COMUNE DI GENOVA

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

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 L.R. 10/2012 e s.i.m., per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. , in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone **(S.U.228/2014)** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Verbale della seduta istruttoria

16 luglio 2014

Il giorno 16 luglio 2014, alle ore 9.00, presso lo Sportello Unico per le Imprese, si è tenuta, in seduta istruttoria, Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., convocata con lettera prot. n. 192382 del 1.7.2014 (allegata), resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 13.7.2014 (allegato), relativa a:

Progetto: S.U.228/2014

Richiedente: Torre Campi S.r.l.

Progettista: Arch. Maurizio Canepa

Oggetto: Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014) in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Si procede alla lettura delle lettere prot. n. 192382 del 1.7.2014, con cui è stata convocata l'odierna Conferenza di Servizi, prot. n. 194375 del 2.7.2014, con cui la Società richiedente è stata informata della convocazione di cui sopra e prot. n. 194267 del 2.7.2014, in allegato alla quale copia della stessa convocazione è stata inviata al Presidente del Municipio VI Medio Ponente, (lettere tutte allegate), dopodiché si procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma).

La Torre Campi S.r.l., con sede in Genova, via Operai n. 20, iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Genova numero REA 429376, (C.F. e P.I.: 01703660991), con la Costruzioni S.p.A. ed anche in nome e per conto della Maisons du Monde Italie S.p.A. con sede in Milano, via V. Gioberti n. 1, iscritta alla Camera di commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Milano numero REA 1785551, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale è stato richiesto avvio di procedimento per l'approvazione del progetto che riguarda la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014), in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011. La realizzazione del suddetto intervento è finalizzata all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (nel settore merceologico dei mobili e complementi di arredo) per la quale la Maisons du Monde Italie S.p.A. in pari data ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza (integrata mediante la produzione di allegati il successivo 10 luglio) finalizzata a conseguire autorizzazione per una S.N.V. di mq. 2.930, per la quale in parallelo al procedimento che si avvia in questa sede, sarà esperita procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 e 21 della L.R. 1/2007 e s.i.m.

Il progetto di cui oggi è caso costituisce attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure approvato con D.C.R. 95/1992, del quale con delibera del Consiglio Comunale 115 del 1999 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi, i cui contenuti relativamente al "lotto 6b" (che risultava non essere ancora attuato) sono stati confermati dal SAU approvato con D.C.C. n. 3/2005 e le cui previsioni costituiscono norma di attuazione del PUC vigente.

In conformità con le indicazioni della sopra richiamata strumentazione urbanistica, sono stati attuati tutti i lotti costituenti l'ambito oggetto del S.A.U., tranne il "Lotto 6b", oggetto dell'odierna soluzione progettuale, ove i lavori per la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale/commerciale sono da tempo sospesi in quanto, causa il perdurare della stagnazione dell'economia, è venuto meno l'interesse dell'Operatore che, in tempi recenti, con lettera pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 28.1.2014 assunta a protocollo n. 26508 (allegata) ha rinunciato anche alla possibilità di realizzare sullo stesso sedime un insediamento ricettivo, commerciale e per servizi all'impresa. Progetto per l'approvazione del quale in data 19.2.2013, era stato attivato presso lo Sportello Unico per le Imprese procedimento concertativo ex art. 10 comma 3 L.R. 10/2012 e s.i.m., in variante al P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 e s.i.m. ed in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011.

La Torre Campi S.r.l., allo scopo di perseguire l'attuazione del suddetto "Lotto 6 b", per il quale ha sin qui sostenuto ingenti spese per l'acquisto dell'area e l'esecuzione delle opere di fondazione e struttura in elevazione del fabbricato originariamente assentito con Permesso di Costruire n. 534 del 11.6.2002, il 28 gennaio u.s., ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese uno "Studio di Fattibilità" riferito alla costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, per una Superficie Agibile di mq. 4100, ove attivare una grande struttura di vendita di generi non alimentari nel settore merceologico dei complementi per arredo, con superficie netta di vendita di mq. 3.100 circa.

La suddetta proposta progettuale è stata oggetto di approfondita valutazione da parte del Settore Urbanistica ad esito della quale, come posto in evidenza sulla "Scheda di valutazione Preliminare" (allegata), per le motivazioni nella stessa meglio esplicitare, considerato che l'intervento risulta essere conforme con le indicazioni del PUC vigente in quanto attuativo delle previsioni insediative del "SAU di Campi", risultano sussistere le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione di ritenere attivabile il procedimento per l'approvazione del progetto in modifica del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, che indica Ambito di Riqualificazione Produttivo Urbano (AR-PU), individuando un "Ambito con disciplina urbanistica speciale" che faccia salve le indicazioni del SAU di Campi, allo scopo di completarne le previsioni insediative relativamente al "Lotto 6b".

Considerato quanto sopra, l'istanza della Torre Campi S.r.l. e la "Scheda di valutazione preliminare" predisposta dagli Uffici, sono state oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale che, con Decisione n. 25 del 20 marzo u.s. (allegata) e per le motivazioni nella stessa puntualmente specificate, ha dato mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare, tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m., finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in parziale modifica del Progetto preliminare di PUC il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla Torre Campi S.r.l., come in premessa citata, in quanto attuativa delle previsioni insediative del S.A.U. di Campi approvato con D.C.C. 115/1999, i cui contenuti, relativamente al "lotto 6b", sono stati confermati dal S.A.U. di Campi approvato con D.C.C. 3/2005 ed integralmente recepiti dal PUC vigente.

Ad esito di quanto sopra, in data 27.6.2014, la Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto della Maisons du Monde Italie S.p.A., ha presentato presso lo Sportello unico per le Imprese progetto assunto a protocollo S.U.228/2014, chiedendo attivazione del procedimento concertativo ex art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. riferito alla realizzazione di quanto in argomento.

L'Arch. Maurizio Canepa e l'Ing. Filippo Dellepiane, in via preliminare rispetto alla descrizione del progetto, ritengono dover fornire alcune *"informazioni"* di carattere generale necessarie ad un migliore inquadramento di quanto illustrato sugli elaborati tecnico grafici e descrittivi prodotti in allegato all'istanza.

La Torre Campi s.r.l, proprietaria dell'area di intervento, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 534/2002 aveva iniziato i lavori per la realizzazione di un edificio a destinazione direzionale/commerciale, articolato in numero 17 piani di cui 2 sotto strada e 15 in elevazione, per una superficie complessiva (SLU) di 9.850 mq, del quale ad oggi risultano essere state eseguite:

- le opere di scavo e preparazione d'area con platea di fondo (parzialmente a "vasca "bianca");
- muri di contenimento perimetrali, etc. necessari alla prevista realizzazione dei parcheggi interrati oggi a qt. 3.00;
- pali di grande diametro per le fondazioni e la struttura in c.a. dei corpi scale ed ascensori a servizio del previsto edificio fino al livello di C.so Perrone;
- la realizzazione di due solai (piastri, travi, tegoli, etc.) in struttura prefabbricata e correlate varie opere di ingegneria ed accessorie di contorno.

I suddetti lavori sono stati sospesi alcuni anni or sono a seguito dell'esigenza di variare parzialmente le destinazioni d'uso del manufatto originariamente previste e del perdurare della stagnazione economica.

Recentemente un'importante Società francese che opera in tutta Europa nel settore della commercializzazione di arredamento, articoli per la casa, etc. ha manifestato l'interesse e la volontà ad essere presente anche a Genova. A seguito di tale manifestazione d'interesse la Torre Campi S.r.l., in data 28.01.2014, ha depositato presso lo Sportello Unico per le Imprese uno "studio di fattibilità" finalizzato a rappresentare le esigenze distributive e dimensionali di un nuovo edificio a destinazione commerciale con relative dotazioni di parcheggio, spazi di servizio ed accessori. Intervento in merito alla procedibilità del quale la Giunta Comunale, con propria Decisione n. 25/2014 del 20.03.2014, ha manifestato assenso. A seguito di tale favorevole, seppur preliminare, valutazione, la Società proponente, al fine di dare concreta attuazione al nuovo intervento, ha depositato presso lo Sportello Unico per le Imprese una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell' art. 7 della L.R. 10/2012 e s.i.m. (pratica assunta a protocollo S.U.178/2014 del 26.05.2014) concernente demolizione di parti strutturali, eseguite in conformità con il suddetto P.C. 534/2002, con coerenti e compatibili con la nuova soluzione progettuale finalizzata all'insediamento della Maisons du Monde Italie S.r.l., con riferimento alla previsione di realizzazione della quale si renderà necessario eseguire anche alcuni interventi per la messa in sicurezza di parte degli elementi strutturali sin qui eseguiti e fondo vasca.

A completamento delle "informazioni" di carattere generale si ritiene a questo punto necessario fornire il "profilo" della Società che attiverà la nuova struttura di vendita e nella fattispecie "MAISONS DU MONDE" già presente peraltro anche al Centro Commerciale le Officine di Savona ed all'Outlet di Serravalle Scrivia :

Il fondatore e direttore di questa società, Xavier Marie, ha aperto il suo primo negozio di "Maisons du Monde" a Bordeaux nell'aprile 1996. Da allora la Società è in forte espansione. Ne è conferma il fatto che apre circa 15-20 negozi all'anno in Francia ed in Europa. Oltre a questi la società ha anche 14 negozi sotto l'insegna "La maison", principalmente situati nella

Francia occidentale. Presente sul mercato internazionale dal 2007, Maisons du Monde consegna in diversi paesi europei attraverso il suo negozio online. Il sito è disponibile in 6 lingue: francese, tedesco, spagnolo, italiano, olandese e inglese e permette di ordinare in 12 paesi. Con il miglioramento costante delle collezioni e la regolare apertura di nuovi negozi, Maisons du Monde è oggi il marchio più performante nel mercato.Primario obiettivo è quello di aprire il mondo dell'arredo ad una clientela estremamente diversificata, con prezzi più convenienti rispetto al mercato tradizionale. L'80% delle collezioni sono disegnate dai designer interni. Questo permette di creare prodotti unici e stare quindi al passo con le tendenze. E' probabilmente per questo che sono anche fortemente presenti nelle riviste di stile e di arredo. Maisons du Monde ha scelto di coniugare in un'unica formula, la forza della grande distribuzione e il senso di accoglienza di una boutique, La grande distribuzione, visto il gran numero di referenze, i volumi delle consegne e la rotazione delle scorte. Lo spirito della boutique, grazie ad un'accurata promozione dei prodotti, la ricercatezza delle vetrine, la scenografia dei corner, lo stare al passo con le tendenze della moda, e naturalmente lo spirito decò. *Maisons du Monde ha sempre avuto l'ambizione di essere e di voler restare una presenza esemplare nell'ambito dell'economia responsabile. Con una significativa presenza nei paesi in via di sviluppo, l' azienda garantisce ai propri fornitori un progresso sociale compatibile con la salvaguardia delle risorse naturali. Questo richiede percorsi di tracciabilità e di certificazione delle forniture. Ma anche un forte impegno finanziario per progetti di sviluppo sostenibile e di aiuti alle comunità locali.*

L'attività prevalente del nuovo Negozio di Campi sarà quindi relativa al *commercio al dettaglio di articoli di arredamento e decorazione degli ambienti interni ed esterni, oggettistica e biancheria per la casa prevedendo* nuova occupazione di 30 addetti, distribuiti su turni, ai quali verranno attribuite le necessarie e diverse mansioni.

Per l'insediamento della Nuova attività è stato ritenuto opportuno "ripensare" un edificio che potesse in qualche modo essere "calato" all'interno delle "opere d'arte" a suo tempo realizzate: .... all'interno cioè del "catino" costituito dai muri di contenimento perimetrali e dalla platea di fondo (vasca bianca) sulla quale "appoggiare" il nuovo manufatto. E' facile quindi comprendere la "complessità" dell'intervento ed i "vincoli al contorno" - tutti - che hanno determinato le scelte progettuali. La soluzione progettuale rappresentata sulle elaborazioni del progetto S.U.228/2014, riferisce ad un fabbricato articolato in 3 piani fuori terra, oltre a due piani interrati destinati ad autorimessa di pertinenza, per una altezza complessiva determinata in base alle esigenze dell'utente finale. Altezza della quale, in considerazione della particolare "geometria" del lotto e le diverse quote di imposta dell'edificio, risulta difficile definire con esattezza la dimensione, con riferimento alla articolazione dell'immobile si possono a titolo esemplificativo riportare i seguenti dati:
- fronte principale (ingresso) circa 18.20 mt.
- fronte laterale (Corso Perrone) circa17.70 mt.
- fronte laterale (Via Bianchi) circa 20.20 mt.

Per avere un riferimento visivo ed oggettivo prendendo come riferimento il fabbricato esistente posto a Nord del nuovo edificio la cui copertura risulta essere pari a metri 26,65 , la quota di copertura del magazzino fronte posteriore) sarà pari a circa 28,00 metri. Il nuovo fabbricato si sviluppa in pianta sulle geometrie del lotto ma senza "spigoli vivi" ed aggressivi aggetti (ove gli unici elementi esterni sono costituiti dalle scale esterne di sicurezza) e risulta essere articolato su cinque livelli dei quali due interrati destinati ad "autorimessa" e tre fuori terra destinati agli spazi "commerciali", magazzini, servizi, etc.Il collegamento verticale tra autorimessa e spazi commerciali è garantito da un corpo di collegamento che pur essendo contenuto all'interno dell'involucro risulta essere in realtà assolutamente separato. In buona sostanza dai due piani di autorimessa è possibile raggiungere il piano terra (a livello di C.so Perrone) e da questo, attraverso una zona porticata, direttamente il "negozio". Il magazzino ed i servizi generali sono ubicati al livello di copertura dell'edificio, della quale tuttavia viene

impegnata un parte ridotta rispetto all'impronta dell'edificio, si è infatti inteso privilegiare la realizzazione di un ampio spazio (prevalente rispetto al totale). Caratterizzato dalla presenza di un verde pensile di ampie dimensioni e per uno spessore variabile tra i 50 e i 60 cm. Sull'estradosso del locale destinato a magazzini e servizi è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di 31 Kw (mq.: 250) e di pannelli per solare termico necessari alla produzione di acqua calda sanitaria a servizio di spogliatoi e servizi. Com'è possibile rilevare direttamente dagli elaborati grafici, il nuovo edificio sarà servito da una viabilità interna privata sia per quanto riguarda l'accesso ed uscita delle autovetture dall'autorimessa interrata che dei mezzi pesanti per lo scarico merci che avverrà mediamente effettuato nelle ore notturne e con cadenza di 2 - 3 mezzi alla settimana. Una corsia di decelerazione/ingresso verrà realizzata in corrispondenza di Corso Perrone, sfruttando di massima il sedime del marciapiede attuale che verrà risistemato. Di qui una rampa carraia porterà a qt. 6.80~ corrispondente al Livello -1 dell'autorimessa. Sempre da questo livello - con rampa dedicata - è prevista l'immissione in Via R. Bianchi utilizzando il passo carraio già esistente e predisposto. Come già precedentemente evidenziato, lo "studio di fattibilità" di cui alla citata Decisione di Giunta n° 0025/2014, prevedeva la realizzazione a totale cura e spese dell'Operatore di una rotonda con relativa sistemazione degli spazi ad essa limitrofi. Questo in quanto era ed è peculiare interesse della P.A. "risolvere" il nodo viario costituito dall'intersezione tra Via Bianchi e C.so Perrone. In conseguenza nella predisposizione del progetto S.U.228/2014, con la finalità di dare concreta attuazione all'intervento, come è possibile verificare direttamente sugli elaborati di dettaglio all'uopo predisposti, è stata prevista - su spazi pubblici - la realizzazione di una rotonda, in grado di risolvere le problematiche sopra evidenziate.

Per concludere la seppur sommaria descrizione del progetto, per il quale si fa riferimento alle puntuali indicazioni contenute nella documentazione dello stesso, si procede all'illustrazione dei dati quantitativi più significativi:
Superficie lotto di intervento mq. 2.885,00
Superficie coperta mq. 1.782,00
Superficie Agibile a destinazione commerciale mq. 4.017,50
Superficie accessoria (porticato) mq. 55,00
Spazi dedicati ad impianti tecnologici mq. 151,80
Spazi dedicati alla sosta mq. 3.330,00 , articolati in 104 posti auto.

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

- **Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale,** in ordine a verifiche nei confronti delle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con Decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008 e s.i.m., in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica, materia disciplinata dalla L.R. 32/2012, in applicazione della quale con D.G.R. 223/2014, è stata esplicitata la facoltà per il Comune di poter verificare autonomamente - per le varianti di interesse locale, quale risulta essere quella sottesa all'approvazione del progetto in argomento –le condizioni di assoggettamento. Verifica che - per quanto riguarda il progetto in esame - sarà condotta dal Settore Urbanistica, del Comune, nell'ambito dell'istruttoria dello stesso, nei termini e secondo le modalità meglio specificate dalla Provincia di Genova - Direzione Ambiente, Ambiti Natuale e Trasporti, e Direzione Pianificazione Generale e di Bacino con lettera prot 46733/2014 del 9 maggio 2014

- **Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica,** al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere a modifica delle indicazioni del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

- **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino** al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere a modifica delle indicazioni del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

- **Mediterranea delle Acque S.p.A.**, al fine di condurre verifiche ed esprimere parere in ordine alla possibilità e modalità di esecuzione degli allacci alle reti nera e bianca comunali, degli scarichi provenienti dall'insediamento, come previsti dal progetto;

- **ASTER S.p.A.** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alle modifiche previste alla viabilità pubblica circostante, avuto particolare riguardo al progetto della nuova rotatoria, comportante anche integrazione dell'impianto di illuminazione pubblica per il quale fornire, ove ritenuto necessario, indicazioni in ordine alle modalità esecutive. Valutazioni che, avuto riguardo alla competenza competenze primaria della Direzione Manutenzione Infrastrutture (che partecipa al procedimento tramite il convocato Settore Strade) dovranno essere rese in via principale alla suddetta Direzione.

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento sotto altri profili, riconducibili a materie di competenze diverse da quelle del Comune, si prende atto che sono state depositate in atti del procedimento:

- lettera prot. n. 13863 del 8.7.2014, con la quale il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova, ha comunicato alla Torre Campi S.r.l. "Avvio di procedimento amministrativo ex DPR 151/2011 per Valutazione tecnica del progetto di prevenzione incendi;

- autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 dall'Ing. Giovanni Canepa, attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti Norme Igienico Sanitarie.

Per quanto riguarda valutazione di aspetti progettuali che riguardano materia la cui competenza è attribuita al Comune, sono state invitate a partecipare all'odierna seduta le Strutture sotto elencate le cui valutazioni - unitamente a quelle che saranno formulate dagli Uffici della **Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti,** cui è data attribuzione di svolgere le necessarie verifiche finalizzate alla definizione della Relazione Urbanistica sottesa alla modifica del progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/201 – concorreranno alla predisposizione di Deliberazione del Consiglio Comunale con la quale sarà espresso il parere sul progetto e formulata proposta alla Regione Liguria di modifica del progetto Preliminare di PUC in itinere, nonché, approvato l'Atto con il quale la Società proponente si impegna nei confronti del Comune alla realizzazione di interventi sulla viabilità pubblica, in particolare riferiti alla realizzazione di una rotatoria all'innesto tra Corso Ferdinando Maria Perrone e via Renata Bianchi :

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica,** in relazione a verifiche di ammissibilità nei confronti delle indicazioni della classificazione acustica del territorio comunale,avuto riguardo a quanto posto in evidenza nella relazione di

progetto, in apposito paragrafo ove, posto in evidenza che l'intervento non prevede emissioni rumorose tali da superare i limiti previsti per la Zona VI , viene precisato che per quanto attiene le condizioni di *"comfort ambientale"* interne al manufatto, l'involucro esterno dell'edificio è stato previsto in modo tale da garantire idonee prestazioni tali comunque da garantire un abbattimento acustico tra esterno ed interno pari a 40 dB.

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Settore Energia,** al fine di acquisirne le valutazioni in ordine alla rispondenza puntuale dell'intervento:

  - ai requisiti di risparmio energetico ai sensi del Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. 67/2010, nonchè quanto disposto dalla L.R. 22/2007 e suo regolamento di attuazione (RR 22.1.2009 n. 1) nonché dal D.Lgs 192/2005 e s.i.m. e dal DPR 59 art. 4;

  - ai requisiti di risparmio energetico ed in particolare i contenuti della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L.R. 10/1991 e s.i.m. (schema come da allegato E del D.Lgs. 192/2005 e s.i.m.)

- **Direzione Mobilità** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alla viabilità della zona di intervento, con particolare riguardo alla prevista rotatoria all'intersezione tra Corso Ferdinando Maria Perrone e via Renata Bianchi, nonché verificare i contenuti e l'adeguatezza del sistema di accessibilità, temi in relazione ai quali è stata prodotta specifica elaborazione riferita a "Studio di Impatto trasportistico";

- **Ufficio Geologico** per le verifiche del caso, con particolare riferimento alla verifica di rispondenza del progetto alle norme riguardanti il "rapporto di permeabilità" riferito sia al PUC vigente sia al Progetto preliminare di PUC in itinere, per il quale, avuto riguardo alla particolare circostanza che le opere di scavo e di fondazione e le opere relative ai piani interrati (pertanto sino al piano di campagna), risultano essere già state eseguite in conformità con il progetto precedentemente assentito (Permesso di Costruire n. 534 del 11.6.2002) sussistono le condizioni per riconoscere "oggettivo impedimento" di cui all'art. 14 – comma 5 lett. d) delle Norme Generali;

- **Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche,** per le verifiche del caso in relazione all'espressione di parere in ordine agli interventi riferiti in particolare alle modifiche indotte dal progetto al sistema della viabilità pubblica circostante il lotto di intervento;

- **Settore Strade,** al fine di esprimere conclusivo parere, anche alla luce della valutazioni che saranno rese da A.S. Ter., in ordine agli interventi previsti in modifica della viabilità pubblica, in particolare riferiti alla realizzazione della nuova rotatoria.

L'Arch. Cinzia Macciò, del Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche, alla luce di sommaria lettura del progetto svolta nel corso della seduta, pur apprezzando l'attenzione posta dal Progettista in relazione al superamento delle Barriere Architettoniche, si riserva di svolgere i necessari approfondimenti per i quali l'Arch. Maurizio Canepa, Progettista dell'intervento, dichiara la propria disponibilità per un incontro a breve finalizzato all'eventuale messa a punto del progetto.

Il Dott. Geol. Diego Bruzzo, dell'Ufficio Geologico, con riferimento agli aspetti di competenza, prende atto del fatto che l'intervento si cala nell'ambito di opere di scavo e

fondazionali già eseguite e per effetto delle quali il lotto di intervento risulta essere praticamente tutto impermeabile, si riserva pertanto di svolgere le verifiche del caso con riferimento ai sistemi adottati dai progettisti al fine delle verifiche di rispondenza del progetto alle norme riguardanti il "rapporto di permeabilità" riferito sia al PUC vigente sia al Progetto preliminare di PUC in itinere.

Il Geom. Gabriele Mazzei, della Direzione Mobilità, riferisce che il progetto ed in particolare la soluzione tecnica adottata per la nuova rotatoria alla confluenza tra corso F. M. Perrone e via Renata Bianchi, sono state oggetto di preliminare valutazione dell'Ufficio e pertanto, ove la soluzione progettuale qui proposta confermi l'impostazione convenuta con i progettisti, si riserva di far pervenire a breve il parere di competenza.

Il Geom. F. Martinelli di Mediterranea delle Acque S.p.A., si riserva di esprimere il parere di competenza a seguito di più attenta analisi della documentazione progettuale, avendo cura di precisare che in un secondo momento dovrà comunque essere presentata istanza per conseguire allaccio alla rete fognaria comunale.

L'Ing. Sergio Righeschi della Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Settore Energia, riferisce che il progetto ed in particolare le soluzioni tecniche adottate sono state oggetto di preliminare valutazione dell'Ufficio e pertanto, ove la soluzione progettuale qui proposta confermi l'impostazione convenuta con i progettisti, si riserva di far pervenire a breve il parere di competenza.

Il P. Ind. Antonio Mazzei, di ASTER S.p.A. prende atto di quanto posto in evidenza nel corso della seduta, in ordine alle competenze dell'Azienda da lui rappresentata e della Direzione Manutenzione Infrastrutture e, conseguentemente rassegnerà le proprie valutazioni indirizzandole sia alla "Conferenza di Servizi", sia alla suddetta Direzione, affinchè la stessa possa autonomamente formulare conclusive valutazioni in ordine agli interventi previsti sulla viabilità pubblica, con particolare riferimento alla nuova rotatoria ed alla impiantistica connessa riferita in particolare alla pubblica illuminazione.

L'Arch De Fornari, ascoltata l'illustrazione del progetto e le osservazioni formulate dai Colleghi intervenuti, allo scopo di consentire conclusione del procedimento nei termini stabiliti all'art. 10 comma 7 della L.R. 10/2010 e s.i.m., considerato che il suddetto termine è comprensivo del tempo necessario a consentire l'adozione da parte del Consiglio Comunale di Deliberazione (concernente il parere del Comune, comprensivo delle determinazioni in ordine alla modifica del Progetto preliminare di PUC in itinere; approvazione dei termini convenzionali riferiti alla realizzazione della rotatoria) invita tutti i partecipanti al procedimento a svolgere sollecita istruttoria del progetto, di intesa con i Progettisti, affinchè gli Stessi possano, ove necessario, provvedere alla tempestiva produzione di integrazioni ed eventuali modifiche sottese all'espressione di favorevoli valutazioni.

Non essendoci altri interventi, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore10.15

Il Funzionario Servizi Amministrativi
(Dott.ssa Lorena Casarino)

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

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

COMUNE DI GENOVA

Genova, 1 LUG. 2014
Prot. n. 192382

- Regione Liguria
  Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica
  Via Fieschi 15
  16121 GENOVA

- Regione Liguria
  Dipartimento Ambiente
  Settore Valutazione di Impatto Ambientale
  Via Dannunzio 111
  16121 GENOVA

- Provincia di Genova
  Servizio Pianificazione Urbanistica
  Largo F. Cattanei 3
  16147 GENOVA

- Mediterranea delle Acque S.p.A.
  Via SS Giacomo e Filippo 7
  16124 GENOVA

- A.S.Ter. S.p.A.
  Via XX Settembre 15
  16121 GENOVA

- Settore Strade

- Settore Pianificazione, Sviluppo Infrastrutture

- Settore Energia - Ufficio Pianificazione Energetica

- Settore Ambiente - Ufficio Acustica

- Settore Qualità Lavori Spazi Pubblici Urbani
  Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche.

- Ufficio Geologico

LORO SEDI

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di una fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone **(S.U.228/2014),** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

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

Gli Enti e Strutture in indirizzo sono invitate a partecipare alla seduta istruttoria della Conferenza di Servizi sopra indicata, convocata per **mercoledì 16 luglio 2014, alle ore 9.00.** presso lo Sportello Unico per le Imprese **(Via di Francia 1 "Matitone"- 14° Piano)**

In detta occasione si procederà alla illustrazione del progetto ed alla consegna delle pertinenti elaborazioni.

Cordiali saluti

Il Dirigente
(Arch. Ferdinando De Fornari)

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

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

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.m.i. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone **(S.U.228/2014)**, in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.
Visto l'art. 10 - comma 5 della Legge Regionale 5 aprile 2012 n. 10

SI RENDE NOTO

1. che è convocata in seduta referente per il giorno 16.7.2014 alle ore 9,00 presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XXIV piano, la Conferenza di Servizi sopra indicata;
2. che a decorrere dal 21.7.2014, per 15 giorni consecutivi, gli atti presentati nel corso della Conferenza di Servizi referente ed il relativo verbale, saranno depositati in libera visione al pubblico presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV piano - tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 12.00;
3. che nei successivi 15 giorni chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni.

Genova , 01.07.2014

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

Il Dirigente
(Arch. Ferdinando De Fornari)

5

COMUNE DI GENOVA

Allegati: come da testo.

Genova, - 2 LUG. 2014
Prot. n. 194375

Torre Campi S.r.l.
c/o Studio Canepa Associati
via Domenico Fiasella 16/22
16121 GENOVA

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone **(S.U.228/2014),** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Con riferimento a quanto in oggetto, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno **16 luglio p.v.** alle ore **9.00** la seduta istruttoria della Conferenza di Servizi, nonché copia del "Rende noto" che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e s.i.m. dovrà essere pubblicato a cura di Codesta Società, sull'edizione di **domenica 13 luglio 2014**, di almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale.

Cordiali saluti.

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

Allegati: come da testo.

Genova, 2 LUG. 2014
Prot. n. 194267

Presidente
Municipio VI Medio Ponente

p.c. Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica

Assessore Sviluppo Economico

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone **(S.U.228/2014),** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Con riferimento a quanto in oggetto, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno **16 luglio p.v.** alle ore **9.00** la seduta istruttoria della Conferenza di Servizi indicata in oggetto.

Cordiali saluti.

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

DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
Sportello Unico per le Imprese

Oggetto: Conferenza dei servizi
(ai sensi dell'art. 10 – comma 3 della L. R. 10/2012 e s.m.i.).

SEDUTA ISTRUTTORIA DEL 16.7.2014

In data 01.07.2014, con nota prot. n. 192382, è stata convocata, per il giorno 16.7.2014, Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone **(S.U.228/2014)** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

CONVOCATE	RAPPRESENTANTE qualifica cognome nome	FIRMA
Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica		
Regione Liguria Dipartimento Ambiente Settore Valutazione di Impatto Ambientale		
Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino		
Mediterranea delle Acque S.p.A.		
A.S.Ter. S.p.A.		

Settore Strade		
Direzione Mobilità	GABRIELE MAZZEI	
Ufficio Pianificazione Energetica	RICCARDESCHI	
Ufficio Acustica		
Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche	ARCH. CINZIA RICCI	

UFF. GEOLOGICO BRUZZO DIEGO

ALTRI SOGGETTI

SOCIETA'/ENTE	RAPPRESENTANTE (nome, cognome e qualifica)	FIRMA
Municipio VI Medio Ponente		
TORRE CAMPI S.r.l.	FILIPPO DELLE PIANE A.D. IGINO LAPEGNA	
[illegible]	ELISABETTA BARBERO [illegible]	

Il Segretario

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio

aster
AZIENDA SERVIZI TERRITORIALI GENOVA S.P.A.

Società per azioni con Unico Socio – Capitale Sociale Euro 13.048.000,00 i.v.
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova
Sede Legale e Direzione Generale Via XX Settembre,15 - 16121 Genova
Telefono 010.98101 - Fax 010.9810301-306 - Mail info@astergenova.it
C.F. e P.I. e N° iscrizione C.C.I.A.A. di Genova 03825030103 N° REA 381750

Prot. N° 4181/2014 /GEN

Genova, 15 LUG. 2014

COMUNE DI GENOVA
Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia, 1
16149 GENOVA

Oggetto: Conferenza di Servizi, ex art.10 – comma 3 – L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., in nome e per conto della "Maisons du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in Via Renata Bianchi / Corso F.M. Perrone (S.U. 228/2014), in parziale modifica del Progetto preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Il sottoscritto Mauro Grasso, in qualità di Direttore Generale dell'Azienda ASTER S.p.A., con sede in Genova – Via XX Settembre, 15

DELEGA

a partecipare alla seduta istruttoria della Conferenza di Servizi sopra indicata, da tenersi in data 16 luglio 2014 (di cui a Vs. Prot. n. 192382 del 01/07/2014) il p.ind. Antonio Mazzei, senza che a questi possa eccepirsi difetto di rappresentanza alcuna.

Distinti saluti.

Il Direttore Generale
Ing. Mauro Grasso

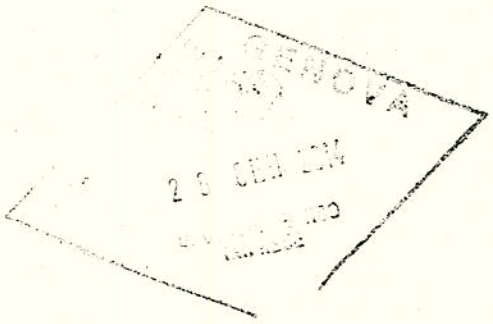
EN 13108-1:2006

Geom Cortesia
28.01.2014

TORRE CAMPI S. R. L.

Spett. le
COMUNE DI GENOVA
Assessorato alla Urbanistica
Via Garibaldi, 9
16121 Genova
alla c. a. Dott. Stefano Bernini

Spett. le
COMUNE DI GENOVA
Settore Urbanistica
Via Di Francia, 1
16149 Genova
alla c. a. Arch. Ferdinando De Fornari



Spett. le
COMUNE DI GENOVA
Sportello Unico delle Imprese
Via Di Francia, 1
16149 Genova
alla c. a. Geom. Sergio Cortesia

Genova, 14 gennaio 2014

Oggetto: Intervento di nuova costruzione relativo ad un fabbricato a destinazione mista in Genova Area Campi incrocio via R. Bianchi e corso F. M. Perone_ S. U. 287 del 14 dicembre 2012.

Con la presente manifestiamo l'intenzione della società scrivente a sospendere l'iter di approvazione del provvedimento in oggetto, ritenendo parte delle funzioni ivi previste non più compatibili con l'attuale situazione di mercato profondamente cambiata rispetto al momento della presentazione dello stesso.

Si richiedere pertanto di voler cortesemente procedere con l'archiviazione della pratica in oggetto.

Distinti saluti.

26508

Sede Legale ed Operativa:
Via Operai, 20
16149 – GENOVA
tel. 010.644.38.90 - fax. 010.642.51.23
e-mail: torrecampisrl@certpec.com

N. Reg. Imprese Genova e
Codice Fiscale 01703660991
Partita I.V.A. 01703660991
C.C.I.A.A. Ge N. REA 429376
Capitale Sociale Euro 143.750,00 i.v.

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI

DECISIONE DI GIUNTA

SEDUTA DEL 20 MARZO 2013

N. d'ordine: 0025/2014

OGGETTO: AVVIO DI UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA PER GENERI NON ALIMENTARI IN VIA RENATA BIANCHI – CORSO PERRONE –

Presenti: Doria Marco, Bernini Stefano, Boero Pino, Crivello Giovanni Antonio, Dagnino Anna Maria, Lanzone Isabella, Miceli Francesco, Oddone Francesco, Sibilla Carla;

Assenti: Fiorini Elena, Fracassi Emanuela, Garotta Valeria.

Premesso:

che in attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure, approvato con D.C.R. 95/1992, con delibera del Consiglio Comunale 115 del 1999 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi i cui contenuti, relativamente al "lotto 6b" che risultava non essere ancora attuato, sono stati confermati dal SAU approvato con D.C.C. n. 3/2005, e le cui previsioni costituiscono norma di attuazione del PUC vigente ;

che in conformità con le indicazioni della sopra richiamata strumentazione urbanistica, negli anni successivi sono stati attuati, tutti i lotti costituenti l'ambito oggetto dello S.A.U., tranne il lotto 6b - compreso tra Corso Perrone e via Renata Bianchi - ove lavori per la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale/ commerciale, sono da tempo sospesi in quanto, causa il perdurare della stagnazione dell'economia, è venuto meno l'interesse dell'Operatore che, in tempi recenti ha rinunciato anche alla possibilità di realizzare sullo stesso sedime un insediamento ricettivo, commerciale e per servizi all'impresa, progetto per l'approvazione del quale era stato attivato procedimento presso lo Sportello Unico per le Imprese.

che per l'attuazione del suddetto "lotto 6 b " , la Torre Campi s.r.l. ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese progetto riferito alla costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, per una Superficie Agibile di mq. 4100, ove attivare una grande struttura di vendita di generi non alimentari nel settore

merceologico dei complementi per arredo, con superficie netta di vendita di mq. 3.100 circa,

che per l'approvazione del progetto, conforme al PUC vigente, in quanto attuativo delle previsioni insediative del " SAU di Campi", si rende necessario operare in modifica del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011 - che indica Ambito di Riqualificazione Produttivo Urbano (AR-PU) – individuando un " Ambito con disciplina urbanistica speciale " che faccia salve le indicazioni del SAU di Campi, allo scopo di completarne le previsioni insediative relativamente al " lotto 6b ";

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

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

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

che sotto profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento, ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di un'area di cantiere ove i lavori di costruzione sono stati interrotti da alcuni anni;

che è interesse dell'Amministrazione perseguire la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona di Campi, contemperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale per l'attuazione del " lotto 6b", in relazione

al quale, a soluzione di annose problematiche viabilistiche della zona, l'Operatore si fa carico di realizzare una rotatoria alla confluenza tra Corso Perrone e Via Renata Bianchi;

Vista:

la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Porgetti , in ordine all'intervento, proposto dalla Costruzioni S.p.A. San Quirico per l' attuazione del "lotto 6 b";

LA GIUNTA
DECIDE

di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in parziale modifica del Progetto preliminare di PUC, il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla Torre Campi s.r.l., come in premessa citata, in quanto attuativa delle previsioni insediative dello S.A.U. di Campi approvato con D.C.C. 115/1999, i cui contenuti, relativamente al "lotto 6b" sono stati confermatiti dallo S.A.U. di Campi, approvato con D.C.C. 3/2005 ed integralmente recepiti dal PUC vigente.

Il Sindaco
Marco Doria

Il Segretario Generale
Pietro Paolo Mileti

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

OGGETTO: Scheda di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. n. 10/2012 e s.i.m., finalizzata all'approvazione del progetto per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (complementi di arredo) comportante modifica al Progetto Preliminare del P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, operante in via di salvaguardia

Progetto: Schema di fattibilità pervenuto in data 28 gennaio 2014
Richiedente: Costruzioni Spa San Quirico
Progettista: Studio Canepa Associati
Localizzazione: Via Renata Bianchi – Corso Perrone
Tipologia intervento: Nuova costrzuione sostituive dell'intervento rimasto incompiuto

➢ PREMESSE

In conformità con le indicazioni dello Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi, approvato con D.C.C. 115/1999, che costituisce attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure, approvato con D.C.R. 95/1992, era stato rilasciato il Permesso di Costruire n 534 del 11.06.2002 per la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale/commerciale (costituente attuazione del Sub comparto 6B per una S.L.U. complessiva di mq. 9.850) i cui lavori sono sospesi da alcuni anni (risultano eseguite le sole opere fondazionali e le strutture in elevazione limitate al piano interrato) venendo meno l'interesse all'esecuzione dell'intervento, stante il perdurare della stagnazione economica.

In tempi più recenti, per lo stesso motivo, è venuto meno l'interesse degli Operatori anche alla realizzazione, sullo stesso sedime, di un insediamento ricettivo, commerciale e per servizi all'impresa, per il quale era stato attivato procedimento di approvazione presso lo Sportello Unico per le Imprese.

➢ DESCRIZIONE

La proposta progettuale in argomento propone la costruzione di un fabbricato destinato all'insediamento di una grande struttura di vendita (3.105 mq di SNV) di generi non alimentari (complementi d'arredo) conforme con le indicazioni dello SAU approvato con D.C.C. n. 115/1999, i cui contenuti – relativamente al lotto di intervento 6b – sono stati confermati dal successivo SAU approvato con D.C.C. n. 3/2005 ed integralmente recepite dal PUC vigente, ma non dal Progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011 che indica Ambito di Riqualificazione Urbana Produttivo (AR-PU).

Area Tecnica
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
SETTORE URBANISTICA
Sportello Unico delle Imprese
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it

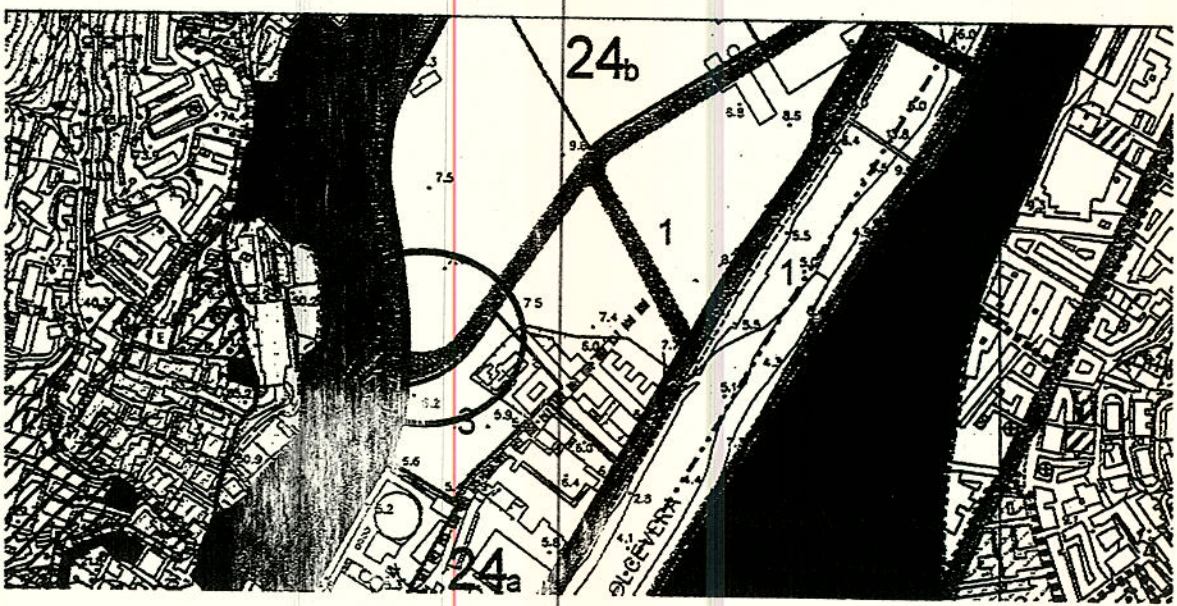
Si tratta pertanto di intervento conforme alle indicazioni del PUC vigente, per l'approvazione del quale si rende necessario procedere in modifica del Progetto Preliminare di PUC, individuando un "Ambito con disciplina urbanistica speciale " che faccia salve le indicazioni del SAU di Campi, allo scopo di completarne le previsioni insediative relative al lotto 6b.

➢ **ANALISI**

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

P.U.C. vigente	Sub-settore 1 Distretto aggregato 24b Campi – Area produttiva di Campi tale sub-settore è disciplinato dal S.A.U. approvato con D.C.C. n. 115/1999
P.U.C. adottato	Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU
Zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici imposti dal P.U.C. adottato	ininfluente Vincoli imposti NO

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



Area Tecnica
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
SETTORE URBANISTICA
Sportello Unico delle Imprese
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it

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

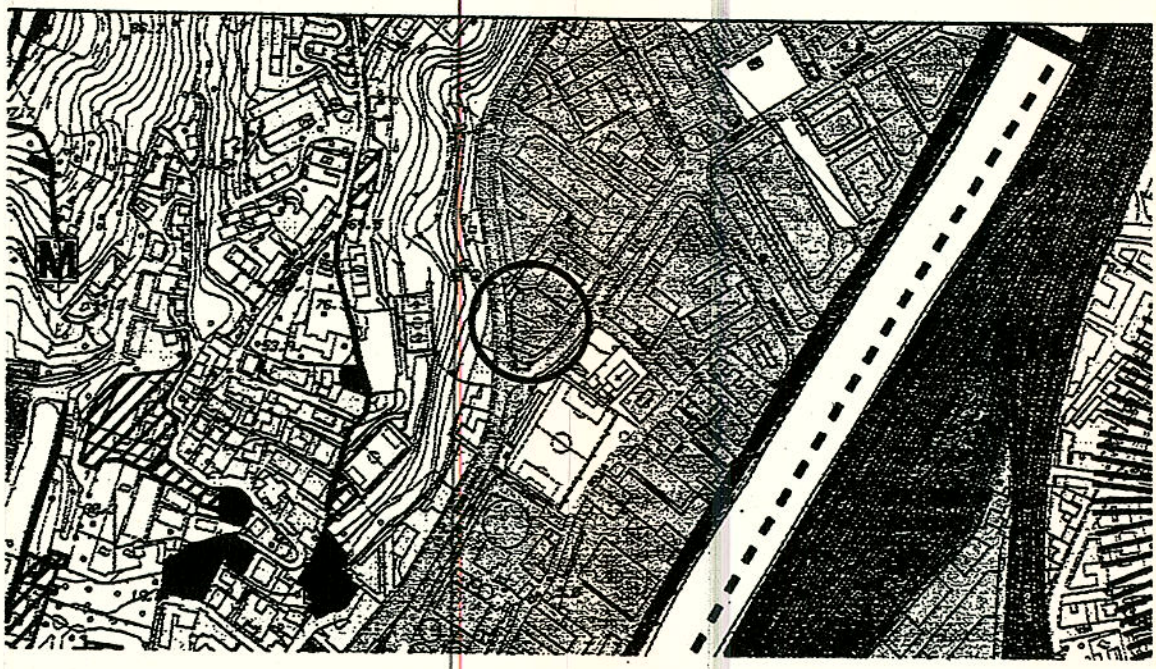


Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)

P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU (art. 38) ininfluente Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluente Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluente
P.T.C. Provinciale	ininfluente
P.T.C.I.P.A.C.L.	SAU D.C.C. n. 115/99 predisposto in ragione della disciplina del Piano Regionale
P.T.C. Costa	ininfluente
Piano di Bacino Torr. Polcevera	Ininfluente

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

Zonizzazione acustica	Classe 6 ininfluente
Bonifica	No
R.I.R.	No
Tutela ex D.Lgs. 42/2004	No
Reticolo idrografico regionale	ininfluente

Area Tecnica
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
SETTORE URBANISTICA
Sportello Unico delle Imprese
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it

Alla luce di quanto sopra si evince che l'intervento residua dalla disciplina urbanistica definita dal più volte citato S.A.U. della zona di Campi, approvato con D.C.C. n. 115/99, che ha regolato la riconversione dell'ex area industriale in funzione di un assetto ormai completamente definito, fatta eccezione per il vuoto costituito dal lotto interessato dalla presente proposta di intervento che propone la realizzazione di un fabbricato di dimensioni più contenute di quelle previste in origine e ad esclusiva destinazione commerciale per la grande distribuzione al dettaglio.

Infatti, considerato che la grande struttura di vendita di generi non alimentari è categoria funzionale riconducibile alle Funzioni AE5 e FU3, (commerciali/espositive e commercio al dettaglio) individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure, sul lotto di intervento - in vigenza del SAU di Campi - potrebbe essere realizzata una grande struttura di vendita di generi non alimentari con SLU (superficie lorda utile) pari a 6.736 mq., a fronte della quale , la proposta in esame prevede significativa riduzione essendo riferita alla realizzazione di 4.080 mq. di Superficie Agibile (corrispondente a circa mq. 4.700 di S.L.U.) di cui 3.105 mq destinati alla vendita e restante parte a magazzini ed uffici di pertinenza dell'attività commerciale.

In applicazione di quanto prescritto dal punto 1 lettera a) dell'art. 7 delle Norme Generali del Progetto Preliminare di PUC, l'intervento genera necessità di reperire aree standard per verde e/o parcheggi pubblici in ragione dell' 80% della superficie agibile, pari quindi a 3.264 mq (80% di 4080 mq), dotazione che, per quanto riguarda il lotto di intervento 6b risulta essere stata già quantificata e reperita in mq. 3.949 (corrispondenti al 40% della S.L.U. attribuita al lotto) nell'ambito della dotazione di spazi pubblici per mq. 27.000, realizzata in attuazione delle indicazioni dello SAU di Campi.

. A fronte dell'intervento, ancorché la zona risulti essere già dotata delle occorrenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli Operatori si fanno carico della realizzazione di una rotatoria in corrispondenza della intersezione tra Corso Perrone e Via Renata Bianchi, in merito alla quale si sono favorevolmente espressi sia la Direzione Mobilità che il Direttore del Corpo Polizia Municipale, in occasione dell'istruttoria riferita al progetto dell'albergo cui gli Operatori hanno rinunciato.

➢ VALUTAZIONI

Sotto il profilo della sostenibilità ambientale restano da approfondire gli aspetti connessi alla verifica di assoggettabilità alla VAS, anche in ragione dell'introduzione di una GSV non specificatamente prevista dal progetto preliminare del nuovo PUC.

La proposta di intervento rappresenta l'opportunità di completare l'assetto della zona, riducendo l'impatto e la consistenza della nuova costruzione rispetto a quanto previsto dalla disciplina del PUC vigente.

Sotto il profilo dei rapporti con il contesto l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento.

Si rileva inoltre l'opportunità di evitare "un'incompiuta" e di giungere all'eliminazione del conseguente stato di degrado generato dall'interruzione dei lavori, nonchè di rendere possibile la

realizzazione di un intervento urbanizzativo, sul fronte dell'assetto viabilistico, che offre una soluzione migliorativa per la circolazione dei veicoli.

➢ CONCLUSIONI

L'attuale situazione congiunturale che provoca costante difficoltà sul fronte degli investimenti, appare ancora più evidente nel caso di Campi ove, nel volgere di un breve periodo, non sono state portate a conclusione due iniziative sullo stesso lotto, ancorchè riferite ad attività imprenditoriali assai diversificate

La proposta in esame, tenuto conto anche della peculiarità del lotto interessato dall'intervento (modesta estensione, contesto già urbanizzato compreso i marciapiedi alberati che lo attorniano, platea di fondazione e pilastri emergenti sino al piano strada già realizzati) rappresenta una concreta possibilità di intervento che può sbloccare una situazione in cui le ipotesi di sviluppo si susseguono da quasi 20 anni senza produrre gli effetti desiderati

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Arch. Ferdinando De Fornari

Area Tecnica
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
SETTORE URBANISTICA
Sportello Unico delle Imprese
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it