

Spett.le Amministrazione,  
con la presente si inoltra, in allegato, le osservazioni al Progetto  
definitivo di PUA redatte nell'interesse della Cooperativa Il  
Promontorio s.p.a. e relativi allegati.  
Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento porgo cordiali saluti.  
Avv. Maria Zamparo

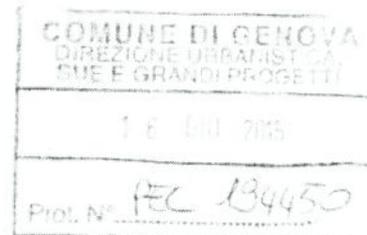
Avv. Maria Zamparo  
Studio Legale Ivaldi  
Piazza Matteotti 2/3B  
16102 Genova  
Tel. 010.869.62.38 - 010.869.64.38  
Fax. 010.869.10.31  
e-mail: [mariazamparo@studiologicaleivaldi.it](mailto:mariazamparo@studiologicaleivaldi.it)  
pec: [maria.zamparo@ordineavvgenova.it](mailto:maria.zamparo@ordineavvgenova.it)

148

# STUDIO LEGALE IVALDI

PIAZZA MATTEOTTI N. 2/3 B - 16123 GENOVA  
TEL. 010.8686258 - 010.8686498 - FAX. 010.8691031  
info@studiolegaleivaldi.com

AVV. ENRICO IVALDI  
AVV. MATTEO LACAGNINA  
AVV. MICHELA PINASCO  
AVV. ILARIA ZAMPARO  
AVV. MASSIMO FICHERA  
AVV. LUIGI TRIGARI  
AVV. ALESSIO POGGIO  
AVV. CHRISTIAN MERLO  
DOTT. PATR. FRANCESCO MARTINI  
DOTT. MICHELE ANGELO FEDILE  
DOTT. DAVIDE COCCO



Al Sindaco

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante n. 10 - 16121 Genova

A mezzo p.e.c. all'indirizzo

comunegenova@postemailcertificata.it

## OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 36 del 1997 e dell'art. 79 della Legge

Regionale n. 11 del 2015

della Società Cooperativa il Promontorio s.c.e. a r.l. (CF- P.IVA: 03460980109, d'ora innanzi per semplicità la *Cooperativa*) con sede legale in Genova, Piazza Matteotti n. 2 int. 3B, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Avv. Enrico Ivaldi, assistita dall'Avv. Iliaria Zamparo, con Studio in Genova, Piazza Matteotti n. 2 int. 3B, come da mandato in calce al presente atto

**in relazione**

al procedimento di approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C. del Comune di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 e depositato in data 18 marzo 2015 in libera visione del pubblico presso gli Uffici Competenti, come indicato nell'Avviso di Deposito del 5 marzo 2015 emesso dal Comune di Genova - Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

**con riguardo**

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

alla parte del Progetto Definitivo del P.U.C. inerente l'assetto urbanistico del Promontorio di San Benigno (Circoscrizione Centro-Ovest San Teodoro/Sampierdarena) ed in particolare del Lotto 1.1.1 di cui al S.A.U. approvato con D.C.C. n. 25 del 27 febbraio 2002, il tutto disciplinato dalla norma speciale n. 27 del predetto Progetto Definitivo del P.U.C..

### Premesse

1.   
 la Cooperativa ha acquistato dall'Autorità Portuale la proprietà dell'area del Promontorio di San Benigno compresa tra Via di Francia, Via Milano e Via Albertazzi ed in particolare del lotto 1.1.1, il cui assetto urbanistico è disciplinato dal S.A.U. approvato con D.C.C. n. 25 del 2002, relativo alla zona del predetto Promontorio.
2. In data 15 dicembre 2004, la *Cooperativa* ha sottoscritto con il Comune di Genova apposita Convenzione quadro, a rogito del Notaio Beniamino Griffo, per l'attuazione degli interventi disciplinati dal suddetto S.A.U., mediante la quale è stata prevista, in relazione al lotto 1.1.1, la possibilità di realizzare *"un fabbricato a destinazione mista produttiva di tipo artigianale (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per una quantità di SLA pari a 6.613,00 mq di cui 1.167,00 mq destinati al commercio"*.
3. In data 3 ottobre 2013, la *Cooperativa*, per il tramite della società Aspera s.r.l. (oggi Aspera S.p.A.) ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese una proposta progettuale, nel prosieguo *"Progetto"* che prevede, in relazione al lotto 1.1.1, l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (articoli sportivi) per una superficie netta di vendita di mq 5.000,00, in luogo della attuale destinazione d'uso misto produttiva di tipo artigianale e commerciale prevista dal suddetto S.A.U..
4. Il suddetto *Progetto* comporta modifica dello schema del S.A.U. summenzionato e si pone in variante sia rispetto al P.U.C. vigente, sia al progetto preliminare di P.U.C. adottato.
5. Con decisione di Giunta del 27 febbraio 2014 il Comune di Genova, preso atto della necessità di dare impulso al suindicato *Progetto*, ha dato mandato alla Direzione urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le imprese, procedimento di Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare il *Progetto*, in modifica del citato S.A.U., nonché in variante al P.U.C. vigente ed in parziale modifica del Progetto preliminare di P.U.C. adottato (All. 1).

6. Il suddetto procedimento di Conferenza di servizi è stato regolarmente attivato dalla Direzione Urbanistica ed in data 29 dicembre 2014, si è tenuta la seduta istruttoria avente ad oggetto l' *"approvazione del progetto (S.U. 318/2014), presentato da Il Promontorio S.c.e.r.l., anche in nome e per conto dell'utilizzatore finale Decathlon Italia s.r.l., per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in Via di Francia, comportante variante a lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, connessa variante al PUC vigente e modifica in itinere del Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. n. 92/2011"* ed in data 16 febbraio 2015 si è tenuta la seduta referente inerente *"l'istanza presentata dalla Decathlon Italia S.r.l. per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio di una Grande Struttura di vendita di Generi non Alimentari"* (All. 2 - 3)

7. Con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 il Comune ha adottato il Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale e, con avviso del 5 marzo 2015, ha disposto la libera visione al pubblico degli elaborati del progetto definitivo del PUC allegati alla deliberazione sopraccitata nonché la possibilità a chiunque ne avesse interesse di presentare osservazioni limitatamente agli aspetti che costituiscono sviluppo e completamento del progetto preliminare di PUC.

8. Dall'esame degli elaborati pubblicati, la *Cooperativa* ha appreso che nel Progetto Definitivo del P.U.C. è stata inserita, in relazione all'area del Promontorio, la norma speciale n. 27, la quale:

- ha recepito integralmente quanto previsto nella norma speciale n. 27 del Progetto preliminare di P.U.C. adottato che recita *"Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002"*;

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

- ha previsto che *“A interventi ultimati l’area è assimilata all’Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d’uso e le relative percentuali previste dai progetti edilizi approvati per l’attuazione”*.

9. A fronte di quanto sopra l’esponente, in ottica collaborativa con codesta Amministrazione ritiene utile formulare le seguenti

### OSSERVAZIONI

1. Siccome anticipato nelle premesse del presente scritto, il *Progetto* inerente al Lotto 1.1.1 presentato dalla *Cooperativa* per il tramite della Società Aspera S.r.l. si pone in variante rispetto al S.A.U. approvato con D.C.C. n. 25 del 2002, al P.U.C. vigente ed al Progetto Definitivo del P.U.C. preliminare adottato.

In particolare, il suddetto *Progetto* richiede l’approvazione delle seguenti modifiche urbanistiche:

a) cambio della destinazione d’uso in senso commerciale di tutta la fabbricabilità in oggi attribuita al Lotto 1.1.1., il quale è attualmente destinato alla realizzazione di *“un fabbricato a destinazione mista produttiva di tipo artigianale (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per una quantità di SLA pari a 6.613,00 mq di cui 1.167,00 mq destinati al commercio”*;

b) aumento della superficie commerciale residua sul Lotto 1.1.1 (oggi pari a mq 1.167 di SLA), mediante il riconoscimento di una dotazione aggiuntiva di superficie commerciale, il tutto come meglio descritto nella relazione tecnica predisposta dalla Direzione Urbanistica ed allegata alla Decisione della Giunta del Comune di Genova del 27 febbraio 2014 (All. 4) atteso che il *Progetto* inerente il Lotto 1.1.1., prevedendo l’insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, richiede una maggiore superficie commerciale rispetto a quella prevista dall’attuale S.A.U.;

c) introduzione della funzione di Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari nell’ambito del P.U.C. vigente, Sub-settore 1, Distretto aggregato 38 D.

L’attuazione del *Progetto* e la conseguente destinazione commerciale dell’area consentirebbe di dare completamento al tessuto urbano della zona rimasta per molti anni irrisolta e

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

fortemente degradata, offrendo al contempo l'apertura di un'attività commerciale con forte incidenza occupazionale.

2. Codesta Spett.le Amministrazione con decisione di Giunta del 27 febbraio 2014 ha manifestato l'interesse a perseguire la definizione dell'assetto urbano della zona Promontorio San Benigno, in conformità con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale presentata dall'esponente, ritenendo che *“la suddetta proposta progettuale, comportante modifica dello Schema di Assetto urbanistico nei termini sopra detti, pur ponendosi in variante sia al PUC vigente sia in modifica del Progetto Preliminare di PUC, offre occasione per la conclusiva definizione di un'area urbana il cui assetto, per la mancanza di proposte progettuali che ne definissero il disegno finale complessivo, risulta essere rimasto per molti anni irrisolto e fortemente degradato”* (All. 1).

3. Alla luce delle suesposte considerazioni, il Comune, nella medesima decisione di Giunta, ravvisando la sussistenza delle condizioni per proporre l'attivazione di un procedimento finalizzato al completamento del SAU, attraverso un progetto che comportasse modifiche al SAU stesso e quindi all'approvazione di variante, ha dato avvio al Procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in modifica lo SAU della zona Promontorio San Benigno nonché la conseguente variante di PUC vigente e parziale modifica del Progetto preliminare di PUC.

4. Pertanto, da quanto è emerso nel corso delle valutazioni poste in essere dal Comune di Genova nell'ambito del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto di completamento del SAU del Promontorio, in variante al PUC vigente ed al Progetto preliminare di PUC adottato, pare possibile evincere che codesta Amministrazione abbia interesse affinché venga definitivamente completato l'assetto urbanistico della zona del Promontorio di San Benigno, attraverso la realizzazione del *Progetto* sul Lotto 1.1.1., il quale costituisce l'ultima area d'intervento rimasta ancora inattuata.

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

A fronte di ciò, atteso che il suddetto procedimento è ancora *in itinere*, l'esponente intende segnalare all'Amministrazione, anche in conformità a quanto dalla medesima già enunciato nel corso della procedura amministrativa in oggetto, l'opportunità, nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015, di :

- prendere in considerazione la possibilità di adottare ogni modifica urbanistica idonea ad approvare apposita variazione dello Schema di Assetto Urbanistico della zona Promontorio San Benigno al fine di assegnare alla suindicata zona una maggiore superficie commerciale;
- approvare ogni conseguente variante al Progetto preliminare di PUC, anche in deroga alle limitazioni previste dalla disciplina vigente, liberando l'area da ogni eventuale onere e vincolo gravante sul piano procedimentale e sostanziale in relazione alla realizzazione del predetto *Progetto* introducendo la funzione di Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari.

Ciò, ferma la capacità edificatoria del lotto 1.1.1. già prevista nel Progetto preliminare di PUC.

Le presenti osservazioni, vengono presentate in prospettiva di collaborazione con codesta Amministrazione, confidando nel loro accoglimento.

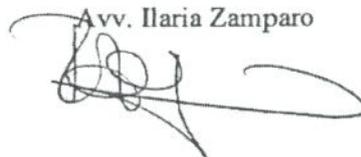
Si producono in copia i seguenti allegati:

- 1) Decisione di Giunta del 27 febbraio 2014;
- 2) Conferenza di Servizi- seduta referente del 29.12.2014;
- 3) Avviso di convocazione della Conferenza dei Servizi - seduta referente del 16.02.2015;
- 4) Relazione tecnica allegata Decisione di Giunta del 27 febbraio 2014.

Con osservanza

Genova, 15 giugno 2015

Avv. Ilaria Zamparo



PROCURA

Il sottoscritto Avv. Enrico Ivaldi (

[redacted]

[redacted] in qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa il Promontorio S.c.e. a r.l.

(C.F. - P.IVA: 03460980109), con sede legale in Genova, Piazza Matteotti n. 2 int . 3B,

conferisce procura all'Avv. Ilaria Zamparo (

[redacted]

) al fine di

predisporre e presentare osservazioni in relazione al progetto definitivo di P.U.C. 2015 del

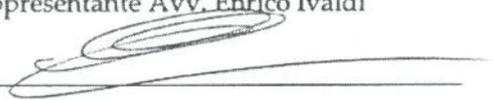
Comune di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo

2015. Elegge domicilio presso lo Studio dell'Avv. Ilaria Zamparo, sito in Genova (16123),

Piazza Matteotti n. 2/3B.

Genova, 15/6/2015

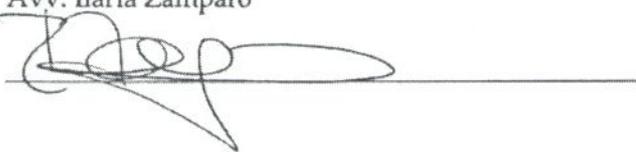
Il Legale Rappresentante Avv. Enrico Ivaldi



Per autentica

Genova, 15/6/2015

Avv. Ilaria Zamparo





COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI

DECISIONE DI GIUNTA

SEDUTA DEL 27/02/2014

N. d'ordine: 00003/2014

**OGGETTO:** AVVIO DI UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA PER GENERI NON ALIMENTARI DI VIA DI FRANCIA (SAU PROMONTORIO)

Presenti: Marco Doria, Bernini Stefano, Boero Pino, Crivello Giovanni Antonio, Fracassi Emanuela, Lanzone Isabella, Miceli Francesco, Sibilla Carla;

Assenti giustificati: Dagnino Anna Maria, Fiorini Elena, Garotta Valeria, Oddone Francesco.

Premesso:

che con delibera del Consiglio Comunale n. 25 in data 27.02.2002 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico della zona Promontorio San Benigno, la cui attuazione è disciplinata dalla Convenzione Quadro, sottoscritta in data 15.12.2004, tra il Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l., S.A.U. ed i cui contenuti costituiscono norma di attuazione del PUC vigente, relativa al Distretto Aggregato 38d "Fronte del Porto Promontorio San Benigno";

che il Progetto Preliminare di PUC adottato con Delibera del Consiglio Comunale numero 92 del 7.12.2011, individua un Ambito di Riqualificazione - Produttivo Urbano (AR-PU) soggetto alla disciplina urbanistica speciale "n. 27 Promontorio" che recepisce integralmente la disciplina urbanistica di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2002;

che in conformità con le indicazioni della sopra richiamata strumentazione urbanistica, sono stati attuati, o sono in corso di completamento, tutti i lotti costituenti l'ambito oggetto dello S.A.U., tranne il lotto 1.1.1 - compreso tra via di Francia e Via Albertazzi - ove è prevista la possibilità di realizzare un fabbricato a destinazione mista produttiva (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per un quantità di Superficie Lorda Abitabile di 6.613 mq di cui 1302 mq destinati ad attività commerciale;

Documento Firmato Digitalmente

che la Aspera s.r.l. relativamente all'attuazione del lotto 1.1.1, in data 3 ottobre 2013 ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese una proposta progettuale che, nel rispetto della Superficie Lorda Abitabile attribuita dalla sopra richiamata disciplina urbanistica, prevede l'insediamento di una grande struttura di generi non alimentari (articoli sportivi) per una Superficie Netta di vendita di mq. 5000, in luogo della attuale prevalente destinazione d'uso ad attività artigianali connesse con l'assistenza alla mobilità veicolare;

che la suddetta proposta progettuale, comportante modifica dello Schema di Assetto urbanistico nei termini sopra detti, pur ponendosi in variante sia al PUC vigente sia in modifica del Progetto Preliminare di PUC, offre occasione per la conclusiva definizione di un'area urbana il cui assetto, per la mancanza di proposte progettuali che ne definissero il disegno finale complessivo, risulta essere rimasto per molti anni irrisolto e fortemente degradato;

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

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

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

che è interesse dell'Amministrazione perseguire la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona Promontorio San Benigno, contemperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale in premessa citata;

Vista:

la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Porgetti, in ordine all'intervento, proposto dalla Aspera s.r.l. per l'attuazione del lotto 1.1.1,

la Giunta  
Decide

di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Porgetti di attivare tramite il Settore Urbanistica - Sportello Unico per le imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in modifica dello Schema di Assetto Urbanistico della zona Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25 in data 27.02.2002, nonché in conseguente variante al PUC vigente ed in parziale modifica del Progetto preliminare di PUC, il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla Aspera s.r.l., come in premessa citata

Il Sindaco  
Marco Doria

Il Segretario Generale  
Pietro Paolo Mileti

Documento Firmato Digitalmente



**COMUNE DI GENOVA**

Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica  
Sportello Unico per le Imprese

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto (S.U.318/2014), presentato da Il Promontorio S.c.e.r.l., anche in nome e per conto dell'utilizzatore finale Decathlon Italia S.r.l., per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via di Francia, comportante variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, connessa variante al PUC vigente e modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

**Verbale della seduta istruttoria**

**29.12.2014**

Il giorno 29 luglio 2014, alle ore 9.30, presso lo Sportello Unico per le Imprese, si è tenuta, in seduta istruttoria, Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., convocata con lettera prot. n. 379266 del 18.12.2014 (allegata), resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 28.12.2014 (allegato), relativa a:

**Progetto: S.U.318/2014**

**Richiedente: Il Promontorio S.c.e.r.l.**

**Progettista: Arch. Alex Ali Carlo Amirfeiz**

**Oggetto: Realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via di Francia, comportante variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, connessa variante al PUC vigente e modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.**

Si procede alla lettura delle lettere prot. n. 379266 del 18.12.2014, con cui è stata convocata l'odierna Conferenza di Servizi, prot. n. 379957 del 19.12.2014, con cui la Società richiedente è stata informata della convocazione di cui sopra e prot. n. 379962 del 19.12.2014, in allegato alla quale copia della stessa convocazione è stata inviata al Presidente del Municipio II - Centro Ovest, (lettere tutte allegate), dopodiché si procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma<sup>a</sup>).

La Promontorio S.c.e.r.l., con sede in Genova, via Scarsellini n. 62, iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Genova numero GE-346384, (C.F. e P.I.: 03460980109), anche in nome e per conto della Decathlon Italia S.r.l. con sede in Lissone (MB), via Valassina n. 268, iscritta alla Camera di commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Monza numero MB - 1370021 (c.f. 02137480964/p.iva 11005760159), ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale è stato richiesto avvio di procedimento per l'approvazione del progetto che riguarda la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via di Francia, comportante variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, le cui previsioni e contenuti costituiscono norma di attuazione sia del PUC vigente sia del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011

Relativamente all'attuazione del lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, in data 3 ottobre 2013 era pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese una proposta progettuale che, nel rispetto della Superficie Lorda Abitabile attribuita dalla sopra richiamata disciplina urbanistica, prevede l'insediamento di una grande struttura di generi non alimentari (articoli sportivi) per una Superficie Netta di Vendita di circa mq. 5000, in luogo della attuale prevalente destinazione d'uso ad attività artigianali connesse con l'assistenza alla mobilità veicolare. Detta proposta è stata oggetto di valutazione da parte del Settore Urbanistica ad esito della quale, come posto in evidenza sulla "Scheda di valutazione Preliminare" (allegata), per le motivazioni nella stessa meglio esplicitate, si è ritenuto sussistere le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione di ritenere attivabile procedimento concertativo ex art. 10 comma 3 L.R. 10/2912 e s.i.m., finalizzato a per l'approvazione del progetto in variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, connessa variante al

PUC vigente e modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Ad esito di quanto sopra vista la Decisione di Giunta n. 3 del 27.2.2014 (allegata) e per le motivazioni nella stessa puntualmente specificate, è stata convocata l'odierna seduta istruttoria di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare il progetto come in premessa citato, per il quale la La Promontorio S.c.e.r.l., anche in nome e per conto della Decathlon Italia S.r.l dello SAU Promontorio San Benigno ha presentato presso lo Sportello unico per le Imprese il progetto assunto a protocollo S.U. 318/2014. Ed in relazione al quale in data 16.2.2014 la Decathlon Italia S.r.l. ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese, istanza finalizzata a conseguire autorizzazione commerciale, mediante procedimento di Conferenza di Servizi, ex artt. 20 e 21 della L.R. 1/2007 e s.i.m..

L'Arch De Fornari, procede all'inquadramento urbanistico della zona di intervento

L'Autorità Portuale di Genova, in data 17.7.2001 ha presentato al Comune lo Schema di Assetto Urbanistico relativo alla zona del Promontorio di San Benigno, in conformità con quanto previsto dal PUC, approvato con D.P.G.R. 44 del 10.3.2000; zona soggetta alle disposizioni della legge 67/82 e s.i.m., la quale demanda all'Autorità Portuale di Genova, la responsabilità di stipulare convenzioni attuative con Soggetti anche privati a fini della sdemanializzazione e dell'utilizzazione delle aree stesse.

Finalità dello SAU la riqualificazione urbanistica della zona di Promontorio, attraverso la riconversione dell'ambito compreso tra via di Francia e via Albertazzi, da zona produttiva paraportuale a zona urbana con funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali e di assistenza alla mobilità veicolare la sistemazione a livello urbanistico.

Con delibera del Consiglio Comunale 25 del 27.2.2002, è stato approvato il suddetto Schema di Assetto Urbanistico, unitamente allo Schema di Convenzione quadro relativo alla definizione degli aspetti urbanistici e dei rapporti economico-patrimoniali, in merito al quale l'Autorità Portuale di Genova, con nota 3725 del 17.12.2001, ha preso atto del contenuto e dichiarando che gli stessi, sarebbero stati trasferiti sul Soggetto attuatore, mediante opportune clausole contrattuali che sarebbero state inserite nel bando di gara per la cessione delle aree di cui trattasi.

Ad esito di quanto sopra, Il Promontorio S.c.e.a r.l. è stato individuata dalla Autorità Portuale di Genova come soggetto attuatore con in quale ( in data 04.11.2002 con atto a rogito Notaio Beniamino Griffò, repertorio n. 37811 ) è stata sottoscritta "convenzione attuativa" ai sensi dell'articolo 2 della legge 04.03.1982, n. 67, e s.m.i. per la sdemanializzazione delle relative aree costituenti il comprensorio del Promontorio di San Benigno. Convenzione che all'articolo 4, ai fini della conformità con quanto stabilito dalla legge n. 67/1982, definisce le destinazioni di interesse portuale. Successivamente, per l'attuazione degli interventi disciplinati dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 25 del 27/2/2002, in data 15.12.2004 tra Comune di Genova e la Società " Promontorio s.c. a r.l. " è stata sottoscritta "Convenzione Quadro" a Rogito del Notaio Beniamino Griffò.

La suddetta disciplina per l'attuazione del lotto 1.1.1, prevede la realizzazione di un fabbricato a funzione mista " assistenza alla mobilità veicolare e commercio " per una S.L.A. di mq.6.613 di cui mq. 1.167 destinati alla distribuzione al dettaglio.

Il progetto oggi in esame, si pone in variante rispetto alle suddette indicazioni dello SAU, sia per l'introduzione della funzione grande struttura commerciale sia per la conseguente necessità di modificare la destinazione d'uso, in senso commerciale di tutta la fabbricabilità in oggi attribuita al lotto.

Poiché le previsioni e di contenuti dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002 costituiscono norma di attuazione sia del PUC vigente sia del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, per la approvazione del progetto S.U.

318/2014, deve operarsi in variante al PUC vigente e correlata modifica in itinere del Progetto preliminare di PUC.

L'Arch. Amirfezi, procede alla illustrazione del progetto, come meglio risulta essere rappresentato sulle elaborazioni grafiche e descrittive prodotte in allegato all'istanza.

Si tratta dell'attuazione del lotto 1.1.1, compreso tra via di Francia, via Milano e via Albertazzi attraverso la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, a completamento di un processo di trasformazione della città di Genova, individuato dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato con la D.C.C. n.25 del 2002 del quale sono stati completati o sono in corso di completamento i lotti, fatta eccezione per l'Ambito 1.1. ed in particolare per il lotto 1.1.1., per il quale è stata prevista destinazione delle aree prevalentemente di tipo Residenziale (previsione già attuata nel lotto 1.1.2.) e di Assistenza alla Mobilità Veicolare e Commerciale per il lotto in questione.

L'assetto proposto a suo tempo, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il PUC ha assegnato all'area in oggetto, richiede a nostro avviso un mutamento parziale ovvero una ricalibrazione delle destinazioni d'uso principali previste, dando maggior peso alla destinazione commerciale che meglio si integra al contesto fortemente caratterizzato dal nuovo consistente insediamento residenziale. Rimodulazione che trova una giustificazione nell'attuale crisi economica mondiale, che in particolare investe il mondo dell'auto, dando conto delle ragioni della richiesta di una revisione che riduca la quota parte destinata all'Assistenza alla Mobilità Veicolare. In particolare riteniamo inoltre necessario avviare attività con forte incidenza occupazionale, allo scopo di contrastare l'attuale situazione recessiva che si è venuta a creare per effetto della crisi e che colpisce in modo incisivo anche la città di Genova. Non va trascurato inoltre che l'intera area in oggetto necessita di interventi di completamento affinché si possa procedere ad una conclusiva definizione dei vari lotti interessati. In particolare ci riferiamo ai problemi del Circolo ricreativo della Cuimv nel lotto 1.1.4 ed al completamento della zona residenziale nel lotto 1.1.2. Il nostro progetto s'inserisce all'interno di questa trasformazione, proponendo di conservare la destinazione d'uso principale di Assistenza alla Mobilità Veicolare concentrandola nel lotto 1.1.3 (come previsto dal progetto approvato S.U. n. 268/2012 - Permesso di Costruire n. 825/2012), e destinando il lotto 1.1.1. esclusivamente alla funzione Commerciale con la relativa dotazione di Parcheggi. L'attuazione di un progetto univoco che coinvolga un'area urbana rimasta per molti anni irrisolta e fortemente degradata, consentirebbe di dare finalmente un completamento al tessuto urbano della zona, nel rispetto degli standard urbanistici indicati dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato (parcheggi, aree verdi, connessioni pedonali).

L'area oggetto di intervento con forma pressoché trapezoidale (confina a Nord con Via Di Francia e la soprastante Sopraelevata, a Sud- Sud Ovest con Via Ariberto Albertazzi e ad Est con l'area delle Torri Faro di recente edificazione) risulta essere delimitata da una recinzione perimetrale che circonda due aree libere a est ed ovest, tra le quali si interpongono due fabbricati contigui fatiscenti e in disuso. Le aree libere si presentano in stato di degrado, risultano prive di vegetazione o essenze arboree e sono utilizzate come spazi di deposito e parcheggio. Non vi sono edifici o elementi di particolare pregio architettonico o paesaggistico, anche perché l'area negli ultimi decenni ha subito una radicale trasformazione tutt'ora in corso, incentrata sull'ammodernamento delle strutture a fronte di una connotazione ad esclusiva rilevanza socio economica ed amministrativa. La vicinanza con la zona portuale ed il Viadotto della Camionale non offre scorci prospettici di particolare pregio, tranne che per la collina del Promontorio, unica testimonianza, insieme con la schiera di case lungo Via San Benigno, dell'identità passata del quartiere, ormai persa. Le principali strutture emergenti, oltre le Torri Faro, sono ad est il "Terminal Traghetti" con il centro commerciale ed un grande parcheggio; a nord il "Matitone" che ospita uffici pubblici comunali e ministeriali ed un altro grande parcheggio in struttura con copertura a giardini pubblici; a sud

un piccolo edificio ad uso privato dall'aspetto decisamente moderno ed il Comando dei Vigili del Fuoco.

L'intervento proposto è rivolto a ricucire e valorizzare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un nuovo edificio di tre piani fuori terra (altezza ca. 19,00 metri) da adibire all'attività commerciale (S.L.A. di 6.200,00 mq) nella forma di Grande Struttura di vendita di generi non alimentari con S.N.V. di circa mq. 5000, dotata di autorimessa interrata e aree di parcheggio coperte e a cielo libero. Il lotto d'intervento ha una superficie complessiva di circa 5973 mq dei quali circa 2900 mq saranno occupati dal sedime dell'edificio strutturato su pilotis. La struttura dell'edificio sarà realizzata in elementi prefabbricati di cemento armato e i tamponamenti saranno costituiti da pannelli prefabbricati prevalentemente privi di aperture. L'accesso all'area è garantito da un varco carrabile dotato di sbarra e cancello automatico che sarà tenuto aperto durante le ore diurne di esercizio dell'attività commerciale e chiuso negli orari notturni.

L'autorimessa prevista a progetto si articola in un unico livello interrato raggiungibile da una rampa di accesso carrabile a doppio senso, posta in zona baricentrica a confine con il parcheggio scoperto al piano terra. L'autorimessa e le aree di parcheggio saranno a servizio dei clienti e dei dipendenti. Dalle aree di sosta, il negozio sarà raggiungibile mediante percorso pedonale pavimentato che conduce ai collegamenti verticali. Al livello interrato trovano collocazione i locali tecnici per gli impianti, con accesso diretto dal parcheggio. L'area destinata allo stallo e alla manovra degli autoveicoli consiste in un unico comparto con circolazione a doppio senso, intercapedine aerata a perimetro con aperture di ventilazione. Il piano terra dell'edificio, aperto su tre fronti, è destinato a parcheggio coperto con accesso su Via di Francia e uscita su Via Albertazzi, mentre la parte residua del lotto verso Via Balleydier è destinata a parcheggio scoperto a servizio dell'attività commerciale. Dal parcheggio è possibile accedere all'autorimessa interrata attraverso la rampa carrabile che conduce al livello inferiore. Lungo le vie Di Francia e Balleydier, a parziale contorno del lotto, saranno realizzati parcheggi pubblici con aiuole e percorsi pedonali. Le aree di sosta interne al lotto saranno tutte attrezzate con idonei spazi di parcheggio destinati ai disabili. Dal livello interrato si può raggiungere il piano terra attraverso corpi scala e ascensori. Oltre che con corpi scala ed ascensori, il piano terra è collegato al piano primo attraverso un tapis roulant esterno che dà accesso alla bussola d'ingresso al negozio articolato su due piani di circa 2600 mq ciascuno. Oltre all'esposizione e vendita, sono previsti spazi di ristoro e servizi igienici per la clientela e locali riservati all'amministrazione. Il rifornimento della merce avverrà per ciascun piano attraverso apposito montacarichi collegato direttamente all'area logistica accessibile dall'esterno. Il collegamento tra piano primo e secondo avviene attraverso due corpi scala con ascensori. L'accesso ai locali ed ai servizi igienici posti al secondo livello destinati al personale, avviene attraverso corpo scala e ascensore riservati. La copertura sarà attrezzata con campi polivalenti per attività sportive, contornati da verde pensile ed essenze arboree. Saranno altresì predisposti locali per impianti e servizi correlati alle attività sportive. Una zona sarà adibita all'installazione di pannelli fotovoltaici.

A conclusione, l'intervento proposto consentirebbe di portare a termine la riqualificazione dell'area ed il completamento del tessuto urbano limitrofo, offrendo al contempo l'apertura di un'attività commerciale con forte incidenza occupazionale.

Il Geometra Cortesia, ringraziato il Progettista per la chiara illustrazione del Progetto, informa che, con riferimento al procedimento che si avvia in questa sede, sono state invitate a partecipare le Strutture di seguito elencate:

- **Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica, in relazione alla verifica della sussistenza delle condizioni per procedere a modifica in itinere del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;**

- **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Urbanistica** al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere in variante alle indicazioni del PUC vigente e correlata modifica in itinere del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;
- **Autorità Portuale di Genova**, in relazione a quanto in precedenza posto in evidenza dall'Arch. De Fornari, in ordine al ruolo che la Stessa ha avuto nelle fasi propedeutiche alla approvazione dello Schema di Assetto Urbanistico e dello Schema di Convenzione quadro, nonché con riguardo agli aspetti discendenti dalla convenzione medesima riguardanti l'Indice di Utilizzazione Insediativa del SAU;
- **Mediterranea delle Acque S.p.A.**, al fine di condurre verifiche ed esprimere parere in ordine alla possibilità e modalità di esecuzione degli allacci alle reti nera e bianca comunali, degli scarichi provenienti dall'insediamento, come previsti dal progetto;

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento sotto altri profili, riconducibili a materie di competenze diverse da quelle del Comune, si prende atto che al momento della presentazione del progetto :

- e' stata resa dichiarazione del legale rappresentante della Società Richiedente, da cui risulta che, trattandosi di attività individuata al punto 69 categoria C e 75 categoria B del DPR 151/2011 e s.i.m., la stessa provvederà autonomamente ad acquisire valutazione del progetto presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova;
- è stata prodotta autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta dal Progettista ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti Norme Igienico Sanitarie.

Per quanto riguarda valutazione di aspetti progettuali che riguardano materia la cui competenza è attribuita al Comune, sono state invitate a partecipare all'odierna seduta le Strutture sotto elencate :

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica**, in relazione a verifiche di ammissibilità nei confronti delle indicazioni della classificazione acustica del territorio comunale
- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Settore Energia**, al fine di acquisirne le valutazioni in ordine alla rispondenza puntuale dell'intervento:
  - ai requisiti di risparmio energetico ai sensi del Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. 67/2010, nonché quanto disposto dalla L.R. 22/2007 e suo regolamento di attuazione ( RR 22.1.2009 n. 1 ) nonché dal D.Lgs 192/2005 e s.i.m. e dal DPR 59 art. 4;
  - ai requisiti di risparmio energetico ed in particolare i contenuti della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L.R. 10/1991 e s.i.m. (schema come da allegato E del D.Lgs. 192/2005 e s.i.m.)
- **Direzione Mobilità** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alla viabilità della zona di intervento, nonché verificare i contenuti e l'adeguatezza del

sistema di accessibilità, temi in relazione ai quali il progetto dovrà essere integrato mediante la produzione di "Studio di Impatto trasportistico" redatto seguendo le indicazioni delle Linee Guida di cui alla D.G.R. 352/2012, con la quale sono stati approvati " Documenti aventi ad oggetto la correlazione tra l'attività urbanistico-edilizia e gli aspetti legati al tema della circolazione stradale, denominati quaderni della mobilità " ;

- **Ufficio Geologico** per le verifiche del caso, con particolare riferimento alla verifica di rispondenza del progetto alle norme di attuazione geologica del PUC vigente e del progetto Preliminare di PUC, con particolare riguardo ai contenuti dell'art. 14 delle Norme Generali del PUC adottato " Prestazioni di sostenibilità ambientale" comma 5 " Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli "
- **Ufficio Presidio Giuridico del PUC** , per tutto quanto attiene gli aspetti legali ed amministrativi, connessi alla predisposizione degli Atti propedeutici alla approvazione da parte del Consiglio Comunale delle necessarie modifiche alla Convenzione quadro sottoscritta tra Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l. in data 15.12.2004, nonché della Convenzione che definirà gli aspetti connessi alla attuazione del Lotto 1.1.1., oggetto dell'odierno intervento
- **Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche**, per le verifiche del caso in relazione all'espressione di parere in ordine agli interventi riferiti in particolare alle modifiche indotte dal progetto al sistema della accessibilità pedonale riferita alla viabilità pubblica circostante il lotto di intervento ed alla sistemazione delle aree di relazione pubbliche o accessibili al Pubblico;
- **Settore Strade**, al fine di espressione di parere in ordine agli interventi previsti in modifica od integrazione della viabilità pubblica, dei marciapiedi e delle aree standard dedicate a parcheggio pubbliche o d'uso pubblico ed in relazione alla sistemazione delle quali il procedimento vede anche la partecipazione del **Settore Parchi e Verde**, per le valutazioni di competenza

Considerato che la zona di intervento risulta essere soggetta a vincolo di Tutela Paesaggistica, ai sensi della Parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", in particolare " Area Tutelata per Legge " ex art. 142 comma 1 lettera a) " Territori costieri compresi in una fascia della profondità di metri 300 dalla linea di battigia, anche in terreni elevati sul mare " il procedimento concertativo vede anche la partecipazione

- **U.O.C. Tutela del Paesaggio**

e della

- **Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria**, il cui Rappresentante in questa sede richiede che il progetto venga integrato mediante la produzione di simulazioni fotografiche tali da meglio rappresentare l'inserimento del nuovo edificio nel contesto

Come detto in premessa, la realizzazione dell' intervento è finalizzata all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (nel settore degli articoli sportivi e per il tempo libero), per la quale la Decathlon Italia S.r.l. in data 16.12.2014, ha presentato presso

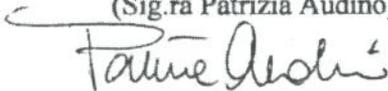
1  
1

lo Sportello Unico per le Imprese istanza finalizzata a conseguire autorizzazione per una S.N.V. di mq. 5.009 ( oltre a mq. 60 per generi non alimentari ). La verifica della sussistenza delle condizioni per il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà esperita in parallelo a quella che si avvia in questa sede, mediante procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 e 21 della L.R. 1/2007 e s.i.m.. Procedimento quest'ultimo che potrà trovare conclusione solo ad esito di favorevole conclusione del procedimento ex art. 10 - comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i. e, subordinatamente al rilascio in capo alla Società richiedente del pertinente titolo abilitativo edilizio.

L'Arch De Fornari ritiene inoltre porre in evidenza che, nell'ambito dell'istruttoria finalizzata alla verifica della sussistenza delle condizioni per operare in variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002 , le cui previsioni e contenuti costituiscono norma di attuazione sia del PUC vigente sia del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011( che dovranno conseguentemente essere oggetto rispettivamente di variante, riconducibile al caso contemplato all'art. 44 della L.R. 36/97 e di modifica in itinere ) saranno svolte dal Settore Urbanistica verifiche del progetto, nei confronti delle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con Decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008 e s.i.m., in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica. Materia disciplinata dalla L.R. 32/2012, in applicazione della quale con D.G.R. 223/2014, è stata esplicitata la facoltà per il Comune di poter verificare autonomamente - per le varianti di interesse locale, quale risulta essere quella sottesa all'approvazione del progetto in argomento - le condizioni di assoggettamento, le pertinenti verifiche , nei termini e secondo le modalità meglio specificate dalla Provincia di Genova - Direzione Ambiente, Ambiti Naturale e Trasporti, e Direzione Pianificazione Generale e di Bacino con lettera prot. 46733/2014 del 9 maggio 2014.

Non essendoci altri interventi, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 10. 30.

Il Funzionario Servizi Amministrativi  
(Sig.ra Patrizia Audino)



Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Presidente  
Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica  
(Arch. Ferdinando De Fornari)



**IL SECOLO XIX**

**DOMENICA 15 FEBBRAIO 2015**

**DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI  
SETTORE URBANISTICA  
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE**

Conferenza di Servizi, ex art. 20 e 21 L.R. 1/2007 e s.i.m., inerente l'istanza presentata dalla Decathlon Italia S.r.l. per il rilascio di autorizzazione all'esercizio di una Grande Struttura di vendita di generi non alimentari, in via di Francia.  
Visto l'art. 10 - comma 5 della Legge Regionale 5 aprile 2012 n.10

**SI RENDE NOTO**

1. che è convocata in seduta referente per il giorno 16 febbraio 2015 alle ore 11,00 presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, Saletta Auditorium piano interrato, la Conferenza di Servizi sopra indicata;
  2. che a decorrere dal 23 febbraio 2015, per 15 giorni consecutivi, gli atti presentati nel corso della Conferenza di Servizi referente ed il relativo verbale, saranno depositati in libera visione al pubblico presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV piano - tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle 9,00 alle ore 12,00;
  3. che nei successivi 15 giorni chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni.
- Genova, 30 gennaio 2015

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Dirigente  
(Arch. Ferdinando De Fornari)



## COMUNE DI GENOVA

Scheda di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi del comma 3 della L.R. n. 10/2012 finalizzata all'approvazione del progetto di completamento del S.A.U. del Promontorio, in variante al P.U.C. vigente, e correlate modifiche al progetto preliminare del P.U.C. in itinere.

### OGGETTO:

- **Progetto:** pervenuto in data 3 ottobre 2013
- **Richiedente:** Aspera s.r.l.
- **Progettista:** studio Canepa
- **Localizzazione:** Via di Francia - Via Albertazzi
- **Tipologia di intervento:** nuova costruzione in attuazione del SAU del Promontorio

### PREMESSE

Si tratta di un'ipotesi per l'attuazione del lotto 1.1.1, sub settore 1 del SAU approvato con DCC n. 25/2002, finalizzata all'esclusivo insediamento di una grande struttura di vendita (5.000 mq di SNV) di generi non alimentari (articoli sportivi) che comporta la contestuale approvazione di variante al PUC vigente e modifica al PUC in itinere sia per l'incremento di superficie commerciale sia in quanto il SAU a cui viene fatto esplicito riferimento da entrambi i Piani, non contempla le GSV tra le funzioni ammesse.

### DESCRIZIONE

L'intervento costituirebbe il completamento del sub settore compreso tra via di Francia, via Milano e via Albertazzi destinato alla riconversione delle aree demaniali del promontorio a fini urbani e la conclusione del S.A.U. sopra richiamato, attraverso la realizzazione di un fabbricato di due piani fuori terra destinati al negozio e di un piano interrato destinato a parcheggio per la clientela, oltre ai parcheggi pubblici a raso già previsti tra gli interventi urbanizzativi.

### ANALISI:

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

P.U.C. vigente	Sub-settore 1 Distretto aggregato 38d Promontorio di S. Benigno - S.A.U. approvato con D.C.C. n. 25/2002
P.U.C. adottato	AR-PU soggetto alla disciplina urbanistica speciale n. 27 (Promontorio): "Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2002.
Zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici imposti dal P.U.C. adottato	ininfluente Vincoli imposti NO

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14\* - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861



COMUNE DI GENOVA

Stralcio P.U.C. vigente (fg. 37):



Stralcio P.U.C. adottato (tav. 3.2 assetto urbanistico):



Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)

P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU (art. 38) ininfluyente Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluyente Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluyente
P.T.C. Provinciale	ininfluyente
P.T.C.I.P.A.C.L.	ininfluyente
P.T.C. Costa	ininfluyente
Piano di Bacino	Ininfluyente
PRP	Ininfluyente (funzione urbana e rinvio al SAU)

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14° - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861



COMUNE DI GENOVA

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

Zonizzazione acustica	Classe 4 ininfluente
Bonifica	Area soggetta a bonifica con condizioni definite dall'analisi di rischio (vedi corretto smaltimento residui distributore carburanti e condizioni costruttive)
R.I.R.	No
Tutela ex D.Lgs. 42/2004	No

Alla luce di quanto sopra si evince che la disciplina urbanistica che regola la riconversione del lotto in questione a fini urbani è quella definita dal S.A.U. della zona del Promontorio, approvato con D.C.C. n. 25/2002, e delle relative pattuizioni (cfr. Convenzione quadro tra Comune di Genova e la Società "IL PROMONTORIO S.c.e. a r.l. del 15.12.2004) che prevede la possibilità di realizzare un fabbricato a destinazione mista produttiva di tipo artigianale (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per un quantità di SLA pari a 6.613 mq di cui 1.167 mq destinati alla distribuzione al dettaglio.

L'ipotesi di intervento comporta la realizzazione di una quantità di SLA complessiva inferiore a quella ammessa, ma una maggiore utilizzazione di SLA commerciale per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di articoli sportivi; nella tabella che segue è stato riportato il confronto tra i dati del S.A.U. e quelli che conseguirebbero dall'operazione prospettata nella brochure presentata allo Sportello delle Imprese.

Funzioni SAU	Previsioni SAU SLA	Attuazione SLA convenzionata	Residuo SAU Lotto 1.1.1 SLA	Variante Lotto 1.1.1 SLA/SNV
Commercio MSV	3.165 mq	1998 mq	1.167 mq	6.200 mq/5.000 mq
Assistenza Mob. Veic.	7.783 mq	2.026 mq	5.757 mq	/
Connettivo Urb.	450 mq	412 mq	/	/
Servizi Privati	1.682 mq	1.679 mq	/	/
Residenza	13.407 mq	13.406 mq	/	/
Produttivo	15.781 mq	15.728 mq	/	/
Totale	42.268 mq	35.249 mq	6.924 mq	6.200 mq
Spazi standard	11.116 mq	11.347 mq	935 mq già previsti dal SAU	935 mq + 2.665 mq*

**Nota\*** In relazione agli standard urbanistici si segnala che la quantità di spazi pubblici necessari a garantire l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale dovrà essere computata in base all'80% della superficie commerciale aggiuntiva in progetto, conformemente a quanto prescritto dal punto 1 lettera a) dell'art. 7 delle Norme Generali del nuovo PUC, calcolando la SA corrispondente al parametro previgente (SLA).

Pertanto, ferma restando l'applicazione della SA quale parametro superficario, dal totale previsto in progetto (6.200 mq di SLA), detraendo la superficie commerciale che residua sul lotto 1.1.1 (1.167 mq di SLA), emerge che la SLA commerciale aggiuntiva risulta pari a 5.033 mq a cui corrisponde una SA teorica pari a c.a. 4.500 mq.

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14° - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861



## COMUNE DI GENOVA

*Il calcolo degli standard urbanistici in base all'80% della SA sopra indicata (4.500 mq) genera una quantità minima teorica pari a 3.600 mq per cui se si detrae da tale quantità quella già prevista e localizzata dal SAU nel lotto 1.1.1 (935 mq) residua la necessità di garantire una dotazione aggiuntiva pari a 2.665 mq.*

Sotto il profilo giuridico e contrattuale la nuova ipotesi attuativa comporta la rinegoziazione della convenzione quadro per l'aggiornamento degli impegni correlati all'insediamento commerciale in luogo di quello misto, anche alla luce degli aspetti patrimoniali disciplinati dalla convenzione tra Autorità Portuale e PROMONTORIO S.c.e. a r.l..

Sotto il profilo urbanistico si precisa che, ai fini del rispetto della fabbricabilità massima prevista dal SAU, con la citata convenzione quadro la PROMONTORIO S.c.e. a r.l. si è assunta l'obbligo di procedere alla demolizione dei volumi esistenti nell'ambito 2 del sub settore 1 (lotto dell'elicoidale) ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal SAU medesimo che coinciderà con l'ultimazione degli interventi di attuazione del lotto oggetto della presente ipotesi di intervento.

Sotto il profilo dell'assetto viabilistico si segnala che il lotto di intervento gravita entro un contesto interessato dalle previsioni del nodo stradale e autostradale di San Benigno (cfr. SIS-I 6) il quale in prossimità del lotto in esame introduce una rotatoria a raso. Nel merito l'ipotesi di intervento non pare condizionata da tale previsione progettuale ma dovrà comunque farsi carico di produrre adeguata dimostrazione di congruenza con lo stesso.

Si segnala infine che l'ipotesi di intervento non comporta l'utilizzazione completa della SLA realizzabile ammessa dal S.A.U. con la conseguenza che la residua potenzialità edificatoria prodotta dai sedimi di civica proprietà non troverebbe attuazione.

Si tratta di aree attrezzate con funzioni di standard urbanistico, cedute a questo Comune, nel contesto degli impegni assunti dagli operatori, aventi valore edificabile in termini di applicazione dell'IUI e di potenziale realizzazione della SLA sulle aree che il S.A.U. riconosce come edificabili; con l'attuazione di quanto ipotizzato soltanto parte della potenzialità edificatoria in capo al Comune verrebbe acquisita dalla società proponente.

Per quanto concerne infine la classificazione della strada Aldo Moro (sopraelevata) quale strada urbana di scorrimento sulla scorta di quanto comunicato nel merito dalla competente Direzione Mobilità (cfr. nota prot. n. 42624 in data 12.02.2014) si è preso atto che gli interventi previsti per l'attuazione del lotto 1.1.1 di cui al SAU del Promontorio di San Benigno, risultano frontistanti alla corsia di accelerazione (direzione levante) della suddetta strada Aldo Moro, corsia esclusa dalla classificazione quale strada urbana di scorrimento.

### VALUTAZIONI

Sotto il profilo della sostenibilità ambientale resta da valutare se la variante debba essere assoggettata alla VAS anche in ragione dell'introduzione di una GSV non specificatamente prevista dal progetto preliminare del nuovo PUC.

L'ipotesi di intervento contiene elementi di interesse sia in quanto la conclusione dell'attuazione del SAU consente di completare il quadro edificatorio e quello urbanizzativo sia in quanto le ulteriori dotazioni di spazi pubblici generati dall'inserimento della GSV consentirà un maggiore riequilibrio nella zona in cui il notevole richiamo generato dalla destinazione a servizi pubblici del "Matitone", concretizzatosi successivamente, ha evidenziato l'opportunità di incrementare le dotazioni di parcheggio e di spazi e attrezzature per il tempo libero.

### CONCLUSIONI

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14° - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861



COMUNE DI GENOVA

Alla luce di quanto sopra esposto, ed alle condizioni poste, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'attivazione un procedimento finalizzato alla completamento del S.A.U., attraverso un progetto che comporta modifiche al S.A.U. stesso e quindi l'approvazione di variante al PUC vigente e di modifiche a quello in itinere.

Peraltro sul fronte commerciale ed in particolare sul tema delle Grandi strutture di vendita lo scenario prefigurato nei documenti fondativi del nuovo Piano è suscettibile di integrazioni al fine di specificare le modalità e le possibilità di inserimento di GSV soprattutto in casi quali quello in esame che rappresentano specifiche tendenze evolutive del mercato sia europeo che internazionale, sulla scia di iniziative analoghe che investono su grandi strutture commerciali monomarca di realizzazione e vendita dei prodotti.

Si fa infine rilevare, in quanto aspetto significativo sul fronte dell'attuazione delle previsioni di dettaglio del PUC vigente, che l'ipotesi rappresenta una concreta possibilità di giungere alla conclusione degli interventi previsti dal SAU del 2002.

Febbraio 2014

Il Dirigente Responsabile  
Arch. Ferdinando De Fornari

16/06/15 by

Spett. le Amministrazione,

con la presente si inoltrano, in allegato, le osservazioni al Progetto definitivo di PUP redatte nell'interesse della Cooperativa Il Promontorio s.r.l. e relativi allegati.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento porgo cordiali saluti  
Avv. Maria Damparo

Avv. Maria Damparo

Studio Legale Ivaldi

Piazza Matteotti 24/3P

16128 Genova

Tel. 010.869.67.68 - 010.869.64.98

Fax. 010.869.10.31

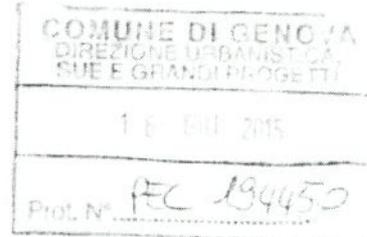
e-mail: [Mariadamparo@studiolegaleivaldi.com](mailto:Mariadamparo@studiolegaleivaldi.com)

pec: [Mariadamparo@ordineavvgenova.it](mailto:Mariadamparo@ordineavvgenova.it)

# STUDIO LEGALE IVALDI

PIAZZA MATTEOTTI N. 2/3 B - 16123 GENOVA  
TEL. 010.8686258 - 010.8686498 - FAX. 010.8691031  
info@studiolegaleivaldi.com

AVV. ENRICO IVALDI  
AVV. MATTEO LACAGNINA  
AVV. MICHELA PINASCO  
AVV. ILARIA ZAMPARO  
AVV. MASSIMO FICHERA  
AVV. LUIGI TRIGARI  
AVV. ALESSIO POGGIO  
AVV. CHRISTIAN MERLO  
DOTT. PATR. FRANCESCO MARTINI  
DOTT. MICHELE ANGELO FEDELE  
DOTT. DAVIDE COCCO



Al Sindaco

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante n. 10 - 16121 Genova

*A mezzo p.e.c. all'indirizzo*

*comunegenova@postemailcertificata.it*

## OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 36 del 1997 e dell'art. 79 della Legge  
Regionale n. 11 del 2015

della Società **Cooperativa il Promontorio s.c.e. a r.l.** (CF- P.IVA: 03460980109, d'ora innanzi per semplicità la *Cooperativa*) con sede legale in Genova, Piazza Matteotti n. 2 int. 3B, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Avv. Enrico Ivaldi, assistita dall'Avv. Iliaria Zamparo, con Studio in Genova, Piazza Matteotti n. 2 int. 3B, come da mandato in calce al presente atto

**in relazione**

al procedimento di approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C. del Comune di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 e depositato in data 18 marzo 2015 in libera visione del pubblico presso gli Uffici Competenti, come indicato nell'Avviso di Deposito del 5 marzo 2015 emesso dal Comune di Genova - Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

**con riguardo**

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

alla parte del Progetto Definitivo del P.U.C. inerente l'assetto urbanistico del Promontorio di San Benigno (Circoscrizione Centro-Ovest San Teodoro/Sampierdarena) ed in particolare del Lotto 1.1.1 di cui al S.A.U. approvato con D.C.C. n. 25 del 27 febbraio 2002, il tutto disciplinato dalla norma speciale n. 27 del predetto Progetto Definitivo del P.U.C..

### Premesse

1.

la Cooperativa ha acquistato dall'Autorità Portuale la proprietà dell'area del Promontorio di San Benigno compresa tra Via di Francia, Via Milano e Via Albertazzi ed in particolare del lotto 1.1.1, il cui assetto urbanistico è disciplinato dal S.A.U. approvato con D.C.C. n. 25 del 2002, relativo alla zona del predetto Promontorio.

2. In data 15 dicembre 2004, la *Cooperativa* ha sottoscritto con il Comune di Genova apposita Convenzione quadro, a rogito del Notaio Beniamino Griffo, per l'attuazione degli interventi disciplinati dal suddetto S.A.U., mediante la quale è stata prevista, in relazione al lotto 1.1.1, la possibilità di realizzare *"un fabbricato a destinazione mista produttiva di tipo artigianale (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per una quantità di SLA pari a 6.613,00 mq di cui 1.167,00 mq destinati al commercio"*.

3. In data 3 ottobre 2013, la *Cooperativa*, per il tramite della società Aspera s.r.l. (oggi Aspera S.p.A.) ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese una proposta progettuale, nel prosieguo *"Progetto"* che prevede, in relazione al lotto 1.1.1, l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (articoli sportivi) per una superficie netta di vendita di mq 5.000,00, in luogo della attuale destinazione d'uso misto produttiva di tipo artigianale e commerciale prevista dal suddetto S.A.U..

4. Il suddetto *Progetto* comporta modifica dello schema del S.A.U. summenzionato e si pone in variante sia rispetto al P.U.C. vigente, sia al progetto preliminare di P.U.C. adottato.

5. Con decisione di Giunta del 27 febbraio 2014 il Comune di Genova, preso atto della necessità di dare impulso al suindicato *Progetto*, ha dato mandato alla Direzione urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le imprese, procedimento di Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare il *Progetto*, in modifica del citato S.A.U., nonché in variante al P.U.C. vigente ed in parziale modifica del Progetto preliminare di P.U.C. adottato (All. 1).

6. Il suddetto procedimento di Conferenza di servizi è stato regolarmente attivato dalla Direzione Urbanistica ed in data 29 dicembre 2014, si è tenuta la seduta istruttoria avente ad oggetto l' *"approvazione del progetto (S.U. 318/2014), presentato da Il Promontorio S.c.e.r.l., anche in nome e per conto dell'utilizzatore finale Decathlon Italia s.r.l., per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in Via di Francia, comportante variante a lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, connessa variante al PUC vigente e modifica in itinere del Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. n. 92/2011"* ed in data 16 febbraio 2015 si è tenuta la seduta referente inerente *"l'istanza presentata dalla Decathlon Italia S.r.l. per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio di una Grande Struttura di vendita di Generi non Alimentari"* (All. 2 - 3)

7. Con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 il Comune ha adottato il Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale e, con avviso del 5 marzo 2015, ha disposto la libera visione al pubblico degli elaborati del progetto definitivo del PUC allegati alla deliberazione sopraccitata nonché la possibilità a chiunque ne avesse interesse di presentare osservazioni limitatamente agli aspetti che costituiscono sviluppo e completamento del progetto preliminare di PUC.

8. Dall'esame degli elaborati pubblicati, la *Cooperativa* ha appreso che nel Progetto Definitivo del P.U.C. è stata inserita, in relazione all'area del Promontorio, la norma speciale n. 27, la quale:

- ha recepito integralmente quanto previsto nella norma speciale n. 27 del Progetto preliminare di P.U.C. adottato che recita *"Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2002"*;

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

- ha previsto che *“A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione”*.

9. A fronte di quanto sopra l'esponente, in ottica collaborativa con codesta Amministrazione ritiene utile formulare le seguenti

### OSSERVAZIONI

1. Siccome anticipato nelle premesse del presente scritto, il *Progetto* inerente al Lotto 1.1.1 presentato dalla *Cooperativa* per il tramite della Società Aspera S.r.l. si pone in variante rispetto al S.A.U. approvato con D.C.C. n. 25 del 2002, al P.U.C. vigente ed al Progetto Definitivo del P.U.C. preliminare adottato.

In particolare, il suddetto *Progetto* richiede l'approvazione delle seguenti modifiche urbanistiche:

a) cambio della destinazione d'uso in senso commerciale di tutta la fabbricabilità in oggi attribuita al Lotto 1.1.1., il quale è attualmente destinato alla realizzazione di *“un fabbricato a destinazione mista produttiva di tipo artigianale (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per una quantità di SLA pari a 6.613,00 mq di cui 1.167,00 mq destinati al commercio”*;

b) aumento della superficie commerciale residua sul Lotto 1.1.1 (oggi pari a mq 1.167 di SLA), mediante il riconoscimento di una dotazione aggiuntiva di superficie commerciale, il tutto come meglio descritto nella relazione tecnica predisposta dalla Direzione Urbanistica ed allegata alla Decisione della Giunta del Comune di Genova del 27 febbraio 2014 (All. 4) atteso che il *Progetto* inerente il Lotto 1.1.1., prevedendo l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, richiede una maggiore superficie commerciale rispetto a quella prevista dall'attuale S.A.U.;

c) introduzione della funzione di Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari nell'ambito del P.U.C. vigente, Sub-settore 1, Distretto aggregato 38 D.

L'attuazione del *Progetto* e la conseguente destinazione commerciale dell'area consentirebbe di dare completamento al tessuto urbano della zona rimasta per molti anni irrisolta e

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

fortemente degradata, offrendo al contempo l'apertura di un'attività commerciale con forte incidenza occupazionale.

2. Codesta Spett.le Amministrazione con decisione di Giunta del 27 febbraio 2014 ha manifestato l'interesse a perseguire la definizione dell'assetto urbano della zona Promontorio San Benigno, in conformità con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale presentata dall'esponente, ritenendo che *“la suddetta proposta progettuale, comportante modifica dello Schema di Assetto urbanistico nei termini sopra detti, pur ponendosi in variante sia al PUC vigente sia in modifica del Progetto Preliminare di PUC, offre occasione per la conclusiva definizione di un'area urbana il cui assetto, per la mancanza di proposte progettuali che ne definissero il disegno finale complessivo, risulta essere rimasto per molti anni irrisolto e fortemente degradato”* (All. 1).

3. Alla luce delle suesposte considerazioni, il Comune, nella medesima decisione di Giunta, ravvisando la sussistenza delle condizioni per proporre l'attivazione di un procedimento finalizzato al completamento del SAU, attraverso un progetto che comportasse modifiche al SAU stesso e quindi all'approvazione di variante, ha dato avvio al Procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in modifica lo SAU della zona Promontorio San Benigno nonché la conseguente variante di PUC vigente e parziale modifica del Progetto preliminare di PUC.

4. Pertanto, da quanto è emerso nel corso delle valutazioni poste in essere dal Comune di Genova nell'ambito del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto di completamento del SAU del Promontorio, in variante al PUC vigente ed al Progetto preliminare di PUC adottato, pare possibile evincere che codesta Amministrazione abbia interesse affinché venga definitivamente completato l'assetto urbanistico della zona del Promontorio di San Benigno, attraverso la realizzazione del *Progetto* sul Lotto 1.1.1., il quale costituisce l'ultima area d'intervento rimasta ancora inattuata.

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

A fronte di ciò, atteso che il suddetto procedimento è ancora *in itinere*, l'esponente intende segnalare all'Amministrazione, anche in conformità a quanto dalla medesima già enunciato nel corso della procedura amministrativa in oggetto, l'opportunità, nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015, di :

- prendere in considerazione la possibilità di adottare ogni modifica urbanistica idonea ad approvare apposita variazione dello Schema di Assetto Urbanistico della zona Promontorio San Benigno al fine di assegnare alla suindicata zona una maggiore superficie commerciale;
- approvare ogni conseguente variante al Progetto preliminare di PUC, anche in deroga alle limitazioni previste dalla disciplina vigente, liberando l'area da ogni eventuale onere e vincolo gravante sul piano procedimentale e sostanziale in relazione alla realizzazione del predetto *Progetto* introducendo la funzione di Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari.

Ciò, ferma la capacità edificatoria del lotto 1.1.1. già prevista nel Progetto preliminare di PUC.

Le presenti osservazioni, vengono presentate in prospettiva di collaborazione con codesta Amministrazione, confidando nel loro accoglimento.

Si producono in copia i seguenti allegati:

- 1) Decisione di Giunta del 27 febbraio 2014;
- 2) Conferenza di Servizi- seduta referente del 29.12.2014;
- 3) Avviso di convocazione della Conferenza dei Servizi - seduta referente del 16.02.2015;
- 4) Relazione tecnica allegata Decisione di Giunta del 27 febbraio 2014.

Con osservanza

Genova, 15 giugno 2015

Avv. Ilaria Zamparo



PROCURA

Il sottoscritto Avv. Enrico Ivaldi (

[redacted]

[redacted] in qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa il Promontorio S.c.e. a r.l.

(C.F. - P.IVA: 03460980109), con sede legale in Genova, Piazza Matteotti n. 2 int . 3B,

conferisce procura all'Avv. Ilaria Zamparo (

[redacted]

) al fine di

predisporre e presentare osservazioni in relazione al progetto definitivo di P.U.C. 2015 del

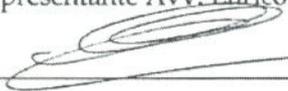
Comune di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo

2015. Elege domicilio presso lo Studio dell'Avv. Ilaria Zamparo, sito in Genova (16123),

Piazza Matteotti n. 2/3B.

Genova, 15/6/2015

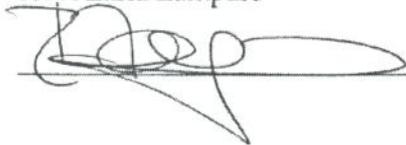
Il Legale Rappresentante Avv. Enrico Ivaldi

  
\_\_\_\_\_

Per autentica

Genova, 15/6/2015

Avv. Ilaria Zamparo

  
\_\_\_\_\_



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI

DECISIONE DI GIUNTA

SEDUTA DEL 27/02/2014

N. d'ordine: 00003/2014

**OGGETTO:** AVVIO DI UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI  
UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA PER GENERI NON  
ALIMENTARI DI VIA DI FRANCIA (SAU PROMONTORIO)

Presenti: Marco Doria, Bernini Stefano, Boero Pino, Crivello Giovanni Antonio,  
Fracassi Emanuela, Lanzone Isabella, Miceli Francesco, Sibilla Carla;

Assenti giustificati: Dagnino Anna Maria, Fiorini Elena, Garotta Valeria, Oddone  
Francesco.

Premesso:

che con delibera del Consiglio Comunale n. 25 in data 27.02.2002 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico della zona Promontorio San Benigno, la cui attuazione è disciplinata dalla Convenzione Quadro, sottoscritta in data 15.12.2004, tra il Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l., S.A.U. ed i cui contenuti costituiscono norma di attuazione del PUC vigente, relativa al Distretto Aggregato 38d "Fronte del Porto Promontorio San Benigno";

che il Progetto Preliminare di PUC adottato con Delibera del Consiglio Comunale numero 92 del 7.12.2011, individua un Ambito di Riqualificazione - Produttivo Urbano (AR-PU) soggetto alla disciplina urbanistica speciale "n. 27 Promontorio che recepisce integralmente la disciplina urbanistica di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2002;

che in conformità con le indicazioni della sopra richiamata strumentazione urbanistica, sono stati attuati, o sono in corso di completamento, tutti i lotti costituenti l'ambito oggetto dello S.A.U., tranne il lotto 1.1.1 - compreso tra via di Francia e Via Albertazzi - ove è prevista la possibilità di realizzare un fabbricato a destinazione mista produttiva (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per un quantità di Superficie Lorda Abitabile di 6.613 mq di cui 1302 mq destinati ad attività commerciale;

Documento Firmato Digitalmente

che la Aspera s.r.l. relativamente all'attuazione del lotto 1.1.1, in data 3 ottobre 2013 ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese una proposta progettuale che, nel rispetto della Superficie Lorda Abitabile attribuita dalla sopra richiamata disciplina urbanistica, prevede l'insediamento di una grande struttura di generi non alimentari (articoli sportivi) per una Superficie Netta di vendita di mq. 5000, in luogo della attuale prevalente destinazione d'uso ad attività artigianali connesse con l'assistenza alla mobilità veicolare;

che la suddetta proposta progettuale, comportante modifica dello Schema di Assetto urbanistico nei termini sopra detti, pur ponendosi in variante sia al PUC vigente sia in modifica del Progetto Preliminare di PUC, offre occasione per la conclusiva definizione di un'area urbana il cui assetto, per la mancanza di proposte progettuali che ne definissero il disegno finale complessivo, risulta essere rimasto per molti anni irrisolto e fortemente degradato;

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

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

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

che è interesse dell'Amministrazione perseguire la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona Promontorio San Benigno, contemperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale in premessa citata;

Vista:

la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Porgetti, in ordine all'intervento, proposto dalla Aspera s.r.l. per l'attuazione del lotto 1.1.1,

la Giunta  
Decide

di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Porgetti di attivare tramite il Settore Urbanistica - Sportello Unico per le imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in modifica dello Schema di Assetto Urbanistico della zona Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25 in data 27.02.2002, nonché in conseguente variante al PUC vigente ed in parziale modifica del Progetto preliminare di PUC, il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla Aspera s.r.l., come in premessa citata

Il Sindaco  
Marco Doria

Il Segretario Generale  
Pietro Paolo Miletì

Documento Firmato Digitalmente



**COMUNE DI GENOVA**

Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica  
Sportello Unico per le Imprese

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto (S.U.318/2014), presentato da Il Promontorio S.c.e.r.l., anche in nome e per conto dell'utilizzatore finale Decathlon Italia S.r.l., per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via di Francia, comportante variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, connessa variante al PUC vigente e modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

**Verbale della seduta istruttoria**

29.12.2014

Il giorno 29 luglio 2014, alle ore 9.30, presso lo Sportello Unico per le Imprese, si è tenuta, in seduta istruttoria, Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., convocata con lettera prot. n. 379266 del 18.12.2014 (allegata), resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 28.12.2014 (allegato), relativa a:

**Progetto: S.U.318/2014**

**Richiedente: Il Promontorio S.c.e.r.l.**

**Progettista: Arch. Alex Ali Carlo Amirfeiz**

**Oggetto: Realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via di Francia, comportante variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, connessa variante al PUC vigente e modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.**

Si procede alla lettura delle lettere prot. n. 379266 del 18.12.2014, con cui è stata convocata l'odierna Conferenza di Servizi, prot. n. 379957 del 19.12.2014, con cui la Società richiedente è stata informata della convocazione di cui sopra e prot. n. 379962 del 19.12.2014, in allegato alla quale copia della stessa convocazione è stata inviata al Presidente del Municipio II - Centro Ovest, (lettere tutte allegate), dopodiché si procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma).

La Promontorio S.c.e.r.l., con sede in Genova, via Scarsellini n. 62, iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Genova numero GE-346384, (C.F. e P.I.: 03460980109), anche in nome e per conto della Decathlon Italia S.r.l. con sede in Lissone (MB), via Valassina n. 268, iscritta alla Camera di commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Monza numero MB - 1370021 (c.f. 02137480964/p.iva 11005760159), ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale è stato richiesto avvio di procedimento per l'approvazione del progetto che riguarda la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via di Francia, comportante variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, le cui previsioni e contenuti costituiscono norma di attuazione sia del PUC vigente sia del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011

Relativamente all'attuazione del lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, in data 3 ottobre 2013 era pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese una proposta progettuale che, nel rispetto della Superficie Lorda Abitabile attribuita dalla sopra richiamata disciplina urbanistica, prevede l'insediamento di una grande struttura di generi non alimentari (articoli sportivi) per una Superficie Netta di Vendita di circa mq. 5000, in luogo della attuale prevalente destinazione d'uso ad attività artigianali connesse con l'assistenza alla mobilità veicolare. Detta proposta è stata oggetto di valutazione da parte del Settore Urbanistica ad esito della quale, come posto in evidenza sulla "Scheda di valutazione Preliminare" (allegata), per le motivazioni nella stessa meglio esplicitare, si è ritenuto sussistere le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione di ritenere attivabile procedimento concertativo ex art. 10 comma 3 l.R. 10/2912 e s.i.m., finalizzato a per l'approvazione del progetto in variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, connessa variante al

PUC vigente e modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Ad esito di quanto sopra vista la Decisione di Giunta n. 3 del 27.2.2014 (allegata) e per le motivazioni nella stessa puntualmente specificate, è stata convocata l'odierna seduta istruttoria di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare il progetto come in premessa citato, per il quale la La Promontorio S.c.e.r.l., anche in nome e per conto della Decathlon Italia S.r.l. dello SAU Promontorio San Benigno ha presentato presso lo Sportello unico per le Imprese il progetto assunto a protocollo S.U. 318/2014. Ed in relazione al quale in data 16.2.2014 la Decathlon Italia S.r.l. ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese, istanza finalizzata a conseguire autorizzazione commerciale, mediante procedimento di Conferenza di Servizi, ex artt. 20 e 21 della L.R. 1/2007 e s.i.m..

L'Arch De Fornari, procede all'inquadramento urbanistico della zona di intervento

L'Autorità Portuale di Genova, in data 17.7.2001 ha presentato al Comune lo Schema di Assetto Urbanistico relativo alla zona del Promontorio di San Benigno, in conformità con quanto previsto dal PUC, approvato con D.P.G.R. 44 del 10.3.2000; zona soggetta alle disposizioni della legge 67/82 e s.i.m., la quale demanda all'Autorità Portuale di Genova, la responsabilità di stipulare convenzioni attuative con Soggetti anche privati a fini della sdemanializzazione e dell'utilizzazione delle aree stesse.

Finalità dello SAU la riqualificazione urbanistica della zona di Promontorio, attraverso la riconversione dell'ambito compreso tra via di Francia e via Albertazzi, da zona produttiva paraportuale a zona urbana con funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali e di assistenza alla mobilità veicolare la sistemazione a livello urbanistico.

Con delibera del Consiglio Comunale 25 del 27.2.2002, è stato approvato il suddetto Schema di Assetto Urbanistico, unitamente allo Schema di Convenzione quadro relativo alla definizione degli aspetti urbanistici e dei rapporti economico-patrimoniali, in merito al quale l'Autorità Portuale di Genova, con nota 3725 del 17.12.2001, ha preso atto del contenuto e dichiarando che gli stessi, sarebbero stati trasferiti sul Soggetto attuatore, mediante opportune clausole contrattuali che sarebbero state inserite nel bando di gara per la cessione delle aree di cui trattasi.

Ad esito di quanto sopra, Il Promontorio S.c.e.a r.l. è stato individuata dalla Autorità Portuale di Genova come soggetto attuatore con in quale ( in data 04.11.2002 con atto a rogito Notaio Beniamino Griffò, repertorio n. 37811 ) è stata sottoscritta "convenzione attuativa" ai sensi dell'articolo 2 della legge 04.03.1982, n. 67, e s.m.i. per la sdemanializzazione delle relative aree costituenti il comprensorio del Promontorio di San Benigno. Convenzione che all'articolo 4, ai fini della conformità con quanto stabilito dalla legge n. 67/1982, definisce le destinazioni di interesse portuale. Successivamente, per l'attuazione degli interventi disciplinati dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 25 del 27/2/2002, in data 15.12.2004 tra Comune di Genova e la Società " Promontorio s.c. a r.l. " è stata sottoscritta "Convenzione Quadro" a Rogito del Notaio Beniamino Griffò.

La suddetta disciplina per l'attuazione del lotto 1.1.1, prevede la realizzazione di un fabbricato a funzione mista " assistenza alla mobilità veicolare e commercio " per una S.L.A. di mq.6.613 di cui mq. 1.167 destinati alla distribuzione al dettaglio.

Il progetto oggi in esame, si pone in variante rispetto alle suddette indicazioni dello SAU, sia per l'introduzione della funzione grande struttura commerciale sia per la conseguente necessità di modificare la destinazione d'uso, in senso commerciale di tutta la fabbricabilità in oggi attribuita al lotto.

Poiché le previsioni e di contenuti dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002 costituiscono norma di attuazione sia del PUC vigente sia del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, per la approvazione del progetto S.U.

318/2014, deve operarsi in variante al PUC vigente e correlata modifica in itinere del Progetto preliminare di PUC.

L'Arch. Amirfezi, procede alla illustrazione del progetto, come meglio risulta essere rappresentato sulle elaborazioni grafiche e descrittive prodotte in allegato all'istanza.

Si tratta dell'attuazione del lotto 1.1.1, compreso tra via di Francia, via Milano e via Albertazzi attraverso la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, a completamento di un processo di trasformazione della città di Genova, individuato dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato con la D.C.C. n.25 del 2002 del quale sono stati completati o sono in corso di completamento i lotti, fatta eccezione per l'Ambito 1.1. ed in particolare per il lotto 1.1.1., per il quale è stata prevista destinazione delle aree prevalentemente di tipo Residenziale (previsione già attuata nel lotto 1.1.2.) e di Assistenza alla Mobilità Veicolare e Commerciale per il lotto in questione.

L'assetto proposto a suo tempo, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il PUC ha assegnato all'area in oggetto, richiede a nostro avviso un mutamento parziale ovvero una ricalibrazione delle destinazioni d'uso principali previste, dando maggior peso alla destinazione commerciale che meglio si integra al contesto fortemente caratterizzato dal nuovo consistente insediamento residenziale. Rimodulazione che trova una giustificazione nell'attuale crisi economica mondiale, che in particolare investe il mondo dell'auto, dando conto delle ragioni della richiesta di una revisione che riduca la quota parte destinata all'Assistenza alla Mobilità Veicolare. In particolare riteniamo inoltre necessario avviare attività con forte incidenza occupazionale, allo scopo di contrastare l'attuale situazione recessiva che si è venuta a creare per effetto della crisi e che colpisce in modo incisivo anche la città di Genova. Non va trascurato inoltre che l'intera area in oggetto necessita di interventi di completamento affinché si possa procedere ad una conclusiva definizione dei vari lotti interessati. In particolare ci riferiamo ai problemi del Circolo ricreativo della Cuimv nel lotto 1.1.4 ed al completamento della zona residenziale nel lotto 1.1.2. Il nostro progetto s'inserisce all'interno di questa trasformazione, proponendo di conservare la destinazione d'uso principale di Assistenza alla Mobilità Veicolare concentrandola nel lotto 1.1.3 (come previsto dal progetto approvato S.U. n. 268/2012 - Permesso di Costruire n. 825/2012), e destinando il lotto 1.1.1. esclusivamente alla funzione Commerciale con la relativa dotazione di Parcheggi. L'attuazione di un progetto univoco che coinvolga un'area urbana rimasta per molti anni irrisolta e fortemente degradata, consentirebbe di dare finalmente un completamento al tessuto urbano della zona, nel rispetto degli standard urbanistici indicati dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato (parcheggi, aree verdi, connessioni pedonali).

L'area oggetto di intervento con forma pressoché trapezoidale (confina a Nord con Via Di Francia e la soprastante Sopraelevata, a Sud-Sud Ovest con Via Ariberto Albertazzi e ad Est con l'area delle Torri Faro di recente edificazione) risulta essere delimitata da una recinzione perimetrale che circonda due aree libere a est ed ovest, tra le quali si interpongono due fabbricati contigui fatiscenti e in disuso. Le aree libere si presentano in stato di degrado, risultano prive di vegetazione o essenze arboree e sono utilizzate come spazi di deposito e parcheggio. Non vi sono edifici o elementi di particolare pregio architettonico o paesaggistico, anche perché l'area negli ultimi decenni ha subito una radicale trasformazione tutt'ora in corso, incentrata sull'ammodernamento delle strutture a fronte di una connotazione ad esclusiva rilevanza socio economica ed amministrativa. La vicinanza con la zona portuale ed il Viadotto della Camionale non offre scorci prospettici di particolare pregio, tranne che per la collina del Promontorio, unica testimonianza, insieme con la schiera di case lungo Via San Benigno, dell'identità passata del quartiere, ormai persa. Le principali strutture emergenti, oltre le Torri Faro, sono ad est il "Terminal Traghetti" con il centro commerciale ed un grande parcheggio; a nord il "Matitone" che ospita uffici pubblici comunali e ministeriali ed un altro grande parcheggio in struttura con copertura a giardini pubblici; a sud

un piccolo edificio ad uso privato dall'aspetto decisamente moderno ed il Comando dei Vigili del Fuoco.

L'intervento proposto è rivolto a ricucire e valorizzare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un nuovo edificio di tre piani fuori terra (altezza ca. 19,00 metri) da adibire all'attività commerciale (S.L.A. di 6.200,00 mq) nella forma di Grande Struttura di vendita di generi non alimentari con S.N.V. di circa mq. 5000, dotata di autorimessa interrata e aree di parcheggio coperte e a cielo libero. Il lotto d'intervento ha una superficie complessiva di circa 5973 mq dei quali circa 2900 mq saranno occupati dal sedime dell'edificio strutturato su pilotis. La struttura dell'edificio sarà realizzata in elementi prefabbricati di cemento armato e i tamponamenti saranno costituiti da pannelli prefabbricati prevalentemente privi di aperture. L'accesso all'area è garantito da un varco carrabile dotato di sbarra e cancello automatico che sarà tenuto aperto durante le ore diurne di esercizio dell'attività commerciale e chiuso negli orari notturni.

L'autorimessa prevista a progetto si articola in un unico livello interrato raggiungibile da una rampa di accesso carrabile a doppio senso, posta in zona baricentrica a confine con il parcheggio scoperto al piano terra. L'autorimessa e le aree di parcheggio saranno a servizio dei clienti e dei dipendenti. Dalle aree di sosta, il negozio sarà raggiungibile mediante percorso pedonale pavimentato che conduce ai collegamenti verticali. Al livello interrato trovano collocazione i locali tecnici per gli impianti, con accesso diretto dal parcheggio. L'area destinata allo stallo e alla manovra degli autoveicoli consiste in un unico comparto con circolazione a doppio senso, intercapedine aerata a perimetro con aperture di ventilazione. Il piano terra dell'edificio, aperto su tre fronti, è destinato a parcheggio coperto con accesso su Via di Francia e uscita su Via Albertazzi, mentre la parte residua del lotto verso Via Balleydier è destinata a parcheggio scoperto a servizio dell'attività commerciale. Dal parcheggio è possibile accedere all'autorimessa interrata attraverso la rampa carrabile che conduce al livello inferiore. Lungo le vie Di Francia e Balleydier, a parziale contorno del lotto, saranno realizzati parcheggi pubblici con aiuole e percorsi pedonali. Le aree di sosta interne al lotto saranno tutte attrezzate con idonei spazi di parcheggio destinati ai disabili. Dal livello interrato si può raggiungere il piano terra attraverso corpi scala e ascensori. Oltre che con corpi scala ed ascensori, il piano terra è collegato al piano primo attraverso un tapis roulant esterno che dà accesso alla bussola d'ingresso al negozio articolato su due piani di circa 2600 mq ciascuno. Oltre all'esposizione e vendita, sono previsti spazi di ristoro e servizi igienici per la clientela e locali riservati all'amministrazione. Il rifornimento della merce avverrà per ciascun piano attraverso apposito montacarichi collegato direttamente all'area logistica accessibile dall'esterno. Il collegamento tra piano primo e secondo avviene attraverso due corpi scala con ascensori. L'accesso ai locali ed ai servizi igienici posti al secondo livello destinati al personale, avviene attraverso corpo scala e ascensore riservati. La copertura sarà attrezzata con campi polivalenti per attività sportive, contornati da verde pensile ed essenze arboree. Saranno altresì predisposti locali per impianti e servizi correlati alle attività sportive. Una zona sarà adibita all'installazione di pannelli fotovoltaici.

A conclusione, l'intervento proposto consentirebbe di portare a termine la riqualificazione dell'area ed il completamento del tessuto urbano limitrofo, offrendo al contempo l'apertura di un'attività commerciale con forte incidenza occupazionale.

Il Geometra Cortesia, ringraziato il Progettista per la chiara illustrazione del Progetto, informa che, con riferimento al procedimento che si avvia in questa sede, sono state invitate a partecipare le Strutture di seguito elencate:

- **Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica, in relazione alla verifica della sussistenza delle condizioni per procedere a modifica in itinere del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;**

- **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Urbanistica** al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere in variante alle indicazioni del PUC vigente e correlata modifica in itinere del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;
- **Autorità Portuale di Genova**, in relazione a quanto in precedenza posto in evidenza dall'Arch. De Fornari, in ordine al ruolo che la Stessa ha avuto nelle fasi propedeutiche alla approvazione dello Schema di Assetto Urbanistico e dello Schema di Convenzione quadro, nonché con riguardo agli aspetti discendenti dalla convenzione medesima riguardanti l'Indice di Utilizzazione Insediativa del SAU;
- **Mediterranea delle Acque S.p.A.**, al fine di condurre verifiche ed esprimere parere in ordine alla possibilità e modalità di esecuzione degli allacci alle reti nera e bianca comunali, degli scarichi provenienti dall'insediamento, come previsti dal progetto;

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento sotto altri profili, riconducibili a materie di competenze diverse da quelle del Comune, si prende atto che al momento della presentazione del progetto :

- e' stata resa dichiarazione del legale rappresentante della Società Richiedente, da cui risulta che, trattandosi di attività individuata al punto 69 categoria C e 75 categoria B del DPR 151/2011 e s.i.m., la stessa provvederà autonomamente ad acquisire valutazione del progetto presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova;
- è stata prodotta autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta dal Progettista ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti Norme Igienico Sanitarie.

Per quanto riguarda valutazione di aspetti progettuali che riguardano materia la cui competenza è attribuita al Comune, sono state invitate a partecipare all'odierna seduta le Strutture sotto elencate :

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica**, in relazione a verifiche di ammissibilità nei confronti delle indicazioni della classificazione acustica del territorio comunale
- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Settore Energia**, al fine di acquisirne le valutazioni in ordine alla rispondenza puntuale dell'intervento:
  - ai requisiti di risparmio energetico ai sensi del Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. 67/2010, nonché quanto disposto dalla L.R. 22/2007 e suo regolamento di attuazione ( RR 22.1.2009 n. 1 ) nonché dal D.Lgs 192/2005 e s.i.m. e dal DPR 59 art. 4;
  - ai requisiti di risparmio energetico ed in particolare i contenuti della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L.R. 10/1991 e s.i.m. (schema come da allegato E del D.Lgs. 192/2005 e s.i.m.)
- **Direzione Mobilità** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alla viabilità della zona di intervento, nonché verificare i contenuti e l'adeguatezza del

sistema di accessibilità, temi in relazione ai quali il progetto dovrà essere integrato mediante la produzione di "Studio di Impatto trasportistico" redatto seguendo le indicazioni delle Linee Guida di cui alla D.G.R. 352/2012, con la quale sono stati approvati " Documenti aventi ad oggetto la correlazione tra l'attività urbanistico-edilizia e gli aspetti legati al tema della circolazione stradale, denominati quaderni della mobilità " ;

- **Ufficio Geologico** per le verifiche del caso, con particolare riferimento alla verifica di rispondenza del progetto alle norme di attuazione geologica del PUC vigente e del progetto Preliminare di PUC, con particolare riguardo ai contenuti dell'art. 14 delle Norme Generali del PUC adottato " Prestazioni di sostenibilità ambientale" comma 5 " Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli "
- **Ufficio Presidio Giuridico del PUC** , per tutto quanto attiene gli aspetti legali ed amministrativi, connessi alla predisposizione degli Atti propedeutici alla approvazione da parte del Consiglio Comunale delle necessarie modifiche alla Convenzione quadro sottoscritta tra Comune di Genova e la Società "Il Promontorio S.c.e. a r.l. in data 15.12.2004, nonché della Convenzione che definirà gli aspetti connessi alla attuazione del Lotto 1.1.1., oggetto dell'odierno intervento
- **Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche**, per le verifiche del caso in relazione all'espressione di parere in ordine agli interventi riferiti in particolare alle modifiche indotte dal progetto al sistema della accessibilità pedonale riferita alla viabilità pubblica circostante il lotto di intervento ed alla sistemazione delle aree di relazione pubbliche o accessibili al Pubblico;
- **Settore Strade**, al fine di espressione di parere in ordine agli interventi previsti in modifica od integrazione della viabilità pubblica, dei marciapiedi e delle aree standard dedicate a parcheggio pubbliche o d'uso pubblico ed in relazione alla sistemazione delle quali il procedimento vede anche la partecipazione del **Settore Parchi e Verde**, per le valutazioni di competenza

Considerato che la zona di intervento risulta essere soggetta a vincolo di Tutela Paesaggistica, ai sensi della Parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", in particolare " Area Tutelata per Legge " ex art. 142 comma 1 lettera a) " Territori costieri compresi in una fascia della profondità di metri 300 dalla linea di battigia, anche in terreni elevati sul mare " il procedimento concertativo vede anche la partecipazione

- **U.O.C. Tutela del Paesaggio**

e della

- **Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria**, il cui Rappresentante in questa sede richiede che il progetto venga integrato mediante la produzione di simulazioni fotografiche tali da meglio rappresentare l'inserimento del nuovo edificio nel contesto

Come detto in premessa, la realizzazione dell' intervento è finalizzata all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (nel settore degli articoli sportivi e per il tempo libero), per la quale la Decathlon Italia S.r.l. in data 16.12.2014, ha presentato presso

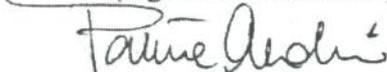
1  
1

lo Sportello Unico per le Imprese istanza finalizzata a conseguire autorizzazione per una S.N.V. di mq. 5.009 ( oltre a mq. 60 per generi non alimentari ). La verifica della sussistenza delle condizioni per il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà esperita in parallelo a quella che si avvia in questa sede, mediante procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 e 21 della L.R. 1/2007 e s.i.m.. Procedimento quest'ultimo che potrà trovare conclusione solo ad esito di favorevole conclusione del procedimento ex art. 10 - comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i. e, subordinatamente al rilascio in capo alla Società richiedente del pertinente titolo abilitativo edilizio.

L'Arch De Fornari ritiene inoltre porre in evidenza che, nell'ambito dell'istruttoria finalizzata alla verifica della sussistenza delle condizioni per operare in variante al Lotto 1.1.1 dello SAU Promontorio San Benigno, approvato con D.C.C. 25/2002, le cui previsioni e contenuti costituiscono norma di attuazione sia del PUC vigente sia del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011( che dovranno conseguentemente essere oggetto rispettivamente di variante, riconducibile al caso contemplato all'art. 44 della l.R. 36/97 e di modifica in itinere ) saranno svolte dal Settore Urbanistica verifiche del progetto, nei confronti delle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con Decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008 e s.i.m., in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica. Materia disciplinata dalla L.R. 32/2012, in applicazione della quale con D.G.R. 223/2014, è stata esplicitata la facoltà per il Comune di poter verificare autonomamente - per le varianti di interesse locale, quale risulta essere quella sottesa all'approvazione del progetto in argomento - le condizioni di assoggettamento, le pertinenti verifiche, nei termini e secondo le modalità meglio specificate dalla Provincia di Genova - Direzione Ambiente, Ambiti Natuale e Trasporti, e Direzione Pianificazione Generale e di Bacino con lettera prot. 46733/2014 del 9 maggio 2014.

Non essendoci altri interventi, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 10. 30.

Il Funzionario Servizi Amministrativi  
(Sig.ra Patrizia Audino)



Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Presidente  
Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica  
(Arch. Ferdinando De Fornari)



**DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI  
SETTORE URBANISTICA  
SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE**

Conferenza di Servizi, ex art. 20 e 21 L.R. 1/2007 e s.l.m., inerente l'istanza presentata dalla Decathlon Italia S.r.l. per il rilascio di autorizzazione all'esercizio di una Grande Struttura di vendita di generi non alimentari, in via di Francia.  
Visto l'art. 10 - comma 5 della Legge Regionale 5 aprile 2012 n.10

**SI RENDE NOTO**

1. che è convocata in seduta referente per il giorno 16 febbraio 2015 alle ore 11,00 presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, Saletta Auditorium piano Interato, la Conferenza di Servizi sopra indicata;
2. che a decorrere dal 23 febbraio 2015, per 15 giorni consecutivi, gli atti presentati nel corso della Conferenza di Servizi referente ed il relativo verbale, saranno depositati in libera visione al pubblico presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV piano - tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle 9,00 alle ore 12,00;
3. che nei successivi 15 giorni chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni.

Genova, 30 gennaio 2015

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Dirigente  
(Arch. Ferdinando De Fornari)



## COMUNE DI GENOVA

Scheda di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi del comma 3 della L.R. n. 10/2012 finalizzata all'approvazione del progetto di completamento del S.A.U. del Promontorio, in variante al P.U.C. vigente, e correlate modifiche al progetto preliminare del P.U.C. in itinere.

### OGGETTO:

- **Progetto:** pervenuto in data 3 ottobre 2013
- **Richiedente:** Aspera s.r.l.
- **Progettista:** studio Canepa
- **Localizzazione:** Via di Francia - Via Albertazzi
- **Tipologia di intervento:** nuova costruzione in attuazione del SAU del Promontorio

### PREMESSE

Si tratta di un'ipotesi per l'attuazione del lotto 1.1.1, sub settore 1 del SAU approvato con DCC n. 25/2002, finalizzata all'esclusivo insediamento di una grande struttura di vendita (5.000 mq di SNV) di generi non alimentari (articoli sportivi) che comporta la contestuale approvazione di variante al PUC vigente e modifica al PUC in itinere sia per l'incremento di superficie commerciale sia in quanto il SAU a cui viene fatto esplicito riferimento da entrambi i Piani, non contempla le GSV tra le funzioni ammesse.

### DESCRIZIONE

L'intervento costituirebbe il completamento del sub settore compreso tra via di Francia, via Milano e via Albertazzi destinato alla riconversione delle aree demaniali del promontorio a fini urbani e la conclusione del S.A.U. sopra richiamato, attraverso la realizzazione di un fabbricato di due piani fuori terra destinati al negozio e di un piano interrato destinato a parcheggio per la clientela, oltre ai parcheggi pubblici a raso già previsti tra gli interventi urbanizzativi.

### ANALISI:

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

P.U.C. vigente	Sub-settore 1 Distretto aggregato 38d Promontorio di S. Benigno - S.A.U. approvato con D.C.C. n. 25/2002
P.U.C. adottato	AR-PU soggetto alla disciplina urbanistica speciale n. 27 (Promontorio): "Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico "Promontorio", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2002.
Zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici imposti dal P.U.C. adottato	ininfluente Vincoli imposti NO

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14\* - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861



COMUNE DI GENOVA

Stralcio P.U.C. vigente (fg. 37):



Stralcio P.U.C. adottato (tav. 3.2 assetto urbanistico):



Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)

P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU (art. 38) ininfluente Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluente Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluente
P.T.C. Provinciale	ininfluente
P.T.C.I.P.A.C.L.	ininfluente
P.T.C. Costa	ininfluente
Piano di Bacino	Ininfluente
PRP	Ininfluente (funzione urbana e rinvio al SAU)

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14\* - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861



COMUNE DI GENOVA

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

Zonizzazione acustica	Classe 4 ipinfluente
Bonifica	Area soggetta a bonifica con condizioni definite dall'analisi di rischio (vedi corretto smaltimento residui distributore carburanti e condizioni costruttive)
R.I.R.	No
Tutela ex D.Lgs. 42/2004	No

Alla luce di quanto sopra si evince che la disciplina urbanistica che regola la riconversione del lotto in questione a fini urbani è quella definita dal S.A.U. della zona del Promontorio, approvato con D.C.C. n. 25/2002, e delle relative pattuizioni (cfr. Convenzione quadro tra Comune di Genova e la Società "Il PROMONTORIO S.c.e. a r.l. del 15.12.2004) che prevede la possibilità di realizzare un fabbricato a destinazione mista produttiva di tipo artigianale (assistenza alla mobilità veicolare) e commerciale per un quantità di SLA pari a 6.613 mq di cui 1.167 mq destinati alla distribuzione al dettaglio.

L'ipotesi di intervento comporta la realizzazione di una quantità di SLA complessiva inferiore a quella ammessa, ma una maggiore utilizzazione di SLA commerciale per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di articoli sportivi; nella tabella che segue è stato riportato il confronto tra i dati del S.A.U. e quelli che conseguirebbero dall'operazione prospettata nella brochure presentata allo Sportello delle Imprese.

Funzioni SAU	Previsioni SAU SLA	Attuazione SLA convenzionata	Residuo SAU Lotto 1.1.1 SLA	Variante Lotto 1.1.1 SLA/SNV
Commercio MSV	3.165 mq	1998 mq	1.167 mq	6.200 mq/5.000 mq
Assistenza Mob. Veic.	7.783 mq	2.026 mq	5.757 mq	/
Connettivo Urb.	450 mq	412 mq	/	/
Servizi Privati	1.682 mq	1.679 mq	/	/
Residenza	13.407 mq	13.406 mq	/	/
Produttivo	15.781 mq	15.728 mq	/	/
Totale	42.268 mq	35.249 mq	6.924 mq	6.200 mq
Spazi standard	11.116 mq	11.347 mq	935 mq già previsti dal SAU	935 mq + 2.665 mq*

**Nota\*** In relazione agli standard urbanistici si segnala che la quantità di spazi pubblici necessari a garantire l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale dovrà essere computata in base all'80% della superficie commerciale aggiuntiva in progetto, conformemente a quanto prescritto dal punto 1 lettera a) dell'art. 7 delle Norme Generali del nuovo PUC, calcolando la SA corrispondente al parametro previgente (SLA).

Pertanto, ferma restando l'applicazione della SA quale parametro superficario, dal totale previsto in progetto (6.200 mq di SLA), detraendo la superficie commerciale che residua sul lotto 1.1.1 (1.167 mq di SLA), emerge che la SLA commerciale aggiuntiva risulta pari a 5.033 mq a cui corrisponde una SA teorica pari a c.a. 4.500 mq.

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14° - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861



## COMUNE DI GENOVA

*Il calcolo degli standard urbanistici in base all'80% della SA sopra indicata (4.500 mq) genera una quantità minima teorica pari a 3.600 mq per cui se si detrae da tale quantità quella già prevista e localizzata dal SAU nel lotto 1.1.1 (935 mq) residua la necessità di garantire una dotazione aggiuntiva pari a 2.665 mq.*

Sotto il profilo giuridico e contrattuale la nuova ipotesi attuativa comporta la rinegoziazione della convenzione quadro per l'aggiornamento degli impegni correlati all'insediamento commerciale in luogo di quello misto, anche alla luce degli aspetti patrimoniali disciplinati dalla convenzione tra Autorità Portuale e PROMONTORIO S.c.e. a r.l..

Sotto il profilo urbanistico si precisa che, ai fini del rispetto della fabbricabilità massima prevista dal SAU, con la citata convenzione quadro la PROMONTORIO S.c.e. a r.l. si è assunta l'obbligo di procedere alla demolizione dei volumi esistenti nell'ambito 2 del sub settore 1 (lotto dell'elicoidale) ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal SAU medesimo che coinciderà con l'ultimazione degli interventi di attuazione del lotto oggetto della presente ipotesi di intervento.

Sotto il profilo dell'assetto viabilistico si segnala che il lotto di intervento gravita entro un contesto interessato dalle previsioni del nodo stradale e autostradale di San Benigno (cfr. SIS-I 6) il quale in prossimità del lotto in esame introduce una rotatoria a raso. Nel merito l'ipotesi di intervento non pare condizionata da tale previsione progettuale ma dovrà comunque farsi carico di produrre adeguata dimostrazione di congruenza con lo stesso.

Si segnala infine che l'ipotesi di intervento non comporta l'utilizzazione completa della SLA realizzabile ammessa dal S.A.U. con la conseguenza che la residua potenzialità edificatoria prodotta dai sedimi di civica proprietà non troverebbe attuazione.

Si tratta di aree attrezzate con funzioni di standard urbanistico, cedute a questo Comune, nel contesto degli impegni assunti dagli operatori, aventi valore edificabile in termini di applicazione dell'UI e di potenziale realizzazione della SLA sulle aree che il S.A.U. riconosce come edificabili; con l'attuazione di quanto ipotizzato soltanto parte della potenzialità edificatoria in capo al Comune verrebbe acquisita dalla società proponente.

Per quanto concerne infine la classificazione della strada Aldo Moro (sopraelevata) quale strada urbana di scorrimento sulla scorta di quanto comunicato nel merito dalla competente Direzione Mobilità (cfr. nota prot. n. 42624 in data 12.02.2014) si è preso atto che gli interventi previsti per l'attuazione del lotto 1.1.1 di cui al SAU del Promontorio di San Benigno, risultano frontistanti alla corsia di accelerazione (direzione levante) della suddetta strada Aldo Moro, corsia esclusa dalla classificazione quale strada urbana di scorrimento.

### VALUTAZIONI

Sotto il profilo della sostenibilità ambientale resta da valutare se la variante debba essere assoggettata alla VAS anche in ragione dell'introduzione di una GSV non specificatamente prevista dal progetto preliminare del nuovo PUC.

L'ipotesi di intervento contiene elementi di interesse sia in quanto la conclusione dell'attuazione del SAU consente di completare il quadro edificatorio e quello urbanizzativo sia in quanto le ulteriori dotazioni di spazi pubblici generati dall'inserimento della GSV consentirà un maggiore riequilibrio nella zona in cui il notevole richiamo generato dalla destinazione a servizi pubblici del "Matitone", concretizzatosi successivamente, ha evidenziato l'opportunità di incrementare le dotazioni di parcheggio e di spazi e attrezzature per il tempo libero.

### CONCLUSIONI

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14\* - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861



## COMUNE DI GENOVA

Alla luce di quanto sopra esposto, ed alle condizioni poste, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'attivazione un procedimento finalizzato alla completamento del S.A.U., attraverso un progetto che comporta modifiche al S.A.U. stesso e quindi l'approvazione di variante al PUC vigente e di modifiche a quello in itinere.

Peraltro sul fronte commerciale ed in particolare sul tema delle Grandi strutture di vendita lo scenario prefigurato nei documenti fondativi del nuovo Piano è suscettibile di integrazioni al fine di specificare le modalità e le possibilità di inserimento di GSV soprattutto in casi quali quello in esame che rappresentano specifiche tendenze evolutive del mercato sia europeo che internazionale, sulla scia di iniziative analoghe che investono su grandi strutture commerciali monomarca di realizzazione e vendita dei prodotti.

Si fa infine rilevare, in quanto aspetto significativo sul fronte dell'attuazione delle previsioni di dettaglio del PUC vigente, che l'ipotesi rappresenta una concreta possibilità di giungere alla conclusione degli interventi previsti dal SAU del 2002.

Febbraio 2014

*Il Dirigente Responsabile*  
*Arch. Ferdinando De Fornari*