conferma quindi la carenza istruttoria che ha condotto all'adozione della deroga in esame e l'opportunità di un ripensamento da parte

dell'Amministrazione.

### **Conclusioni**

Sulla base delle considerazioni esposte, l'Associazione esponente insta affinché in accoglimento delle presenti osservazioni l'Amministrazione voglia riesaminare le previsioni del progetto del nuovo Piano Urbanistico Comunale stralciando le disposizioni speciali introdotte nelle norme di conformità relativamente all'Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo – urbano (AR-PU) e riportata nella norma AR-PU – 5 nn. 52 e 55 Via Perini –via Greto di Cornigliano.

Genova, 5 maggio 2012

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal line at the bottom.

*All.to: relazione tecnico urbanistica.*

**Confesercenti Genova**





**Conferenze dei servizi del 10 e 13 febbraio 2012  
in sede istruttoria presso lo SUAP del Comune di  
Genova, relative alle varianti del PUC 2000 vigente  
per la realizzazione dei Progetti IKEA e SOGEGROSS  
in via Perini a Genova.**

***Osservazioni ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/1999  
Osservazioni ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997***

Indice

---

<b>1. L'OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CONSIDERAZIONI GENERALI DI MERITO: LA BASSA VAL POLCEVERA (MUNICIPIO MEDIO PONENTE) ED IL COMMERCIO NEL PUC 2012 .....</b>	<b>3</b>
2.1 DESCRIZIONE FONDATIVA .....	5
2.2 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI .....	8
2.3 VAS (Valutazione ambientale strategica) .....	10
<b>3. VALUTAZIONI DI MERITO RISPETTO AI PROGETTI PRESENTATI ALLO SUAP .....</b>	<b>12</b>
3.1 Ambito di gravitazione .....	12
3.2 Il sistema economico commerciale del contesto .....	12
3.3 Le infrastrutture e la mobilità .....	13
3.4 Esiti sulla programmazione pluriennale del Comune di Genova .....	16
3.5 L'adeguatezza degli elaborati progettuali a corredo delle istanze di conferenza dei servizi allo SUAP .....	16

## 1. L'oggetto delle osservazioni

In data 10 febbraio 2012 presso il comune di Genova è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'istanza presentata dalla Sogegross s.p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari, con Superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010).

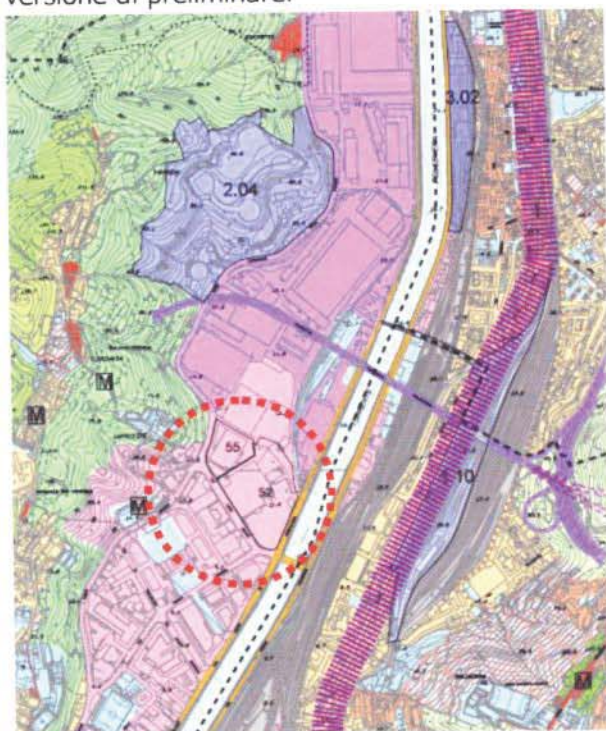
Sogegross s.p.a. in via Perini 9 svolge oggi un'attività di vendita all'ingrosso, in un contesto produttivo dove il peso del commercio per destinazione storica e di prospettiva è limitata a generi di vendita non alimentare o al piccolo dettaglio alimentare.

In data 13 febbraio 2012 presso il comune di Genova è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'istanza presentata dall'Ikea Retail Italia s.r.l. per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Luigi Perini (S.U. 117/2011).

Le due istanze presentate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 14/3/1999 n. 9, in sede istruttoria, riguardanti il medesimo contesto di via Perini traducono un intento pianificatorio di trasformare un'area produttiva in un'area ad alto contenuto ed impatto commerciale con un aumento di quasi 10.000 mq di superficie di vendita al dettaglio, ed hanno il preciso obiettivo, attraverso i due progetti presentati allo S.U.A.P.:

- a) di raggiungere la piena conformità con gli **ambiti n. 52 e 55 a disciplina urbanistica speciale** del PUC 2012
- b) nonché di operare in variante contestuale al PUC 2000, che esclude per il distretto aggregato di Campi sub-distretto 24c le strutture di vendita medie e grandi di generi alimentari

e ciò, si badi bene, già in regime di salvaguardia, per giungere così rapidamente all'approvazione e quindi all'attuazione dei progetti stessi, senza neanche attendere l'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale di Genova, oggi adottato nella versione di preliminare.



Gli interventi proposti, indicati appunto in cartografia come **ambiti n. 52 e 55 con disciplina urbanistica o paesaggistica speciale** verrebbero sviluppati in un'area che il nuovo PUC pubblicato il 1 febbraio 2012 identifica come **AR-PU** (Ambito di riqualificazione Urbanistica Produttivo – Urbano), ambito dove nelle funzioni - sia in quelle *principali* che in quelle *complementari* - non solo non sono ammesse le grandi superfici di vendita alimentari, ma nemmeno le medie strutture di vendita alimentari, e dove il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita è consentito nel limite del 20% della S.A. esistente disponibile.

In contrasto con detta norma generale di conformità, estesa a tutto l'ambito

AR-PU, sono stati introdotti, in sede di adozione del nuovo PUC, due emendamenti specifici riferiti agli insediamenti della Sogegross e dell'Ikea, costituenti sostanzialmente le deroghe coerenti con le suddette istanze allo SUAP e mirate a consentire:

- 1) da una parte, la possibilità di trasformare l'attuale struttura produttiva di Cash&Carry Sogegross, di servizio al dettaglio (p.iva) in un ipermercato alimentare con la seguente approfondita e "straordinaria" motivazione: *"è ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali"*.
- 2) dall'altra l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

## **2. Considerazioni generali di merito: la bassa Val Polcevera (Municipio Medio Ponente) ed il commercio nel PUC 2012**

La rilevanza e l'incisività con cui gli insediamenti commerciali, specie quelli di medio-grande superficie, caratterizzano e ridisegnano il territorio hanno assunto, nell'ultimo decennio, un ruolo di predominanza quasi egemonica, che può essere paragonato a quello che ebbero le attività manifatturiere fino agli anni Settanta."

Per un ***ambito di addensamento commerciale metropolitano***, quale quello in argomento, area dove si è realizzato un elevato sviluppo commerciale, anche recente, si traggono facilmente, dai principi fondamentali della disciplina di urbanistica commerciale, gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete commerciale, cui dovrebbe riferirsi, oggi, ogni cambiamento strutturale del Piano Urbanistico:

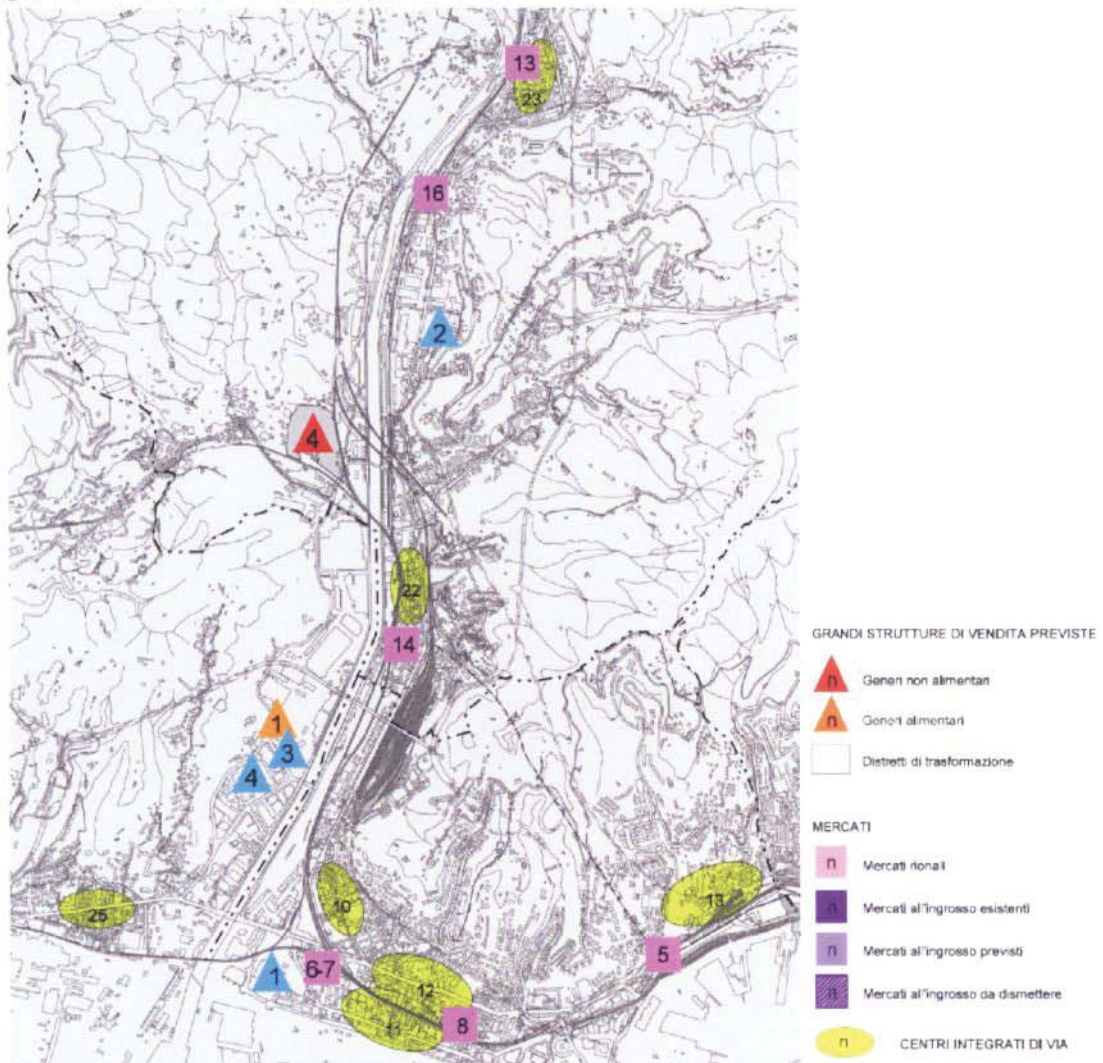
- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, in sinergia con le politiche di altri settori economici;
- forte disincentivo all'apertura di grandi strutture di vendita mediante la creazione di superficie di vendita aggiuntiva;
- disincentivo al consumo di aree libere o dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale tramite l'incremento della presenza di esercizi di vicinato, privilegiando al massimo la maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
- prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree efficacemente servite dai mezzi di trasporto pubblico;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani relativi alle polarità insediative esistenti e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche).

In generale, di fatto, due preoccupazioni costanti si rincorrono, nella pianificazione di settore.

La prima riguarda la "valorizzazione" degli ambiti del centro urbano, la cosiddetta città consolidata ed i centri storici, la seconda la preservazione delle aree libere da edificazione e quindi la localizzazione nelle aree ex industriali, le cosiddette "aree dismesse" delle nuove medie e grandi strutture di vendita.

Entrambe queste preoccupazioni appaiono lodevoli ma se vengono assunte "automaticamente" senza considerazioni aggiuntive rispetto alla specificità dei luoghi, senza attenzione alla delicatezza e sensibilità che tali luoghi richiedono, vengono facilmente contraddette le motivazioni che stanno alla base delle stesse preoccupazioni.

Spesso le aree, come quella in argomento, nelle quali sono state eseguite operazioni di rifunzionalizzazione, che hanno avuto ed hanno nel commercio il loro fattore trainante, mentre altre operazioni analoghe sono previste dal PUC adottato, costituiscono una risorsa particolarmente utile e pregiata stante la loro localizzazione in ambiti già densamente costruiti e poste, come nella fattispecie, a poca distanza dai punti focali e di gravitazione di Genova, città policentrica.



L'obiettivo principale della loro riqualificazione dovrebbe essere prima di tutto orientato a ricostruire una trama di relazioni con il tessuto urbano circostante e con quello di gravitazione contribuendo alla dotazione di servizi di uso pubblico.

Se il commercio può contribuire certamente a raggiungere tale scopo non bisogna dare per scontato che questo avvenga automaticamente. Il rischio che si corre è quello di riproporre in tali aree i medesimi modelli e spazi commerciali degli insediamenti periurbani, chiusi ed impermeabili al contesto e spesso in pieno antagonismo con il tessuto commerciale degli insediamenti urbani di prossimità.

Se ci si riferisce alla documentazione del PUC adottato ed in particolare alla Descrizione fondativa ed al Documento degli Obiettivi, che mettono in correlazione gli assi strategici del nuovo Piano di Genova con quelli di area vasta (PTC provinciale) e con i consuntivi dell'attuazione del PUC 2000, troviamo le conferme dei principi sopra enunciati nell'approccio al tema del commercio.

## **2.1 DESCRIZIONE FONDATIVA**

Di fatto, nelle pagg 335 e segg. della DESCRIZIONE FONDATIVA viene così argomentato:

*L'importanza del commercio in Liguria, sia in termini di occupazione che di servizio offerto, registra valori significativi che collocano la nostra regione ai primi posti a livello nazionale: il dato più rilevante è quello dell'occupazione con circa 122.000 addetti, pari al 20% dell'occupazione complessiva della Liguria, si registra il valore percentuale più alto in Italia.*

*Il commercio rappresenta quindi un settore rilevante nell'ambito dell'economia locale, un'attività produttiva autonoma fondamentale per l'occupazione, ma anche un servizio alla popolazione e al territorio, un presidio costante delle zone urbane centrali ma anche per quelle più defilate, una funzione turistica e un sistema capillare e diffuso per la promozione e la presentazione delle produzioni locali, un sistema che favorisce la socializzazione e il rapporto tra i cittadini e il sistema economico ai diversi livelli.*

*E' interessante associare l'analisi sull'andamento e le caratteristiche della popolazione ligure negli ultimi anni con il mutamento delle abitudini dei consumatori. La Liguria è la regione più vecchia d'Italia, dove la popolazione inferiore ai 40 anni non raggiunge il 40% e in cui solo dal 2002, dopo un decennio di forte involuzione del numero complessivo, si registra un'inversione di tendenza a seguito del movimento migratorio che tuttavia porta a stimare per il 2010 un decremento di popolazione del 1,5% rispetto al 2005.*

*Le abitudini di acquisto dei consumatori sono orientate ad una maggiore attenzione al consumo con un'ottica rivolta a una spesa parsimoniosa e intelligente e una crescita di interesse per servizi di qualità.*

*La risposta del settore ha prodotto un sensibile processo di rinnovamento e di riconversione del servizio da parte di molti commercianti al dettaglio che hanno puntato sulla qualità e sul consolidamento del rapporto di fiducia tra venditore e consumatore, affermando il ruolo del "commercio di prossimità" quale punto di riferimento e luogo socializzante e rassicurante, in particolare per la popolazione in età più avanzata. Le finalità della nuova legge regionale rispecchiano tali tendenze; i comuni devono operare i necessari accorgimenti per adeguare la propria pianificazione territoriale, sia per uniformare la classificazione e la definizione delle diverse tipologie di servizio commerciale alle classificazioni della legge stessa, sia per operare le necessarie modifiche normative per allinearsi alle finalità e ai criteri della programmazione regionale, che principalmente riguardano uno sviluppo equilibrato della rete distributiva; la promozione della libera concorrenza e della libertà delle imprese; lo sviluppo dei livelli occupazionali; l'integrazione del commercio con le altre attività economiche; azioni integrate finalizzate a valorizzare la funzione del commercio anche per la riqualificazione del tessuto urbano e a favorire gli insediamenti commerciali di specifiche tipologie per lo sviluppo delle imprese.*

*Il P.U.C. 2000, con l'obiettivo di prevedere uno sviluppo controllato del settore commerciale, in considerazione della stretta connessione di tale funzione con le altre componenti economiche di sviluppo del territorio, aveva già definito le attività commerciali e individuato le zone e sottozone urbanistiche ove consentire insediamenti di nuovi esercizi commerciali, con*

particolare attenzione alle zone di pregio, al centro storico urbano e ai nuclei storici minori con spiccata vocazione commerciale al fine di salvaguardare e valorizzare la rete distributiva esistente.

La Variante di aggiornamento del 2009, tenuto conto delle limitazioni dimensionali previste dalla disciplina regionale, introduce adeguamenti e articolazioni delle strutture commerciali che si collocano proprio nell'ottica del riequilibrio territoriale consentendo ad esempio:

- insediamenti commerciali speciali (mobili con complementi di arredamento, prodotti per l'industria e l'agricoltura, mezzi di trasporto, macchinari) connotati dalla bassa incidenza ambientale ed infrastrutturale, all'interno di edifici produttivi, senza far venire meno la caratterizzazione in senso produttivo degli insediamenti esistenti;
- insediamenti di piccole attività all'interno dei centri urbani limitando le richieste di parcheggi pertinenziali;
- operazioni di concentrazione e accorpamento finalizzate allo sviluppo di piccole e medie imprese e ad offrire un servizio più qualificato anche nell'ottica di una maggiore concorrenzialità.

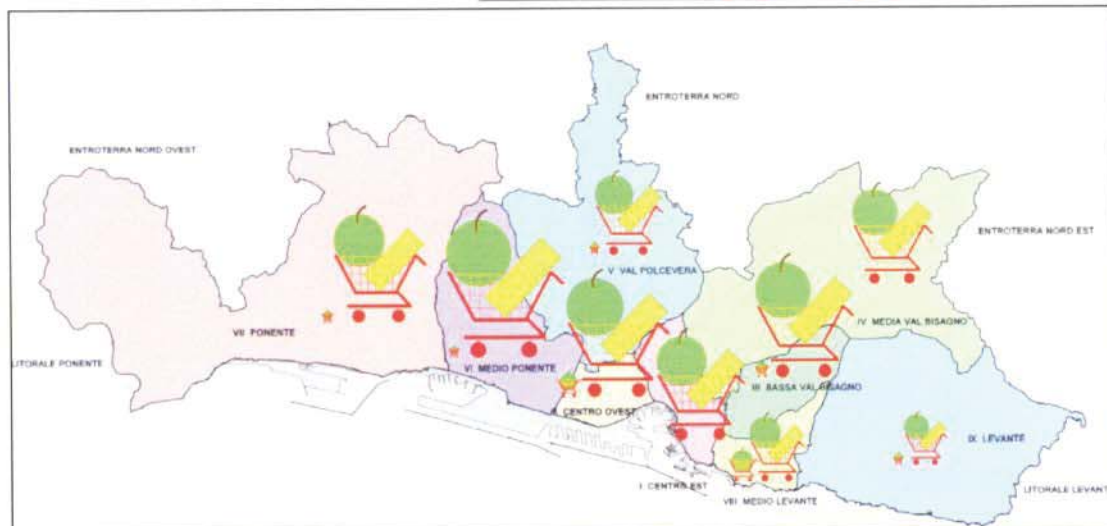
#### ANALISI E OBIETTIVI

L'analisi della presenza commerciale a Genova non può esimersi dal considerare in primo luogo i caratteri fisico orografici del territorio che, risultando oltre l'urbanizzato pressoché integralmente montuoso, ha condizionato il fenomeno, tipico delle principali aree metropolitane padane, della proliferazione di insediamenti commerciali grandi dimensioni (ipermercati e centri commerciali) lasciando, nell'ambito delle forme distributive moderne, la prevalenza a strutture di minore dimensione (discount e piccoli supermercati), inserite all'interno dei quartieri urbani con aree di gravitazione di vicinato allargato.

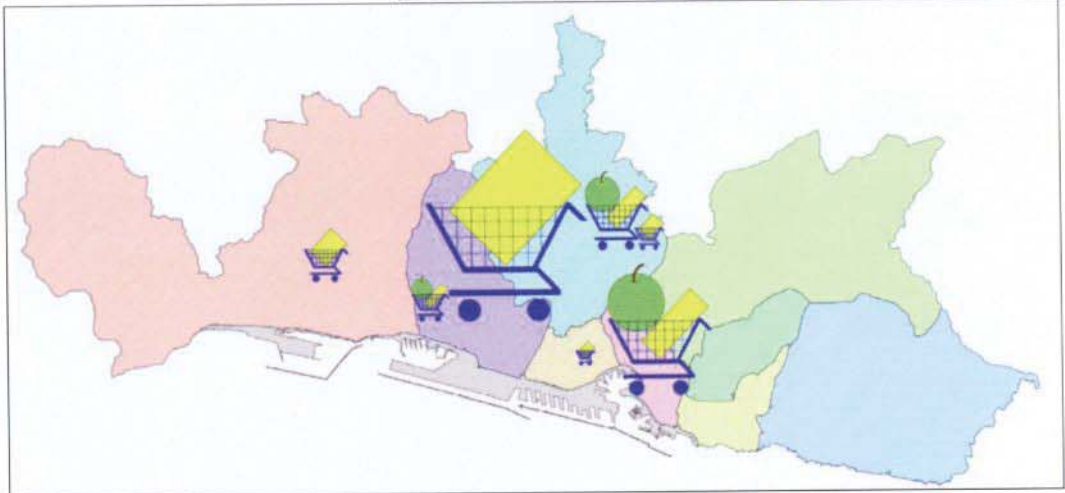
Lo stato di fatto della presenza di attività commerciali a Genova è indicativamente riportata nella seguente tabella e sintetizzata negli schemi grafici; in particolare sono state considerate le attività per le quali, a seguito della programmazione regionale, sono previste limitazioni alla realizzazione di nuove superfici.

La tabella, suddivisa per Municipi, evidenzia la concentrazione di Medie Strutture di Vendita di generi alimentari e miste nei municipi Medio Ponente e Centro Ovest mentre le Grandi Strutture di Vendita alimentari e non alimentari sono prevalentemente situate nelle aree di Campi, municipio Medio Ponente.

MUNICIPIO	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		
	ALIMENTARI	MISTI	totale
CENTRO EST		8310	8310
CENTRO OVEST	1926	9561	11487
BASSA VALBISAGNO	1219	11036	12255
MEDIA VALBISAGNO		7168	7168
VALPOLCEVERA	420	6127	6547
MEDIO PONENTE	500	10992	11492
PONENTE	300	9248	9548
MEDIO LEVANTE	2424	3909	6333
LEVANTE	576	4405	4981
<b>totale</b>	<b>7365</b>	<b>70756</b>	<b>78121</b>



MUNICIPIO	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		
	ALIMENTARI E MISTI	NON ALIMENTARI	totale
CENTRO EST	14184		14184
CENTRO OVEST		2700	2700
BASSA VALBISAGNO			
MEDIA VALBISAGNO			
VALPOLCEVERA	8500	4130	12630
MEDIO PONENTE	4000	21838	25838
PONENTE		6050	6050
MEDIO LEVANTE			
LEVANTE			
<b>totale</b>	<b>26684</b>	<b>34718</b>	<b>61402</b>



*Al fine di concretizzare l'obiettivo di favorire l'integrazione del commercio con le altre attività economiche, valorizzare la funzione del commercio quale occasione di riqualificazione del tessuto urbano e favorire gli insediamenti commerciali di specifiche tipologie per lo sviluppo delle imprese il nuovo Piano prevede un'ampia compatibilità delle piccole attività (Esercizi di Vicinato) su tutto il territorio comunale, urbano e rurale, consolidando il ruolo del "commercio di prossimità" quale punto di riferimento e luogo socializzante e rassicurante, in particolare per la popolazione in età più avanzata.*

*Il Piano prevede inoltre una tipologia di ambito specifica (AR-PU) che contempla un mix di funzioni, produttivo a ridotto impatto ambientale, artigianale, terziario avanzato, direzionale e commerciale, auspicando appunto lo sviluppo di sinergie tra piccole e medie imprese finalizzate ad offrire un servizio più qualificato anche nell'ottica del superamento della monofunzionalità degli edifici.*

*Da sottolineare infine come non siano stati posti limiti di crescita alle medie strutture di vendita non alimentari, scelta che si basa sulle tendenze in atto per costituire un ulteriore percorso che favorisca l'ingresso di nuovi operatori nel mercato in linea con la programmazione regionale.*

#### SINTESI DEGLI ELEMENTI FONDATIVI

*Un ultimo accenno, deve essere rivolto alla programmazione commerciale, le cui valenze sono molteplici, in termini di prezzi, di occupazione, di socialità e di riqualificazione territoriale.*

*La Regione Liguria detiene le principali competenze in questo settore ma il Comune deve far valere il proprio punto di vista che mira ad un equilibrio fattivo fra commercio tradizionale e grande distribuzione, dato che lo scopo di questa ricerca di equilibrio è il successo della politica del territorio e dei suoi obiettivi qualificanti.*

*Per quanto concerne il commercio, in una situazione di consumi stagnanti, non vengono previsti grandi ampliamenti **per la grande distribuzione** e si tende a promuovere la modernizzazione della rete distributiva e l'eventuale ricollocazione in armonia con gli sviluppi urbanistici.*

*Il Comune accompagnerà e promuoverà queste linee evolutive d'intesa con gli operatori commerciali. In tale contesto vanno valorizzati i CIV che hanno dimostrato di rivitalizzare anche le trasformazioni immobiliari e le riqualificazioni urbane. Essi possono diventare - e già in parte lo sono - preziosi alleati per migliorare la vivibilità dei quartieri.*

## 2.2 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Se poi si passa al DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI, declinati per municipi, il tema del sistema commerciale non trova più articolate e specifiche indicazioni, né

- sulla funzionalità complessiva della rete commerciale, intendendo con ciò non solo le strutture di vendita costituite dai negozi di vicinato, le medie e grandi strutture ed i centri commerciali ma anche le aree mercatali ed i pubblici esercizi;
- sui rapporti tra la distribuzione nel contesto del municipio degli esercizi commerciali e delle relative potenzialità o carenze ovvero sulla localizzazione delle diverse tipologie in relazione alla distribuzione della popolazione residente con particolare attenzione alle categorie merceologiche delle strutture di vendita stessa.

Vengono enunciate solo marginali manifestazioni di intenti, del tipo:

Tema A: SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO E DELLE INFRASTRUTTURE	
Criticità	<i>Difficoltà di relazioni sia con il centro e nord Europa attraverso la Pianura Padana, che lungo l'arco di costa ligure: lunghi tempi di percorrenza</i>
Obiettivo	<b>A1</b> - POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE DI RELAZIONE NORD-SUD ED EST-OVEST. (obiettivo invariabile)
Livello di Piano	Relazioni territoriali di area vasta, urbane e intercomunali (Livello 1 e 2: vedi Capitolo Organizzazione del Piano)
Principali azioni necessarie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione del Terzo Valico ferroviario;</li> <li>- Riorganizzazione del nodo ferroviario di Genova;</li> <li>- Realizzazione del servizio ferroviario metropolitano Alessandria – Genova sulla direttrice Scrivia – Polcevera;</li> <li>- Completamento del raddoppio ferroviario sulla riviera di ponente;</li> <li>- Riorganizzazione del nodo autostradale e realizzazione della gronda di ponente;</li> <li>- Realizzazione del servizio ferroviario metropolitano Voltri-Nervi;</li> <li>- Completamento della viabilità a mare tra San Benigno e Moltedo;</li> <li>- Potenziamento delle funzioni portuali, aeroportuali e delle funzioni intermodali;</li> <li>- Quadruplicamento della Linea ferroviaria di Levante da Brignole a Pieve Ligure.</li> </ul>
<b>Municipio</b>	<b>Declinazioni indicative dell'obiettivo</b>
I Centro Est	-
II Centro Ovest	-
III Bassa Val Bisagno	-
IV Media Val Bisagno	-
V Val Polcevera	Realizzazione delle opere di innalzamento e riqualificazione in Val Polcevera in quanto principalmente interessata dall'asse porto-nord Europa, con adeguata gestione e coordinamento sotto i diversi profili di impatto (ambientali, sociali, viari) conseguenti ai diversi cantieri ferroviari ed autostradali. By pass Pontedecimo.
VI Medio Ponente	-
VII Ponente	Palmaro, Pegli Lido e Moltedo fermate metropolitane FS. Completare Palmaro e nuova viabilità di accesso al casello di Moltedo
VIII Medio Levante	-
IX Levante	Cattaneo e Sant'Illario fermate metropolitane FS.



Oppure:

Obiettivo	<b>A2 – PROMOZIONE DI UN SISTEMA PRODUTTIVO INNOVATIVO E DIVERSIFICATO, E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA' COME META TURISTICA (obiettivo orientabile)</b>
Principali azioni opportune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pianificazione integrata del sistema produttivo territoriale, d'intesa con la Provincia ed i Comuni dell'area metropolitana genovese;</li> <li>- Definizione della Struttura del Piano per il Sistema Produttivo da articolare in 5 sottosistemi: 1) portuale (porto fabbrica); 2) industriale urbano; 3) artigianale/commerciale/terziario/socio-sanitario urbano; 4) turistico/ricreativo/culturale; 5) agricolo produttivo e di presidio, in coerenza con una strategia residenziale e della mobilità urbana;</li> <li>- Selezione ed orientamento del sistema produttivo verso le attività ad alto contenuto tecnologico, sostenibilità ambientale e radicamento al territorio (in particolare nei settori della sideromeccanica, dell'impiantistica, dell'energia, della cantieristica/applicazioni navali, della nautica, della subacquea, della biologia marina, della avionica, dell'automazione, dell'elettronica, delle telecomunicazioni, dell'elettromedicale, delle nanotecnologie, della robotica, della trasformazione dei rifiuti ecc.) favorendo il potenziamento delle attività esistenti e l'inserimento di nuove;</li> <li>- Articolare e dimensionare le scelte urbanistiche per il sistema produttivo in coerenza con gli obiettivi di sviluppo dell'occupazione ed al fine di contrastare l'andamento demografico precario;</li> <li>- Promozione della realizzazione di parchi scientifici e tecnologici (specialmente nei settori dell'ingegneria e della medicina), incubatori e start up per le imprese, spin off universitari, mediante l'incentivazione della filiera Università-Ricerca-Industria.</li> </ul>
Municipio	Declinazioni indicative dell'obiettivo
I Centro Est	Creazione di una sinergia mare-verde (linea blu - linea verde) tra poli museali, Centro Storico, Porto Antico e Perallo. Valorizzazione del patrimonio storico-culturale del sistema dei forti, anche come polo di attrazione turistica. Diversificazione dell'offerta ricettiva. Riquilibrare e rifacimento Mura delle Cappuccine, Mura di Santa Chiara e Mura del Prato.
II Centro Ovest	Valorizzazione Ville Storiche e relativi parchi, passeggiata pedonale/ciclabile Porto Antico/Lanterna.
III Bassa Val Bisagno	Rilancio e valorizzazione dei Forti, di Villa Imperiale e della Madonna del Monte.
IV Media Val Bisagno	Costituzione e/o valorizzazione Parco delle Mura e dell'Acquedotto Storico con recupero e valorizzazione delle Creuze di accesso. Valorizzazione del Cimitero Monumentale di Staglieno e costituzione di un polo Museale. Costituzione di un polo integrato per le attività sportive tra S. Eusebio e Sciorba.
V Val Polcevera	Rilancio e valorizzazione dei Forti, Valorizzazione Chiostro Certosa, Villa Carrega e Beata Chiara, Rilancio agricolo della Valle, Valorizzazione Ville Storiche, Valorizzazione percorsi Via del Sale.
VI Medio Ponente	Sviluppo Progetto Cine-Porto di Corigliano. Recupero e valorizzazione parchi e ville storiche anche in funzione pubblica e culturale.
VII Ponente	Sviluppo artigianato e piccola e media industria manifatturiera. Zone collinari per parchi tematici. Valorizzazione ville storiche con inserimento in percorsi turistici. Realizzazione di insediamenti produttivi ad alta tecnologia ambientalmente compatibili nelle aree di Fondegga Sud.
VIII Medio Levante	Valorizzazione del sistema delle Ville Storiche, delle creuze e delle piazze.
IX Levante	Sviluppo delle attività ricettive: alberghi, B&B, agriturismo, albergo diffuso. Valorizzazione sistema Ville Storiche, dei Parchi e dei Musei. Parco scientifico-tecnologico ex ospedale Psichiatrico. Rilancio del commercio al dettaglio tramite CIV.

Conseguentemente è difficile riscontrare la messa a fuoco di un disegno strategico e di una politica d'intervento integrata per il settore commerciale per l'area della bassa val Polcevera.

### 2.3 VAS (Valutazione ambientale strategica)

Infine la VAS (Valutazione ambientale strategica) del PUC non affronta un bilancio complessivo di sostenibilità socioeconomica delle scelte del Piano ed anche nella selezione dei 50 indicatori finalizzati a rappresentare le tre dimensioni della sostenibilità - ambientale, economica, sociale- non si riscontra la necessaria attenzione per il settore commerciale, nonostante nella Descrizione fondativa se ne sia constatata l'importanza ed il peso in termini addetti e numero di imprese. (16.360 imprese a Genova nel 2008 a fronte di un totale di 47.211, pari ad oltre il 34%).

N	TEMA	SVS	GEO	INDICATORE	CATMED (riferimento)	OGGETTO DELLA MISURAZIONE	UNITA' DI MISURA	FONTE DEI DATI	NOTE	TIPO
37	Economia	E	S	Numero di addetti ed unità locali	No	Numero di addetti ed unità locali	N°UL e addetti e loro rapporto. Localizzazione	Comune, Censimento Istat economia	Dati aggiornati? (Camera di commercio, Assindustria...)	QT
38	Economia	E	S	Superficie agricola utilizzata	No	Superficie agricola realmente utilizzata. N°aziende agricole vitali	Rapporto SAU / superficie urbanizzata oppure superficie totale	Comune, Censimento Istat Agricoltura	Anche dati catastale, se aggiornati?	QT
39	Economia	E	S	Capacità turistico ricettiva	No	Posti letto	Posti letto (eventualmente per tipologia) / N°totale abitanti	Comune, STL, Provincia	Integrare con dati su arrivi e presenze (Provincia)	QT
40	Economia	E	A	Arrivi / presenze turistiche	19_Evolution of tourist frequency	Arrivi / presenze turistiche	Rapporto arrivi / presenze e rapporto presenze / PL	Comune, STL, Provincia	---	QT

Essendo poi stati introdotti gli interventi della conversione della Sogegross a grande struttura di vendita, così come il cospicuo ampliamento della Ikea, attraverso degli emendamenti all'interno di un ambito di riqualificazione urbana **AR-PU**, la VAS non se ne occupa in termini di scheda specifica, come avviene per tutti i distretti di trasformazione del PUC [vedi VAS parte V - Schede di valutazione dei distretti da pag. 286 a pag. 330], ma anche la valutazione complessiva del Municipio medio ponente non ne riporta traccia, come evidente nel bilancio qualitativo d'area riportato nella pagina seguente.

In conclusione emerge che le due istanze presentate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 14/3/1999 n. 9, comportano a tutti gli effetti, come visto al **§1**, varianti rispetto al PUC 2000 vigente in salvaguardia: tali varianti sono carenti della Valutazione Ambientale Strategica, tassativamente obbligatoria, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 4/2008 e s.m.i., né possono utilizzare la VAS del PUC 2012 adottato perché, come sinteticamente sopraesposto, questo non ne fa menzione.

**Dunque si impone che nella procedura di conferenza dei servizi venga prodotta la documentazione della VAS, segnatamente per l'istanza Sogegross.**

<b>MUNICIPIO</b>	<b>MEDIO PONENTE</b>
------------------	----------------------

**LOCALIZZAZIONE**



**CARATTERIZZAZIONE STATO ATTUALE**

Superficie territoriale totale	ha	1.885,13
Popolazione residente	ab	61.950
N. poli di servizio di scala urbana presenti		17
Superficie servizi ed attrezzature pubbliche	ha	28,96
N. stazioni e fermate linee ferroviarie / metropolitane		2
Superficie parchi e verde urbano	ha	24,77

**PRINCIPALI TRASFORMAZIONI PREVISTE**

Infrastrutture	<i>SI (autostrada, viabilità e ferrovia)</i>
Distretti di concertazione	5
Distretti di trasformazione	2
Distretti locali	
Nuove dotazioni territoriali (servizi pubblici)	<i>SI (1,6 ha)</i>
Nuove stazioni / fermate linee ferroviarie / metr.	4
Previsione parchi e verde urbano	<i>SI (17,04 ha)</i>
Presenza ambiti complessi	SI

asse di attraversamento della città - Aurelia da Miltedo a Cornigliano

**BILANCIO QUALITATIVO D'AREA**

Azioni			Quadro di valutazione							
	NO	SI	Qualità aria	Acque	Difesa suolo	Consumo suolo	Accessibilità	Biodiversità	Tutela patrimonio	Energia
Riqualificazione aree produttive										
Rafforzamento trasporto pubblico										
Cicli produttivi ad alto valore tecnologico										
Metropolizzazione ferroviaria										
Asse attrezzati per il trasporto pubblico										
Valorizzazione sistema ville storiche										
Incremento dotazioni territoriali										
Riqualificazione della fascia costiera										
Riequilibrio territoriale e offerta di nuovi servizi										
Riqualificazione patrimonio edilizio										
Ricucitura spazio urbano										
Riqualificazione del Centro Storico										
Rafforzamento del rapporto con il mare										
Riduzione fonti inquinanti										
Riduzione inquinamento da traffico										
Messa in sicurezza del territorio										
Efficienza energetica										
Riqualificazione del verde urbano ed extra-urbano										
Valorizzazione sistema agrario produttivo										

### **3. Valutazioni di merito rispetto ai progetti presentati allo SUAP**

Si vuole qui rimarcare come la mancanza della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), necessaria allorché si introduce una variante contestuale di piano di tale entità, non è una mera inadempienza formale e procedurale, ma piuttosto una sostanziale ed determinante carenza di motivazioni e di analisi di sostenibilità degli interventi progettati.

Come ricordato al §2 eventuali nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza metropolitana, quali le grandi strutture di vendita, dovrebbero essere supportate da valutazioni condotte su una scala adeguatamente più ampia di quella locale. Le questioni principali riguardano:

#### **3.1 Ambito di gravitazione**

L'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale che si vuole insediare va determinata con i criteri di accessibilità.

Il grado di accessibilità deve essere valutato non solo per quanto riguarda il mezzo di trasporto privato ma anche, e soprattutto, di quello pubblico in rapporto al modello insediativo circostante ed al bacino di gravitazione cui fa riferimento l'insediamento in questione.

#### **3.2 Il sistema economico commerciale del contesto**

La verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato: localizzazione, tipologie di vendita, superfici di vendita delle strutture commerciali che ricadono nell'ambito gravitazionale.

In particolare l'analisi dell'offerta globale del settore commerciale va riferita:

- alle categorie delle strutture di vendita, formulata esaminando la distribuzione nel territorio comunale degli esercizi commerciali, anche tenendo conto del taglio delle superfici come dato fondamentale circa l'analisi del "display d'offerta";
- alla loro funzionalità urbanistica, ovvero al loro rapporto col contesto urbano alle aree di sosta ed alla vicinanza a pubblici esercizi o a sportelli di pubblici servizi tra cui i servizi postali e bancari;
- all'esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali, per esempio, nuove aperture e chiusure negli ultimi 10 anni; tale esame, facilmente ricavabile dalla consultazione degli atti amministrativi di rilascio per nuove aperture, comunicazioni di chiusure o subentri, ecc., permette in effetti di conoscere la dinamica delle imprese commerciali che risulta particolarmente utile se riferita in forma localizzata ed individualizzata territorialmente;
- alle valutazioni sull'esistenza di situazioni di squilibrio dal lato della domanda di strutture commerciali, su eventuali ricadute negative sull'offerta commerciale della media e piccola distribuzione a livello locale in funzione di assicurare un conveniente assetto urbanistico a tutte le diverse parti dell'organismo urbano.

Il pericolo infatti che uno sviluppo disarticolato della grande distribuzione si configuri come fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio è causa di fenomeni di desertificazione commerciale nell'area di gravitazione.

Non solo: l'analisi territoriale da svolgere deve tener conto del fatto che le grandi strutture di vendita presentano due livelli di impatto:

- uno sull'assetto territoriale nel breve periodo, che riguarda gli effetti diretti e indiretti generati dal singolo insediamento sulle aree circostanti in relazione alle varie tipologie di effetti studiati (impatto sul traffico viabilistico, acustico, ecc.);
- uno sull'assetto territoriale che si manifesta in tempi più lunghi anche come effetto indotto dalla contemporanea presenza di altri insediamenti commerciali, ma anche di infrastrutture puntuali di forte impatto aventi altra destinazione coinvolgendo aree molto più vaste.

Nel caso presente ritenendo che la pubblica amministrazione debba favorire lo sviluppo di tutti, in primis ascoltando chi già opera sul territorio al servizio della comunità, non pare corretto favorire qualcuno in assenza di un piano di insediamento urbanistico delle grandi superfici di vendita alimentare discriminando gli altri operatori.

Raccogliendo quanto detto in sede istruttoria dalle associazioni dei consumatori si concorda sul fatto che questa zona abbia una qualità e quantità di servizi già adeguati a differenza di altre aree della città che meritano una maggiore attenzione in termini di servizi commerciale moderni e adeguati specie nell'ambito alimentare.

Questa è una delle zone di Genova in cui anche una ricerca di mercato meno impegnativa di quanto esposto più sopra ai punti precedenti, sul livello di soddisfazione dei cittadini-consumatori rivelerebbe un'assenza di interesse reale ad una grande superficie di vendita alimentare.

Inoltre l'aumento occupazionale presunto da un eventuale mini iper andrà esclusivamente a discapito degli altri operatori limitrofi senza aumentare il PIL di Genova e nemmeno quello Ligure.

### **3.3 Le infrastrutture e la mobilità**

In considerazione della strettissima interdipendenza tra strutture commerciali ed effetti indotti generanti criticità sul sistema della mobilità, con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico ed acustico, devono essere valutati gli impatti generati sotto i vari aspetti di possibile incidenza infrastrutturale e trasportistica, e dunque ambientale, attraverso uno studio di prefattibilità che, anche ricorrendo a modelli matematici di simulazione, documenti lo stato di funzionalità della rete viabilistica esistente, del livello di accessibilità dell'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto e del grado di incidenza dell'indotto che deriva dall'attuazione dell'intervento programmato.

Su questi ultimi aspetti è già stata richiesta una valutazione sulla mobilità molto approfondita e congiunta tra i due progetti, perché, sicuramente, le due strutture insieme (Ikea e Sogegross) per effetto di moltiplicazione sinergica produrranno un impatto negativo incrementale sulla mobilità e sugli equilibri logistici (camion, macchine ecc) e comunque superiore alla somma degli effetti dei singoli interventi, tenuto anche conto della probabile futura sistemazione, nell'area a monte dell'IKEA, del nuovo rimessaggio di automezzi del trasporto pubblico AMT, oggetto di un permesso di costruire già rilasciato e tuttora vigente.

Preso visione delle due relazioni relative allo studio della mobilità e viabilistico, la prima redatta dallo Studio Tecnico dell'Ing. Alberto Baudà per conto della SOGEGROS, la seconda redatta dalla Società TRM Engineering – Servizi Integrati di Ingegneria per la Mobilità nell'ambito dell'intervento per l'ampliamento IKEA di Genova si osserva quanto segue.

- Lo "Studio di analisi della mobilità indotta e dell'impianto trasporti stico" redatto dall'Ing. Alberto Baudà per conto della SOGEGROS, parte da rilievi di traffico derivati

da un semplice sopralluogo effettuato in un giorno feriale nella fascia oraria mattutina, in occasione del quale sono stati contati i veicoli presenti nel solo parcheggio a raso per cinque istanti e rilievi del traffico, riferiti sempre a una mattina di novembre, nella fascia oraria tra le 8,00 e le 12,00, in alcune strade ed incroci limitrofi alla Sogegross e dichiarati in modo improprio significativi, quando, per un lavoro attendibile ed idoneo a definire le condizioni reali del traffico, sarebbe stato necessario considerare un campione di rilievo molto più ampio ed esteso ad una parte della rete molto più vasta.

- Le conclusioni riportate nella relazione sono considerazioni di carattere qualitativo avendo definito, sulla base dei modesti rilievi effettuati, che l'incremento determinato dalla trasformazione in centro di vendita all'ingrosso in centro di vendita al dettaglio incide per circa l'8% sul traffico della rotatoria posta in Corso Perrone e via Perrini, e per circa il 6,5% del traffico presente nell'arco.
- Nel merito dei contenuti della relazione si osservano alcune superficialità nella definizione dei dati soprattutto quando si fissa il coefficiente del fattore di ricambio (incremento dei veicoli leggeri 35% - 40%) ed il valore del numero dei veicoli commerciali (diminuzione del 50%), ma soprattutto l'aver limitato la verifica all'intersezione fra Corso Perrone e via Perrini, trascurando altri nodi che forse presentano maggiori criticità, quali quello della fra via Perrini e via Bianchi.
- Lo Studio viabilistico redatto da TRM Engineering, potrebbe anche sembrare apparentemente completo, ma nella realtà risulta anch'esso superficiale perché è basato su rilievi di traffico effettuati nella fascia oraria compresa tra le 17,00 e le 19,00 in giorno feriale (venerdì), e tra le 10,00 - 12,00 nella giornata di sabato, identificata quale ora di punta. Ma si osserva che identificare l'ora di punta sulla base di due soli rilievi è azzardato e discutibile. Lo studio prosegue mediante una simulazione dei flussi di traffico nello scenario 0 - di riferimento e nello scenario 1 - di intervento, procedura da ritenersi valida in quanto lo scenario 0 serve da taratura per lo scenario 1, ma se i dati di rilevamento dello scenario 0 sono insufficienti, come sono, la taratura è da ritenersi inattendibile.
- Fissando l'attenzione sulle conclusioni tratte, si osserva che la verifica della viabilità è stata compiuta in relazione all'ora di punta del venerdì sera e che per l'attuazione del progetto, vengono proposte modifiche sulla viabilità esistente senza che ne siano stati verificati gli esiti. Peraltro le modifiche proposte riguardano solo interventi locali e non estesi su un'area vasta, come dovrebbe, allo stato attuale delle conoscenze un elenco degli interventi, da non ritenersi esaustivo perché dovrà essere completato sulla base delle risultanze, potrebbe essere:
  - a) l'ottimizzazione di impianti semaforici,
  - b) l'introduzione di doppi sensi di circolazione negli accessi (va quindi appurato se sono state considerate le conflittualità delle svolte a sinistra),
  - c) la realizzazione di un nuovo accesso sul retro con sbocco in via Perrone (vanno verificate le condizioni di visibilità trovandosi tale tratto di strada fra due curve),
  - d) l'introduzione di una corsia dedicata per l'ingresso e l'uscita dal parcheggio, mantenendo due corsie di marcia in via Perrini (incompatibile con corsie di canalizzazione dei flussi di traffico per le diverse direzioni)
  - e) la creazione di una lunga corsia di accumulo interna, per evitare rigurgiti sulla via Perrini (fondamentale ma che dovrà essere di lunghezza elevata ed è da calcolare) considerando il pericolo di generare criticità in via Perrini, nella quale già oggi si

crea accumulo di veicoli in attesa di entrare nel posteggio IKEA in molte ore dei giorni di maggior afflusso al centro commerciale.

- Per entrambi gli Studi fatti, meraviglia non si sia tenuto conto dei dati di traffico in possesso dell'Ufficio Mobilità del Comune di Genova, al quale sarebbe stato utile fare riferimento ed al quale nel prosieguo si ritiene necessario confrontarsi.
- Si conferma quindi indiscutibile la validità del criterio di accomunare i due studi in uno unico che tenga conto degli effetti derivati dai due interventi, effetti che non possono non essere considerati reciprocamente influenti e che se, messi in relazione anche agli altri interventi previsti e con gli sviluppo della viabilità in previsione (potenziamento del traffico sulla strada in riva destra del Polcevera), difficilmente potranno essere risolti nelle condizioni attuali delle infrastrutture.

Intervenendo su infrastrutture stradali, oltre al codice della strada, dovrà essere sempre fatto riferimento al D.M. 5/11/2001, e quindi, partendo dal presupposto che sarà necessario derogare dal suddetto DM, dovrà essere attivata una procedura di richiesta di deroga, ai sensi dell'art. 3 dello stesso decreto, la cui competenza di autorizzazione è delegata al Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche previa relazione delle specifiche analisi di sicurezza.

- 1 Con particolare riferimento ai contenuti del D.M. 5/11/2001 si dovrà tenere conto della gerarchia delle strade e delle intersezioni, in particolare quindi delle immissioni ed uscite dalle aree di parcheggio che non dovranno mai attestarsi su archi appartenenti alla rete principale (ci si riferisce principalmente alla viabilità di riva destra del Polcevera).
- 2 Lo studio dovrà tenere conto non solo dei due interventi ai quali è fatto riferimento ma anche a quelli previsti nelle aree limitrofe (vedi nuova sistemazione di rimessaggio degli autobus AMT, che interessa l'area a monte dell'IKEA ed altri in previsione di Piano), ma soprattutto al traffico futuro che insisterà sulla viabilità in riva destra del Torrente Polcevera, quando sarà completa e quando sarà ultimato anche il sistema degli svincoli a Cornigliano, alla foce del Polcevera, relazionati alla nuova strada di attraversamento Lungomare Canepa - area industriale - Sestri. Si ricorda che le previsioni sono di un forte utilizzo della viabilità lungo Polcevera che dovrebbe supportare non solo la viabilità urbana ma diventare l'asse della viabilità principale di collegamento regionale ed interregionale.
- 3 Stanti le condizioni di mobilità particolari generate dai due interventi lo studio dovrà essere riferito non solo ad ore di punta della giornata ma anche a periodi dell'anno particolari.
- 4 Dovranno essere verificati i tempi di sosta rapportati al numero degli stalli previsti per valutare i flussi di traffico attratti e generati dagli insediamenti commerciali
- 5 Oltre alla viabilità del sistema delle reti dovranno essere verificati i singoli nodi, in particolare quelli che interessano la viabilità principale che potrebbe essere più sensibile ad implementazione della domanda. Lo studio della viabilità dovrà tenere conto anche delle interferenze con la mobilità pedonale che seppur ora modesta potrebbe incrementarsi.
- 6 La domanda di trasporto attratto e generato da tutti i centroidi attuali e futuri, presenti ed in previsione, dovrà essere valutata sulla base di parametri attendibili.
- 7 Alcune situazioni esterne paiono decisamente in contrasto se non risolte con complesse operazioni di inevitabile ristrutturazione, non solo con gli interventi indicati nella relazione di TRM Engineering, ma anche in altri casi nei quali si intravedono delle criticità, quali, ad esempio:

- Strada di servizio in aderenza a via Benedetti che genera confusione nell'utenza nell'immissione nella stessa da via Perini e via Bianche (intersezioni molto vicine fra loro) e condizioni di pericolo nell'immissione a via Benedetti.
- Le rotonde che non sono a norma e lasciano angoli di deviazione inferiori a quelli richiesti dalle norme.
- Immissioni di servizio e di uscita dalle aree di posteggio che pur rispettando i dettati del Codice della Strada, sono da affrontare non solo dal punto di vista logistico ma anche infrastrutturale al fine di verificarne nel dettaglio le influenze che possono avere sulla viabilità principale e secondaria.

### **3.4 *Esiti sulla programmazione pluriennale del Comune di Genova***

Il PUC adottato costituisce un mosaico complessivo di previsioni e scelte territoriali di varia natura e peso, le cui condizioni di equilibrio complessivo e reciproco saranno ovviamente organicamente soddisfatte solo alla compiuta attuazione del piano, con la realizzazione ordinata e sequenziale nel tempo sia degli interventi infrastrutturali dalla scala territoriale a quella locale sia degli interventi di trasformazione insediativa.

In molte occasioni di discussione pubblica e nelle fasi di partecipazione che hanno preceduto l'adozione, è stato infatti osservato, -e in questa sede si ribadisce la considerazione- che l'attuazione del PUC, quale strumento di governo del territorio, dovrà essere gestita con un'accurata e selettiva programmazione degli interventi per non dar luogo a scenari intermedi squilibrati o instabili legati all'occasionalità di iniziative imprenditoriali ed alle dinamiche socioeconomiche, al di fuori di una coerente conduzione pubblica.

L'ovvia risposta a questa osservazione è la presenza nella nostra legislazione di uno strumento ad hoc: il PPA (programma pluriennale di attuazione) che pone nelle mani della pubblica amministrazione la responsabilità di coordinare negli anni una progressiva successione di configurazioni equilibrate del PUC.

Ora prima ancora che il PUC diventi operante, le due conferenze dei servizi in argomento, se portate alla loro deliberazione, negano alla base tale fondamentale controllo di equilibrio, specie in un ambito quale quello delle grandi strutture di vendita alimentari, che rappresenta il più impegnativo settore del commercio.

In proposito è sufficiente riflettere sul fatto che Ikea ha presentato una domanda di 200 mq di commerciale alimentare e la risposta arrivata in conferenza dei servizi è stata negativa perché il contingente della G.S.V. alimentare si era esaurito il venerdì precedente con la richiesta Sogegross.

### **3.5 *L'adeguatezza degli elaborati progettuali a corredo delle istanze di conferenza dei servizi allo SUAP***

La documentazione presentata dalla Sogegross, infine, pare carente sotto il profilo della completezza degli elaborati necessari a verificare la conformità del progetto rispetto alle norme vigenti edilizie/urbanistico/ambientali e l'aderenza al quadro dei vincoli operanti.

Oltre alle carenze dello studio viabilistico messe in evidenza al § 3.3, manca una planimetria d'insieme che consenta un'agevole comprensione di tutto il sistema degli accessi veicolari a partire dalla viabilità del contesto.



Mancano poi del tutto elaborati sul superamento delle barriere architettoniche, sull'ottemperanza alle norme di REC in materia di produzione di energie alternative, la valutazione previsionale sull'impatto acustico, lo studio finalizzato alla verifica delle ripercussioni dell'intervento e sulla compatibilità funzionale dei manufatti adiacenti.