



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE
URBANISTICA

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-181 del 08/06/2015

CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10 COMMA 3 L.R. 10/2012 E S.M.I.) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS. S.P.A. PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI, COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE ALLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I.. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE COOPERATIVE DETTAGLIANTI E PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE.

PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA SO.GE.GROSS. S.P.A. IN DATA 4 GIUGNO 2015.

IL Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio Comunale n. 24 in data 2 luglio 2015;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini, di concerto con l'assessore allo Sviluppo Economico Emanuele Piazza;

Premesso che :

in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997 n. 59, il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 ha conferito funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali;

in particolare, il Capo IV del sopraccitato Decreto Legislativo 112/98 conferisce ai Comuni "le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie", mediante l'istituzione di uno Sportello Unico;

in attuazione dei principi organizzativi previsti dal citato Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112, il Consiglio Regionale della Liguria ha approvato la Legge 24 marzo 1999 n. 9, concernente "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale dei compiti e delle funzioni amministrative, con-

feriti alla Regione dal Decreto Legislativo 31.3.1998 n. 112, nel settore ‘sviluppo economico e attività produttive’ e nelle materie ‘istruzione scolastica e formazione professionale.’;

il Capo V della citata L.R. 9/99 prevede che nei Comuni un’unica struttura sia responsabile dei procedimenti autorizzativi relativi alla localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, rilocalizzazione, riconversione, cessazione e riattivazione di impianti produttivi, intendendosi tali le costruzioni od impianti destinati ad attività industriali, artigianali o commerciali, ivi comprese quelle turistico-ricettive, dirette alla produzione o allo scambio di beni o alla prestazione di servizi individuando procedure semplificate per l’approvazione di progetti inerenti impianti produttivi;

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) nonché 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;

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;

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;

ai sensi dell’art. 15 (Norme Transitorie) della L.R. 10/2012 e s.i.m. “ le disposizioni della stessa legge si applicano, in quanto più favorevoli e su richiesta dell’interessato, anche nei confronti delle istanze presentate ai sensi del Capo VI della legge regionale 24 marzo 1999 n.9, il cui procedimento alla data di entrata in vigore della presente legge non sia ancora giunto a conclusione”;

Preso atto che :

Sogegross S.p.A. con sede in Genova via Lungotorrente Secca., iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Genova al numero REA 393915 in data 17.8.2010, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese progetto, assunto a prot. n. S.U.176/2010, inerente Ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civico 9 di Via L.Perini, funzionale all’attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari, in variante al PUC vigente, nei termini descritti nella Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

la realizzazione del suddetto intervento è finalizzata alla organizzazione interna dell'edificio esistente, funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari per la quale Sogegross S.p.A., in data 31.10.2010, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese anche istanza finalizzata a conseguire la pertinente autorizzazione commerciale;

con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011 è stato adottato il progetto preliminare di P.U.C. ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/97 e s.i.m., che nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU) della zona di Campi, relativamente al lotto di intervento, ha individuato l'Ambito Speciale n. 55 ove *“ è ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali”*.

allo scopo di favorire lo sviluppo economico della Città, anche attraverso il consolidamento e potenziamento di Aziende che, come quella di cui è caso, da anni operano sul territorio, con lettera prot. 13234 del 16.1.2012, il Sindaco ha convocato per il giorno 10.2.2012 Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 - 3 comma - della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, come modificato dall'art. 2 della L.R. 6 agosto 2001 n. 27, per l'avvio del procedimento per l'approvazione del progetto presentato dalla Sogegross S.p.A., per la ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civico 9 di Via L.Perini, funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari, in variante al PUC vigente., allo scopo di allinearne le indicazioni al contenuto del progetto preliminare di PUC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011;

della convocazione di Conferenza di Servizi è stata data pubblicità secondo le modalità ed i tempi stabiliti dall'art. 18 - 4 comma della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio, richiesta con nota prot. n. 23232 del 23.1.2012 e mediante affissione all'albo pretorio dei Municipi richiesta con nota prot. n. 23246 del 23.1.2012 nonché pubblicazione di “rende noto” sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 5.2.2012;

il giorno 10.2.2012 si è tenuta in seduta pubblica Conferenza di Servizi in sede istruttoria per l'avvio del procedimento di approvazione del suddetto progetto, presentato dalla Sogegross S.p.A., per la ristrutturazione del fabbricato, avente Superficie Agibile pari a mq. 6.068, contraddistinto con il civico 9 di Via L.Perini, funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari, in variante al PUC vigente., allo scopo di allinearne le indicazioni al contenuto del progetto preliminare di PUC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011;

nel termine stabilito dall'articolo 18 - 4 comma della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9 non sono pervenute osservazioni avverso il progetto di intervento;

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. N. 10/2012, Sogegross S.p.A. non ha inoltrato richiesta di applicazione delle disposizioni di tale legge, in quanto più favorevole, al procedimento in esame, pertanto trovano applicazione le disposizioni della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9 e s.i.m., in vigore della quale è stato attivato il procedimento di cui al presente atto;

trattandosi di intervento riguardante un lotto totalmente edificato e carente di aree esterne di dimensioni e caratteristiche idonee ad assolvere il fabbisogno di standard urbanistici, determinato in

applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n. 1444/1968 (80% della Superficie Agibile dell'immobile, quindi pari a mq 4.854,40), la Sogegross S.p.A., con nota in data 23.12.2014, ha chiesto l'applicazione della monetizzazione;

Dato atto che:

la proposta variante non risulta coerente con gli indirizzi di pianificazione -urbanistico-commerciale del Piano Urbanistico Comunale vigente, posto che lo stesso considerava ammissibile una sola nuova aggregazione commerciale, collocata nel levante cittadino, incentrata su un ipermercato alimentare, al fine di limitare il riprodursi di Grandi Strutture di Vendita di generi alimentari, mentre considerava compatibile l'insediamento di G.S.V. non alimentari, come chiaramente evidenziato nella relazione illustrativa del P.R.G. adottato nel 1997;

Rilevato altresì che:

con direttiva comunitaria n. 2006/123/CE (c.d. Direttiva Bolkenstein) è stata approvata apposita disciplina volta a promuovere la liberalizzazione delle attività commerciali, cui è stata coerentemente allineata la disciplina statale e regionale di settore.

A seguito del mutato quadro normativo, la Regione Liguria, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 in data 17 dicembre 2012, ha approvato la nuova "programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni - legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1";

con Circolare prot. n.PG/2013/42712 in data 13 marzo 2013 la Regione Liguria ha fornito indicazioni ai Comuni conseguenti alla nuova programmazione commerciale ed urbanistica approvata con la citata deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17 dicembre 2012, segnalando ai medesimi le principali novità contenute nell'Allegato alla predetta D.C.R. n. 31/2012 e le relative conseguenze sugli atti comunali di programmazione commerciale ed urbanistica;

al fine di individuare gli effetti sugli strumenti di pianificazione urbanistica vigente ed adottato conseguenti all'entrata in vigore della DCR n. 31/2012, come esplicitati nella richiamata circolare regionale n. PG/2013/42712 in data 13 marzo 2013, è stata approvata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30/2013, in cui, fra l'altro, si dà atto che sia il P.U.C. vigente che il P.U.C. adottato hanno previsto, nell'ambito della disciplina di zona, nonchè degli Ambiti e dei Distretti di Trasformazione, le indicazioni per la valutazione di compatibilità delle aree rispetto all'insediamento di Grandi Strutture di vendita, Centri Commerciali, Aggregazioni di singoli esercizi, Parchi Commerciali e Distretti Commerciali Tematici;

Ritenuto inoltre di valutare che:

alla luce delle considerazioni esposte e dell'opportunità del ricorso alla variante chiesto dagli operatori per allineare il "vecchio" piano con il nuovo, al fine di abbreviare i tempi di attuazione, la presente variante al vigente PUC si traduce in un logico e coerente passaggio verso la disciplina delle nuove previsioni pianificatorie, rispetto alle indicazioni di uno strumento urbanistico generale ormai datato;

peraltro le considerazioni di merito connesse alla modifica delle previsioni urbanistiche rispetto all'originario distretto aggregato 24C tengono conto della fisionomia assunta dalla zona di Campi a seguito dell'attuazione delle previsioni pianificatorie di settore (sovraordinate) e di quelle

urbanistiche generali (comunali) che si sono succedute negli ultimi 20 anni, dal P.T.C. I.P. A.C.L. approvato nel 1992 al P.U.C. vigente approvato nel 2000, posto che tale fisionomia è frutto di una modifica dei presupposti della riconversione dell'originaria zona industriale, considerato che lo scenario prefigurato in origine (polo tecnologico) è stato anch'esso oggetto di un'evoluzione verso un assetto misto caratterizzato dalla presenza di grandi spazi commerciali.

conseguentemente la zona ha assunto un ruolo diverso che svolge funzione di grande attrattiva in cui una grande struttura di vendita alimentare può certamente coesistere proprio in ragione del flusso di utenza indotto dalle attività economiche presenti la cui clientela, alla stessa stregua di quella che si rivolge ai centri commerciali, avrà a disposizione anche questa tipologia merceologica.

alla luce delle potenzialità presenti in sito e della relativa localizzazione rispetto al contesto edificato a carattere residenziale è stato quindi ritenuto possibile ammettere la conversione dell'attività da ingrosso al minuto attraverso una disciplina speciale che consente specifica operatività.

Rilevato che :

in data 15.5.2012, pertanto oltre il termine di legge, è pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese lettera assunta a prot. 153921, con la quale la Confesercenti Genova ha formulato osservazioni avverso l'approvazione del progetto - riguardanti prevalentemente le indicazioni pianificatorie del progetto preliminare del nuovo PUC sul tema della localizzazione, nel contesto dell'ambito AR-PU di Campi, dell' "Ambito con disciplina urbanistica speciale n.55", che consente la ristrutturazione dell'immobile allo scopo di potervi esercitare una grande struttura di vendita di generi alimentari - chiedendo che in accoglimento delle stesse l'Amministrazione voglia respingere il progetto per le motivazioni contenute in documento allegato alla stessa;

analoga osservazione è stata proposta da Confesercenti Genova nei confronti del Progetto Preliminare di PUC, debitamente controdedotta e conclusivamente non accolta, nell'ambito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015;

in merito al contenuto della suddetta osservazione, seppur pervenuta oltre il termine, stabilito dall'art. 18 comma 4 della L.R. 9/99 e riguardante prevalentemente le indicazioni pianificatorie del progetto preliminare del nuovo PUC sul tema della localizzazione, nel contesto dell'ambito AR-PU di Campi, dell'Ambito con disciplina urbanistica speciale 55, si ritiene comunque controdedurre considerando la stessa quale partecipazione attiva al procedimento da parte dell'Associazione di categoria;

- la scelta pianificatoria di cui al presente atto, coerente con quella operata dal Consiglio Comunale con l'adozione del nuovo PUC attraverso la previsione di un ambito soggetto a disciplina urbanistica speciale, ha tenuto conto proprio della specificità dei luoghi e del contesto, dello spazio che residuava dalla definitiva progettazione delle aree destinate alla logistica, peraltro successivamente rilevatesi difficilmente percorribili, nonché della situazione infrastrutturale viaria il cui assetto sarà suscettibile di un ulteriore e definitivo miglioramento attraverso l'ottimizzazione degli accessi tra la nuova viabilità lungo l'argine destro del Polcevera e la strada di scorrimento a mare;

- la disciplina del P.U.C. vigente include tra le funzioni ammissibili la Grande Struttura di Vendita e il quadro generale di compatibilità delle funzioni, di cui alla relazione descrittiva dell'apparato normativo del progetto del nuovo PUC, individua l'ambito AR-PU come unico ambito idoneo all'insediamento di Grandi Strutture di Vendita, avvalorando la coerenza e la logicità di tale scelta pianificatoria;

- lo scenario complessivo, relativo all'ampia area sulla quale è sorto il polo produttivo-commerciale di Campi a seguito della riconversione post industriale, è caratterizzato da una nuova struttura insediativa, realizzata sulla scorta delle indicazioni del PTC IP ACL e delle indicazioni urbanistiche di dettaglio, che hanno definito l'organizzazione delle reti infrastrutturali, delle destinazioni d'uso e degli spazi pubblici; si tratta di un ambito all'interno del quale non sono presenti operatori commerciali preesistenti, contrariamente a quanto sostenuto nelle osservazioni;
- per quanto concerne i ritenuti effetti negativi sull'assetto infrastrutturale e viabilistico indotti dal nuovo insediamento, si evidenzia che le valutazioni e le simulazioni effettuate nello studio relativo all'impatto sul sistema viabilistico hanno avuto riscontri favorevoli e sono stati positivamente valutati nella fase istruttoria del procedimento concertativo, mentre per i paventati effetti di esaurimento del contingente di superficie commerciale il problema non sussiste, per effetto dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di commercio approvate con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 in data 17/12/2012;
- il quadro generale risulta quindi compatibile e adeguato a supportare la scelta pianificatoria operata, nell'individuare l'ambito assoggettato a disciplina urbanistica speciale; infatti è difficilmente riscontrabile sull'intero territorio cittadino una situazione maggiormente idonea sotto il profilo urbanistico per giustificare la destinazione d'uso prevista, avuto riguardo alla relativa localizzazione e alle possibili ripercussioni sull'intorno trattandosi di una zona defilata rispetto ai nuclei storici e alle parti del tessuto urbano caratterizzate da consistente presenza di esercizi di vicinato;
- per quanto concerne i rilievi formulati in riferimento alla programmazione e agli elementi fondativi, in relazione ai quali si sottolinea che non vengono previsti grandi ampliamenti per la grande distribuzione, ed al documento degli obiettivi, ove viene evidenziato che il tema del sistema commerciale non trova specifiche indicazioni, nel ribadire che tali argomenti implicano necessariamente valutazioni pertinenti alla procedura di approvazione del nuovo PUC, si segnala innanzitutto che nella Descrizione Fondativa, sul tema del commercio, viene dato espressamente atto che "le Grandi Strutture di Vendita alimentari e non alimentari sono prevalentemente situate nelle aree di Campi, Municipio Medio Ponente", confermando la vocazione della zona per la grande distribuzione e le scelte di localizzare in sito tali strutture;
- dall'analisi degli elementi fondativi del Piano non emergono indicazioni volte ad escludere previsioni di grandi strutture di vendita o possibili ampliamenti di quelle esistenti e, coerentemente, il Sistema Commerciale di cui al livello 2 (cfr. tav. 2.8 del P.U.C. definitivo adottato) riporta le localizzazioni delle grandi strutture di vendita esistenti e previste tra le quali compare espressamente Sogegross;
- la coerenza della scelta operata con l'individuazione di ambito soggetto a norma speciale con lo scenario delineato dagli obiettivi del nuovo P.U.C. e dalla relativa disciplina trova conferma nel parere espresso dalla Regione, ai sensi dell'art. 39, 1° comma della L.R. n. 36/1997 e s. m, in merito al progetto preliminare, posto che la stessa, esaminati gli obiettivi del Piano e la relativa Descrizione Fondativa, non ha posto condizioni né ha rilevato contraddizioni nei confronti della scelta pianificatoria operata dal Comune sugli ambiti speciali contestati dagli esponenti;
- per quanto riguarda le eccezioni formulate in merito ai contenuti di cui alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS...", nonché alla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strate-

gica VAS”, si fa rinvio a quanto infra evidenziato in merito alle opportune verifiche svolte dal Settore Urbanistica, da cui risulta che la variante sottesa all’approvazione del progetto non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l’applicazione delle procedure di VAS di cui al D.Lgs n. 152/2006 e smi;

in data 8.5.2012 è altresì pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese lettera assunta a prot. 144512, con la quale la Associazione Nazionale Cooperative Dettaglianti nel produrre in allegato copia dello “Studio Tecnico Urbanistico del Progetto”, prodotto dalla Confesercenti Genova, nel richiedere all’Amministrazione di respingere il progetto, ha formulato osservazioni, riguardanti prevalentemente le indicazioni pianificatorie del progetto preliminare del nuovo PUC sul tema della localizzazione, nel contesto dell’ambito AR-PU di Campi, di ambiti con disciplina urbanistica speciale;

osservazione in merito alla quale, per quanto riguarda gli aspetti attinenti in quanto riconducibili al progetto presentato dalla Sogegross S.p.A. per la ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civico 9 di Via L.Perini, si richiamano integralmente le contro deduzioni formulate nei confronti dell’osservazione presentata dalla Confesercenti Genova in data 15.5.2012, con la quale, per le stesse motivazioni, è stato espressamente richiesto di respingere il progetto;

Dato atto inoltre che:

con nota pervenuta in data 29 febbraio 2012 Sviluppo Genova S.p.A., proprietaria di un’area confinante con il punto vendita Sogegross, accessibile da corso Perrone tramite strada di proprietà di Sogegross e AMT, di uso comune ai lotti adiacenti, ha ritenuto dover segnalare che nella soluzione di cui alla tavola di progetto PD 09 in data 17.8.2010, viene integralmente delimitata e qualificata come “area di sosta e movimentazione merci”, in modo non conforme alle modalità di uso di detta viabilità, stabilite dal regolamento del comprensorio;

successivamente, con tavola di progetto A03 in data 23.12.2014, sostituita ed aggiornata con tavola 09B del 27.5.2015, Sogegross ha provveduto alla ridefinizione della suddetta “area di sosta e movimentazione merci”, limitandola dimensionalmente allo spazio già in oggi dedicato a tali operazioni;

Considerato che :

trattandosi di progetto per la cui approvazione si rende necessario apportare variante al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell’art. 44. della L.R. 36/97, la Provincia di Genova è stata convocata a partecipare ai lavori della Conferenza di Servizi, al fine dell’esercizio di attività di controllo sulla legittimità degli atti e delle procedure;

In data 24 aprile 2014 è entrata in vigore la Legge regione Liguria n. 11/2015, recante modifiche alla L.R. n. 36/1997, anche in ordine al ruolo e alle funzioni della Città metropolitana nell’ambito di procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici e loro modifiche ed ha introdotto apposita disciplina transitoria per la conclusione dei procedimenti pendenti;

la Regione Liguria, con note prot. 77060 del 22 aprile 2015 e prot. N. 87461 in data 11 maggio 2015, ha fornito chiarimenti circa il regime transitorio introdotto dalla citata L.R. 11/2015, evidenziando in particolare che la Città Metropolitana ha l’obbligo di chiudere l’iter dei procedimenti, indicati al comma 2 dell’art. 81, entro 120 giorni dall’entrata in vigore della ridetta L.R. n. 11/2015, e

tale indicazione è da considerare riferita anche ai procedimenti concertativi attivati ai sensi dell'art. 10, comma 3, della L.R. n. 10/2012 e s.m.i., nel caso in cui sia stata effettuata la conferenza dei Servizi referente per l'esame del progetto;

Valutato che il procedimento in esame sia riconducibile alle ipotesi di cui alle note della Regione Liguria, ante richiamate, pertanto da concludere nei termini e nei modi ivi indicati;

La Città Metropolitana di Genova, con nota prot. 43154 del 13 maggio 2015, ha assegnato al Comune di Genova apposito termine (30 giorni dal ricevimento della nota stessa) per adottare i provvedimenti di competenza e ottemperare alle richieste formulate nell'istruttoria, al fine di consentire alla Città Metropolitana medesima di concludere i procedimenti entro il termine stabilito dalla richiamata norma transitoria;

Considerato altresì che:

il Comune, nell'ambito della Conferenza di Servizi, è chiamato ad esprimere parere in ordine al progetto presentato dalla Sogegross S.p.A., esprimere assenso alla correlata variante al vigente P.U.C., allo scopo di allinearne le indicazioni al contenuto del progetto definitivo di PUC, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 8 del 4 marzo 2015, formulare contro deduzioni alle osservazioni presentate dalla Confesercenti Genova e dalla Associazione Nazionale Cooperative Dettaglianti, nonché prendere atto dell'esistenza dei presupposti per l'applicazione della monetizzazione degli standard (richiesta da Sogegross e favorevolmente valutata, quanto alla sussistenza dei presupposti, dallo Sportello Unico delle Imprese nell'ambito della Relazione Istruttoria datata maggio 2015), relativamente alla quale la Sogegross S.p.A. ha assunto impegni nei confronti del Comune di Genova con atto sottoscritto in data 4 giugno 2015;

come descritto nella citata Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese, datata maggio 2015, sono state acquisite in atti del procedimento le valutazioni ed i pareri di competenza delle Strutture infra citate che, anche alla luce di documentazione integrativa prodotta in corso di istruttoria, hanno formulato pareri favorevoli, come di seguito elencati:

Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica, lettera prot. 201839 del 26.6.2012;

Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica, lettera prot. 176935 del 5.6.2012;

Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture, lettera prot. 168710 del 22.5.2013;

Relazione Urbanistica datata maggio 2015 e pertinente elaborato cartografico, con la quale il Settore Urbanistica, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, per le motivazioni nella stessa esplicitate, ha ritenuto che sussistano le condizioni per proporre al Consiglio Comunale l'approvazione di variante al vigente P.U.C., riconducibile al caso di cui all'art. 44 della L.R. 36/97, non comportante sostanziali mutamenti degli obiettivi relativi al contesto interessato, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. DD10 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle pertinenti Norme di Attuazione :

art. DD10) Sottozona DD: Ambiti speciali

omissis

Norma speciale (78)

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

La parte di fabbricato e la relativa area di pertinenza, non interessati dal presente progetto, in quanto di proprietà di terzi, restano assoggettati alla disciplina dell'art. Dst 12 delle N.d.A. del PUC vigente.

Rilevato che:

il progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92 del 7.12.2011, nell'Ambito di Riquilibrato Urbanistico Produttivo Urbano (AR-PU) della zona di Campi, relativamente al lotto di intervento ha individuato l'Ambito Speciale n. 55 ove *“è ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali”*.

in ordine a suddetta indicazione, la Regione Liguria, in sede di espressione di parere ex art. 39 della L.R. n. 36/97, di cui al Voto del CTR- Adunanza Generale n. 77/2012, recepito nella relativa deliberazione della Giunta Regionale n. 1468 del 30.11.2012, non ha rilevato elementi di contrarietà all'intervento specificatamente disciplinato dalla citata norma che disciplina gli interventi nell'Ambito Speciale n. 55 né sotto gli altri profili tra i quali risulta determinante quello commerciale e quello di impatto sulla viabilità, in relazione al quale il progetto risulta essere stato corredato da Valutazione di Impatto Trasportistico, che ne ha dimostrato la sostenibilità, nei termini favorevolmente valutati dalla Direzione Mobilità con parere prot. 168710 del 22.5.2013,

In ordine agli aspetti rilevanti ai sensi della L.R. n. 32/2012, si riporta quanto esplicitato in apposito paragrafo della relazione urbanistica:

“Come segnalato in precedenza la Regione Liguria -Dipartimento Ambiente - con propria nota prot. n. 65690 del 3 maggio 2012, nelle more della procedura connessa alla Valutazione di Impatto Ambientale , ha ritenuto che la variante sottesa all'intervento “non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l'applicazione delle procedure di VAS di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e smi”.

Avuto comunque riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 *“Disposizioni in materia di VAS “ e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto “Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014” la variante in oggetto non è riconducibile ai “casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità” elencati al punto B1 D.G.R. sopra menzionata.*

A giudizio dell'Ufficio, inoltre, la variante in esame, costituente allineamento alla previsioni del nuovo P.U.C. in itinere, non è neanche riconducibile ai "casi rientranti nella Verifica di Assoggettabilità sulla base dei criteri di specificazione" elencati al punto B2 della D.G.R. 223 del 28/02/2014, in quanto riferita ad uno specifico intervento, disciplinato da norma speciale, che:

interessa un'area che il Piano di Bacino del torrente Polcevera adottato con D.G.P. n° 177/2014 classifica in "Fascia C" e più precisamente tra quelle storicamente allagate.

La "Fascia C" corrisponde alle aree inondabili per eventi di piena aventi tempi di ritorno T=500 anni le quali, ai sensi della sopra citata D.G.R. 223/2014, risultano escluse dalla Verifica di Assoggettabilità (VA).

I relativi sedimenti, peraltro, corrispondono alle superfici, esterne all'edificio, già utilizzate a parcheggio di pertinenza e che alla luce della variante in questione manterranno invariata la destinazione d'uso; non si rileva pertanto aumento di carico insediativo sulle stesse;

opera su un'area per la quale la suscettibilità al dissesto indicata è: molto bassa (PG0);

non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);

non insiste su aree censite dalla Rete Ecologica Ligure (R.E.L.) e non ricade in zona di tutela assoluta e di rispetto da punti di captazione acque, superficiali e sotterranee. Non sono interessate aree agricole;

è compreso dal P.T.C.P. regionale nel regime normativo di tessuto urbano (TU);

non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;

non comporta una nuova localizzazione residenziale all'interno della fascia di pertinenza acustica A ovvero il peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe;

non comporta l'introduzione di una nuova fonte di inquinamento per emissione diretta.

Per quanto concerne le valutazioni in merito all'inquinamento atmosferico da traffico indotto, si evidenzia che la D.G.R. 223 del 28/02/2014 fa riferimento a nuovi grandi attrattori, quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive. La variante in esame riguarda la trasformazione di una struttura da vendita di generi alimentari all'ingrosso a grande struttura di vendita di generi alimentari.

Il progetto è corredato da uno studio viabilistico che evidenzia la compatibilità della rete stradale a contorno, tenuto conto sia della trasformazione in esame sia delle ulteriori trasformazioni previste nelle aree limitrofe.

Avuto riguardo agli ulteriori aspetti elencati nella Check-List in argomento, si precisa che:

Avuto riguardo al Piano Urbanistico Comunale l'aggiornamento proposto non comporta un cambio di classificazione da libera o scarsamente urbanizzata ad urbanizzata, da servizi pubblici ad insediamenti residenziali o produttivi, non individua nuove aree per servizi pubblici, nuove infrastrutture di interesse comunale o sovracomunale.

non sono interessate aree disciplinate dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;

non è previsto alcun aumento di suolo urbanizzato o di superficie impermeabilizzata.

In conclusione, anche alla luce dei criteri introdotti della D.G.R. 223 del 28/02/2014" e dalla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, si ritiene di confermare le valutazioni già formulate dalla Regione Liguria -Dipartimento Ambiente, ritenendo che la variante in esame non comporta alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

Evidenziato inoltre che:

il Progetto Definitivo di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 8 del 4 marzo 2015, ha confermato la disciplina di norma speciale per il complesso in esame;

la Civica Amministrazione ritiene dover anticipare gli effetti dell'applicazione del progetto definitivo di P.U.C. adottato con D.C.C. 8/2015, ove tale azione risulti essere finalizzata alla promozione dello sviluppo di attività produttive, in particolare quando, come nel caso di specie, l'attività edilizia ad esse sottesa, non solo non comporta consumo di suolo non urbanizzato, ma contribuisce al miglioramento dell'efficienza idraulica del suolo, attraverso interventi di sistemazione degli spazi esterni mediante l'adozione di tipologie di intervento e materiali atti ad incrementare la permeabilità del suolo stesso;

Rilevato che:

con riferimento agli aspetti commerciali, si prende atto che in data 10.2.2012 si è tenuta Seduta istruttoria di Conferenza di Servizi - ex art. 21 della legge regionale 1/2007 e s.i.m. - per l'avvio del procedimento finalizzato al rilascio in capo alla Sogegross S.p.A. di Autorizzazione all'esercizio di una Grande Struttura di Vendita di Generi Alimentari con S.N.V. di mq. 2.654 (di cui mq. 70 non alimentari). Procedimento che, ai sensi di quanto previsto al comma 5 del citato art. 21, potrà essere concluso solo a seguito della favorevole conclusione di quello avviato ai sensi dell'art. 18 - 3 comma - della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, come modificato dall'art. 2 della L.R. 6 agosto 2001 n. 27 (oggi art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m.);

i criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa indicati dalla D.C.R. 18/2007, per quanto riguarda il progetto di cui è caso, sono fatti salvi dalla Norma Transitoria della D.C.R. n. 31 in data 17 dicembre 2012, avente ad oggetto "Disciplina relativa alla programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni - Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1 e s.i.m.", la quale al Paragrafo 13 prevede espressamente che "ai sensi di quanto stabilito dall'art. 52 (Disposizioni transitorie in materia di commercio al dettaglio in sede fissa) della L.R. 1/2007 e s.i.m., sono fatti salvi i procedimenti di autorizzazione commerciale e/o urbanistico edilizi già iniziati o per i quali si siano svolte le Conferenze di Servizi in seduta referente, ai sensi degli artt. 19, 20, 21 e 22 della L.R. 1/2007 e s.m.e i. ed ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/99 e s.i.m.", sempre che tali procedimenti fossero assentibili sotto il profilo commerciale ai sensi della deliberazione del Consiglio regionale 8 maggio 2007 n. 18;

vanno richiamati inoltre gli indirizzi normativi in materia di attività commerciali introdotti con la c.d. direttiva Bolkenstein (2006/123/CE), volti a favorire la liberalizzazione delle attività economiche, a tale fine imponendo l'eliminazione di ogni misura con effetti protezionistici e sancendo in particolare il principio generale secondo cui "l'accesso, la localizzazione e l'esercizio di un'attività economica non possono essere subordinati ad alcun provvedimento autorizzatorio, a meno che quest'ultimo non risulti giustificato da un motivo imperativo di interesse generale...";

nel merito del progetto, le valutazioni compiute ed esplicitate negli atti istruttori non evidenziano elementi ostativi, dal punto di vista tecnico-urbanistico, tali da costituire motivo di interesse generale prevalente sugli indirizzi sopra citati, volti ad agevolare l'esercizio delle attività economiche, in sintonia con quanto previsto nella normativa settoriale e nella disciplina ante richiamata;

Vista l'istanza presentata presso lo Sportello Unico per le Imprese dalla Sogegross S.p.A. in data 17.8.2010;

Visto il verbale della seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi - ai sensi dell'art. 18 - 3 comma della L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 6 agosto 2001 n. 27 - tenutasi in data 10.2.2012;

Vista la Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese datata maggio 2015, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le valutazioni ed i pareri espressi dai sopra elencati Settori ed Uffici, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione Illustrativa e gli elaborati cartografici e normativi, concernenti la proposta di variante al vigente Piano Urbanistico Comunale- predisposte dal Settore Urbanistica datata maggio 2015, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, da cui tra l'altro, avuto riguardo alla L.R. 10.8.2012 n. 32, risulta che "la variante sottesa all'approvazione del progetto non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l'applicazione delle procedure di VAS di cui al D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i, in merito al fabbisogno di standard indotto dalla modifica allo strumento urbanistico vigente, per effetto dell'insediamento della funzione di Grande Struttura di Vendita di generi alimentari, fa riferimento a quanto stabilito all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968, che prescrive il reperimento di spazi a standard nella misura dell'80% della S.A.;

Visto l'estratto dal Verbale della Seduta del Municipio Medio Ponente del 12 marzo 2015 con la quale è stato approvato all'unanimità documento della Seconda Commissione Municipale, con il quale si propone di accettare l'ipotesi di variante alle seguenti condizioni:

1. che venga effettuata un'adeguata analisi sull'impatto trasportistico ed ambientale dell'autorizzanda attività, tenuto ovviamente conto delle attività in essere e dei progetti in via di definizione (IKEA);
2. che vengano individuati, a seguito della predetta analisi, gli investimenti pubblici e privati necessari per rendere ecosostenibile e compatibile con il territorio circostante il progetto di cui si discute;
3. che vengano, insieme con il Municipio Medio Ponente, individuati altresì tutti gli interventi pubblici necessari per realizzare la più volte ricordata integrazione tra presidi distributivi e territorio circostante;
4. che siano richieste a Sogegross opportune garanzie affinché non venga meno, sul territorio municipale la già consolidata attività di rifornimento all'ingrosso;
5. che sia le cifre derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici, sia quelle relative agli oneri di urbanizzazione, derivanti dall'operazione Sogegross e dall'operazione IKEA (anch'essa in corso di definizione), a parziale compensazione di analoghi proventi, già precedentemente incassati e mai integralmente investiti sul territorio da cui provenivano, ven-

gano globalmente investite, sia per la riqualificazione urbanistica delle aree limitrofe, così come previsto dalla definizione degli standard e soprattutto per la messa in sicurezza e ripristino della viabilità di Corso Perrone, sia per la realizzazione degli interventi di compatibilizzazione del progetto come sopra richiesti.

Documento in relazione al contenuto del quale si ritiene dover precisare quanto segue :

Punti 1 e 2

il progetto è corredato di Analisi di Impatto Trasportistico, che tiene conto anche del traffico indotto da ulteriori interventi attigui all'area della Sogegross (progetto riferito all'ampliamento della IKEA e progetto riguardante la realizzazione di nuova rimessa AMT) evidenzia la compatibilità della rete stradale a contorno, come verificato dalla competente Direzione Mobilità che, con lettera prot. 168710 del 22 marzo 2013, ha formulato parere favorevole all'intervento

Punto 3 e 4

Gli aspetti evidenziati non possono trovare adeguato riscontro nell'ambito del presente procedimento, finalizzato ad approvare variante specifica allo strumento urbanistico generale, collegata ad una proposta progettuale, in quanto riguardano questioni programmatiche e strategiche non strettamente pertinenti al procedimento stesso;

Punto 5

In merito all'utilizzo dell'importo afferente la monetizzazione delle aree non cedute (quantificate per il caso di specie in € 800.976,00) si richiama il contenuto del punto 9) della parte dispositiva della Delibera Consiglio Comunale n. 20/2009, che prevede l'utilizzo di considerevoli quote da destinare in via prioritaria alla riqualificazione degli spazi verdi pubblici, mediante un programma di interventi da concordare con i Municipi, in attuazione delle programmazione triennale ed annuale dei LL.PP. del Comune , mentre per quanto riguarda il contributo di costruzione dovuto per l'intervento in esame, viene incamerato ed utilizzato in conformità dei principi di cui all'art. 162 del D.. Lgs. 267/2000 e s.m.i:

Vista la lettera pervenuta in data 8.5.2012 assunta a prot. 144512, con la quale la Associazione Nazionale Commercianti Dettaglio, nel produrre in allegato "Studio Tecnico Urbanistico del Progetto", ha formulato osservazioni, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera pervenuta in data 15.5.2012, assunta a prot. 153921 con la quale la Confesercenti Genova nel produrre in allegato "Studio Tecnico Urbanistico del Progetto", ha formulato osservazioni avverso l'approvazione del progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la valutazione espressa dal Municipio VI Medio Ponente, nella seduta del 12 marzo 2015;

Visto l'Atto di Impegno sottoscritto in data 4 giugno 2015, autenticato nella firma dal Notaio Paolo Lizza, rep. n. 98515, registrato in pari data presso l'Agenzia delle Entrate - Genova 1 al

n.8246, con il quale la Sogegross S.p.A. ha assunto impegni nei confronti del Comune di Genova relativamente alla monetizzazione delle aree standard non cedute;

Ritenuto, per quanto sopra esposto, che ricorrano le condizioni per:

a) esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto presentato dalla Sogegross S.p.A. per la ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civ. 9 di via Perini, finalizzato all'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari, in variante al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all'art. 44 della L.R. 36/97 s.i.m., progetto che risulta composto dalla seguente documentazione tecnico, grafica e descrittiva:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

RELAZIONE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO

VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

INTEGRAZIONE ALLA VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

RELAZIONE TECNICA EX LEGE 10/1991

RELAZIONE DI RISPONDEZZA AL TITOLO VI DEL R.E.C.

Tav. 01B - STRALCI PLANIMETRICI

Tav. 02B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tav. 03B - PIANTA AUTORIMESSA INTERRATA A QT. 8.00 ATTUALE = PROGETTO

Tav. 04B - PIANTA PIANO TERRA EDIFICIO A QT. 10.80 STATO ATTUALE

Tav. 05B - PIANTA PIANO TERRA EDIFICIO A QT. 10.80 STATO DI PROGETTO

Tav. 06B - PIANTA PIANO. TERRA EDIFICIO A QT. 10.80 STATO DI CONFRONTO

Tav. 07B - PROSPETTI NORD-SUD-OVEST-EST ATTUALE = PROGETTO

Tav. 08B - SEZIONE TIPOLOGICA TRASVERSALE ATTUALE = PROGETTO

Tav. 09B - COMPUTO GENERALE DELLE SUPERFICI

STATO DI PROGETTO

Tav. 10B - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

STATO DI PROGETTO

Tav. 11B - SCHEMA DELLE DEFLUENZE ESISTENTI

ATTUALE = PROGETTO

b) di esprimere assenso, ai sensi dell'art. 18 commi 3 e 12 della L.R. 9 /1999 e s.m.i.,(ora art. 10, commi 3 e 9 L.R. n. 10/2012 e s.m.i.), alla suddetta variante al vigente Piano Urbanistico Comunale, allo scopo di allinearne le indicazioni al progetto definitivo di P.U.C. operante in salvaguardia, prevedendo l'inserimento nell'art. DD10, nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

art. DD10) Sottozona DD: Ambiti speciali

omissis

Norma speciale (78)

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

La parte di fabbricato e la relativa area di pertinenza, non interessati dal presente progetto, in quanto di proprietà di terzi, restano assoggettati alla disciplina dell'art. Dst 12 delle N.d.A. del PUC vigente.

c) di dare atto della sussistenza dei presupposti per far luogo alla monetizzazione delle aree standard non cedute, secondo gli obblighi assunti dalla Sogegross S.p.A. nei confronti del Comune con l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 4 giugno 2015;

d) di demandare a successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento della somma che verrà corrisposta quale monetizzazione di cui all'art. 53 – comma 3 delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente e art. 9 delle Norme generali del Progetto Definitivo di PUC, adottato con DCC 8/2015, quantificata dagli Uffici in Euro 800.976,00 (ottocentomilanovecentosettantasei/00);

e) di formulare contro deduzione alle osservazioni presentate dalla Confesercenti Genova in data 15.5.2012, e dalla Associazione Nazionale Cooperative Dettaglianti in data 8.5.2012, nei termini di cui alle premesse del presente provvedimento;

Visti:

l'art. 18 - comma 3 della L.R. 24 marzo 1999. n 9 e s,i,m,

gli artt. 10 e. 15 della L.R. 5 aprile 2012 n. 10 e s.i.m.;

- la L.R. 36/97 e s.i.m. ;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.i.m.;
 - la Legge Regionale n. 25/1995 e s.i.m.;
 - la Circolare regionale n. 59132 del 17 maggio 1995
 - il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con D.C.P.1/2002 e s.i.m.;
 - la L.R. n. 16/2008 e s.i.m.;
 - il P.U.C. vigente, approvato con D.P.G.R..44/ 2000 e successive varianti;
 - il Progetto Definitivo di P.U.C., adottato con D.C.C. 8/2015;;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore competente e dal Responsabile di Ragioneria nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Settore Finanziario e il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

LA GIUNTA

P R O P O N E

AL CONSIGLIO COMUNALE

1) di esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto presentato dalla Sogegross S.p.A. per la ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civ. 9 di via Perini, finalizzato all'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari, in variante al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all'art. 44 della L.R. 36/97 s.m.i.;

2) di esprimere assenso, ai sensi dell'art. 18 commi 3 e 12 della L.R. 9 /1999 e s.m.i. (ora art. 10, commi 3 e 9 L.R. n. 10/2012 e s.m.i.) alla suddetta variante al vigente Piano Urbanistico Comunale, allo scopo di allinearne le indicazioni al progetto definitivo di P.U.C. operante in salvaguardia, pre-

vedendo l'inserimento nell'art. DD10, nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

art. DD10) Sottozona DD: Ambiti speciali

omissis

Norma speciale (78)

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

La parte di fabbricato e la relativa area di pertinenza, non interessati dal presente progetto, in quanto di proprietà di terzi, restano assoggettati alla disciplina dell'art. Dst 12 delle N.d.A. del PUC vigente.

3) di dare atto della sussistenza dei presupposti per far luogo alla monetizzazione delle aree standard non cedute, secondo gli obblighi assunti dalla Sogegross S.p.A. nei confronti del Comune con l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 4 giugno 2015, autenticato nella firma dal Notaio Paolo Lizza, rep. n. 98515, registrato in pari data presso l'Agenzia delle Entrate - Genova 1 al n.8246;

4) di formulare contro deduzione alle osservazioni presentate dalla Confesercenti Genova in data 15.5.2012, e dalla Associazione Nazionale Cooperative Dettaglianti in data 8.5.2012, nei termini di cui alle premesse del presente provvedimento;

5) di stabilire che il pertinente titolo abilitativo edilizio sarà rilasciato qualora si raggiunga il consenso unanime degli Enti e delle Amministrazioni che partecipano alla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 9/1999 e s.i.m. e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle forme di assenso dagli Stessi manifestati nell'ambito dell'espletamento delle procedure di cui all'art. 18 della L.R. 9/1999 e s.i.m.;

6) di dare mandato allo Sportello Unico per le Imprese di curare gli adempimenti tecnico - procedurali per la conclusione del procedimento di approvazione del progetto, al fine del rilascio del pertinente titolo abilitativo edilizio, in esito alla Conferenza di Servizi Deliberante;

7) di rinviare a successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento della somma che verrà corrisposta quale monetizzazione di cui all'art. 53 – comma 3 delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente e art. 9 delle Norme generali del Progetto Definitivo di PUC, adottato con DCC 8/2015, quantificata in Euro 800.976,00 (ottocentomilanovecentosettantasei/00), al cap. 73326 "Gestione del Territorio – Monetizzazione aggiuntiva". c.d.c. 2220, cod. an. 95602;

8) di dare mandato alla Direzione Generale – Area Tecnica per l'utilizzo dei proventi, da introitarsi a titolo di monetizzazione del valore delle aree non cedute, in conformità a quanto stabilito ai punti 8) e 9) del dispositivo della D.C.C. n. 20/2009;

9) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

10) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 18 0

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-181 DEL 08/06/2015

OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10 COMMA 3 L.R. 10/2012 E S.M.I.) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS. S.P.A. PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI, COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCEBILE ALLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I..
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE COOPERATIVE DETTAGLIANTI E PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE.
PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA SO.GE.GROSS. S.P.A. IN DATA 4 GIUGNO 2015.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Elaborato di Variante
- 2) Osservazione Coop dettaglianti 08.05.2012
- 3) Osservazione Confesercenti 15.05.2012
- 4) Parere Acustica 26.06.2012
- 5) Parere Energia 05.06.2012
- 6) Parere Mobilità 22.05.2013
- 7) Relazione Sportello Unico
- 8) Relazione Urbanistica
- 9) Valutazione Municipio

Il Dirigente
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

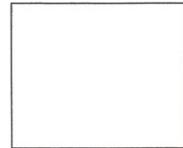
PIANO URBANISTICO COMUNALE

approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000

Variante al vigente P.U.C., riconducibile al caso di cui all'art. 44 della L.U.R. n. 36/97 e s.m., finalizzata all'approvazione del progetto presentato da Sogegross S.p.a. per la ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civico 9 di Via L. Perini, funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari in luogo dell'esistente deposito e distribuzione all'ingrosso, ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 24.03.1999 n. 9, come modificato dall'art.2 della L.R. n. 27/2001 (oggi art. 10 della L.R. n. 10/2012).

Maggio 2015



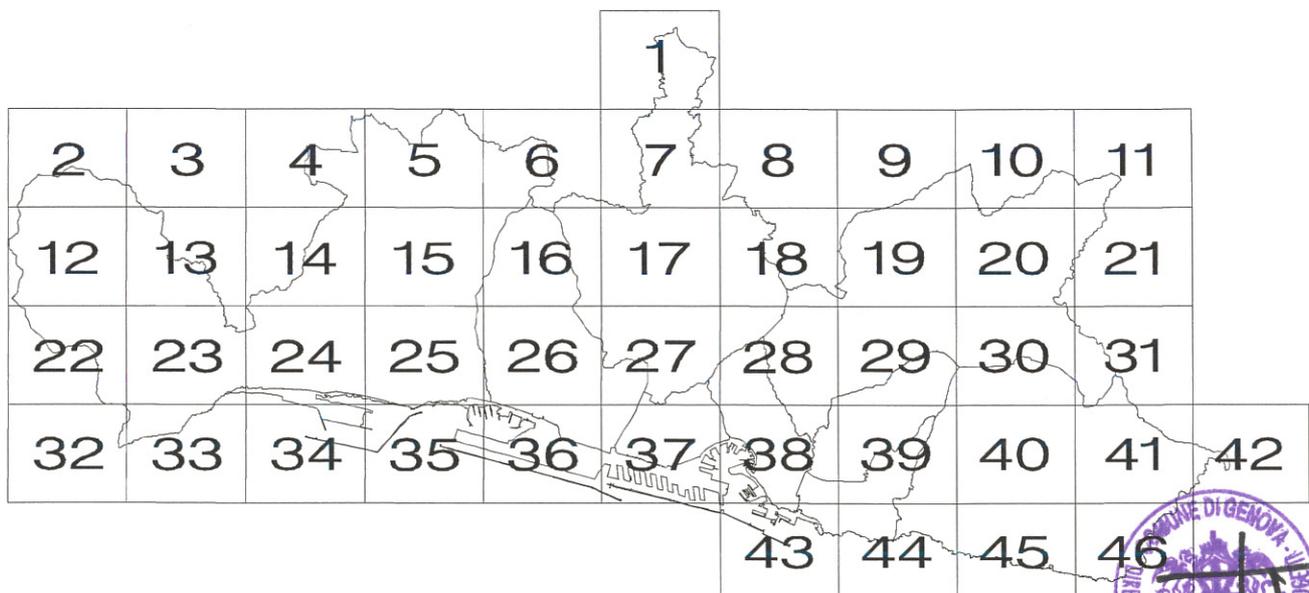


COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

SCALA 1:5000



LEGENDA

Tessuto Storico



AS



AC



AV



AE

Tessuto Urbano



BA



BB-CE



BB-RQ



BBu



BBp



BC



BCpc



BE

Produttivo



DD



DT



DTc



DM



DMf

Produttivo



DU



DUa

Ricettivo



RH



RHa



RC



RCe

Tessuto Agricolo



EE



EM



EB



EP

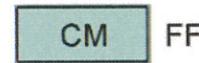
Servizi



FF



FFa



CM FFc



FP



FPa



FPf



FU

Servizi



FUa

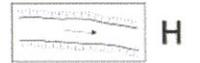


FUE



FB

Rete Idrografica



H



Hh



Hd



Hr

Infrastrutture



XV



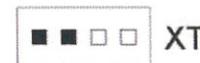
XVm



XA



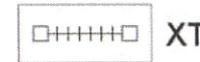
XF



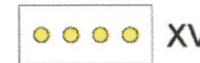
XTm



XTt



XTf



XVp

Impianti Tecnologici



T



Td



Tdb



Tf

Aree di rispetto e di salvaguardia

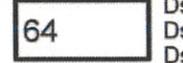


W



We

Distretti e Ambiti



64 Dst
Dst agg
Dst Log



Confine settore
di Dst agg e Dst Log
contigui



72 AmbU
AmbA
AmbC
Confine di settore di
AmbU o AmbA, o
confine di sub settore
di Dst agg o Dst Log



* Aree con progetti
già approvati

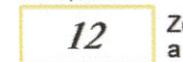


M.S.V.
G.S.V.



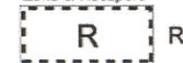
15=A110 Aree disciplinate
dal P.T.C. I.P. A.C.L.

Zone Speciali



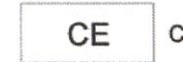
12 Zone soggette
a norme speciali

Zone di Recupero

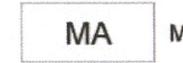


R Recupero

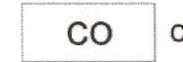
Ambiti Normativi



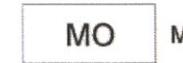
CE Conservazione



MA Mantenimento

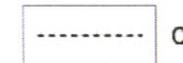


CO Consolidamento



MO Modificabilità

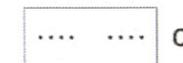
Limiti



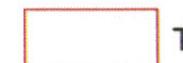
----- Centro abitato



- - - - - Circostrizione



.... Comune



Tda



Individuazione
varianti

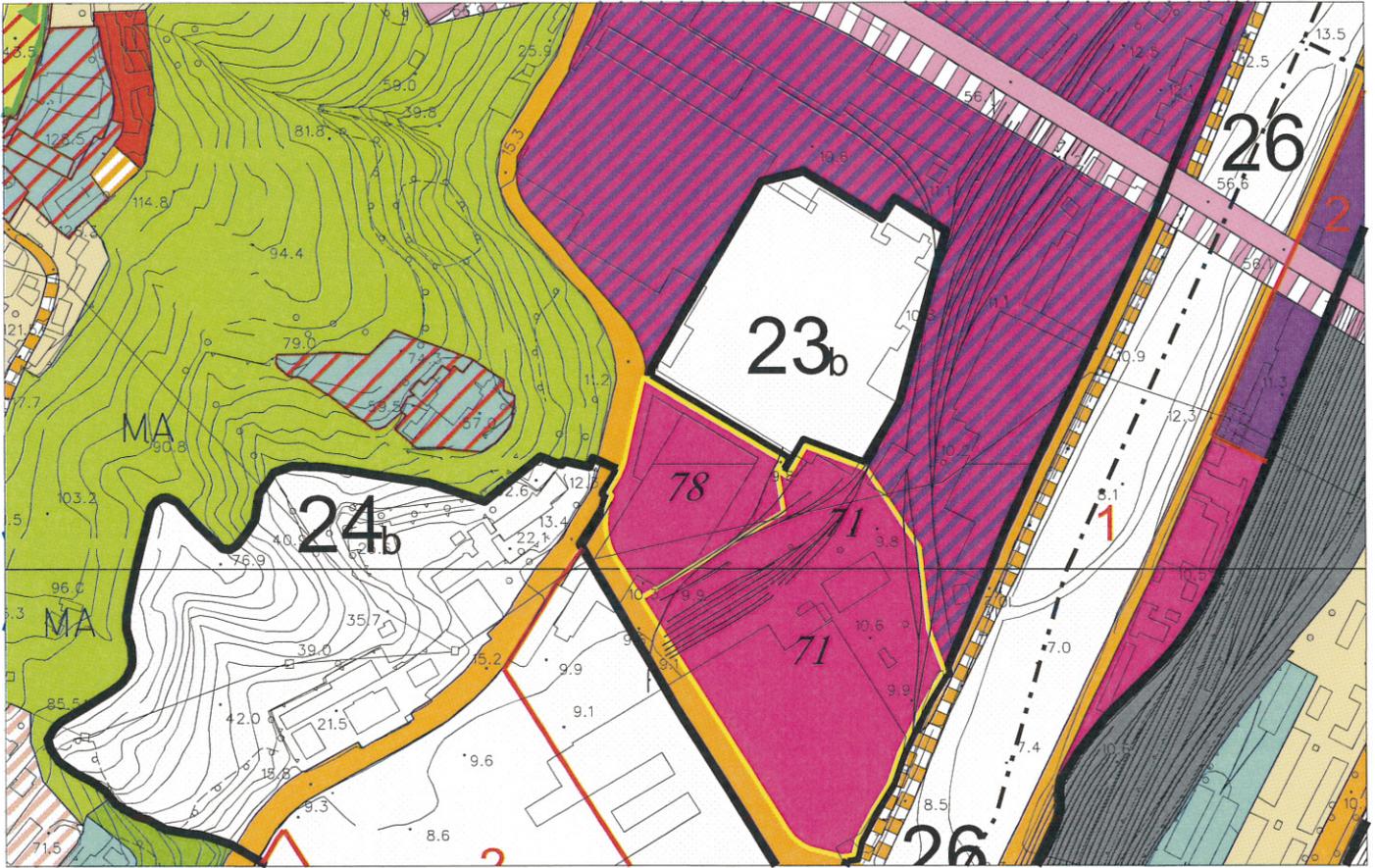
COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

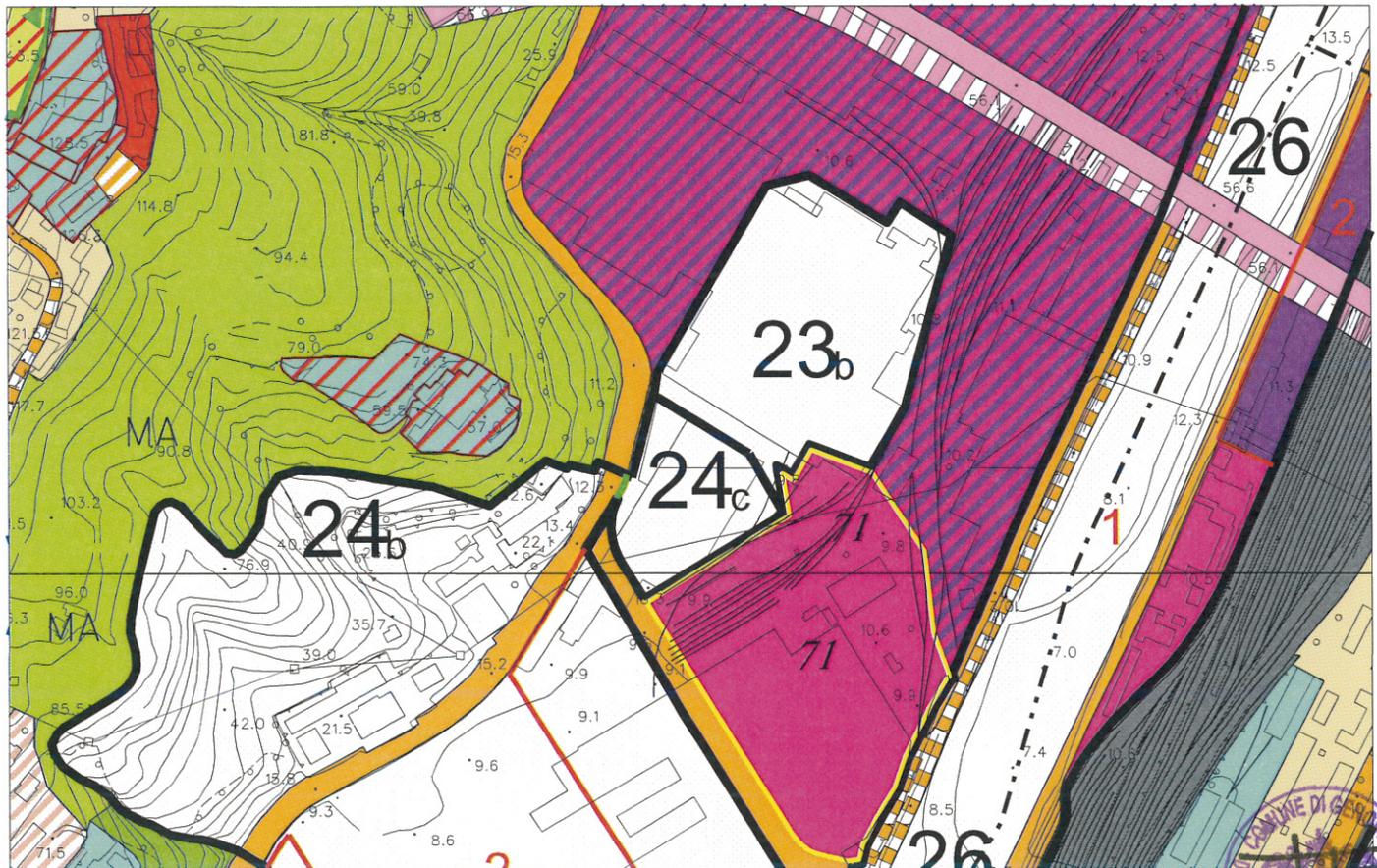
Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

Informatizzazione: Direzione Sistemi Informativi - Settore Sistemi Applicativi e Informativi Territoriali
Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio - Settore Urban Lab

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)



Piano Urbanistico Comunale in variante



Piano Urbanistico Comunale in variante



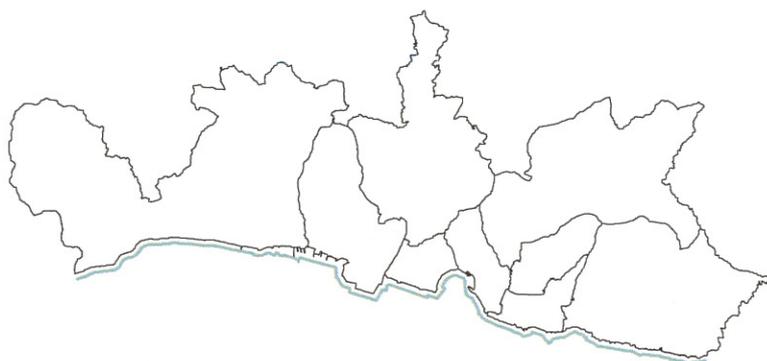


COMUNE DI GENOVA

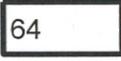
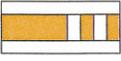
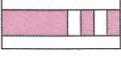
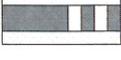
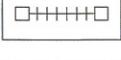
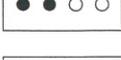
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. n°44 del 10.3.2000

Ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale e Distretti di trasformazione



LEGENDA

 64	Dst Dst agg Dst Log		Viabilita' esistente e di previsione
	Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui		Autostrade esistenti e di previsione
 72	AmbU AmbA		Ferrovie esistenti e di previsione
	Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log		Impianti di risalita
	Aree con progetti già approvati		Metropolitana
 3	Numero di settore		Tramvia
	Parcheggi sotterranei		Nuove arginature
	Percorsi pedonali		Nuove reti di deflusso
	Viabilita' locale di previsione		Tombinature e adeguamenti

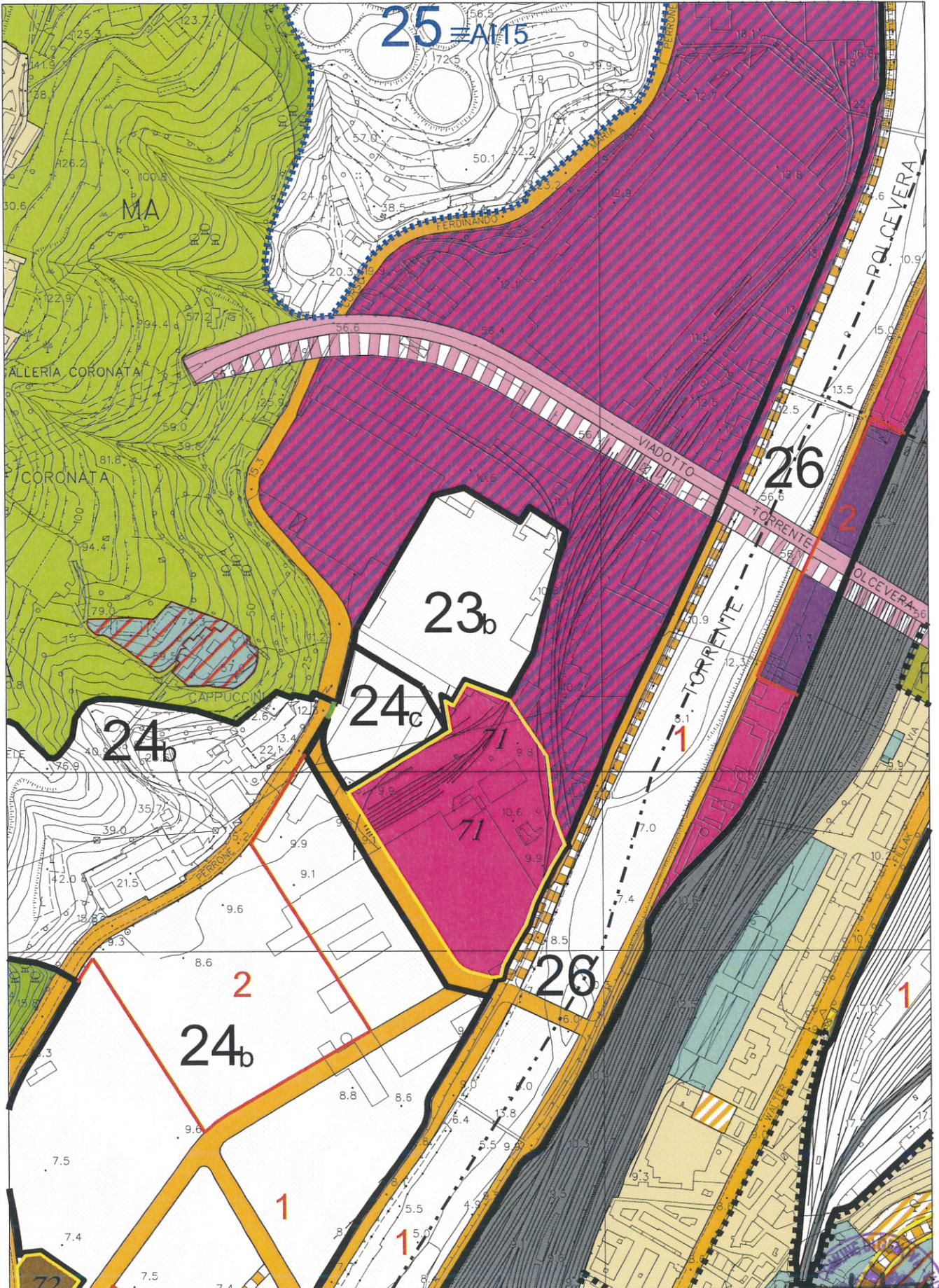
COMUNE DI GENOVA
Direzione Gestione del Territorio

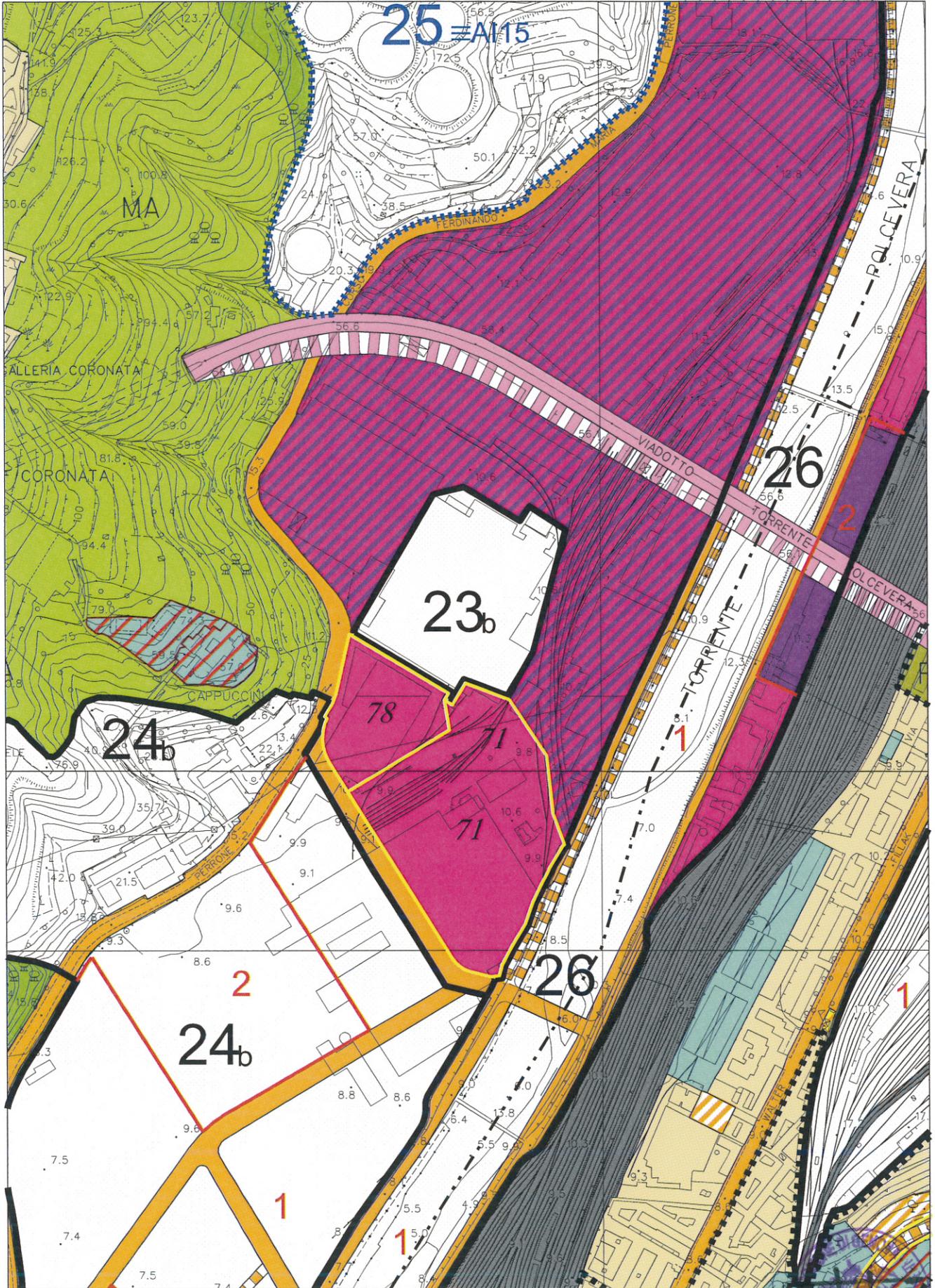
PIANO URBANISTICO COMUNALE

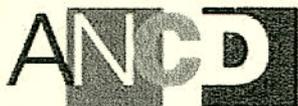
Elaborazione: Ufficio Attuazione P.R.G.

Informatizzazione e stampa: Direzione Sistemi Informativi - Settore S.I.T.

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)







ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COOPERATIVE
DETTAGLIANTI
CONAD

Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
c.a responsabile dell'ufficio geom. Sergio Cortesia
Via di Francia, 1
16149 - GENOVA

Oggetto: progetto S.U. n. 176/2010.

OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 1999, n. 9

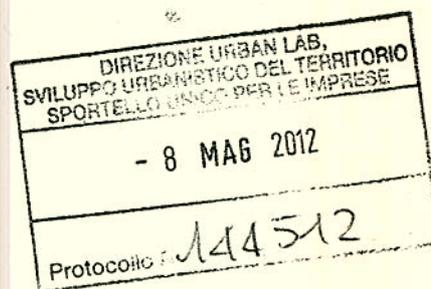
dell'Associazione Regionale Cooperative fra Dettaglianti, con sede in Genova, via XX Settembre, 29/4, in persona del Presidente in carica Dr. Paolo Michelis.

in relazione

al progetto presentato in Conferenza di Servizi in data 10 febbraio 2012 dalla Società Sogegross p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010), con superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq.

*** **

1. L'Associazione esponente costituisce l'articolazione regionale dell'ANCD, struttura politico-sindacale delle Cooperative aderenti al Consorzio Nazionale Conad. L'Associazione opera affinché la cooperazione fra imprenditori commerciali indipendenti sia in grado di rispondere al meglio ai bisogni e alle aspettative dei clienti e dei consumatori. A questo fine, l'ANCD si occupa, tra l'altro, di assistere e tutelare le imprese cooperative associate e di rappresentare e sostenere la cooperazione tra dettaglianti nei rapporti con le Amministrazioni Pubbliche.





ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COOPERATIVE
DETTAGLIANTI
CONAD

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

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

3. L'accoglimento delle due istanze, riguardanti il medesimo contesto di via Perini, comporterebbe la trasformazione di un'area produttiva in un'area ad alto contenuto ed impatto commerciale, con un aumento di quasi 10.000 mq di superficie di vendita al dettaglio.

L'Associazione esponente ritiene che gli effetti cumulati derivanti dall'attuazione dei due progetti nella zona avrebbero conseguenze negative sui preesistenti operatori commerciali: come noto uno sviluppo disarticolato della grande distribuzione rappresenta un fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio, ed è causa di fenomeni di desertificazione commerciale.

Pertanto, poiché l'attuazione del progetto andrebbe a discapito degli altri operatori limitrofi, in realtà non vi sarebbe neanche il previsto aumento occupazionale – elemento addotto dalla Società proponente a giustificazione dell'intervento – in quanto non vi sarebbe un incremento del numero complessivo dei lavoratori occupati.

Quindi l'Esponente, anche sulla base di quanto rappresentato dalle associazioni dei consumatori, ritiene che nella zona prescelta per l'attuazione del progetto manchi un interesse reale ad una grande superficie di vendita alimentare, e che la medesima zona abbia una qualità e quantità di servizi già adeguati.

4. D'altronde, le criticità derivanti dall'inserimento di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'area in esame sono state evidentemente considerate in sede di pianificazione urbanistica, visto che nell'Ambito di riqualificazione AR-PU (cfr. la norma AR-PU1) la localizzazione di simili strutture è esclusa, ed è solamente consentito il cambio



ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COOPERATIVE
DETTAGLIANTI
CONAD

d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita nel limite del 20% della S.A. esistente.

Pertanto, per rendere possibili gli interventi dianzi descritti, sono stati appositamente introdotti in sede di adozione del nuovo PUC, pubblicato il 1° febbraio 2012, attraverso due emendamenti specifici, due nuove norme speciali nell'AR-PU, identificati in cartografia e nella normativa di conformità, come ambiti nn. 52 e 55 con disciplina urbanistica speciale. Per detti ambiti sono state previste per l'appunto le deroghe alla disciplina generale dell'ambito mirate a consentire l'attuazione dei due interventi sopra descritti.

In particolare l'ambito n. 55 concernente il progetto della Sogegross consente la ristrutturazione del fabbricato esistente allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

L'Associazione esponente ritiene, per le ragioni già viste, che questa giustificazione sia infondata e non sia idonea a sorreggere la scelta derogatoria.

A tale proposito l'Associazione esponente, che è stata convocata ed ha partecipato al procedimento in Conferenza di Servizi, ha commissionato uno studio del progetto in esame, che ne evidenzia le criticità soprattutto grazie ad una valutazione complessiva degli effetti cumulativi che l'attuazione dei due progetti dianzi descritti comporterebbero sull'area in esame.

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

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

D'altra parte non esistono esigenze legate alla pianificazione commerciale che giustifichino l'esaurimento, con questo intervento, del contingente regionale di superficie alimentare. Né si vede quale interesse pubblico urbanistico sia perseguito con questa operazione, che



ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COOPERATIVE
DETTAGLIANTI
CONAD

aggrava il carico insediativo della zona, senza peraltro fornire alcuna prestazione di tipo urbanistico o ambientale.

5. Occorre poi osservare che l'insediamento proposto, in variante alla pianificazione vigente, per le conseguenze che comporta sotto il profilo degli equilibri commerciali della zona, nonché delle modifiche alla viabilità e dell'impatto sul traffico, avrebbe richiesto un approfondimento istruttorio *ad hoc*, da attuarsi mediante una Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La VAS, avendo il fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, è infatti obbligatoria quando viene inserita in un Piano Urbanistico una variante avente implicazioni così incisive sul territorio.

La mancanza della VAS conferma la carenza istruttoria e impedisce l'approvazione del progetto portato in Conferenza di Servizi dalla Società Sogegross: è ben vero che detta Società ha prodotto, tra l'altro, uno studio relativo ai problemi di mobilità e viabilità, tuttavia i dati sui quali detto studio si è basato paiono poco significativi, e le conclusioni alle quali giunge risultano conseguentemente inaffidabili.

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni esposte, l'Associazione esponente insta affinché, in accoglimento delle presenti osservazioni, l'Amministrazione voglia respingere il progetto presentato in Conferenza di Servizi in data 10 febbraio 2012 dalla Società Sogegross p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010).

Con osservanza.

Genova, 4 maggio 2012

All. 1: studio tecnico urbanistico del progetto.

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

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

Indice

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

1. L'oggetto delle osservazioni

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

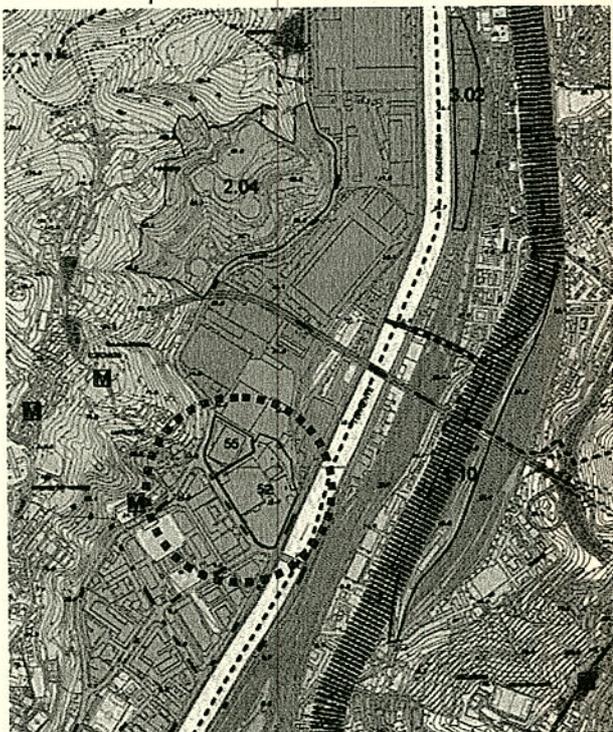
Sogegross s.p.a. in via Perini 9 svolge oggi un'attività di vendita all'ingrosso, in un contesto produttivo dove il peso del commercio per destinazione storica e di prospettiva è limitata a generi di vendita non alimentare o al piccolo dettaglio alimentare.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



GRANDI STRUTTURE DI VENDITA PREVISTE

-  Generi non alimentari
-  Generi alimentari
-  Distretti di trasformazione

MERCATI

-  Mercati ritonali
-  Mercati all'ingrosso esistenti
-  Mercati all'ingrosso previsti
-  Mercati all'ingrosso da dismettere

-  CENTRI INTEGRATI DI VIA

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

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

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

2.1 DESCRIZIONE FONDATIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

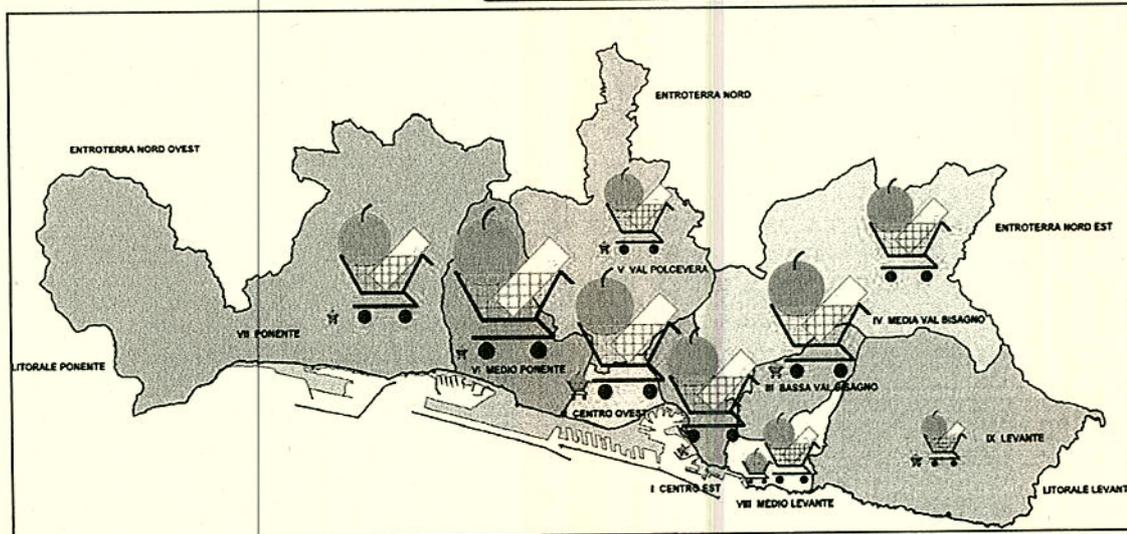
ANALISI E OBIETTIVI

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

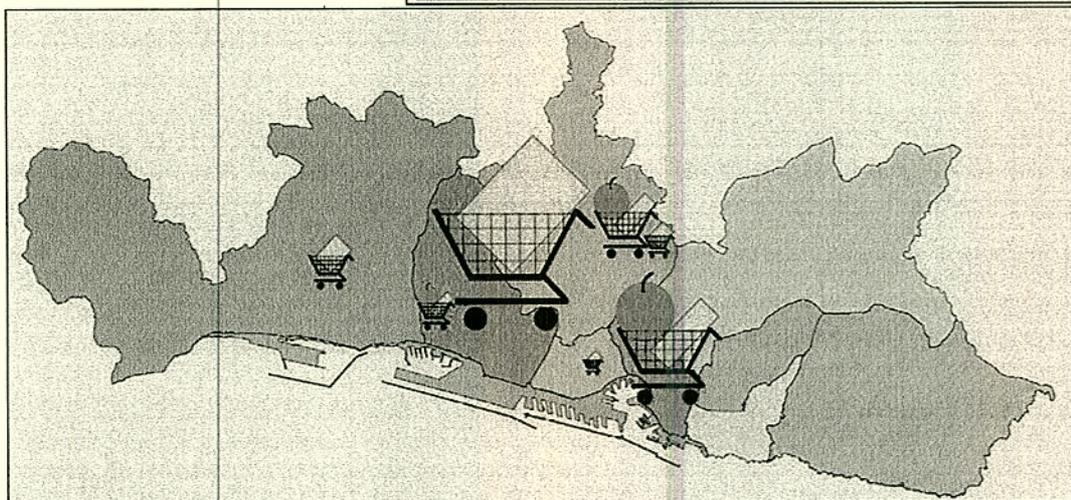
Lo stato di fatto della presenza di attività commerciali a Genova è indicativamente riportata nella seguente tabella e sintetizzata negli schemi grafici; in particolare sono state considerate le attività per le quali, a seguito della programmazione regionale, sono previste limitazioni alla realizzazione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

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

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



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



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

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

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

.....
SINTESI DEGLI ELEMENTI FONDATIVI

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

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

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

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

2.2 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

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

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

Vengono enunciate solo marginali manifestazioni di intenti, del tipo:

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

Oppure:

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

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

2.3 VAS (Valutazione ambientale strategica)

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

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

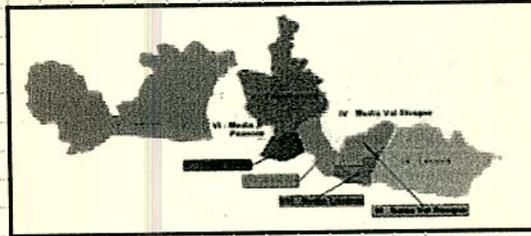
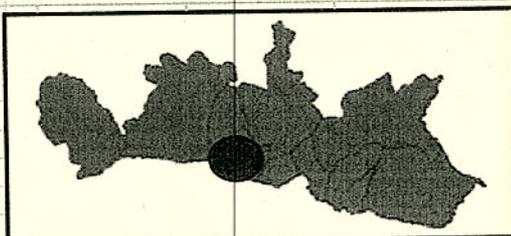
Essendo poi stati introdotti gli interventi della conversione della Sogegross a grande struttura di vendita, così come il cospicuo ampliamento della Ikea, attraverso degli emendamenti all'interno di un ambito di riqualificazione urbana **AR-PU**, la VAS non se ne occupa in termini di scheda specifica,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

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

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

MUNICIPIO	MEDIO PONENTE
------------------	----------------------

LOCALIZZAZIONE



CARATTERIZZAZIONE STATO ATTUALE

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

PRINCIPALI TRASFORMAZIONI PREVISTE

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

asse di attraversamento della città - Aurelia da Miltedo a Cornigliano

BILANCIO QUALITATIVO D'AREA

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

3. Valutazioni di merito rispetto ai progetti presentati allo SUAP

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

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

3.1 Ambito di gravitazione

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

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

3.2 Il sistema economico commerciale del contesto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Le infrastrutture e la mobilità

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 *Esiti sulla programmazione pluriennale del Comune di Genova*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
c.a responsabile dell'ufficio geom. Sergio Cortesia
Via di Francia, 1
16149 – GENOVA

Anticipata via mail: sportimprese@mail.comune.genova.it

Oggetto: progetti S.U. nn. 176/2010 e 117/2011.

OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 1999, n. 9

della Confesercenti, con sede in
in persona del

in relazione

ai progetti presentati in Conferenza di Servizi in data 10 febbraio 2012 dalla Società Sogegross p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini, con superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq (S.U. 176/2010), ed in data 13 febbraio 2012 dalla Società Ikea Retail Italia a r.l. al fine di ampliare la grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di



Luigi Perini (S.U. 117/2011).

*** **

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

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

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

3. L'accoglimento delle due istanze, riguardanti il medesimo contesto di via Perini, comporterebbe la trasformazione di un'area produttiva in un'area ad alto contenuto ed impatto commerciale, con un aumento di quasi 10.000 mq di superficie di vendita al dettaglio.

L'Associazione esponente ritiene che gli effetti cumulati derivanti dall'attuazione dei due progetti nella zona avrebbero conseguenze negative sui preesistenti operatori commerciali: come noto uno sviluppo disarticolato

della grande distribuzione rappresenta un fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio, ed è causa di fenomeni di desertificazione commerciale.

Pertanto, poiché l'attuazione del progetto andrebbe a discapito degli altri operatori limitrofi, in realtà non vi sarebbe neanche il previsto aumento occupazionale – elemento addotto dalla Società proponente a giustificazione dell'intervento – in quanto non vi sarebbe un incremento del numero complessivo dei lavoratori occupati.

Quindi l'Esponente, anche sulla base di quanto rappresentato dalle associazioni dei consumatori, ritiene che nella zona prescelta per l'attuazione del progetto manchi un interesse reale ad una grande superficie di vendita alimentare, e che la medesima zona abbia una qualità e quantità di servizi già adeguati.

4. D'altronde, le criticità derivanti dall'inserimento di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'area in esame sono state evidentemente considerate in sede di pianificazione urbanistica, visto che nell'Ambito di riqualificazione AR-PU (cfr. la norma AR-PU1) la localizzazione di simili strutture è esclusa, ed è solamente consentito il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita nel limite del 20% della S.A. esistente.

Pertanto, per rendere possibili gli interventi dianzi descritti, sono stati appositamente introdotti in sede di adozione del nuovo PUC, pubblicato il 1° febbraio 2012, attraverso due emendamenti specifici, due nuove norme speciali nell'AR-PU, identificati in cartografia e nella normativa di conformità, come ambiti nn. 52 e 55 con disciplina urbanistica speciale. Per detti ambiti

sono state previste per l'appunto le deroghe alla disciplina generale dell'ambito mirate a consentire l'attuazione dei due interventi sopra descritti.

In particolare l'ambito n. 55 concernente il progetto della Sogegross consente la ristrutturazione del fabbricato esistente allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

L'Associazione esponente ritiene, per le ragioni già viste, che questa giustificazione sia infondata e non sia idonea a sorreggere la scelta derogatoria.

A tale proposito l'Associazione esponente, che è stata convocata ed ha partecipato al procedimento in Conferenza di Servizi, ha commissionato uno studio del progetto in esame, che ne evidenzia le criticità soprattutto grazie ad una valutazione complessiva degli effetti cumulativi che l'attuazione dei due progetti dianzi descritti comporterebbero sull'area in esame.

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

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

D'altra parte non esistono esigenze legate alla pianificazione commerciale che giustifichino l'esaurimento, con questo intervento, del contingente regionale di superficie alimentare. Né si vede quale interesse pubblico urbanistico sia perseguito con questa operazione, che aggrava il carico insediativo

della zona, senza peraltro fornire alcuna prestazione di tipo urbanistico o ambientale.

5. Occorre poi osservare che l'insediamento proposto, in variante alla pianificazione vigente, per le conseguenze che comporta sotto il profilo degli equilibri commerciali della zona, nonché delle modifiche alla viabilità e dell'impatto sul traffico, avrebbe richiesto un approfondimento istruttorio *ad hoc*, da attuarsi mediante una Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La VAS, avendo il fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, è infatti obbligatoria quando viene inserita in un Piano Urbanistico una variante avente implicazioni così incisive sul territorio.

La mancanza della VAS conferma la carenza istruttoria e impedisce l'approvazione dei progetti portati in Conferenza di Servizi dalla Società Sogegross e Ikea: è ben vero che dette Società hanno prodotto, tra l'altro, uno studio relativo ai problemi di mobilità e viabilità, tuttavia i dati sui quali detti studi si sono basati paiono poco significativi, e le conclusioni alle quali giungono risultano conseguentemente inaffidabili.

Conclusioni

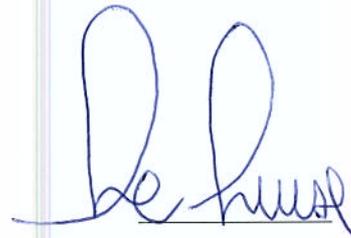
Sulla base delle considerazioni esposte, l'Associazione esponente insta affinché, in accoglimento delle presenti osservazioni, l'Amministrazione voglia respingere il progetto presentato in Conferenza di Servizi in data 10 febbraio 2012 dalla Società Sogegross p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U.

176/2010) ed il progetto presentato in data 13 febbraio 2012 dalla Società Ikea Retail Italia a r.l. al fine di ampliare la grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Luigi Perini (S.U. 117/2011).

Con osservanza.

Genova, 4 maggio 2012

All. 1: studio tecnico urbanistico del progetto.



Confesercenti Genova
Via Cairoli, 11 – 16124 Genova
Tel. 0102485120, Fax 0102485129
E-mail: genova@confesercenti-ge.it
Giornale-on-line: www.confesercentiliguria.it

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

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

Indice

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

1. L'oggetto delle osservazioni

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

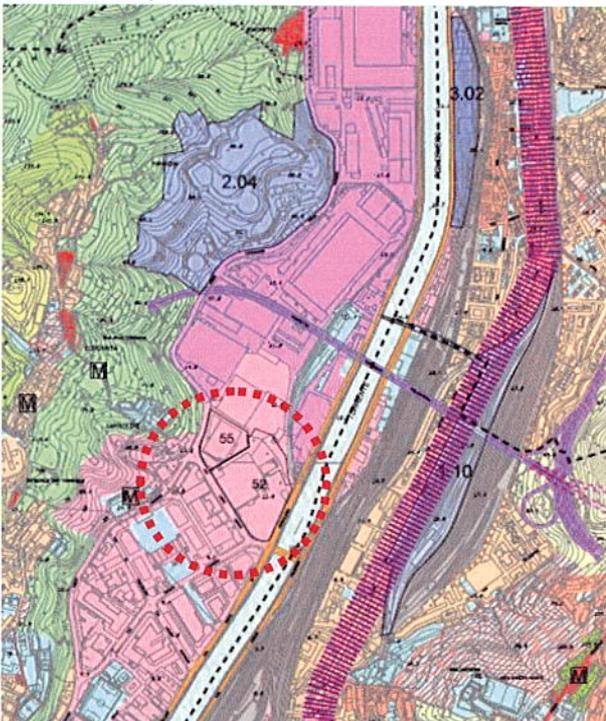
Sogegross s.p.a. in via Perini 9 svolge oggi un'attività di vendita all'ingrosso, in un contesto produttivo dove il peso del commercio per destinazione storica e di prospettiva è limitata a generi di vendita non alimentare o al piccolo dettaglio alimentare.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

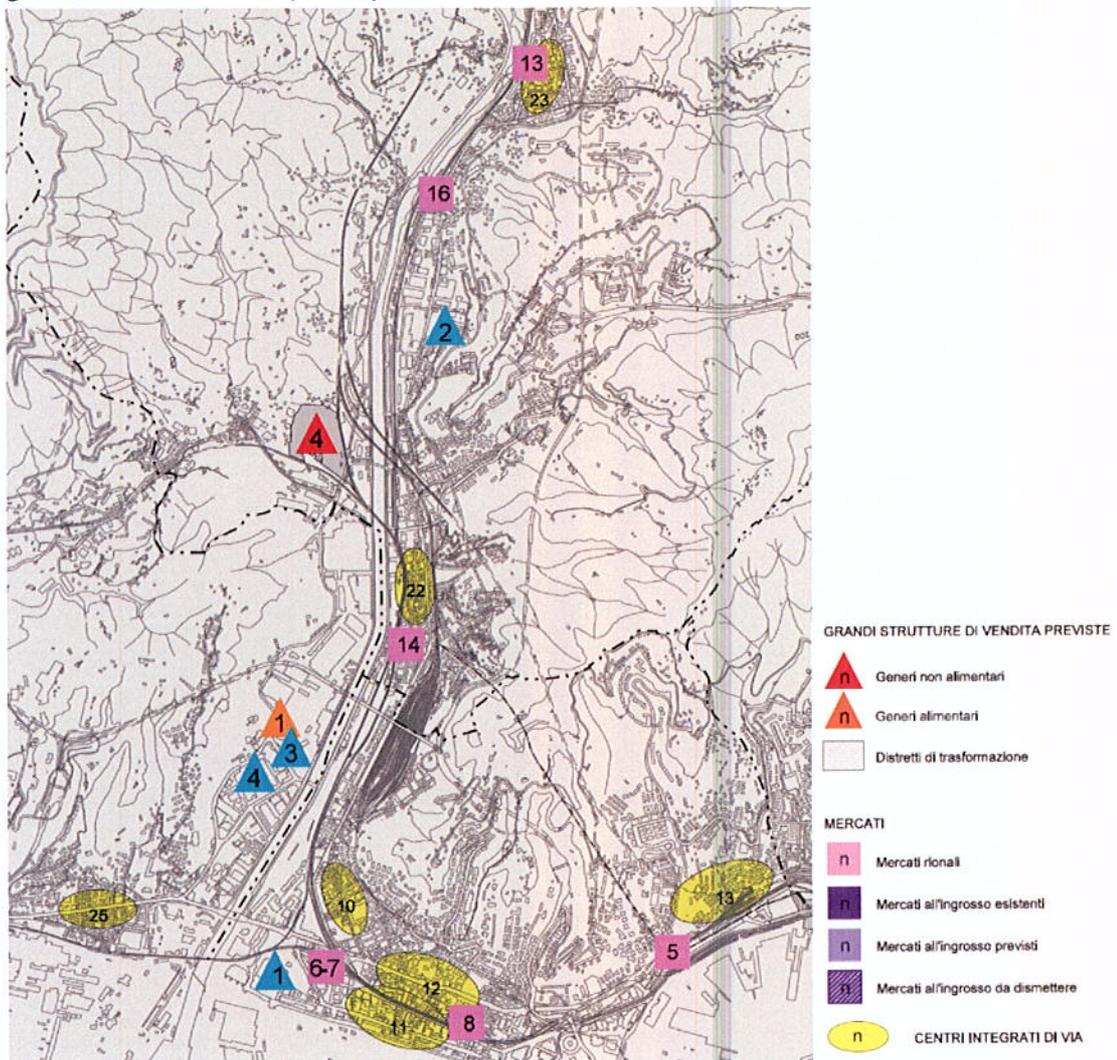
- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, in sinergia con le politiche di altri settori economici;
- forte disincentivo all'apertura di grandi strutture di vendita mediante la creazione di superficie di vendita aggiuntiva;
- disincentivo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

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

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

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

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



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

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

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

2.1 DESCRIZIONE FONDATIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

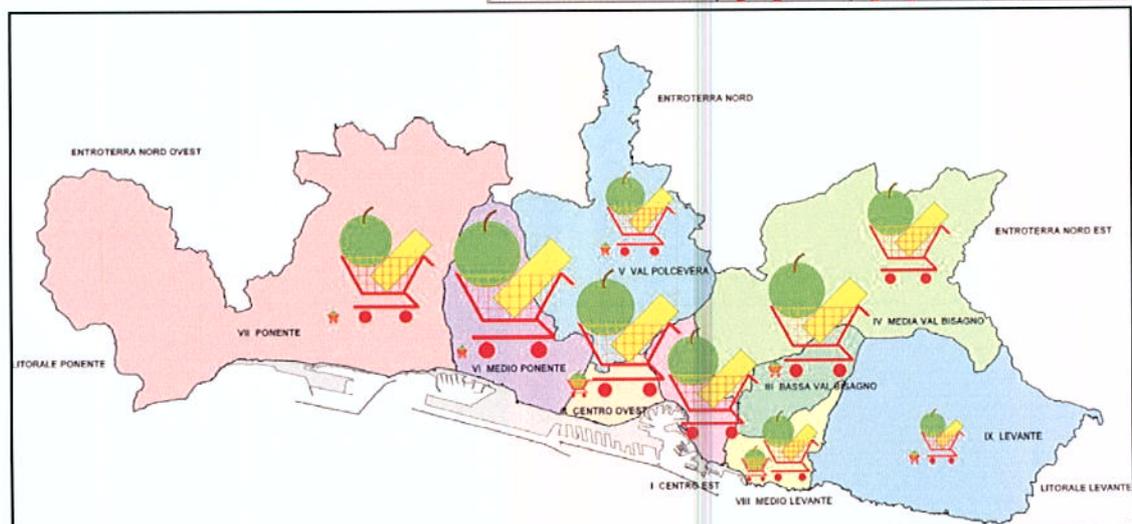
ANALISI E OBIETTIVI

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

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

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

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



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



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

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

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

..... SINTESI DEGLI ELEMENTI FONDATIVI

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

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

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

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

2.2 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

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

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

Vengono enunciate solo marginali manifestazioni di intenti, del tipo:

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

Oppure:

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

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

2.3 VAS (Valutazione ambientale strategica)

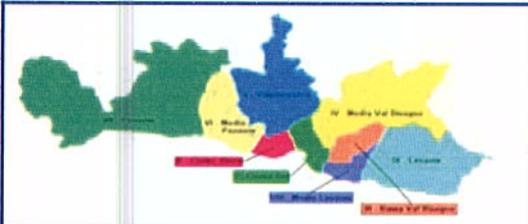
Infine la VAS (Valutazione ambientale strategica) del PUC non affronta un bilancio complessivo di sostenibilità socioeconomica delle scelte del Piano ed anche nella selezione dei 50 indicatori finalizzati a rappresentare le tre dimensioni della sostenibilità - ambientale, economica, sociale- non si riscontra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

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

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

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

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

MUNICIPIO		MEDIO PONENTE																																																																																																																																																																									
LOCALIZZAZIONE																																																																																																																																																																											
																																																																																																																																																																											
CARATTERIZZAZIONE STATO ATTUALE																																																																																																																																																																											
Superficie territoriale totale		ha	1.885,13																																																																																																																																																																								
Popolazione residente		ab	61.950																																																																																																																																																																								
N. poli di servizio di scala urbana presenti			17																																																																																																																																																																								
Superficie servizi ed attrezzature pubbliche		ha	28,96																																																																																																																																																																								
N. stazioni e fermate linee ferroviarie / metropolitane			2																																																																																																																																																																								
Superficie parchi e verde urbano		ha	24,77																																																																																																																																																																								
PRINCIPALI TRASFORMAZIONI PREVISTE																																																																																																																																																																											
Infrastrutture	SI (autostrada, viabilità e ferrovia)																																																																																																																																																																										
Distretti di concertazione	5																																																																																																																																																																										
Distretti di trasformazione	2																																																																																																																																																																										
Distretti locali																																																																																																																																																																											
Nuove dotazioni territoriali (servizi pubblici)	SI (1,6 ha)																																																																																																																																																																										
Nuove stazioni / fermate linee ferroviarie / metr.	4																																																																																																																																																																										
Previsione parchi e verde urbano	SI (17,04 ha)																																																																																																																																																																										
Presenza ambiti complessi	SI																																																																																																																																																																										
asse di attraversamento della città - Aurelia da Muledo a Cornigliano																																																																																																																																																																											
BILANCIO QUALITATIVO D'AREA																																																																																																																																																																											
Azioni	NO	SI	Quadro di valutazione																																																																																																																																																																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Qualità aria</th> <th>Acque</th> <th>Difesa suolo</th> <th>Consumo suolo</th> <th>Accessibilità</th> <th>Biodiversità</th> <th>Tutela patrimonio</th> <th>Energia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riqualificazione aree produttive</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rafforzamento trasporto pubblico</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cicli produttivi ad alto valore tecnologico</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Metropolizzazione ferroviaria</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Assi attrezzati per il trasporto pubblico</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valorizzazione sistema ville storiche</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Incremento dotazioni territoriali</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riqualificazione della fascia costiera</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riequilibrio territoriale e offerta di nuovi servizi</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riqualificazione patrimonio edilizio</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ricucitura spazio urbano</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riqualificazione del Centro Storico</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rafforzamento del rapporto con il mare</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riduzione fonti inquinanti</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riduzione inquinamento da traffico</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Messa in sicurezza del territorio</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Efficienza energetica</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riqualificazione del verde urbano ed extra-urbano</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valorizzazione sistema agrario produttivo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Qualità aria	Acque	Difesa suolo	Consumo suolo	Accessibilità	Biodiversità	Tutela patrimonio	Energia									Riqualificazione aree produttive								Rafforzamento trasporto pubblico								Cicli produttivi ad alto valore tecnologico								Metropolizzazione ferroviaria								Assi attrezzati per il trasporto pubblico								Valorizzazione sistema ville storiche								Incremento dotazioni territoriali								Riqualificazione della fascia costiera								Riequilibrio territoriale e offerta di nuovi servizi								Riqualificazione patrimonio edilizio								Ricucitura spazio urbano								Riqualificazione del Centro Storico								Rafforzamento del rapporto con il mare								Riduzione fonti inquinanti								Riduzione inquinamento da traffico								Messa in sicurezza del territorio								Efficienza energetica								Riqualificazione del verde urbano ed extra-urbano								Valorizzazione sistema agrario produttivo							
Qualità aria	Acque	Difesa suolo	Consumo suolo	Accessibilità	Biodiversità	Tutela patrimonio	Energia																																																																																																																																																																				
Riqualificazione aree produttive																																																																																																																																																																											
Rafforzamento trasporto pubblico																																																																																																																																																																											
Cicli produttivi ad alto valore tecnologico																																																																																																																																																																											
Metropolizzazione ferroviaria																																																																																																																																																																											
Assi attrezzati per il trasporto pubblico																																																																																																																																																																											
Valorizzazione sistema ville storiche																																																																																																																																																																											
Incremento dotazioni territoriali																																																																																																																																																																											
Riqualificazione della fascia costiera																																																																																																																																																																											
Riequilibrio territoriale e offerta di nuovi servizi																																																																																																																																																																											
Riqualificazione patrimonio edilizio																																																																																																																																																																											
Ricucitura spazio urbano																																																																																																																																																																											
Riqualificazione del Centro Storico																																																																																																																																																																											
Rafforzamento del rapporto con il mare																																																																																																																																																																											
Riduzione fonti inquinanti																																																																																																																																																																											
Riduzione inquinamento da traffico																																																																																																																																																																											
Messa in sicurezza del territorio																																																																																																																																																																											
Efficienza energetica																																																																																																																																																																											
Riqualificazione del verde urbano ed extra-urbano																																																																																																																																																																											
Valorizzazione sistema agrario produttivo																																																																																																																																																																											

3. Valutazioni di merito rispetto ai progetti presentati allo SUAP

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

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

3.1 Ambito di gravitazione

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

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

3.2 Il sistema economico commerciale del contesto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Le infrastrutture e la mobilità

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 *Esiti sulla programmazione pluriennale del Comune di Genova*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



COMUNE DI GENOVA

FAU

Prot. n° 201839 /SF

Genova,

26 GIU. 2012

Oggetto: Conferenza dei Servizi ex lege 241/90 - L.R. n° 9/99, art. 18 - Legge n° 447/95 - L.R. n° 12/95 - D.G.R. n°534/99 - Valutazione di Impatto Acustico - S.U. 176/2010 - Ristrutturazione del Fabbricato Funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di Generi Alimentari - Via Luigi Perini 9 - Parere. Pratica n° 2517 (da citare nella corrispondenza).



**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia 1 - 14° piano
C/a Geom. Sergio Cortesia**

Con riferimento al **Progetto S.U. 176/2010** relativo **Ristrutturazione del Fabbricato Funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di Generi Alimentari**, relativo a quanto descritto in oggetto, si esprime il seguente parere per quanto di competenza in materia acustica.

Vista la documentazione tecnica relativa al progetto di cui sopra ed in particolare la previsione di impatto acustico predisposta dal T.C.A.A. Arch. Paola Ricciardi, si evidenzia che:

- Il progetto prevede la ristrutturazione dell'unico corpo fabbrica a pianta rettangolare, circondato da un'area di pertinenza privata;
- L'area cortilizia, collegata alla strada d'accesso, consente la movimentazione dei mezzi in arrivo e partenza, lo stazionamento dei mezzi in attesa del turno di carico/scarico ed il parcheggio dei dipendenti e visitatori;
- Lo scarico merci è previsto a partire dalla ore 6.30, e comunque durante il periodo diurno;
- Le centrali termica e frigo collocate rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato sono posizionate in apposite sale motori;
- L'area oggetto di intervento è classificata come aree esclusivamente industriali - Classe VI;
- Per lo studio del clima acustico ante operam sono stati effettuati rilievi fonometrici durante il periodo di riferimento diurno e notturno;
- Dati riportati e dalle misure e dai calcoli eseguiti parrebbero rispettati i limiti di legge in materia acustica per il periodo di riferimento diurno e notturno.

Visti:

- v la L.R. 20 marzo 1998 n° 12
- v la D.G.R. n° 534 del 28/05/1999,
- v la Legge n° 447/1995 - artt. 6 - comma 1.d) e 8,
- v i Decreti attuativi della legge n° 447/95;

**Direzione Ambiente Igiene Energia
Settore Ambiente**

U.O.C. Acustica - Ufficio Attività Sorgenti Fisse



COMUNE DI GENOVA

- Sulla base della documentazione pervenuta e nel rispetto delle valutazioni tecniche in essa contenute si ritiene di poter esprimere **parere favorevole**.

p. Il Dirigente
Il Responsabile dell'Ufficio
Arch. Grazia Mangili

EB/eb
25/06/2012



Direzione Ambiente Igiene Energia
Settore Ambiente

U.O.C. Acustica – Ufficio Attività Sorgenti Fisse

16149 Genova - Via di Francia 1 - Tel. +39 010 5573 499 – 263 - Fax +39 010 5573197 - e-mail: ebotti@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

FAU

Prot. n° 176935 /Energia

Genova,

-5 GIU. 2012

Oggetto: SU 176/2010 Conferenza dei Servizi ai sensi ex art. 18 c.3 della Legge Regionale 9/99 come modificato dall'art.2 della Legge Regionale 27/01 per l'approvazione in variante P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L. R. 36/97, della ristrutturazione di un fabbricato funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari in via L. Perini 9 Municipio VI Medio Ponente. Parere.

**Allo Sportello Unico per le Imprese
SEDE**

In data 10 febbraio 2012 è stata trasmessa allo scrivente ufficio la pratica per l'approvazione della ristrutturazione di un fabbricato funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari in via L. Perini 9 Municipio VI Medio Ponente.

Con riferimento alla documentazione pervenuta si è evidenziato con lettera prot. 48395 del 13 febbraio 2012 che la pratica non consentiva alcune delle valutazioni richieste dal vigente R.E.C. Titolo VI sia dalle altre fonti normative e pertanto necessitava di chiarimenti e/o integrazioni.

In data 26 aprile 2012 è stata trasmessa allo scrivente ufficio un plico di documentazione integrativa con l'aggiornamento di quella già precedentemente presentata. Tale documentazione presentava pur tuttavia ancora diversi aspetti tecnici controversi e pertanto in base alla documentazione in possesso si è espresso pertanto circostanziato parere sfavorevole con prot. 142209 del 4 maggio 2012.

In data 31 maggio 2012 è stata inoltrata un ulteriore set di documentazione integrativa e l'aggiornamento della documentazione già precedentemente presentata.

Ricordando il necessario rispetto anche in fase esecutiva delle norme ricomprese nel Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, si esprime infine parere favorevole.

Distinti saluti.

**Il Responsabile
Ufficio Pianificazione Energetica
Ing. Sergio Righeschi**

S. Righeschi

MaR/SeR
05/06/2012





COMUNE DI GENOVA

Genova Cortezza
22.05.2013
F

Prot. N. 2013/168710

/bf/BF

Genova,

22 MAG. 2013

**Risposta a nota prot. del
Allegati: progetto**

Alla Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti
Sportello Unico delle Imprese
Matitone 14° piano

**Oggetto: Conferenza di Servizi ex art. 18 – 3 comma – L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/12) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. – ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 – del progetto presentato dalla Sogegross S.p.a. per la ristrutturazione del fabbricato civico 9 di Via L. Perini, funzionale all'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari.
S.U. 176/2010.**

Oltre agli elaborati progettuali del 17/08/2010, l'ufficio ha esaminato anche la documentazione tecnica integrativa presentata nelle date del 02/05/2012 e 16/05/2013.

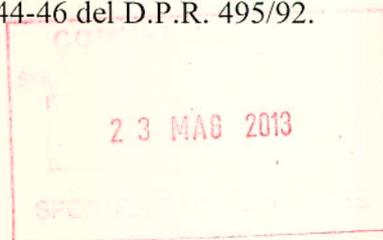
Lo studio viabilistico del 16/05/2013, condotto ai sensi della L.R. 1/2007 e relativa D.G.R. 8/5/2007, n. 18 e che tiene conto anche del traffico indotto da ulteriori due interventi attigui all'area Sogegross ("progetto IKEA" e "progetto A.M.T."), evidenzia la compatibilità della rete stradale a contorno.

Sul tema dell'impatto trasportistico, l'ufficio ha esaminato la nota della "Confesercenti Genova" pervenuta allo Sportello Unico delle Imprese in data 15/05/2012 e la nota della "Associazione Nazionale cooperative dettaglianti" pervenuta ancora allo Sportello Unico delle Imprese in data 08/05/2012. Nel merito si evidenzia che i rilievi in esse contenuti sono stati affrontati, studiati ed esplicitati nello studio di impatto viabilistico del 16/05/2013. Per quanto attiene i riferimenti al D.M. 5/11/2001, si rileva che l'intervento proposto non origina nuovi archi e nodi stradali e che pertanto il citato D.M., nonché il D.M. 1699/06, non trovano applicazione nel caso di specie.

I nuovi accessi e/o passi carrabili che il progetto origina e quelli già esistenti che le previsioni progettuali prevedono di modificare in termini di dimensioni e posizioni (vedi i contenuti dell'elaborato "Stato attuale e progetto: assetto viabilità esistente" datato 02/05/2012, successivamente corretto in data 19/10/2012) dovranno essere autorizzati dall'ente proprietario della strada ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 285/92 e degli artt. 44-46 del D.P.R. 495/92.

Cordiali saluti

Il Responsabile S.I.
(Geom. Ferdinando Biagiotti)



Il Direttore
(Dott. Francesco Pellegrino)



COMUNE DI GENOVA

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

Progetto: S.U.176/2010

Richiedente: Sogegross S.p.A.

Oggetto: Ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civico 9 di Via L.Perini, funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari, in variante al PUC vigente

Relazione istruttoria

Premesse

In data 17.8.2010 la Sogegross S.p.A., ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese, ove è stato assunto a prot. 176/2010, progetto inerente la ristrutturazione dell'immobile contraddistinto con il civ. 9 di via Luigi Perini, ove attualmente svolge attività di deposito e distribuzione all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari, allo scopo di attivare una Grande Struttura di Vendita di Generi alimentari. Intervento che, per le motivazioni meglio svolte nella Relazione Urbanistica infra citata, si pone in variante al PUC vigente che in particolare, nella zona considerata, non comprende tra le funzioni ammesse le "grandi strutture di vendita di generi alimentari".

Per l'approvazione del progetto che, comporta pertanto variante al vigente P.U.C., la Società richiedente ha espressamente richiesto attivazione della procedura prevista dall'art. 18 comma III della L.R. 9/99, come modificato dall'art. 2 della legge regionale n. 27 del 6 agosto 2001, in applicazione della quale "qualora l'approvazione del progetto presentato comporti varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, anche al di fuori dei casi previsti dagli articoli 59 e 84 della L.R. 36/97, il Sindaco, su richiesta della Struttura, può motivatamente convocare la Conferenza di Servizi".

Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011 è stato adottato, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997 e s.i.m., il progetto preliminare di P.U.C. che, nell'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU) della zona di Campi, relativamente alla zona di intervento ha individuato l'Ambito Speciale n. 55 via Perini - via Greto di Cornigliano ove *"è ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari"*

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpresa@comune.genova.it

nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali”.

Considerato quanto sopra il Sindaco “allo scopo di favorire lo sviluppo economico della Città, anche attraverso il consolidamento e potenziamento di Aziende che, come quella di cui è caso, da anni operano sul territorio e che a fronte di nuovi investimenti potranno contribuire alla creazione di nuovi posti di lavoro”, ha convocato per il giorno 10.2.2012, in seduta istruttoria Conferenza di Servizi per l'avvio del procedimento di approvazione del progetto, in variante al P.U.C. vigente, allo scopo di allinearne le indicazioni, al contenuto del progetto preliminare di PUC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011.\

Stato Attuale

Si tratta di fabbricato posto alla confluenza tra via L.Perini e Corso F.M. Perrone, già facente parte dell'ex Stabilimento Ilva di Campi, attualmente di proprietà della “ Sogegross S.p.A.” per acquisto dalla “ Impresa Edile Gianfranco Garaventa” con Atto Notaio Paolo Lizza in data 30 ottobre 1997. L'immobile risulta essere stato oggetto di interventi edilizi di cui alla pratica edilizia D 778/1998, per effetto della quale sono stati realizzati interventi manutentori e di adeguamento, nonché quelli riferiti alla realizzazione di autorimessa pertinenziale al piano interrato. Nella attuale consistenza (meglio rappresentato sulle elaborazione del progetto, riferite allo Stato Attuale) il fabbricato con Superficie Agibile di mq. 6.068 è destinato al deposito e commercializzazione all'ingrosso di generi alimentari con modello gestionale “cash and carry”, dotato di due distinti accessi: uno su via Perini dedicato agli Addetti e all'Utenza privata, l'altro su corso Perrone riservato al conferimento e distribuzione delle merci con veicoli di maggiore dimensione, gli spazi esterni ed il piano interrato sono utilizzati come parcheggio pertinente l'attività insediata.

Progetto

A fine di attivazione della Grande Struttura di Vendita di generi Alimentari, nei termini sopra riportati, senza modificare il rapporto del fabbricato con la viabilità circostante (di fatto confermando gli attuali accessi distinti per tipologia di Utenza) il Progetto prevede l'esecuzione di opere finalizzate a conseguire il cambio di destinazione d'uso da commercio all'ingrosso (produttivo) ad attività commerciale di tutta la Superficie Agibile del piano terra pari 6.068mq. A tale scopi si prevede il completo rinnovo ed adeguamento degli impianti e la riorganizzazione dell'assetto distributivo dei locali individuando la zona destinata alla vendita di generi alimentari per una consistenza pari a 2.654,30 mq di S.N.V.(di cui mq. 70 di generi non alimentari) Si prevedono altresì interventi di sistemazione dell'area esterna , mediante l'asportazione dell'attuale pavimentazione in conglomerato bituminoso e la messa in opera di una pavimentazione in auto-bloccanti filtranti, ed inoltre la realizzazione di nuove aiuole su terreno naturale, con semina di manto erboso, la piantumazione di specie arbustive e la messa a dimora di 18 esemplari di “*Tilia Cordata* “, essenza già adottata per la costituzione di filari a lato della adiacente strada pubblica

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

Il progetto, contiene elaborazioni riferite alla determinazione ed individuazione di parcheggi pertinenziali ad uso della clientela per un totale di mq. 7.008,00 di cui:

- mq. 4.928 corrispondenti alla superficie della autorimessa posta al piano interrato con capacità di parcheggio di 192 posti auto
- mq. 2.080 corrispondenti alla superficie delle aree circostanti il fabbricato, riservate a tale funzione, con capacità di parcheggio di 75 posti auto,

Sul retro del fabbricato, nell'ambito delle aree nella disponibilità della richiedente Sogegross con accesso da Corso Perrone, separato dall'accesso della Clientela, un'area di mq. 516 viene riservata ad operazioni di sosta e movimentazione merci, come da stato attuale.

Le suddette dotazioni di parcheggi di pertinenza per la Clientela e per la movimentazione delle merci, come verificato e posto in evidenza nella Relazione Urbanistica, infra citata, soddisfano le prestazioni richieste dalle Norme di Attuazione sia del PUC vigente sia dell'adottato Progetto Definitivo di PUC, i quali per quanto riguarda interventi di ristrutturazione comportanti il cambio della destinazione d'uso, prescrivono il reperimento di parcheggi di pertinenza in ragione del 35% della Superficie Agibile e che, per quanto riguarda invece in particolare, il soddisfacimento della prestazione dovuta per le grandi strutture di vendita, fanno riferimento alla disciplina regionale di settore in materia di commercio (D.C.R. 18/2007) che, per quelle di generi alimentari, stabilisce dotazione minima di 2,5 mq di parcheggio ogni mq. di S.N.V. (pertanto nel caso in esame a fronte di SNV pari a mq.2654,00 la dotazione di parcheggi di pertinenza prescritta risulta essere apri a mq. 6635,00)

In relazione a quanto da ultimo rappresentato, si ritiene necessario dover precisare che - per quanto riguarda il progetto di cui è caso - i criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa indicati dalla D.C.R. 18/2007, sono fatti salvi dalla Norma Transitoria della D.C.R. n. 31 in data 17 dicembre 2012, avente ad oggetto "Disciplina relativa alla programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni - Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1 e s.i.m.", la quale al Paragrafo 13 prevede espressamente che "ai sensi di quanto stabilito dall'art. 52 (Disposizioni transitorie in materia di commercio al dettaglio in sede fissa) della L.R. 1/2007 e s.i.m., sono fatti salvi i procedimenti di autorizzazione commerciale e/o urbanistico edilizi già iniziati o per i quali si siano svolte le Conferenze di Servizi in seduta referente, ai sensi degli artt. 19, 20, 21 e 22 della L.R. 1/2007 e s.m.e i. ed ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/99 e s.i.m.", sempre che tali procedimenti fossero assentibili sotto il profilo commerciale ai sensi della deliberazione del Consiglio regionale 8 maggio 2007 n. 18;

Standard Urbanistici

Dovendo attivare una variante al PUC vigente, per consentire la realizzazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari in luogo di un deposito e commercio all'ingrosso - fattispecie riconducibile all'ipotesi formulata all'art. 44 della L.R. 36/97 - anche con riferimento alla disciplina di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.1968 - genera l'obbligo del reperimento di

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

aree standard per parcheggio e verde pubblico, in ragione del 80% della S.A.. Nel caso in esame tale dotazione risulta pertanto essere pari a mq. 4.854,40., corrispondente al 80% della Superficie Agibile dell'immobile nella attuale consistenza (mq. 6.068) e della quale si prevede il cambio di destinazione d'uso nei termini anzidetti. In merito al reperimento di aree finalizzate al soddisfacimento dello standard urbanistico, la Sogegross S.p.A. con nota pervenuta in data 23.12.2014, ha richiesto di poter procedere mediante l'istituto della monetizzazione - ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2009 che approva direttive e linee guida per l'applicazione della monetizzazione di cui all'art. 53 - comma 3 delle Norme di Attuazione del P.U.C., fattispecie confermata dall'art. 9 delle Norme Generali del Progetto Definitivo di PUC. Trattandosi di intervento riguardante un lotto totalmente edificato, ove i parcheggi previsti dal progetto, risultano essere direttamente funzionali all'attività da insediare e, conseguentemente di scarsa utilità collettiva al di fuori di tale funzione, considerata anche la marginalità dell'insediamento nei confronti del tessuto urbano, propriamente inteso, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione di accogliere l'istanza avanzata dalla Sogegross S.p.A. di poter essere ammessa all'istituto della monetizzazione delle aree standard non cedute, nei termini sopra indicati.

Per quanto riguarda la quantificazione economica della monetizzazione deve farsi riferimento alla Determinazione Dirigenziale 2011-245.0.0-13 la quale, con riferimento al criterio dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area, per l'ambito territoriale interessato, compreso entro i limiti amministrativi delle ex Circostrizione Cornigliano ha individuato € 165,00 a mq. il valore unitario che deve essere corrisposto al Comune. A fronte della mancata cessione di mq. 4.854,40 di aree standard, la Società dovrà corrispondere, al Comune di Genova la somma di € 800.976,00 (mq. 4.854,40 x 165,00 € / mq.) secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 20 del 31.3.2009. La Società dovrà inoltre riconoscere ed accettare che il pagamento della quota di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione - con applicazione delle maggiorazioni per interventi in area non urbanizzata se, ed in quanto dovuta, come indicato sub D2 nella tabella approvata con L.R. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire - assolve l'obbligazione economica a carico del Privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione aggiuntiva.

In merito all'utilizzo dell'importo afferente la monetizzazione delle aree non cedute, si ritiene utile richiamare il contenuto del punto 9) della parte dispositiva della richiamata Delibera Consiglio Comunale n. 20/2009, che prevede l'utilizzo di considerevoli quote da destinare in via prioritaria alla riqualificazione degli spazi verdi pubblici, mediante un programma di interventi da concordare con i Municipi, in attuazione delle programmazione triennale ed annuale dei LL.PP. del Comune e, dunque, in tal modo in applicazione delle istruzioni di cui alla Circolare regionale n. 59132 del 17 maggio 1995, sub punto 8, esplicativa della L.R. 25/1995, in materia di determinazione di un onere finanziario equivalente alle prestazioni di opere di urbanizzazione secondaria dovute e non direttamente realizzabili da parte del soggetto attuatore, atteso che sono, comunque, garantiti sia il requisito dell'onere aggiuntivo che quello della destinazione d'impiego della somma così ottenuta a fini di realizzazione di pubblici servizi per l'attuazione della ridetta programmazione dei LL.PP.

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpres@comune.genova.it

Contributo di costruzione e monetizzazione opere non eseguite

Il contributo di costruzione ex art. 38 L.R. 16/2008 e s.i.m., dovuto per l'intervento è stato quantificato dall'ufficio - nella misura e con le modalità previste dalla deliberazione C.C. n. 29 del 27.2.96 e successive modificazioni ed integrazioni, in applicazione della L.R. n. 25 del 7.4.95 - applicando la tariffa per interventi di ristrutturazione di immobili a destinazione d'uso commerciale/ direzionale, vigente al momento della presentazione del progetto e stabiliti con D.G.C.464/2009. Contributo di costruzione pari ad in € 979.799,96 di cui € 815.478,52 per oneri di urbanizzazione ed € 164.321,44 per costo di costruzione . Per quanto riguarda la quota oneri si è provveduto alla applicando della maggiorazione (coefficiente 1,5) dovuta per l'assolvimento dell'obbligazione economica a carico del Privato per la parte relativa al valore delle opere non realizzate.

Pareri degli Uffici

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento per i profili di competenza degli Uffici comunali, che partecipano al procedimento, sono stati acquisiti i seguenti pareri :

- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica prot. 201839 del 26.6.2012, favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Pianificazione Energetica prot. 176935 del 5.6.2012, favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento
- Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture prot. 168710 del 22.5.2013, favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento
- Relazione Urbanistica datata maggio 2015 e pertinente elaborato cartografico, con la quale il Settore Urbanistica, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, per le motivazioni nella stessa esplicitate, ha ritenuto che sussistano le condizioni per proporre al Consiglio Comunale l'approvazione di variante al vigente P.U.C, riconducibile al caso di cui all'art. 44 della L.R. 36/97, non comportante sostanziali mutamenti degli obiettivi relativi al contesto interessato, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. DD10 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle pertinenti Norme di Attuazione :

art. DD10) Sottozona DD: Ambiti speciali

omissis

Norma speciale (78)

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali. La parte di fabbricato e la relativa area di pertinenza, non interessati dal presente progetto, in quanto di proprietà di terzi, restano assoggettati alla disciplina dell'art. Dst 12 delle N.d.A. del PUC vigente.

Ulteriori valutazioni

- gli interventi sul fabbricato, peraltro limitati all'integrazione delle sole dotazioni tecnologiche ed impiantistiche e le pertinenti sistemazioni esterne, risultano essere per forma tipologia e dimensione coerenti con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale – del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010; per quanto riguarda la conformità nei confronti delle indicazioni del Titolo VI “ Requisiti ecologici ed ambientali per la progettazione delle costruzioni “ si richiamano le favorevoli valutazioni svolte dalla Direzione Ambiente Igiene Energia con parere prot. 176935 del 5.6.2012.
- con particolare riferimento alle sistemazioni esterne si da atto che, anche allo scopo di migliorare l'efficienza idraulica del suolo, aumentando sia in termini qualitativi che dimensionali le superfici permeabili, in coerenza con le “ Prestazioni di sostenibilità ambientale “ prescritte all'art. 14 delle Norme Generali del Progetto Definitivo del PUC in itinere. Il progetto, conformemente a quanto prescritto anche dalle norme progettuali di livello puntuale del P.U.C. (AR-PU-4), si fa carico della riqualificazione degli spazi di pertinenza attraverso:
 - il miglioramento della permeabilità del suolo relativo al piazzale esterno, prevedendo l'asportazione dell'attuale pavimentazione in conglomerato bituminoso e la messa in opera di una pavimentazione in auto-bloccanti filtranti, per i quali viene dichiarata permeabilità “ da 2,44 a 5,00 litri/sec a mq”;
 - la realizzazione di nuove aiuole su terreno naturale seminate a prato, piantumate con specie arbustive e messa a dimora di piante d'alto fusto analoghe a quelle presenti a filare dell'adiacente viabilità pubblica
- con riferimento alle prescrizioni rinvenibili all'art. 14 delle Norme Generali del Progetto Definitivo di PUC “ Norme di rilevanza ambientale “ si da atto che il progetto:
 - per quanto sopra rappresentato, è coerente con quanto prescritto al comma 5 (prima allinea) in quanto si fa carico di minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali che permettono la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.
 - per quanto desumibile dalla documentazione in ordine alla quale sono state acquisite le favorevoli valutazioni del Ufficio Pianificazione Energetica, nonché dalla specifica dichiarazione del Progettista degli impianti, sottoscritta in data 9.2.2015 assunta in atti con protocollo 42742 del 11.2.2015, è coerente con quanto prescritto al comma

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpresa@comune.genova.it

2.3, ove viene precisato che : gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti il cambio di destinazione d'uso volti ad insediare medie e grandi strutture di vendita di generi alimentari, debbono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonchè perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo, l'utilizzo di sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali nei diversi

- il progetto è conforme alle indicazioni delle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, dovendosi comunque prescrivere – quale adempimento di fine lavori - la produzione di Perizia Giurata redatta da un Tecnico abilitato, nella quale venga attestato - ai sensi dell'art. 11 - comma 3 della L.R. 15/89 - che le opere sono state realizzate nel rispetto della L. 13/89, del relativo decreto di attuazione - D.M. 236/89 - e delle citate L.L.R.R. 15/89 e 11/94;
- la zona di intervento non è soggetta a vincoli la cui presenza - in relazione a quanto forma oggetto dell'intervento - richieda il rilascio di autorizzazione o nullaosta di tutela paesistica, idrogeologica, idraulica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico,
- con riferimento alle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008, avuto comunque riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 “disposizioni in materia di VAS...” e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto “Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS”, come meglio precisato nella Relazione Urbanistica datata maggio 2015, la variante non è riconducibile ai “casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità” elencati al punto B1 D.G.R. 223/2014 ed inoltre, in quanto costituente allineamento alle previsioni del nuovo PUC, non è neanche riconducibile ai “casi rientranti nella Verifica di Assoggettabilità sulla base dei criteri di specificazione” elencati al punto B2 della menzionata D.G.R. 223/2014, in quanto riferita ad uno specifico intervento disciplinato con norma speciale
- con riferimento agli aspetti commerciali , si annota che in data 10.2.2012 si è tenuta Seduta istruttoria di Conferenza di Servizi - ex art. 21 della legge regionale 1/2007 e s.i.m - per l'avvio del procedimento finalizzato al rilascio in capo alla Sogegross S.p.A.. di Autorizzazione all'esercizio di una Grande Struttura di Vendita di Generi Alimentari con S.N.V. di mq. 2.654 (di cui mq. 70 non alimentari). Procedimento che, ai sensi di quanto previsto al comma 5 del citato art. 21, potrà essere concluso solo a seguito della favorevole conclusione di quello avviato ai sensi dell'art. 18 - 3 comma - della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, come modificato dall'art. 2 della L.R. 6 agosto 2001 n. 27 (oggi art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m.) ed la quale la presente relazione riferisce.

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, nel rispetto delle condizioni e delle raccomandazioni contenute nei pareri prima citati, si ritiene che, per quanto riguarda gli aspetti di competenza del Comune, possa esprimersi parere favorevole all'intervento di cui al progetto S.U.176/2010, mediante adozione parte di deliberazione con la quale il Consiglio Comunale :

- esprime parere favorevole alla “ Ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civico 9 di Via L.Perini, funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari, in variante al PUC vigente “
- esprimere assenso, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 5.4.2012 n. 10 e s.i.m, alla suddetta variante al vigente Piano Urbanistico Comunale, di allineamento alle indicazioni del Progetto Definitivo di PUC, adottato con D.C.C. 8/2015, nei termini descritti nella sopra richiamata Relazione del Settore Urbanistica
- da atto della sussistenza dei presupposti per far luogo alla monetizzazione delle aree standard non cedute, secondo gli obblighi che dovranno essere in tal senso assunti dalla Sogegross S.p.A., mediante sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo:
 - a corrispondere, l'importo di Euro 800.976,00 (ottocento mila novecento settanta-sei/00), parametrato al valore delle aree non cedute, determinato moltiplicando l'importo unitario di Euro 165/mq, relativo all'Unità territoriale di riferimento (ex Circoscrizione di Cornigliano), per 4.854,40.mq (superficie a standard richiesta, secondo quanto indicato in premesse), nei termini e con le modalità vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire ..
 - corrispondere, al momento del rilascio del permesso di costruire, la quota del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, a norma del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 e s.i.m. , e della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i., comprensiva della maggiorazione per interventi in area non urbanizzata, come indicato sub D2, nella tabella approvata con Legge Regione Liguria 07.04.1995 n 25- nei termini e con le modalità vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire .
 - dare atto ed espressamente accettare che il pagamento della quota di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, come sopra determinato, assolve l'obbligazione economica a carico del privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione aggiuntiva, ai sensi del punto 5) del dispositivo della deliberazione C.C. n. 20/2009.
 - a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il contributo per il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001 e s.i.m., e della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i., nei termini e con le modalità vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire .

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpres@comune.genova.it

- formula contro deduzione alle osservazioni presentate dalla Confesercenti Genova in data 15.5.2012, e dalla Associazione Nazionale Cooperative Dettaglianti in data 8.5.2012, nei termini di cui alle premesse del presente provvedimento;

Il Permesso di Costruire che abilita la “ Ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civico 9 di Via L.Perini, funzionale all’attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari “ potrà essere rilasciato - nel rispetto delle norme, prescrizioni e modalità previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 380/2001, della L.R. 16/2008 e s.i.m. e della L.R. 10/2012 e s.i.m. - qualora si raggiunga il consenso unanime degli Enti e delle Amministrazioni che partecipano alla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dall’art. 18 comma III della L.R. 9/99, come modificato dall’art. 2 della legge regionale n. 27 del 6 agosto 2001 (oggi art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m) e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle forme di assenso dagli Stessi manifestati ed in conformità con gli elaborati grafici e descrittivi di seguito elencati :

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

RELAZIONE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO

VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

INTEGRAZIONE ALLA VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

RELAZIONE TECNICA EX LEGE 10/1991

RELAZIONE DI RISPONDEZA AL TITOLO VI DEL R.E.C.

Tav. 01B - STRALCI PLANIMETRICI

Tav. 02B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tav. 03B - PIANTA AUTORIMESSA INTERRATA A QT. 8.00 ATTUALE = PROGETTO

Tav. 04B - PIANTA PIANO TERRA EDIFICIO A QT. 10.80 STATO ATTUALE

Tav. 05B - PIANTA PIANO TERRA EDIFICIO A QT. 10.80 STATO DI PROGETTO

Tav. 06B - PIANTA PIANO. TERRA EDIFICIO A QT. 10.80 STATO DI CONFRONTO

Tav. 07B - PROSPETTI NORD-SUD-OVEST-EST ATTUALE = PROGETTO

Tav. 08B - SEZIONE TIPOLOGICA TRASVERSALE ATTUALE = PROGETTO

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpresa@comune.genova.it

Tav. 09B - COMPUTO GENERALE DELLE SUPERFICI

STATO DI PROGETTO

Tav. 10B - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

STATO DI PROGETTO

Tav. 11B - SCHEMA DELLE DEFLUENZE ESISTENTI

ATTUALE = PROGETTO

ed in merito ai quali si ritiene dover precisare che elaborati grafici, pervenuti in data 27.5.2015, riferiscono a mera rielaborazione grafica e precisazione di contenuti di quelli originariamente prodotti in allegato all'istanza, o prodotti nel corso di istruttoria, sulla base dei quali è stata svolta favorevole istruttoria del progetto.

Genova maggio 2015

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

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

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Variante al vigente P.U.C., riconducibile al caso di cui all'art. 44 della L.U.R. n. 36/97 e s.m., finalizzata all'approvazione del progetto presentato da Sogegross S.p.a. per la ristrutturazione del fabbricato contraddistinto con il civico 9 di Via L. Perini, funzionale all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari in luogo dell'esistente deposito e distribuzione all'ingrosso, ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 24.03.1999 n. 9, come modificato dall'art.2 della L.R. n. 27/2001 (oggi art. 10 della L.R. n. 10/2012).

RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA SULLA VARIANTE E PARERE SULL'INTERVENTO

OGGETTO:

- **Progetto:** SUI 176/10
- **Richiedente:** Sogegross S.p.A
- **Progettista:** Studio Canepa Associati
- **Localizzazione:** Via Perini 9

PREMESSE

L'intervento riguarda la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso del fabbricato che attualmente ospita un'attività di distribuzione all'ingrosso di generi alimentari, prevedendo la modifica dell'assetto distributivo interno per la conversione in grande struttura di vendita e la sostanziale conferma dell'involucro e delle parti strutturali nonché la modifica della pavimentazione dell'area esterna ai fini del miglioramento della permeabilità e la relativa integrazione con sistemazioni a verde.

La destinazione urbanistica introdotta dal progetto definitivo del nuovo P.U.C., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 4 marzo 2015 ed operante in salvaguardia, introduce una disciplina speciale che prevede espressamente la possibilità di attuare tale conversione, considerando compatibile, sotto il profilo urbanistico e sotto il profilo di compatibilità ambientale (cfr. VAS), l'introduzione di un supermercato alimentare nel contesto del polo commerciale di Campi.

Alla luce delle ulteriori previsioni pianificatorie del nuovo P.U.C., l'originario distretto aggregato 24C del vigente P.U.C. viene a perdere definitivamente la connotazione originaria connessa al tema della trasformazione della zona di Campi derivante dal PTC ACL; ciò in ragione di un'altra previsione specifica relativa all'ampliamento dell'attività della "IKEA Retail Italia S.p.A.", localizzata nel lotto contiguo posto a valle, il cui progetto e la connessa variante al P.U.C. vigente per il riallineamento a quello in itinere, sono stati adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 23.12.2014.

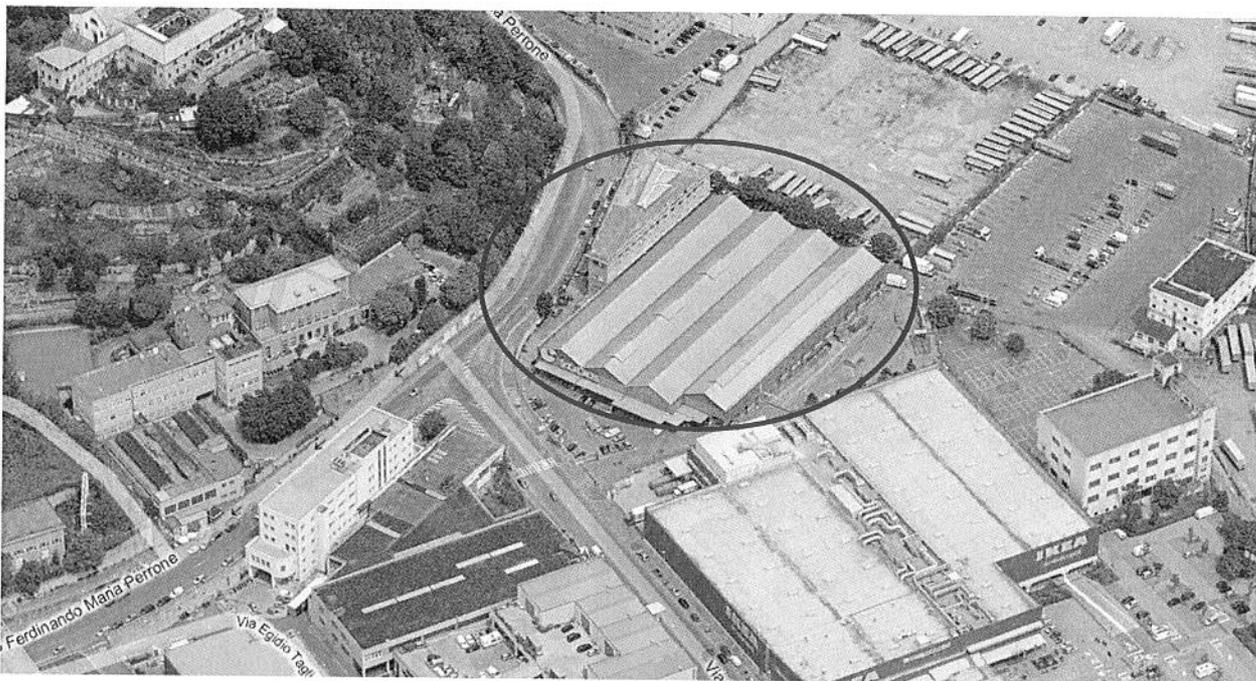
In analogia a tale provvedimento e coerentemente con il quadro pianificatorio che si è delineato il presente progetto comporta l'approvazione di una variante al vigente P.U.C. al fine del relativo riallineamento alle previsioni urbanistiche di quello operante in salvaguardia.

LOCALIZZAZIONE



COMUNE DI GENOVA

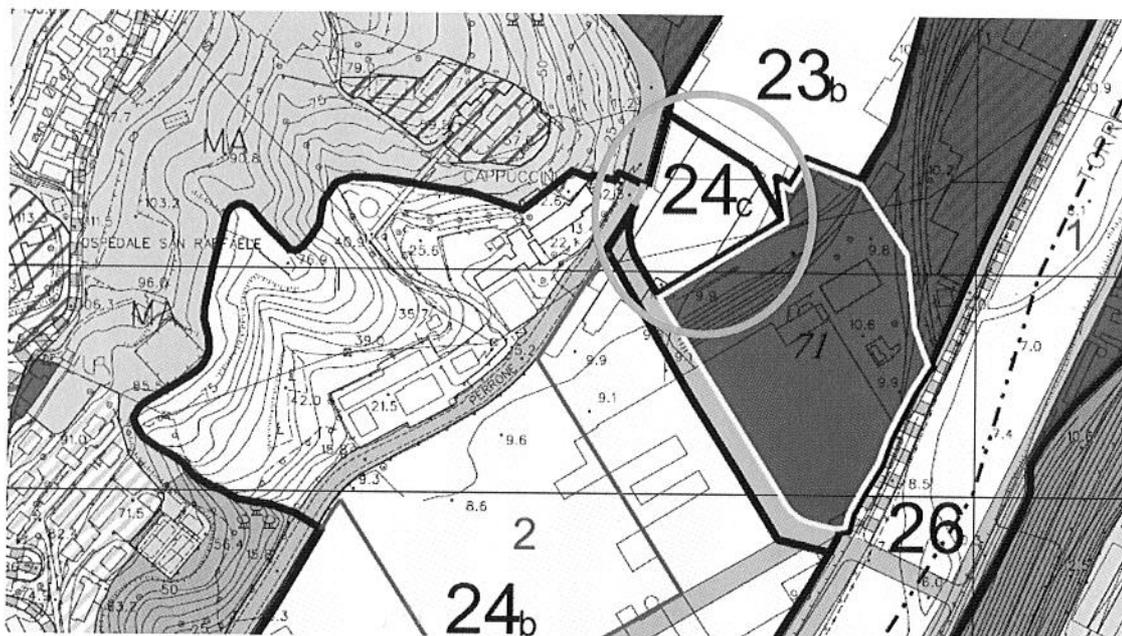
Il fabbricato interessato dal progetto di ristrutturazione della struttura commerciale di Sogegross è situato nella zona di Campi in sponda destra del torrente Polcevera, all'altezza dell'incrocio tra corso Perrone e via L. Perini (segue foto).



VERIFICA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE E RELATIVA DISCIPLINA

P.U.C. vigente

Il P.U.C. vigente comprende l'area e l'edificio oggetto dell'intervento nel Distretto Aggregato CAMPI – Campi nord n. 24c che residua dalla variante connessa al progetto di Ikea di cui si è fatto cenno in premessa (D.C.C. n. 64/2014) e, per una esigua parte, nel Distretto Logistico 23b di CAMPI NORD (segue stralcio fogli 27e 37 modificato dalla variante di Ikea).





COMUNE DI GENOVA

L'obiettivo della trasformazione del distretto aggregato 24c è la riconversione delle aree per usi produttivi e commerciali diversificati e compatibili.

Si tratta di un edificio esistente che è stato realizzato proprio nel contesto della riconversione della zona di Campi per cui trova applicazione il regime definitivo prescritto dall'art. Dst 12 delle N.d.A. del PUC vigente:

"A trasformazione avvenuta, sono consentiti gli interventi edilizi che non alterino l'assetto complessivo del distretto trasformato e non comportino l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nella relativa scheda".

Nella scheda sopra citata l'Industria e l'artigianato rappresentano la funzione caratterizzante, mentre le ulteriori funzioni ammesse, sono le seguenti: servizi pubblici, parcheggi pubblici, viabilità secondaria, pubblici esercizi, assistenza alla mobilità veicolare, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, direzionale, terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso.

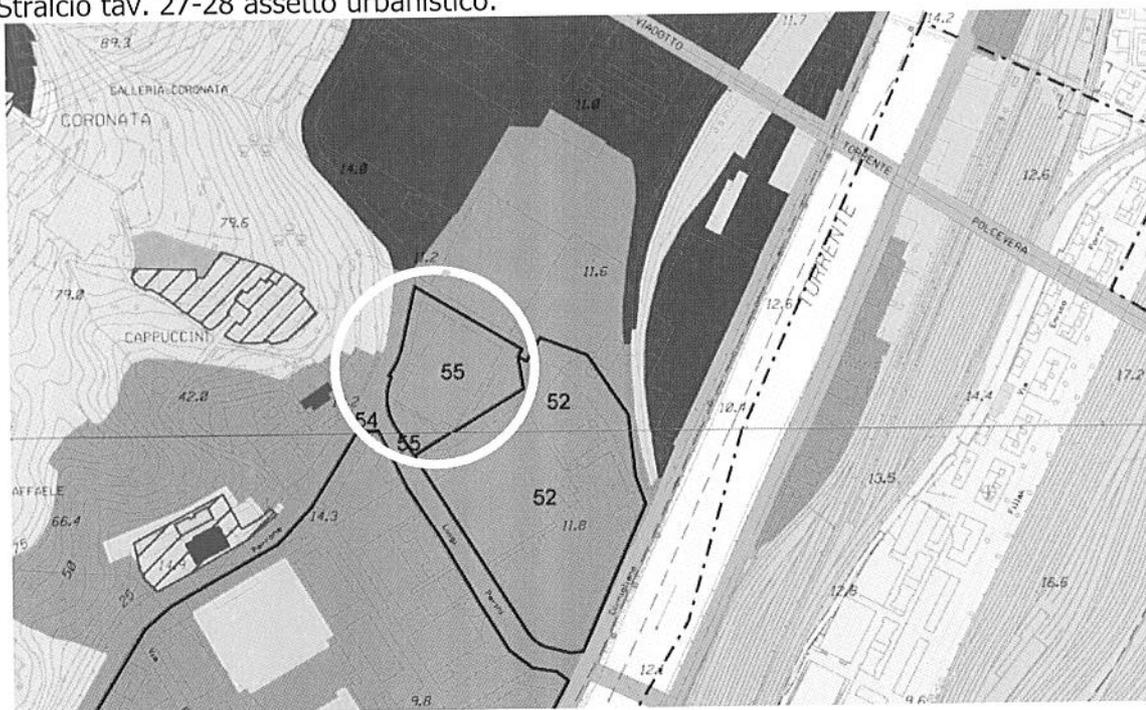
Trattandosi di un intervento che riguarda la ristrutturazione del fabbricato esistente il quale non comporta a modifiche all'involucro, nè alla configurazione degli spazi esterni l'ulteriore disciplina prescritta dalla scheda, riferita a quella del PTC - ACL, risulta superata.

Progetto definitivo del PUC - livello 3 – Livello locale di Municipio

I contenuti del I livello 3 disciplinano gli interventi sul territorio sotto il profilo urbanistico-edilizio, idrogeologico, paesaggistico e ambientale.

Assetto Urbanistico

Stralcio tav. 27-28 assetto urbanistico.



Disciplina

GENOVA
MORE THAN THIS

3 Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786



COMUNE DI GENOVA

Il progetto definitivo nel contesto del più vasto ambito di riqualificazione urbanistica produttivo – urbano AR-PU di Campi, ha introdotto, per il complesso immobiliare interessato dal presente progetto (piano terra e relativa area di pertinenza cfr. aspetti patrimoniali), un ambito con disciplina urbanistica speciale, individuato in cartografia con il n. 55 Via Perini - Via greto di Cornigliano e compreso tra quelli indicati dall'art. 25 delle Norme Generali (vedi stralcio parziale riportato di seguito).

Art. 25) – Ambiti con disciplina urbanistica speciale

“Il PUC recepisce i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica di cui al successivo elenco, individuati nella cartografia dell’Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con apposito perimetro.

Fatte salve specifiche disposizioni previste dalle singole norme speciali ad interventi attuati vige la disciplina dell’ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano.

I progetti edilizi attuativi di progetti urbanistici operativi, strumenti urbanistici comunque denominati, varianti urbanistiche sono soggetti alla verifica di coerenza degli interventi rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all’art. 14.

Gli interventi edilizi attuativi delle norme speciali, qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione.”

Omissis

N. 55 - Via Perini - via Greto di Cornigliano

“È ammessa la ristrutturazione dell’esistente fabbricato allo scopo di consentire l’attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell’ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un’importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

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..”

La disciplina sopra citata introduce quindi la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita alimentare quale elemento di novità rispetto al contesto produttivo e ai numerosi insediamenti commerciali (non alimentari) che caratterizzano l’ambito AR-PU della zona di Campi.

Sistema dei Servizi Pubblici

Per quanto concerne il Sistema dei Servizi Pubblici la relativa cartografia conferma le indicazioni dell’assetto urbanistico, non individuando specifiche previsioni o servizi esistenti.

Livello Paesaggistico Puntuale

Per quanto concerne il livello paesaggistico puntuale tale complesso immobiliare non è compreso tra le componenti del paesaggio di rilevante valore e non risulta assoggettato a specifica disciplina paesaggistica.



COMUNE DI GENOVA

Zonizzazione geologica del territorio - Vincoli geomorfologici e idraulici di cui al progetto definitivo del P.U.C. adottato

Zona B (urbanizzata): Area con suscettività d'uso parzialmente condizionata

Vincoli imposti:

- si rileva la presenza di un rivo che scorre lungo il confine nord/est dell'edificio;
- si rileva la presenza di due aree inondabili con diversi tempi di ritorno: una lungo il confine nord/est dell'edificio e l'altra che lambisce una porzione del confine nord/ovest dell'edificio;
- il complesso immobiliare oggetto di intervento è compreso all'interno di un "acquifero significativo" (Piano di tutela delle acque D.C.R. n. 32/09).

Per gli aspetti sopra rilevati si rinvia alle valutazioni del civico ufficio competente.

Carta delle biodiversità

Ininfluente.

VERIFICHE RELATIVE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA GENERALE E DI SETTORE

Il vigente P.T.C.P.

Con riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.m. e i., l'immobile interessato dal progetto in variante è compreso in ambiti classificati:

- sub assetto insediativo: come "Tessuto Urbano - TU" disciplinato dall'art. 38 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto vegetazionale: come "colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS-MA" disciplinati dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto geomorfologico: come "regime di modificabilità di tipo B - MO-B" disciplinato dall'art. 67 delle relative norme di attuazione.

Ininfluente.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Con riferimento al vigente P.T.C. Provinciale la variante connessa all'intervento risulta influente in quanto non interessa aree assoggettate al Sistema del verde di livello provinciale, né previsioni concernenti la viabilità provinciale e/o gli insediamenti per l'edilizia scolastica.

Piano Territoriale di Coordinamento della Costa

Ininfluente



COMUNE DI GENOVA

Piano Regolatore Portuale

Ininfluente

Piano di Bacino

Con riferimento al vigente piano di bacino del torrente Polcevera l'area interessata dal progetto è soggetta alle seguenti disposizioni:

- Carta dei regimi Normativi: FVU-MA fondovalle e versante urbano soggetto a regime normativo di mantenimento;
- Carta delle Fasce Fluviali: le aree poste a fregio ai prospetti rivolti verso Nord/Ovest e Nord/Est ricadono in Fascia C* (aree storicamente inondata esterna alla fascia C);
- Carta della Rete Idrografica Significativa: ininfluente.

Con riferimento al piano di bacino del torrente Polcevera adottato con D.G.P. n. 177 del 29.12.2014 l'area interessata dal progetto è soggetta alle seguenti disposizioni:

- Carta della suscettività al dissesto: Pg 0 suscettività molto bassa;
- Carta delle Fasce di Inondabilità: le aree poste a fregio ai prospetti rivolti verso Nord/Ovest e Nord/Est ricadono in Fascia C (aree storicamente allagate);
- Carta del reticolo idrografico: si rileva la presenza di un rivo che scorre lungo il confine nord/est del lotto tuttavia trattandosi di un progetto di ristrutturazione la relativa fascia di rispetto non dovrebbe essere influente.

Si rinvia comunque alle valutazioni del civico ufficio competente.

VERIFICHE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE O PROVVEDIMENTI DI ENTI SOVRAORDINATI

Aree interessate da inondazione perimetrata con D.G.R. n. 59/2015

Ininfluente

Bonifica ambientale

Ininfluente.

Mappe di vincolo aeroportuale

Quota di edificazione massima consentita 47,72 m (ininfluente)

Zonizzazione acustica



COMUNE DI GENOVA

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica l'immobile in argomento ricade in zona di classe acustica 6: aree esclusivamente industriali (ininfluente).

Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Ininfluente.

Intervento soggetto a V.I.A

Non rientrante tra quelli indicati soggetti alla procedura di verifica-screening di cui all'allegato 3 della L.R. n.38/1998.

VAS

Come segnalato in precedenza la Regione Liguria -Dipartimento Ambiente - con propria nota prot. n. 65690 del 3 maggio 2012, nelle more della procedura connessa alla Valutazione di Impatto Ambientale, ha ritenuto che la variante sottesa all'intervento "non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l'applicazione delle procedure di VAS di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e smi".

Avuto comunque riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014" la variante in oggetto non è riconducibile ai "casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità" elencati al punto B1 D.G.R. sopra menzionata.

A giudizio dell'Ufficio, inoltre, la variante in esame, costituente allineamento alla previsioni del nuovo P.U.C. in itinere, non è neanche riconducibile ai "casi rientranti nella Verifica di Assoggettabilità sulla base dei criteri di specificazione" elencati al punto B2 della D.G.R. 223 del 28/02/2014, in quanto riferita ad uno specifico intervento, disciplinato da norma speciale, che:

- interessa un'area che il Pano di Bacino del torrente Polcevera adottato con D.G.P. n° 177/2014 classifica in "Fascia C" e più precisamente tra quelle storicamente allagate. La "Fascia C" corrisponde alle aree inondabili per eventi di piena aventi tempi di ritorno T=500 anni le quali, ai sensi della sopra citata D.G.R. 223/2014, risultano escluse dalla Verifica di Assoggettabilità (VA).
I relativi sedimi, peraltro, corrispondono alle superfici, esterne all'edificio, già utilizzate a parcheggio di pertinenza e che alla luce della variante in questione manterranno invariata la destinazione d'uso; non si rileva pertanto aumento di carico insediativo sulle stesse;
- opera su un'area per la quale la suscettibilità al dissesto indicata è: molto bassa (PG0);
- non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);
- non insiste su aree censite dalla Rete Ecologica Ligure (R.E.L.) e non ricade in zona di tutela assoluta e di rispetto da punti di captazione acque, superficiali e sotterranee. Non sono interessate aree agricole;
- è compreso dal P.T.C.P. regionale nel regime normativo di tessuto urbano (TU);
- non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;



COMUNE DI GENOVA

- non comporta una nuova localizzazione residenziale all'interno della fascia di pertinenza acustica A ovvero il peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe;
- non comporta l'introduzione di una nuova fonte di inquinamento per emissione diretta.

Per quanto concerne le valutazioni in merito all'inquinamento atmosferico da traffico indotto, si evidenzia che la D.G.R. 223 del 28/02/2014 fa riferimento nuovi grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive. La variante in esame riguarda la trasformazione di una struttura da vendita di generi alimentari all'ingrosso a grande struttura di vendita di generi alimentari.

Il progetto è corredato da uno studio viabilistico che evidenzia la compatibilità della rete stradale a contorno, tenuto conto sia della trasformazione in esame sia delle ulteriori trasformazioni previste nelle aree limitrofe.

Avuto riguardo agli ulteriori aspetti elencati nella Check-List in argomento, si precisa che:

- con riferimento al Piano Urbanistico Comunale l'aggiornamento proposto non comporta un cambio di classificazione da libera o scarsamente urbanizzata ad urbanizzata, da servizi pubblici ad insediamenti residenziali o produttivi, non individua nuove aree per servizi pubblici, nuove infrastrutture di interesse comunale o sovracomunale.
- non sono interessate aree disciplinate dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;
- non è previsto alcun aumento di suolo urbanizzato o di superficie impermeabilizzata.

In conclusione, anche alla luce dei criteri introdotti della D.G.R. 223 del 28/02/2014" e dalla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, si ritiene di confermare le valutazioni già formulate dalla Regione Liguria -Dipartimento Ambiente, ritenendo che la variante in esame non comporta alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

L'area oggetto di intervento non è in regime di vincolo o tutela

- A. rispetto autostradale
- B. rispetto cimiteriale
- C. rispetto ferroviario
- D. D.lgs 42/2004
- E. zona percorsa da incendi
- F. zona carsica

DESCRIZIONE INTERVENTO E VERIFICHE ASPETTI PROGETTUALI

Il progetto è stato elaborato confermando l'involucro esterno e la quantità di superficie agibile attualmente utilizzata per la distribuzione all'ingrosso, attraverso la previsione di modifiche del fabbricato riferite esclusivamente all'assetto distributivo interno.

Il Progetto prevede altresì la modifica della pavimentazione e l'inserimento di alberature tra gli stalli e di alcune aiuole e la conferma degli attuali accessi carrabili:



COMUNE DI GENOVA

- da via Perini per la clientela;
- da corso Perrone per la movimentazione delle merci.

Come già accennato il cambio di destinazione d'uso da commercio all'ingrosso (produttivo) a grande superficie di vendita di generi alimentari riguarda la S.A. esistente al piano terra pari 6.068 mq.

Il progetto ridefinisce l'assetto distributivo dei locali, individuando la zona destinata alla vendita e all'esposizione delle merci che genera una consistenza pari a 2.654,30 mq di S.N.V. di cui 70 mq destinati a generi non alimentari per effetto di quanto indicato dalla Regione in merito alla saturazione della superficie contingentata disponibile.

Residua, verso il fronte di ingresso, uno spazio destinato a zona di filtro tra la barriera delle casse e la zona a cui si accede dall'esterno.

Gli ulteriori locali posti sul retro sono destinati a deposito scorte, a magazzino e alla zona di lavorazione, mentre gli uffici ed gli spogliatoi del personale sono confermati all'interno dei locali ubicati al piano terra del corpo di fabbrica emergente sulla porzione del fronte posto più a nord.

Per quanto concerne i parcheggi pertinenziali ad uso della clientela, a fronte di 2.654,30 mq di SNV la disciplina regionale in materia di commercio in vigore al momento dell'avvio del procedimento di approvazione del presente progetto (D.C.R. n.18/2007), fatta salva dalle disposizioni transitorie della Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio approvata con D.C.R. n. 31/2012, prescrive una dotazione pari a 2,5 volte la SNV, risultando pari a 6.635,75 mq.

Tale dotazione minima deve inoltre contenere almeno 265 posti auto corrispondenti a 0,10 posti auto per ogni mq di SNV.

Il progetto conferma lo stato attuale dell'autorimessa posta al piano interrato la cui superficie ammonta a 4.928 mq, a cui corrispondono 192 posti auto, e conferma altresì la superficie del piazzale esterno destinato a parcheggio per una superficie pari a 2.080 mq a cui corrispondono 75 posti auto.

Pertanto sia la superficie complessiva di parcheggio, pari a 7.008,00 mq, sia il numero dei posti auto, pari a 267, previsti dal presente progetto garantiscono il rispetto delle dotazioni minime sopra indicate.

Ulteriore prescrizione riguarda la dotazione di un'area di sosta e movimentazione merci superiore a 500 mq che viene garantita sul retro del fabbricato con accesso da corso Perrone per una quantità dichiarata pari a 516,50 mq.

Come peraltro già rilevato in sede di seduta istruttoria della conferenza, dall'esecuzione dell'intervento deriva incremento del carico urbanistico nel contesto della ristrutturazione edilizia.

Sotto il profilo urbanistico, l'introduzione di un nuovo insediamento di carattere commerciale di vendita al dettaglio, attraverso l'approvazione della variante riconducibile all'ipotesi dell'art. 44 della L.R. 36/97, anche con riferimento alla disciplina di cui all'art. 5 del D.M.



COMUNE DI GENOVA

02.04.1968 n. 1444, genera l'obbligo del reperimento di aree per verde e parcheggio pubblico, quali standard urbanistici in ragione dell'80% della S.A. commerciale.

Alla luce di quanto sopra la dotazione di spazi standard prescritta ammonta a 4.854,40 mq (80% di 6.068 mq).

Considerata la conformazione e le dimensioni del lotto di intervento, in alternativa a quanto sopra, come peraltro rilevato anche dal progettista nella relazione datata 23.12.2014, residua la possibilità di procedere mediante l'istituto della monetizzazione, secondo le modalità ed i criteri individuati dalla D.C.C. 20/2009.

Il progetto, conformemente a quanto prescritto dalle norme progettuali di livello puntuale del P.U.C. (AR-PU-4), si fa carico della riqualificazione degli spazi di pertinenza attraverso:

- il miglioramento della permeabilità del suolo relativo al piazzale esterno, prevedendo l'asportazione dell'attuale pavimentazione in conglomerato bituminoso e la messa in opera di una pavimentazione in autobloccanti filtranti che garantiscono una permeabilità " da 2,44 a 5,00 litri/sec x mq";
- la realizzazione di nuove aiuole su terreno naturale che verranno piantumate con essenze di alto fusto per una superficie di circa 60 mq oltre alla piantumazione di singole essenze di alto fusto tra gli stalli.

Per quanto concerne la documentazione che dimostri il conseguimento della migliore efficienza energetica (punto 2.3 art. 14 Norme Generali) si rinvia al parere dell'Ufficio civico competente.

Aspetti Patrimoniali.

Dalle tavole datate 23.12.2014 si evince il "lotto di intervento", identificato alla Sez. C, foglio 78 con i mappali 858, 1038 (parte) e 1164 (parte) ha una superficie pari a 10.403 mq.

Si precisa che, all'interno dell'ambito con disciplina urbanistica speciale (n.55) perimetrato dal PUC in itinere, insiste anche una porzione del corpo di fabbrica sul lato nord emergente oltre il piano terra di ulteriori 2 piani e la relativa area di pertinenza che risultano esclusi dagli interventi previsti dal presente progetto in quanto di proprietà di terzi che li utilizzano rispettivamente ad uffici e parcheggi di pertinenza.

Aspetti connessi al sistema viario

Per quanto riguarda le verifiche connesse al sistema viario, dei trasporti e della rete di accesso, prescritto dalle disposizioni in materia di commercio oltreché dalle norme generali del nuovo P.U.C., lo studio di impatto viabilistico allegato al progetto tiene conto, come richiesto in sede di conferenza dei servizi, anche dell'aggravio indotto dal progetto presentato da IKEA per l'ampliamento della propria struttura confinante a sud nonché della movimentazione dei mezzi di AMT conseguente al progetto della nuova rimessa di Campi in area limitrofa.

Da tale studio, fatto salvo il parere del civico settore competente, si evince che il progetto di conversione di Sogegross "non genera impatti negativi sulla mobilità stradale, sia



COMUNE DI GENOVA

considerando lo scenario futuro in cui solo tale progetto viene ultimato, sia nello scenario con tutti e tre gli interventi annoverati”.

ANALISI

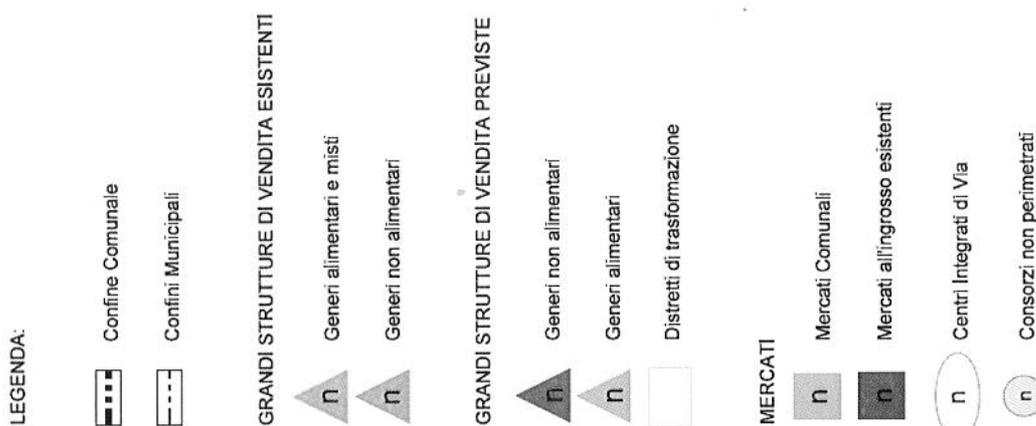
Il quadro generale risulta del tutto compatibile e adeguato a supportare la scelta pianificatoria operata; infatti è riscontrabile una situazione che sotto il profilo urbanistico non evidenzia elementi contrastanti nei confronti dell’attivazione di una GSV di generi alimentari, avuto riguardo alla relativa localizzazione e trattandosi di un zona edificata a carattere non residenziale, defilata rispetto ai nuclei storici e alle parti del tessuto urbano caratterizzate da consistente presenza di esercizi di vicinato.

Peraltro, anche sul fronte della sostenibilità ambientale, la scelta operata risulta coerente con l’obiettivo di favorire interventi che tendono a garantire il risparmio delle risorse in termini di suolo libero e inoltre riguarda una zona completamente urbanizzata, contraddistinta da un compiuto assetto della viabilità e dei servizi.

Dall’analisi della struttura del Piano, ed in particolare dai contenuti del livello urbano di città, non emergono indicazioni volte ad escludere la possibilità di inserire previsioni di grandi strutture di vendita e, coerentemente, il Sistema Commerciale (cfr. stralcio tav. 2.8 del Progetto Preliminare del P.U.C.) indica espressamente la localizzazione della GSV di generi alimentari in questione.

Dall’esame della tavola citata, dalla quale è possibile effettuare un esame a scala adeguata della situazione connessa al sistema commerciale, appare evidente che la scelta operata in funzione dell’inserimento del presente ambito con disciplina urbanistica speciale, consegua dall’analisi del contesto di riferimento rispetto alla situazione che caratterizza il polo di Campi in termini di funzioni insediate e in ragione della relativa posizione.

(Segue stralcio tav. 2.8 relativa al sistema commerciale)





COMUNE DI GENOVA



Esaminando lo stralcio della tavola di cui sopra, emerge infatti che la localizzazione individuata con il triangolo arancione n. 1 (Sogegross) è defilata e, sostanzialmente, equidistante rispetto alle concentrazioni di attività di vendita al minuto presenti nell'immediato intorno, identificate essenzialmente nei centri integrati di via.

Per quanto concerne la grande distribuzione alimentare, la struttura più vicina dista oltre 7 Km (centro commerciale di S. Biagio), posto che le distanze inferiori intercorrenti nei confronti delle grandi strutture di vendita di generi alimentari e misti indicate sulla stessa tav. 2.8, comprese in linea d'aria tra circa 2,5 Km (Sestri Ponente) e circa 4,5 Km (Portoria) non riguardano la vendita di generi alimentari.

Peraltro l'ipermercato di Bolzaneto oltre ad avere un peso dimensionale ben più alto offre autonomamente un'attrattiva di maggiore richiamo sia in ragione della diversificazione dell'offerta sia in ragione della concentrazione entro un unico fabbricato.

CONTENUTI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AL P.U.C. VIGENTE E CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE

Relativamente agli interventi di cui al presente progetto, funzionali all'attivazione di una GSV di generi alimentari in luogo dell'attività di commercio all'ingrosso esistente, avuto riguardo alle discipline introdotte dal Progetto definitivo del nuovo P.U.C., la variante urbanistica al vigente P.U.C. comporta:

- la specifica destinazione a grande struttura di vendita di generi alimentari diversamente da quanto previsto in origine dalla relazione illustrativa del PRG '97 trasformato in PUC nella fase approvativa;
- la soppressione del distretto aggregato 24C;
- la perimetrazione, all'interno della zona speciale, di una esigua parte del Distretto Logistico 23b di CAMPI NORD, corrispondente ad una striscia di terreno parallela al fronte nord/est del fabbricato di Sogegross, della larghezza pari a circa 8 mt;
- i necessari adeguamenti cartografici.



COMUNE DI GENOVA

Tale variante al P.U.C. vigente, riconducibile all'ipotesi di cui all'art. 44 della L.R. n. 36/97, è finalizzata a concretarne il riallineamento con quello adottato, pur nel contesto della relativa zonizzazione, con l'obiettivo di consentire alla Sogegross S.p.A. la trasformazione della propria attività di commercio all'ingrosso in una grande struttura di vendita al minuto all'interno del capannone esistente oggetto degli interventi di modifica.

Nello specifico, il lotto, meglio individuato nell'allegato stralcio cartografico dei fogli 27 e 37 del P.U.C. vigente, ricade nel Distretto Aggregato n. 24c di CAMPI che residua a seguito dell'approvazione del progetto di IKEA citato in premessa, viene individuato con apposito perimetro e rinviato alla norma speciale n. 78, al fine di consentire la realizzazione degli interventi previsti dal progetto in esame.

Si rammenta quanto già segnalato nel parere relativo al progetto di IKEA in ordine all'adeguamento della posizione della sottozona XV, indicata tra il Distretto aggregato 24b e il Distretto aggregato 24c, con la rettifica del tracciato della sede stradale compreso il ponte di attraversamento del torrente Polcevera, posto che tale errore di trasposizione grafica è stato corretto in quella sede.

Per quanto concerne la variante connessa al progetto di ampliamento si propone l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. DD10 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

art. DD10) Sottozona DD: Ambiti speciali

omissis

Norma speciale (78)

È ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali. La parte di fabbricato e la relativa area di pertinenza, non interessati dal presente progetto, in quanto di proprietà di terzi, restano assoggettati alla disciplina dell'art. Dst 12 delle N.d.A. del PUC vigente.

La classificazione della variante al PUC vigente tra quelle di cui all'art. 44 della L.R. n. 36/97 in questa fase, vista la destinazione urbanistica introdotta dal PUC in itinere per l'area interessata dal presente progetto e soprattutto considerato che tale variante consiste nell'adeguamento alle indicazioni dallo stesso introdotte in ordine a tale area, assume un significato di carattere formale più che sostanziale.

La variante non risulta infatti coerente con la disciplina urbanistico-commerciale del Piano Urbanistico Comunale vigente posto che lo stesso considerava ammissibile una sola nuova aggregazione commerciale, collocata nel levante cittadino, incentrata su un ipermercato alimentare; ciò tendeva a limitare il riprodursi di Grandi Strutture di Vendita di generi alimentari, mentre considerava compatibile l'insediamento di G.S.V. non alimentari, come chiaramente evidenziato nella relazione illustrativa del P.R.G. adottato nel 1997 e, quindi, non poteva tenere conto dell'evoluzione che si sarebbe registrata sul fronte della



COMUNE DI GENOVA

liberalizzazione della attività commerciali concretizzatasi con i provvedimenti legislativi di settore.

Risulta quindi evidente che le strategie del PUC vigente sul fronte della grande distribuzione di generi alimentari, ormai superate dalla provvedimenti legislativi che ne richiederebbero una revisione, erano volte più a alla riorganizzazione e alla ricollocazione degli insediamenti esistenti che non alla realizzazione di nuove strutture, senza però escludere nuove GSV ancorchè non in sito.

Nel caso specifico si tratta di una riorganizzazione e diversificazione di un'attività che è presente in più parti del tessuto cittadino per cui, la mancanza di una previsione specifica di tale riassetto nel contesto di Campi, pur innescando la necessità di fare ricorso alla procedura di cui all'art. 44 connessa alla ricomposizione delle strategie di fondo del PUC vigente, lo rende meramente formale in ragione di quanto sopra argomentato e per effetto di quanto introdotto dal PUC in itinere e dalla relativa salvaguardia.

Pertanto alla luce delle considerazioni esposte e dell'opportunità del ricorso alla variante chiesto dagli operatori per allineare il "vecchio" piano con il nuovo, al fine di abbreviare i tempi di attuazione, la presente variante al vigente PUC si traduce meramente in un logico e coerente passaggio verso la disciplina delle nuove previsioni pianificatorie, rispetto alle indicazioni di uno strumento urbanistico generale in vigore da circa 15 anni.

Peraltro le considerazioni di merito connesse alla modifica delle previsioni urbanistiche rispetto all'originario distretto aggregato 24C tengono conto della fisionomia assunta dalla zona di Campi a seguito dell'attuazione delle previsioni pianificatorie di settore (sovraordinate) e di quelle urbanistiche generali (comunali) che si sono succedute negli ultimi 20 anni, dal P.T.C. I.P. A.C.L. approvato nel 1992 al P.U.C. vigente approvato nel 2000, posto che tale fisionomia è frutto di una modifica dei presupposti della riconversione dell'originaria zona industriale, considerato che lo scenario prefigurato in origine (polo tecnologico) è stato anch'esso oggetto di un'evoluzione verso un assetto misto caratterizzato dalla presenza di grandi spazi commerciali.

Conseguentemente la zona ha assunto un ruolo diverso che svolge funzione di grande attrattiva in cui una grande struttura di vendita alimentare può certamente coesistere proprio in ragione del flusso di utenza indotto dalle attività economiche presenti la cui clientela, alla stessa stregua di quella che si rivolge ai centri commerciali, avrà a disposizione anche questa tipologia merceologica.

Alla luce delle potenzialità presenti in sito e della relativa localizzazione rispetto del contesto edificato a carattere residenziale è stato quindi ritenuto possibile ammettere la conversione dell'attività da ingrosso al minuto attraverso una disciplina speciale che consente specifica operatività.

Atti ed elaborati da approvare

Stralci cartografici del P.U.C. e delle schede dei distretti 23b e 24c nella versione vigente e nella versione modificata per effetto della variante.

VALUTAZIONI GENERALI E CONCLUSIVE



COMUNE DI GENOVA

Il progetto e la relativa variante, di cui si propone l'approvazione, consentono quindi di dare operatività nell'immediato alla disciplina urbanistica speciale introdotta con l'adozione del progetto preliminare, allo scopo di consentire una maggiore diversificazione dell'attività svolta dalla società richiedente e garantirne la permanenza nel contesto del territorio comunale, tenuto conto delle esigenze che ne hanno motivato la richiesta sul tema del relativo consolidamento e della rilevanza della stessa nel campo della distribuzione alimentare, posto che la diversificazione in favore dell'attività di vendita al minuto è strettamente connessa alle prospettive aziendali e, conseguentemente, agli aspetti occupazionali.

Il progetto edilizio, alla luce delle verifiche svolte, risulta conforme alla disciplina del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, generando la necessità di approvare la descritta variante urbanistica riconducibile all'ipotesi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97, che, come meglio specificato nelle premesse e nel corpo della presente relazione, concretizza l'allineamento del P.U.C. vigente alle previsioni del PUC in itinere.

Si evidenzia che le modifiche alla zonizzazione del vigente P.U.C. riguardano una zona del P.T.C.P. non assoggettata a specifica ed autonoma disciplina paesistica e si ribadisce che la Regione Liguria nell'espressione del parere di competenza sul progetto preliminare, ai sensi dell'art. 39 1° comma della L.R. n. 36/97, non ha rilevato elementi di contrarietà all'intervento specificatamente disciplinato dalla citata norma speciale n. 55, né sotto gli altri profili tra i quali risulta determinante quello commerciale, conseguentemente il progetto definitivo ha ribadito la scelta operata in origine.

Alla luce di quanto argomentato nella presente relazione, coerentemente con gli atti assunti sul fronte pianificatorio, si ritiene di proporre alla Civica Amministrazione la variante al P.U.C. vigente connessa al presente progetto finalizzato all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari di Sogegross S.p.A, nei limiti e nei contenuti sopra descritti.

Maggio 2015

Il Funzionario
Geom. Luca Frescia



Genova Colonna 17.03.2015

5

COMUNE DI GENOVA

MUNICIPIO VI - GENOVA MEDIO PONENTE

ESTRATTO DAL VERBALE DELLA SEDUTA DEL GIORNO 12 MARZO 2015

Argomento n. XXII

Deliberazione n. =

OGGETTO: VALUTAZIONE DEL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO VI MEDIO PONENTE IN MERITO AL IN MERITO AL PROGETTO IN VARIANTE P.U.C. VIGENTE - RICONDUCIBILE ALLA FATTISPECIE INDICATA ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 - DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS S.P.A., PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI (S.U. 176/2010).

L'anno **duemilaquindici** addì **dodici** del mese di **marzo** in Genova, nei locali siti in Via Sestri 7, alle ore **9,00** si è riunito il Consiglio del Municipio in seduta ordinaria di prima convocazione come da nota n. 67110 del 04.03.2015 ai sensi dell'art. 25 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione municipale.

Alle ore **9,30** il Presidente ordina l'appello nominale che espone le seguenti risultanze:

PRESENTI: il Presidente **SPATOLA** Giuseppe

i Consiglieri: **AMORFINI** Maurizio, **BIANCHI** Mario, **BIANCONI** Severino, **BOMMARA** Ferruccio, **CENTOFANTI** Maria Luisa, **CONTINI** Andrea, **GELLI** Fabrizio, **MANGANARO** Giovanni Fabio, **MONTAUTI** Mauro, **MURATORE** Eugenio, **RAPETTI** Andrea, **REPETTO** Olindo, **ROMEO** Massimo, **SANTAGATA** Annibale, **VALLI** Enrico, **VAROSIO** Pietro.

in numero di **diciassette**

ASSENTI i Consiglieri: **BACCIARELLI** Francesco, **DONATI** Antonio, **GODANI** Martina, **LORENZINI** Luigi Federico, **REPETTO** Paolo, **SCIOTTO** Claudio, **SPATOLA** Alberto.

in numero di **sette**

GIUSTIFICATI i Consiglieri: **BACCIARELLI** Francesco, **DONATI** Antonio, **GODANI** Martina, **LORENZINI** Luigi Federico, **REPETTO** Paolo, **SCIOTTO** Claudio, **SPATOLA** Alberto.

ASSISTE IL SEGRETARIO: Marina Fassone (I.S.A.) - Giuseppina Missio (I.S.A)

Partecipa il Segretario Generale del Municipio Dott.ssa Antonella Gardella.

Il Presidente, dichiarata aperta la seduta, ha nominato scrutatori i Consiglieri: Amorfini (Lega Nord), Muratore (Gruppo Misto) e Repetto O. (P.D.)

DOPO L'APPELLO SI SONO VERIFICATE LE SEGUENTI VARIAZIONI NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO: Durante la trattazione dell'Arg. **XX** esce dall'aula il Cons. Manganaro (P.D.) portando a **16** il numero dei presenti in aula. Alle ore 12,00 il Presidente sospende la seduta (Arg. **XXI**) che riprende alle ore 12.45 con la presenza di **16** consiglieri.

Durante la trattazione dell'Arg. **XXII** rientra in aula il Cons. Manganaro (P.D.) ed escono i Cons. Varosio (P.D.L.) e Contini (P.D.) portando a **15** i presenti in aula.

Durante la trattazione dell'Arg. **XXIII** lascia l'aula il Cons. Rapetti (Progresso Ligure) e rientra il Cons. Contini (P.D.), i presenti in aula sono **15**. Alle ore 14,15 il Presidente sospende la seduta che riprende alle ore 14.45 con la presenza di numero **16** Consiglieri essendo sopraggiunto il Cons. Bacciarelli (P.D.).

Alle ore **19.00** il Presidente dichiara chiusa la seduta.

XXII VALUTAZIONE DEL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO VI MEDIO PONENTE IN MERITO AL IN MERITO AL PROGETTO IN VARIANTE P.U.C. VIGENTE - RICONDUCEBILE ALLA FATTISPECIE INDICATA ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 - DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS S.P.A., PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI (S.U. 176/2010).

Il Presidente Giuseppe Spatola,

Considerato che è la Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti – Sportello Unico delle Imprese ha inviato per le valutazioni del caso con la nota prot.n. 26640 del 28.01.2015 gli elaborati progettuali riferiti al progetto supra menzionato;

Ritenuto opportuno, da parte della Giunta Municipale, portare a conoscenza della Commissione Municipale Permanente competente in materia la suddetta documentazione al fine di una valutazione da parte della stessa;

Preso atto che la Commissione sopra citata che si è riunita in sedute pubbliche in data 10 febbraio 2015 con la partecipazione di Funzionari della Direzione Urbanistica e in data 10 marzo 2015, presa visione della documentazione pervenuta ha elaborato valutazioni in merito;

Propone al Consiglio Municipale di far proprie le valutazioni scaturite negli incontri sopra citati e testualmente riportate nel documento in approvazione.

Invita il Consiglio ad esprimersi in merito
(omessa la discussione)

Esauriti gli interventi il Consiglio del Municipio VI Medio Ponente mediante votazione eseguita per alzata di mano con l'assistenza degli scrutatori che evidenzia: **15 Consiglieri presenti – 13 voti favorevoli – 2 astenuti (Bianconi – S.E.L.) – (Manganaro - P.D.)**

ALL'UNANIMITA' APPROVA

il documento sotto riportato:

“Per discutere di quanto in oggetto, la **2° Commissione Municipale Permanente**, competente per il Municipio VI Medio Ponente, si è riunita formalmente il giorno **10 febbraio 2015** con il supporto tecnico di due funzionari della Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti per un incontro istruttorio.

Successivamente il giorno **10 marzo 2015** ha valutato preliminarmente il progetto presentato nel 2010 da Sogegross S.p.a. al seguito del quale il fabbricato ubicato in via Perini 9 passerebbe da deposito e vendita all'ingrosso a grande struttura di vendita (g.s.v.) al dettaglio di generi alimentari. In tale occasione sono anche stati convocati per un'audizione i Rappresentanti di Sogegross, intervenuti nelle persone del Dott. Antonio Mantero ed Arch. Canepa, ed i Rappresentanti di Confesercenti ed ASCOM Genova non intervenuti all'incontro, precedentemente uditi (Sogegross e Confesercenti) dalla Giunta Municipale rispettivamente in data 6/3 e 5/3 uu.ss.

L'iter autorizzativo riferito al progetto, per potersi concludere prima dell'approvazione del progetto definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, necessita di una variante urbanistica di allineamento tra il PUC vigente ed il PUC adottato.

Premesso che il PUC vigente del 2000 indica, per le aree interessate dal progetto, le seguenti funzioni ammesse: servizi pubblici, parcheggi pubblici, viabilità secondaria, pubblici esercizi, assistenza alla mobilità veicolare, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, direzionale, terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso;

Premesso che l'attuale progetto di PUC 2011 adottato prevede strutture di vendita di generi alimentari a seguito dell'approvazione di specifico emendamento votato durante la seduta di C.C. del 7 dicembre 2011;

Premesso che la 2° Commissione, così come il Consiglio del Municipio VI, in più occasioni, ha espresso la sua contrarietà, in termini di principio, in merito all'aumento delle superfici asservite alla grande distribuzione commerciale sul territorio di competenza, al fine di preservare il tessuto commerciale storicamente esistente e fortemente caratterizzante le delegazioni di Sestri Ponente e Cornigliano, a meno che tali interventi non vengano realizzati in modo da consentire un'integrazione tra le varie componenti attraverso cui si esplica la funzione commerciale (piccola, media e grande distribuzione), con reciproco vantaggio, distinta specializzazione e complessiva integrazione con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche, ecc);

Premesso che la 2° Commissione, così come il Consiglio del Municipio VI, ha sempre espresso ed esprime, in linea di principio, la sua contrarietà ad un utilizzo di aree libere o dismesse da parte di nuovi insediamenti distributivi, sia perché questa Città ha bisogno di decongestionare la sua trama edilizia per rendere il suo territorio idrogeologicamente meno fragile, a tutto vantaggio di spazi liberi ed asserviti alla pubblica fruizione ed all'aggregazione sociale, sia perché spesso la "valorizzazione" di aree dismesse, attraverso la loro destinazione commerciale, si accompagna ad una strisciante quanto speculativa e perniciosa deindustrializzazione;

Premesso che l'attività distributiva, se rivolta esclusivamente al territorio circostante, esercita una funzione drenante rispetto al reddito ivi prodotto con effetti pressoché nulli sui saldi occupazionali e reddituali cittadini e regionali e che, nel lungo periodo, attesa l'età media anagrafica della nostra Città e, conseguentemente, il tasso di reddito pensionistico a fronte del reddito complessivo, se non si assisterà ad una inversione di tendenza, si dovrà registrare una sovrabbondanza di strutture commerciali rispetto alle esigenze locali di presidi distributivi;

Premesso che la 2° Commissione ha attentamente valutato l'impatto che la g.s.v. di cui si discute potrà eventualmente avere sugli equilibri economici dei piccoli operatori locali, non tanto e non solo per l'attività concorrenziale "a valle" che può esercitare attraverso la potenziale sottrazione di clientela, ma, soprattutto, in virtù della potenziale sottrazione, agli stessi, di un vicino e comodo punto di approvvigionamento all'ingrosso;

Premesso e ritenuto che qualsiasi variante debba essere accompagnata da adeguata valutazione di tutte le variabili coinvolte, non ultimo l'impatto che la stessa può comportare sul piano viabilistico, acustico ed ambientale in genere.

Tutto ciò premesso si svolgono le seguenti considerazioni con riferimento a ciascuno dei punti sopracitati.

Considerato che a Campi può considerarsi ormai concluso il processo di evoluzione e trasformazione post industriale, che vede la presenza di un grande ed articolato complesso di attività produttive e di vendita di vario genere, tra le quali appunto il fabbricato della Sogegross, per cui non siamo di fronte ad aree su cui insistono manufatti recentemente dismessi che stiamo

per sottrarre a destinazione d'uso di tipo industriale e quindi di fronte alla creazione di una nuova, vasta area commerciale, bensì di fronte ad un processo che reputiamo abbia veramente riqualificato un'area che dopo aver ospitato attività produttive fortemente impattanti versava in stato di grande degrado;

Considerato che è emerso dalle discussioni avvenute in Commissione 2° la particolarità di una situazione che contempla la richiesta di variante da parte di un'attività sussistente da tempo sul territorio di Campi che non amplierà la superficie occupata, per cui non si ravvisano asservimenti di spazi ad oggi liberi;

Considerato che l'attività che verrebbe svolta da Sogegross, sia per la collocazione logistica che la rende facilmente raggiungibile anche e soprattutto dalle direttrici di traffico provenienti da nord e, quindi, da fuori Provincia e Regione, sia per l'integrazione con altre attività distributive di generi non alimentari e durevoli (arredamento, ecc.) presenti nel distretto di Campi, che ne potenzia l'attrattività verso una clientela non locale, potrebbe essere in grado di convogliare reddito extraregionale verso il nostro territorio, alzando quindi le possibilità che l'operazione produca un saldo netto positivo di tipo occupazionale e reddituale;

Considerato che, dall'audizione avuta in 2° commissione del Rappresentante Sogegross emerge quanto già dallo stesso affermato alla Giunta Municipale e cioè che la Società intende mantenere all'interno del nostro territorio municipale, anche a seguito di eventuale approvazione della variante di cui trattasi, il servizio di rifornimento all'ingrosso già da tempo presente e consolidato e che potrebbe, se venisse meno, influire negativamente sull'equilibrio economico dei piccoli operatori che ad esso si rivolgono;

Considerato che da nota della Direzione Urbanistica del 20/2 u.s., prot. 54010, giunta al Municipio a seguito di richiesta effettuata dal Presidente con nota del 18/2 u.s. prot. 50726, si deduce che il gettito incamerato dal Comune di Genova negli anni 2010-2014, derivante dalla "monetizzazione" degli standard urbanistici di progetti effettuati sul territorio del Medio Ponente, così come previsto da Delibera di C.C. n.20/2009, corrisponde a circa 2.200.000 € e che al momento non è disponibile (nonostante espressa richiesta avanzata dal Presidente in data 27/2 u.s.) alcuna evidenza che tali cifre siano state in effetti, complessivamente o parzialmente, investite sul territorio dal quale sono state originate;

Considerato che alle somme di cui al precedente capoverso vanno aggiunte ulteriori 217.000 € circa, sempre imputabili a "monetizzazioni" riguardanti standard urbanistici e derivanti da intervento in via di definizione, relativo ad ampliamento di g.s.v. di generi non alimentari richiesto da IKEA;

Considerato che sempre dalla predetta nota della Direzione Urbanistica si desume altresì che il gettito incamerato dal Comune di Genova a titolo di "oneri di urbanizzazione" per interventi effettuati sul territorio del Medio-Ponente negli anni 2010-2014 corrisponde a circa 3.500.000 €, cui andranno presumibilmente aggiunti ulteriori € 2.200.000 circa per "oneri di urbanizzazione" derivanti dal precitato progetto IKEA;

Considerato che l'eventuale esito positivo dell'iter di autorizzazione del progetto Sogegross in discussione porterebbe il richiedente a dover versare oneri a favore del Comune di Genova, riguardanti la "monetizzazione" degli standard urbanistici (€ 800.976) e il pagamento degli "oneri di urbanizzazione" (€ 760.647,39) per un importo complessivo previsto di oltre €1.500.000;

Considerato e sottolineato pertanto il fatto che dal 2010 al 2014, per interventi realizzati o realizzandi sul territorio del Medio-Ponente, il Comune di Genova ha conseguito o potrà conseguire risorse per un totale di circa € 9.622.000;

Considerato che quella doverosa integrazione tra presidi distributivi e territorio circostante di cui si trattava nella terza "premessa" richiede anche interventi pubblici di riqualificazione delle zone interessate per potenziarne l'attrattività residenziale, commerciale, ludico/aggreativa, sociale e produttiva, e consentirne una più agevole accessibilità, sia attraverso la pedonalità che la mobilità, pubblica e privata;

Considerato che la sostenibilità dell'intervento di cui trattasi deve essere il frutto di un'attenta analisi di impatto trasportistico ed ambientale e la compatibilità tra attività commerciali e produttive è spesso subordinata all'effettuazione di investimenti pubblici;

Considerata la necessità di riqualificazione di molte parti dell'area Campi, indipendentemente dalla autorizzazione e realizzazione di qualsivoglia progetto privato, in particolare (ma non solo) per quanto riguarda l'interruzione della viabilità da e per Corso Perrone che rappresenta un grande disagio per i residenti della zona, ma anche per i numerosi e potenziali utenti dell'intera area.

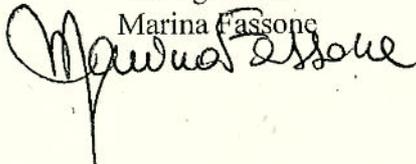
Tutto ciò considerato,

la Seconda Commissione Municipale propone di accettare l'ipotesi di variante di allineamento dei piani urbanistici come indicato in oggetto esclusivamente alle seguenti condizioni:

- che venga effettuata un'adeguata analisi sull'impatto trasportistico ed ambientale dell'autorizzanda attività, tenuto ovviamente conto delle attività in essere e dei progetti in via di definizione (IKEA);
- che vengano individuati, a seguito della predetta analisi, gli investimenti pubblici e privati necessari per rendere ecosostenibile e compatibile con il territorio circostante il progetto di cui si discute;
- che vengano, insieme con il Municipio Medio-Ponente, individuati altresì tutti gli interventi pubblici necessari per realizzare la più volte ricordata integrazione tra presidi distributivi e territorio circostante;
- che siano richieste a Sogegross opportune garanzie affinché non venga meno, sul nostro territorio municipale la già consolidata attività di rifornimento all'ingrosso;
- che sia le cifre derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici, sia quelle relative agli oneri di urbanizzazione, derivanti dall'operazione Sogegross e dall'operazione IKEA (anch'essa in corso di definizione), a parziale compensazione di analoghi proventi, già precedentemente incassati e mai integralmente investiti sul territorio da cui provenivano, vengano globalmente investite, sia per la riqualificazione urbanistica delle aree limitrofe, così come previsto dalla definizione degli standard e soprattutto per la messa in sicurezza e ripristino della viabilità di Corso Perrone, sia per la realizzazione degli interventi di compatibilizzazione del progetto come sopra richiesti."

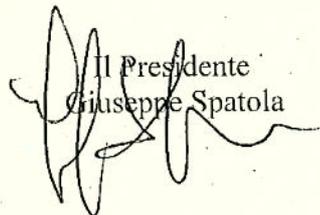
Il Segretario

Marina Fassone



Il Presidente

Giuseppe Spatola





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2015-DL-181 DEL 08/06/2015 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME
MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10
COMMA 3 L.R. 10/2012 E S.M.I.) PER L'APPROVAZIONE DEL
PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS. S.P.A. PER LA
RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON
IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI
UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI,
COMPORANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE
ALLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I..
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA
CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COOPERATIVE DETTAGLIANTI E PARERE DEL COMUNE DI
GENOVA, SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C.
VIGENTE.
PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR
LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON
CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA
SO.GE.GROSS. S.P.A. IN DATA 4 GIUGNO 2015.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

09/06/2015

Il Dirigente
Dott.ssa Luisa Gallo

Il Dirigente Responsabile
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 118 18 0	DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-181 DEL 08/06/2015	

**OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10 COMMA 3 L.R. 10/2012 E S.M.I.) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS. S.P.A. PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI, COMPORANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE ALLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I.
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE COOPERATIVE DETTAGLIANTI E PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE.
PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA SO.GE.GROSS. S.P.A. IN DATA 4 GIUGNO 2015**

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -
2015	73326		-----	E. 800.976	

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Genova, 09/06/2015

Il Dirigente
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2015-DL-181 DEL 08/06/2015 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME
MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10
COMMA 3 L.R. 10/2012 E S.M.I.) PER L'APPROVAZIONE DEL
PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS. S.P.A. PER LA
RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON
IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI
UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI,
COMPORANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE
ALLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I..
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA
CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COOPERATIVE DETTAGLIANTI E PARERE DEL COMUNE DI
GENOVA, SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C.
VIGENTE.
PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR
LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON
CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA
SO.GE.GROSS. S.P.A. IN DATA 4 GIUGNO 2015.**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
--

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

23/06/2015

Il Dirigente del Settore Contabilità e
Finanza
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2015-DL-181 DEL 08/06/2015 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME
MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10
COMMA 3 L.R. 10/2012 E S.M.I.) PER L'APPROVAZIONE DEL
PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS. S.P.A. PER LA
RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON
IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI
UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI,
COMPORANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE
ALLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I..
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA
CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COOPERATIVE DETTAGLIANTI E PARERE DEL COMUNE DI
GENOVA, SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C.
VIGENTE.
PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR
LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON
CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA
SO.GE.GROSS. S.P.A. IN DATA 4 GIUGNO 2015.**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)
Non necessita.

23/06/2015

Il Direttore di Ragioneria
[Dott.ssa Magda Marchese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2015-DL-181 DEL 08/06/2015 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME
MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10
COMMA 3 L.R. 10/2012 E S.M.I.) PER L'APPROVAZIONE DEL
PROGETTO PRESENTATO DALLA SOGEGROSS. S.P.A. PER LA
RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON
IL CIVICO 9 DI VIA L. PERINI, FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI
UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI,
COMPORANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE
ALLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I..
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA
CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COOPERATIVE DETTAGLIANTI E PARERE DEL COMUNE DI
GENOVA, SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C.
VIGENTE.
PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR
LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON
CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA
SO.GE.GROSS. S.P.A. IN DATA 4 GIUGNO 2015.**

**PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE
(Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento

01/07/2015

Il Vice Segretario Generale Vicario
[Avv. Graziella De Nitto]