COMUNE DI GENOVA

Regione Liguria

Settore VIA e sviluppo sostenibile

E p.c.

Regione Liguria

Vice Direzione Generale Territorio

Settore Urbanistica

Talea Società di Gestiona Immobiliare spa

OGGETTO: S882 – Procedimento di verifica di assoggettabilità alla VIA relativo al progetto denominato: "Intervento di ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale esistente denominato - Centro Bisagno".

In riscontro alla Vostra nota, relativa a quanto in oggetto, ed assunta a protocollo n.269006 del 07.04.2022, circa i chiarimenti richiesti relativamente al tema "urbanistica" si rappresenta quanto segue:

Le aree in oggetto risultano ricomprese dal vigente Piano Urbanistico Comunale all'interno del perimetro dell'ambito avente disciplina urbanistica speciale n. 24, il quale espressamente rinvia alla disciplina del previgente PUC e relativa al Distretto Logistico 23 h. L'area è ulteriormente suddivisa in due sub settori destinati a diverse funzioni e con parametri urbanistici ed edilizi differenti, tuttavia tra le Modalità di Attuazione è espressamente prevista l'applicazione di altri parametri edilizi nel caso in cui venga predisposto un Progetto Unitario esteso a tutto il settore, ciò con l'intento di ottenere una razionalizzazione delle funzioni ed una ricomposizione architettonica della totalità dell'area, superando pertanto la distinzione in sub settori.

In data 2 agosto 2021 (con nota prot. n.0277704) la Direzione Urbanistica ha ricevuto la proposta di Progetto Unitario su istanza della Soc. TALEA Spa la quale risulta proprietaria dell'intero compendio, tale proposta è stata esaminata dagli uffici competenti ed a seguito della positiva conclusione dell'istruttoria avviata il Progetto Unitario, ritenuto conforme allo strumento urbanistico generale, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.27 del 10.03.2022.

Si segnala che la proposta di cui sopra interessa, oltre alle aree ricomprese all'interno del perimetro della Norma Speciale n. 24, anche una ulteriore area, di proprietà della medesima società proponente, ricompresa dal vigente PUC nell'ambito di riqualificazione produttivo urbano AR-PU.

In merito a questo specifico aspetto si evidenzia che non si è ravvisata la necessità di operare una modifica allo strumento urbanistico generale, né come semplice aggiornamento ex art. 43 della LR 36/1997 ed smi né come variante ai sensi dell'articolo 44 della medesima legge, in quanto il Progetto Unitario ha confermato la disciplina urbanistica vigente e stabilita dal PUC e l'applicazione dei relativi parametri urbanistico edilizi senza introdurre nuovi o diversi elementi, inoltre, trattandosi di strumento urbanistico attuativo in analogia a quanto consentito in sede di formazione di Progetto Urbanistico Operativo, e tenuto conto dell'assetto proprietario delle aree e degli obiettivi della trasformazione, sono state applicate al caso in esame le disposizioni delle Norme Generali di PUC, prevalenti anche rispetto agli ambiti per i quali lo strumento generale rinvia alla disposizioni di PUC 2000, ed in particolare dell'articolo 18 comma 3.6 che di seguito si riporta:

"*Il perimetro dei Distretti di trasformazione e dei singoli Settori può essere rettificato in sede di formazione dei P.U.O. quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione, nei limiti e nelle modalità previste dall'art. 53 della L.R. 36/97, unicamente: per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto.*

c_d969.Comune di Genova - Prot. 26/04/2022.0157868.U

COMUNE DI GENOVA

Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina dell'ambito di maggiori dimensioni tra quelli confinanti."

Il Progetto Unitario con le proprie previsioni ha inoltre correttamente superato la distinzione tra i sub settori 1 e 2 indicati dalla scheda di PUC proponendo un disegno architettonico omogeneo e complessivo, tuttavia ha individuato due distinti lotti indicati con le lettere A e B quali unità minime di intervento (in analogia a quanto richiesto dall'articolo 51 della LR 36/1997 ed smi in relazione ai PUO) ed al fine di consentire modalità di esecuzione delle opere anche in forma autonoma, considerato che il Comune di Genova ha manifestato interesse all'acquisizione di una parte del complesso ritenuta necessaria per dare compiutezza al più ampio progetto di potenziamento e sviluppo del trasporto pubblico locale noto come "quattro assi".

A tale proposito si segnala che in vista dello sviluppo degli interventi edilizi previsti, ed al fine di regolamentare le reciproche pattuizioni, è stato definito tra le parti un accordo, ai sensi art. 11 Legge n. 241-90 e s.m.i., il cui schema è allegato quale parte integrante e sostanziale del provvedimento di approvazione del PU, accordo che è riferito all'attuazione dei due lotti che lo compongono.

Per quanto sopra si evidenzia anche che gli ampliamenti consentiti dalla scheda di PUC per la funzione commerciale si estendono oltre il perimetro dell'originario sub settore 1, in ragione della razionalizzazione delle funzioni richiesta dal PUC mediante la redazione di un Progetto Unitario.

L'inserimento nel Progetto Unitario dei perimetri come sopra descritti non ha comportato alcuna necessità di modifica al PUC in quanto l'individuazione dei menzionati lotti non prevede le definizione di nuove discipline urbanistiche, ma ha finalità operative connesse anche ai futuri assetti patrimoniali, è infatti confermata dal Progetto Unitario l'applicazione dei Parametri Urbanistici ed edilizi stabiliti specificatamente all'interno della Modalità di Attuazione della scheda di PUC 2000. Inoltre, come già evidenziato precedentemente, vigono le disposizioni del richiamato articolo 18 delle Norme Generali del vigente PUC.

Infine, per quanto riguarda il procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA in oggetto, occorre segnalare che il Progetto Unitario in esame è stato sottoposto a verifica regionale preventiva ai sensi dell'articolo 19 bis della LR 1/2007 ed smi Testo Unico sul Commercio in quanto prevede l'ampliamento del Centro Commerciale esistente; in data 26.11.2021 Regione Liguria ha trasmesso il Verbale di Conferenza di Servizi interna, ai fini della verifica di preventiva ammissibilità per Grandi Strutture di Vendita di cui al citato articolo, il cui esito ha dato parere favorevole all'insediamento commerciale di che trattasi; tuttavia nel corso dell'istruttoria regionale è stato segnalato che "*trattandosi di centro commerciale, rientrante nell'allegato IV – screening di VIA regionale - punto 7, lett. b) del D.Lgs.n. 152/2006 e s.m., la sua attuazione è subordinata alla predetta verifica di screening di VIA di competenza regionale".* Pertanto la verifica in oggetto è relativa solamente a quanto previsto nel cosiddetto Lotto A del Progetto Unitario, dedicato all'insediamento commerciale.

A maggior chiarimento di quanto sopra illustrato ed al fine di confermare la congruità della proposta progettuale in esame con le disposizioni del vigente PUC si trasmette, unitamente alla presente, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 27/2022 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX OFFICINE GUGLIELMETTI" COMPRESO NELL'AMBITO CON DISCIPLINA SPECIALE N. 24 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E DEL CORRELATO ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 11 L. 241/90 E S.M.I., CONTENENTE PATTUIZIONI FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PU" comprensiva di tutti gli allegati parte integrante.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Nora Alba Bruzzone

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio

(documento firmato digitalmente)

THE OCEAN RACE
GENOVA THE GRAND FINALE 2022-23

Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861
| direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

GENOVA MORE THAN THIS