c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E





COMUNE DI GENOVA

Progetto

PROGETTO UNITARIO

PUC 2015 - Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.24

PROGETTO UNITARIO RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO DELLE EX-OFFICINE GUGLIELMETTI

VIA LUNGOBISAGNO DALMAZIA - GENOVA

Oggetto

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PROGETTO UNITARIO

Tavola	Scala	Data
G_D1		Luglio 2021

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE: Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)
SEDE AMMINISTRATIVA: via Val Lerone n. 30 - GENOVA (GE)
CF/P.IVA: 02535130963

TALEA Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.
Sede Legale: con Socio unico
SAVONA - Corso A. Ricci, 211 R
Sede Amministrativa:
ARENZANO (GE) - Via Val Lerone, 30
C.F.: 02535130963 - P.I.: 01254800095

Progetto architettonico:

DESIGN INTERNATION
163 Tower Bridge Road, SE1 3LW
London (UK) - Tel. +44 20 7092 2700
london@designinternational.com - www.designinternational.com

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
PADOA PAOLO GABRIELE architetto 13103

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

1. Introduzione

La presente relazione riguarda il progetto di riqualificazione del complesso delle ex officine Guglielmetti localizzate a Genova in Valbisagno, in via Lungobisagno Dalmazia civ. 63A, 27R ,73, 75 - P.le Bligny 5b – Via Terpi 1.

Sotto il profilo urbanistico l'intervento è disciplinato dalla Norma Speciale n° 24 del PUC vigente e dall' Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 23h del PUC 2000. Il progetto è unitario e quindi esteso ad entrambi i settori dell'Ambito 23h, ed è conforme alla disciplina urbanistica comunale.L'area di intervento comprende anche l'area adiacente, denominata "ex Chiarella" ricadente, in ambito di riqualificazione urbanistica produttivo – urbano AR-PU.

Il soggetto proponente, Talea SpA è proprietario del complesso immobiliare e nello specifico delle aree e degli immobili immobili siti nel Municipio IV Media Valbisagno censito al NCT del Comune di Genova, Sezione E, Foglio 41, mappali 1485, 1457,1565, 1567, 1571, 1570, 1566, 1569, 1551, 1552, 20, 21, 868, 539, 1548, 1546.

Il progetto prevede la suddivisione dell'intera area di proprietà pari a mq 35.115 in due lotti di equipollente superficie, di cui uno destinato alla funzione commerciale (Lotto A mq 17.872) ed uno a quella industriale produttiva (Lotto B mq 17.243).

Nel lotto produttivo, a seguito di una manifestazione di interesse da parte del Comune di Genova, volta all'acquisizione nell'ambito del Progetto "4 assi di Forza" di una parte del complesso delle "Ex Officine Guglielmetti" da adibire nuovamente a Officina e Deposito dei mezzi, si è sviluppata un'ipotesi di spazi destinati ad attività produttiva con una configurazione compatibile con tale previsione e con la Funzione Caratterizzante prescritta per Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 23h del PUC 2000.

Nel lotto commerciale l'intervento consiste nella ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale esistente denominato "Centro Bisagno".

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

2. Descrizione del progetto

2.1 Stato di fatto

L'area interessata dall'intervento è collocata in sponda sinistra del Torrente Bisagno, è situata tra le vie Lungobisagno Dalmazia, P.le Bligny, Via Terpi, Via Chiarella e Via Ponte Carrega e costituisce, secondo la denominazione del PUC vigente, un ambito con disciplina urbanistica speciale – norma speciale N. 24 - Complesso delle ex officine Guglielmetti. L'intervento si estende anche in un'area esterna adiacente denominata "ex Chiarella" ricadente in un ambito di riqualificazione produttivo – urbano (AR-PU).

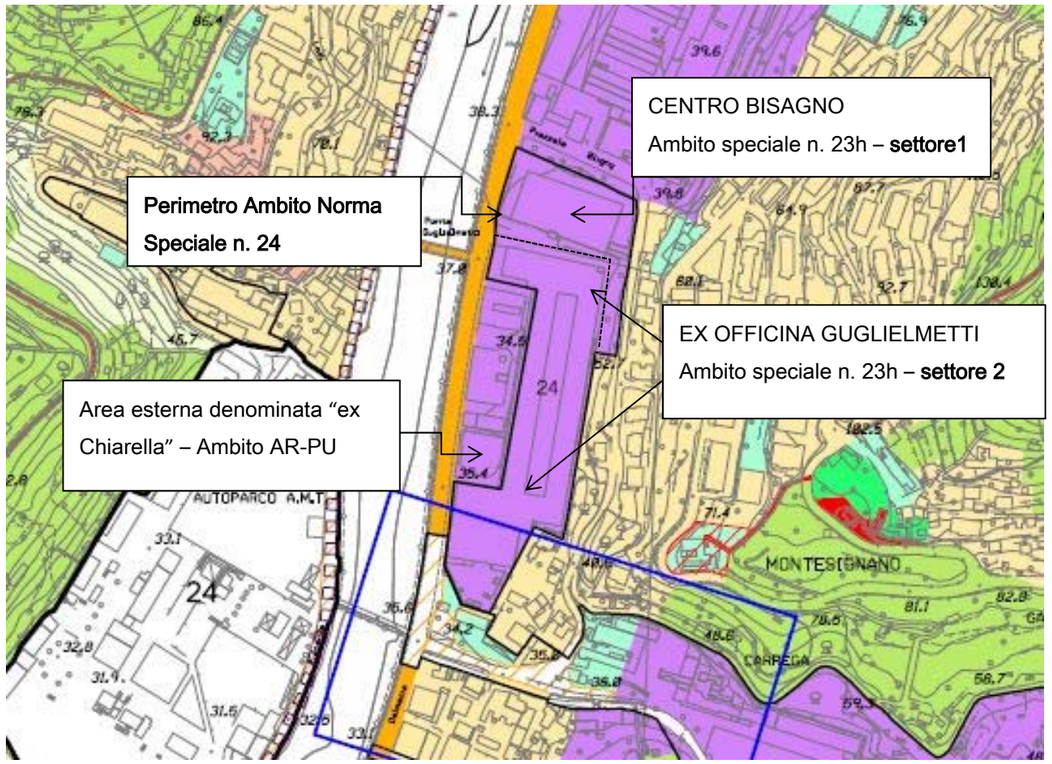


Figura 1 - ASSETTO URBANISTICO PUC

L'Ambito é suddiviso in 2 settori in funzione degli attuali insediamenti (SETTORE 1 in cui è presente il centro commerciale esistente "Centro Bisagno"; SETTORE 2 in cui è presente l'officina dismessa in cui veniva esercitata l'attività logistica AMT).

L'area confina a monte con Piazzale Bligny mentre a Sud è rivolta verso via Ponte Carrega.

Sul fronte opposto al Bisagno, l'area è incassata, a ridosso di un muro di sostegno che costeggia in parte la ripida via Terpi, e in parte la scarpata di via Chiarella.

Il fronte principale dell'officina "ex Guglielmetti" su Lungobisagno Dalmazia (asse Nord-Sud) è per la maggior parte schermato da tre edifici allineati sul fronte strada destinati a concessionarie di auto, uffici e officine, esclusi dall'intervento.

Dal punto di vista morfologico l'area è in posizione sostanzialmente pianeggiante.

L'area in precedenza compresa nell'ex circoscrizione di Staglieno, attualmente fa parte del Municipio IV Media Valbisagno.

La superficie fondiaria dell'area di proprietà Talea interessata dall'intervento di riqualificazione è di mq 35.115, di cui mq 33.435 ricadenti nei settori originari 1 e 2 e mq 1.680 costituiti dall'area esterna all'Ambito, ricadente in zona AR-PU.

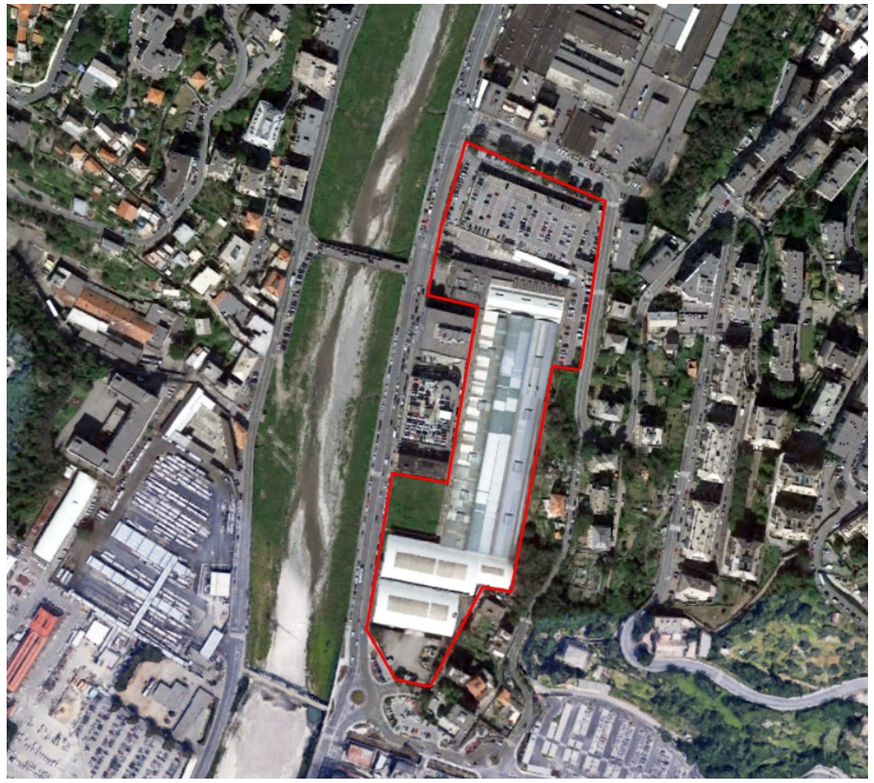


Figura 2 - VISTA ZENITALE DELL'AREA

Nell'area del settore 2 sono attualmente in corso i lavori dell'intervento di modifica morfologica dei terreni, finalizzati a mitigarne l'inondabilità, come autorizzati con Permesso di costruire n. 316 del 19/10/2017 e iniziati nell'ottobre del 2018, che consentiranno di declassare l'area, dal punto di vista idraulico, da fascia di inondabilità B (tempo di ritorno duecentennale) a fascia di inondabilità C (tempo di ritorno cinquecentennale). La Regione Liguria con Decreto n. 173 del 24.7.2017 ha approvato con efficacia sospesa la variante al Piano di bacino del Torrente Bisagno finalizzata all'aggiornamento delle fasce di inondabilità delle "ex officine Guglielmetti", in sponda sx del torrente, conseguente all'intervento di modifica morfologica progettato e ha pubblicato le fasce oggetto di variante, come rappresentate nel seguito.

Con riferimento alle fasce di inondabilità del vigente piano di Bacino l'edificio commerciale di progetto si trova interamente in area a minor pericolosità relativa B0 e l'edificio produttivo si trova parzialmente in area B0 e parzialmente in area BB come indicato nella figura .

Entrambi gli interventi risultano compatibili con le attuali fasce di inondabilità, considerato che l'intervento produttivo, come rappresentato negli elaborati del presente progetto, consiste nella ricostruzione, senza incremento di volume, dell'edificio esistente nel lotto di competenza,

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

configurando quindi una ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso ammessa anche con riguardo alla perimetrazione delle fasce di inondabilità del vigente Piano di Bacino.

Talea SpA ha chiesto nel Luglio 2021 una proroga dei lavori di modifica morfologica, che avrebbero dovuto concludersi nell'ottobre del 2021, a segluto delle condizioni di recente verificatesi relativamente alle sospensioni dei cantieri e ai ritardi nell'approvvigionamento dei materiali, e delle terre di riempimento, causati dalla pandemia, e da ultimo in conseguenza della manifestazione di interesse all'area da parte del Comune di Genova.

Attualmente sono state realizzate le opere e il riempimento previsti nell'area "ex Chiarella" dove la quota del piano di campagna è stata portata alla quota prevista dal progetto.

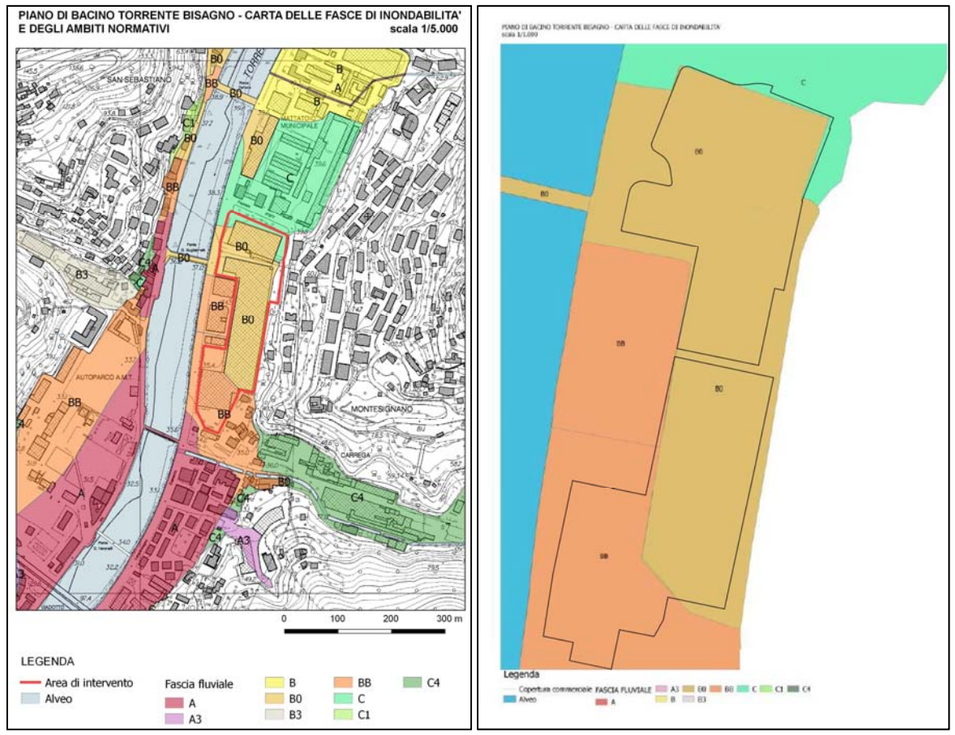


Figura 3 – PIANO DI BACINO TORRENTE BISAGNO – SOVRAPPOSIZIONE FASCE INONDABILI CON EDIFICI DI PROGETTO

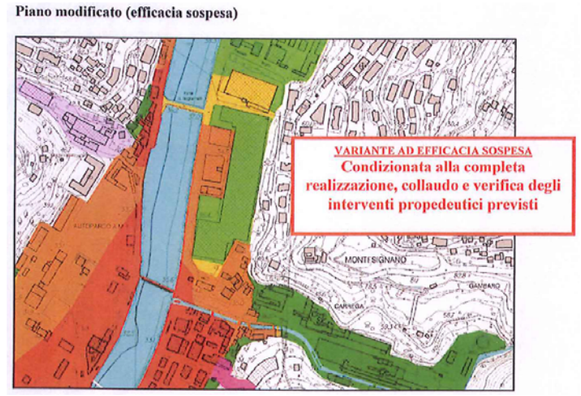


Figura 4 – VARIANTE PIANO DI BACINO

Nel Settore 1 il fabbricato esistente del centro commerciale denominato "Centro Bisagno" è articolato su due livelli accessibili rispettivamente da Lungobisagno Dalmazia e da P.le Bligny e collegati mediante un sistema di ascensori e tappeti mobili.

I parcheggi pertinenziali oggi sono collocati in parte al primo livello con accesso da Lungobisagno Dalmazia e P.le Bligny e si sviluppano nell'intorno dell'edificio estendendosi anche a ridosso del muro di confine con via Terpi, e in parte sulla copertura dell'edificio accessibile da via Terpi mediante un ponte di collegamento.



Figura 5- VISTA DAEL "CENTRO BISAGNO" IN PRIMO PIANO E DELLE "EX OFFICINE" IN SECONDO PIANO

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

La struttura ospita attualmente una Grande Struttura di Vendita alimentare (Coop), due Medie Strutture di Vendita non alimentare (Upim e Scarpamondo), nove Esercizi di Vicinato, un bar e altre attività su una Superficie Agibile di 9.340 mq.

Il centro è stato classificato come Centro Commerciale di tipo misto con DGR 3830 del 16/11/1995 con Superficie Netta di Vendita totale di mq 5.386 ed è stato negli anni interessato da diversi progetti di rimodulazione a seguito di modifiche degli spazi commerciali mantenendo sempre invariata la Superficie Agibile e la SNV totali.

Le attività presenti e la loro disposizione all'interno del centro è descritta nelle immagini e nella tabella sotto riportata in cui sono elencati gli Esercizi di Vicinato, le Medie Strutture di Vendita e la GSV alimentare presenti nel Centro Bisagno e le relative SNV autorizzate.

Nel centro commerciale di progetto è previsto il mantenimento e la ricollocazione di tutte le attività oggi presenti.



Figura 6 –LAYOUT "CENTRO BISAGNO" PIANI TERRA E PRIMO

CENTRO COMMERCIALE "BISAGNO"

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA DI VENDITA SETTORE 1

PIANO TERRA

box n.	destinazione	superficie netta di vendita totale	superficie netta di vendita alimentare	superficie netta di vendita non alimentare
UPIM	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA	1.450 mq	-	1.450 mq
COOP	GRANDE STRUTTURA DI VENDITA	1.789 mq	1.580 mq	209 mq
PARAFARMACIA	ESERCIZIO DI VICINATO	143 mq	63 mq	80 mq
TOTALE SNV PIANO TERRA		**3.382 mq**	**1.643 mq**	**1.739 mq**

PIANO PRIMO

box n.	destinazione	superficie netta di vendita totale	superficie netta di vendita alimentare	superficie netta di vendita non alimentare
2	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA	1.280 mq	-	1.280 mq
4	ESERCIZIO DI VICINATO	79 mq	-	79 mq
5	ESERCIZIO DI VICINATO	111 mq	-	111 mq
6	ESERCIZIO DI VICINATO	51 mq	-	51 mq
7	ESERCIZIO DI VICINATO	57 mq	-	57 mq
8/9	ESERCIZIO DI VICINATO	211 mq	-	211 mq
11	ESERCIZIO DI VICINATO	91 mq	-	91 mq
13	ESERCIZIO DI VICINATO	46 mq	-	46 mq
14	ESERCIZIO DI VICINATO	78 mq	7 mq	71 mq
TOTALE SNV PIANO PRIMO		**2.004 mq**	**7 mq**	**1.997 mq**
TOTALE SNV SETTORE 1		**5.386 mq**	**1.650 mq**	**3.736 mq**

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

Nel settore 2 il fabbricato dell’ ex Officina AMT, oggi dismessa, in precedenza era destinato sia a deposito dei mezzi pubblici, sia a officina per le riparazioni.

La Superficie Agibile è stata quantificata in mq mq 23.590 ed è stata attestata e asseverata nell’ambito del progetto di messa in sicurezza idraulica dell’area, che prevede la demolizione degli immonili presenti nel settore 2. Per tale consistenza è stata attestata la possibilità di ricostruzione in tempi successivi nel rispetto delle Norme di PUC.

2.2 Progetto

L’obbiettivo dell’intervento è quello di riqualificare l’area, mediante un progetto, articolato su due lotti come sotto illustrati, di ristrutturazione ed ampliamento della parte commerciale esistente e di previsione di una funzione produttiva prevalente nell’edificio da ricostruirsi nel lotto B, attraverso il recupero e la risistemazione delle aree pubbliche e della viabilità confinante con l’intervento.

Gli interventi nei singoli lotti sono disciplianti dalla Convenzione Quadro ed è previsto che siano attuabili separatamente e indipendentemente uno dall’altro.

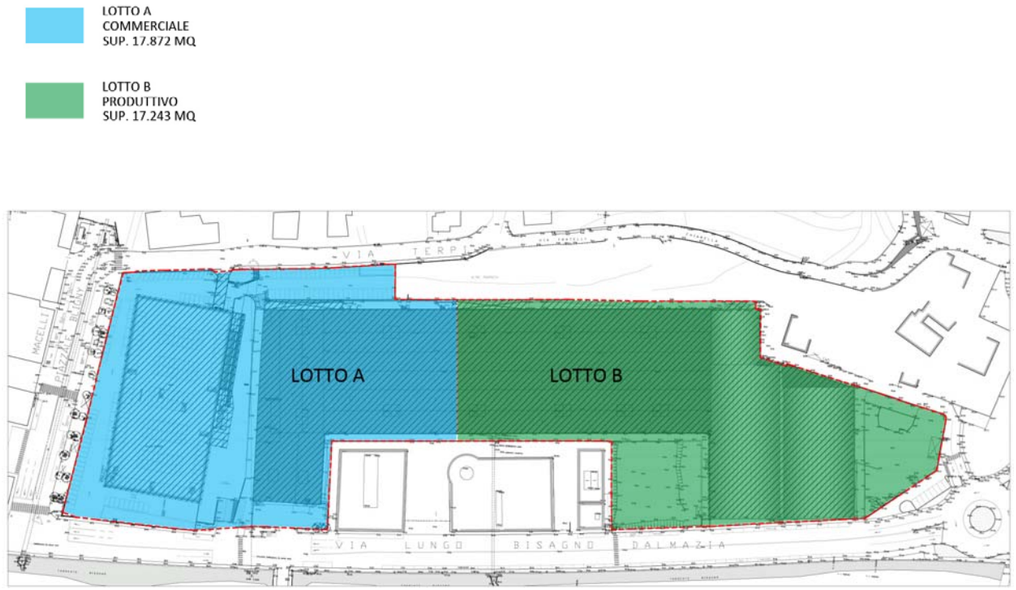


Figura 7 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DELL'AREA DI INTERVENTO

Nel lotto A il centro commerciale ampliato prevede il mantenimento delle strutture dell’edificio esistente nel settore 1, articolato come oggi con con superfici commerciali su due livelli, sia al piano terra che primo, e l’ampliamento su parte del settore 2 individuando parte dei parcheggi pertinenziali al piano terra e gli spazi commerciali al piano primo della nuova struttura.

I restanti parcheggi pertinenziali e i parcheggi pubblici (parcheggio di interscambio) sono invece collocati sulla copertura del centro accessibili da via Terpi mediante il ponte di collegamento esistente e la realizzazione di un nuovo ponte.

L'intervento, dal punto di vista della vigente normativa in materia di commercio, si identifica come nuova autorizzazione per ampliamento non in loco della Grande Struttura di Vendita esistente nel settore 1 con un incremento di Superficie Netta di Vendita da mq 5.386 a mq 9.340 .La SNV di progetto è inferiore alla SNV massima ammissibile prevista dal PUC per il Progetto Unitario esteso all’intero ambito, che risulta essere pari a mq 12.360 secondo la disciplina del PUC.

La Superficie Agibile di progetto della funzione commerciale è pari a mq 14.339 e la massima realizzabile nel lotto commerciale è individuata dal PU in mq 14.550, come indicato sulla tavola relativa alla flessibilità e alle linee guida di attuazione del PU.

Nel lotto B, coincidente con la restante parte del settore 2 e con l’area “ex Chiarella”, si sviluppa l’edificio produttivo idoneo ad ospitare l’eventuale insediamento della nuova Officina AMT, i parcheggi pertinenziali sono previsti sulla copertura raggiungibile mediante rampe interne. Dall’edificio monopiano si eleva, nell’angolo sud-ovest dell’area, la palazzina degli uffici a servizio della nuova Officina.

La SA attualmente esistente nel lotto B ammonta a mq 15.205 (per un volume di circa mc 107.275).

La Superficie Agibile di progetto nel lotto B è pari a mq 14.577 (per un volume di 107.100 mc circa), SA incrementabile sino a mq 20.060 volendo sfruttare tutta la potenzialità edificatoria consentita dal PUC per l’ambito n. 24 e l’area AR-PU.

L’intervento, come rappresentato negli elaborati del presente progetto, consiste nella ricostruzione, senza incremento di volume, dell’edificio esistente demolito, configurando quindi una ristrutturazione edilizia senza cambio d’uso ammessa anche con riguardo alla perimetrazione delle fasce di inondabilità del vigente Piano di Bacino del Torrente Bisagno.

La conformità al Piano di Bacino sarà comunque maggiormente verificata alla conclusione dei lavori di modifica morfologica e riperimetrazione delle fasce di inondabilità, consentendo anche eventuali incrementi volumetrici consentendo di sfruttare tutta la potenzialità edificatoria del lotto.

Essendo la SA industriale/produttiva, sia nello stato di fatto (SA attuale nel lotto B 15.205 mq) che nello stato di progetto (SA di progetto nel lotto B 14.577 mq) sempre maggiore di quella massima prevista nel lotto A (14.550 mq), si deduce che la funzione caratterizzante prescritta dal PUC risulta sempre verificata, anche in pendenza della realizzazione dell’intervento nel lotto B.

Nel progetto vengono eliminate tutte le recinzioni perimetrali su piazzale Bligny e Lungobisagno Dalmazia per permettere maggior fruibilità dello spazio esterno ed integrazione con gli spazi interni; si conferisce molta importanza alla qualità degli spazi esterni prevedendo ampi spazi a verde attrezzato e la messa a dimora di diverse decine di nuove alberature di alto fusto.

Il progetto prevede inoltre di adeguare le tombinature di due rivi minori (denominati Rio 1 e Rio 2) che drenano le acque del versante e le convogliano nel Torrente Bisagno, ubicati rispettivamente in corrispondenza di P.le Bligny e internamente all’area nel distacco tra gli edifici dei due settori, mediante il rifacimento delle stesse con condotte adeguate alle portate calcolate.

Nel settore 2 il piano terra degli edifici di progetto è posto a una quota che coincide sostanzialmente con la quota prevista di sistemazione superficiale del piano di campagna

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

dell'intervento di modifica morfologica attualmente in corso nell'area. L'ex officina ha dei piani interrati dei quali ne è previsto il riempimento.

Negli elaborati lo stato di fatto dell'area è quindi rappresentato per il settore 2 dalla situazione derivante dall'attuazione dell'intervento di modifica morfologica con il terreno sistemato alle quote previste.

Lo stato dei luoghi prima dell'intervento di messa in sicurezza idraulica con gli edifici delle Officine Guglielmetti è riportato nella tavola di rilievo.

Di seguito si riportano la planimetria e i render del PU

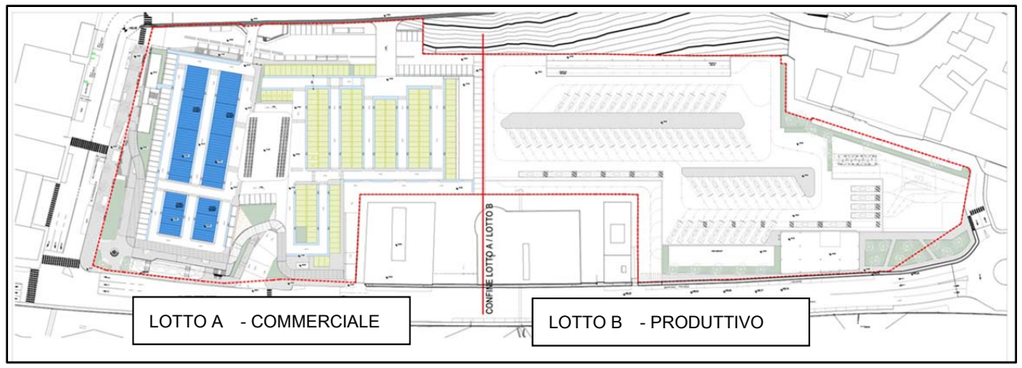


Figura 8 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO LOTTO A / LOTTO B



Figura 9 - VISTA AEREA DA SUD



Figura 10 - VISTA AEREA DA NORD

Di seguito si riportano l'assetto delle funzioni commerciale e produttiva che risulta prevalente e l'assetto del centro commerciale ampliato con la disposizione delle attività commerciali ivi previste.

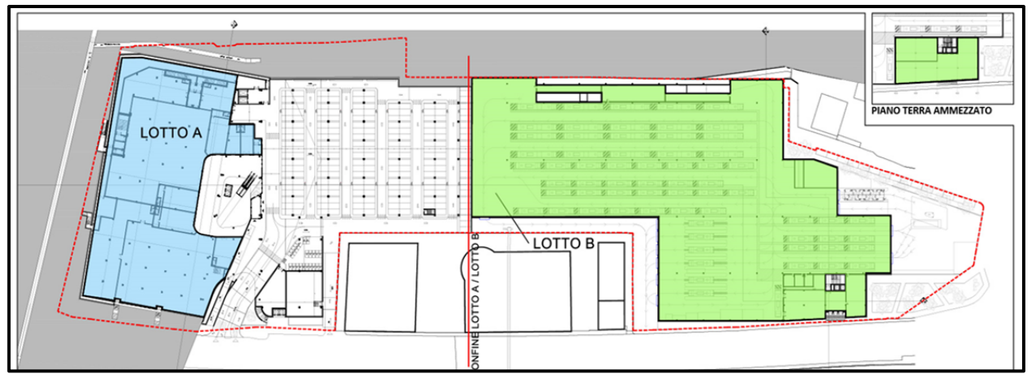


Figura 11 - IDENTIFICAZIONE FUNZIONI PIANO TERRA

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

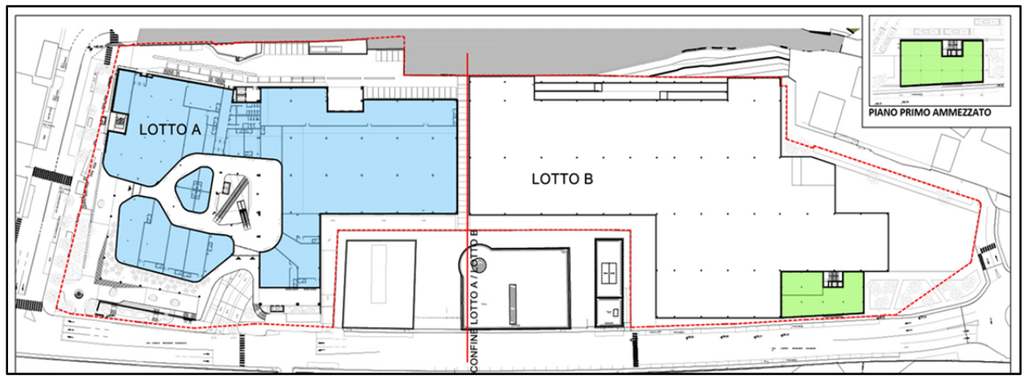
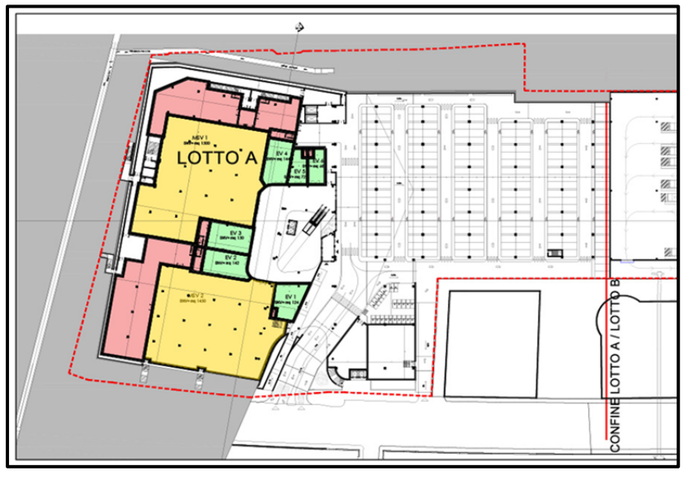


Figura 12 - IDENTIFICAZIONE DELLE FUNZIONI - PIANO PRIMO

CONFINE DI PROPRIETÀ

SA COMMERCIALE 14.339 mq

SA PRODUTTIVO 14.577 mq



CONFINE DI PROPRIETÀ

SNV ESERCIZI DI VICINATO 2.611 mq

SNV MEDIE STRUTTURE DI VENDITA 4.230 mq

SNV GRANDE STRUTTURE DI VENDITA 2.500 mq

RISERVE E/O LAVORAZIONI E SERVIZI

Figura 13 - LOTTO A - ASSETTO COMMERCIALE PIANO TERRA

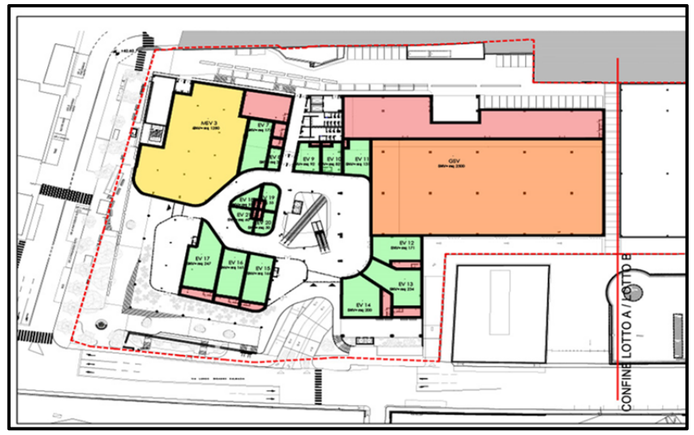


Figura 14 - LOTTO A - ASSETTO COMMERCIALE PIANO PRIMO

Il centro ospita nella nuova configurazione la GSV alimentare esistente ampliata a mq 2.500 di snv, le due MSV esistenti aventi rispettivamente mq 1.450 e 1.280 di snv, la nuova MSV prevista dalla norma del PUC con snv mq 1.500, oltre a EV (n.21) e altre attività destinate prevalentemente alla ristorazione (n.2).

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali soddisfano le richieste con riferimento sia alla normativa regionale in materia di commercio che rispetto al PUC vigente.

Di seguito si riportano le dotazioni peviste a progetto.



Figura 15 – LOTTO A - PARCHEGGI PERTINENZIALI PIANO TERRA

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

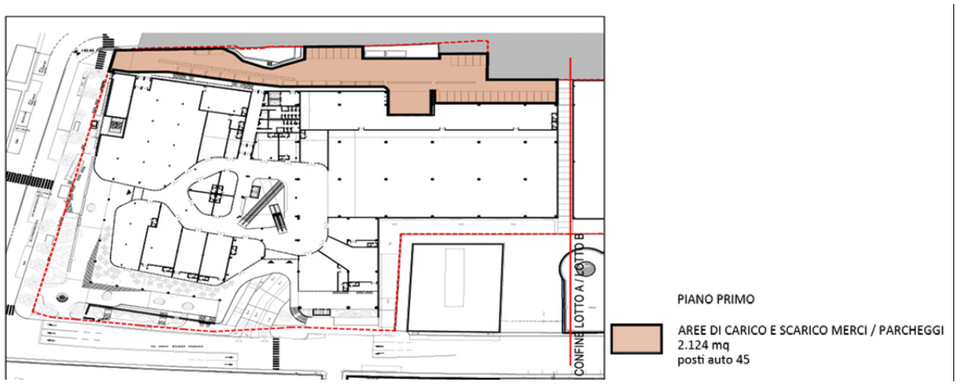


Figura 16 – LOTTO A – PARCHEGGI PERTINENZIALI PIANO PRIMO

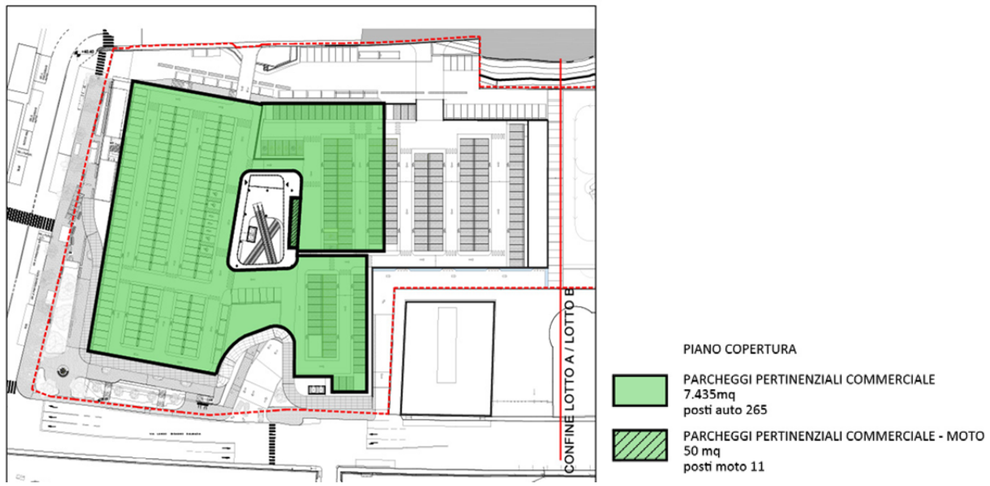


Figura 17 - LOTTO A - PARCHEGGI PERTINEZIALI PIANO COPERTURA

TOTALE

PARCHEGGI PERTINENZIALI COMMERCIALE
13.637 mq
posti auto 480

PARCHEGGI PERTINENZIALI COMMERCIALE - MOTO
263 mq
posti moto 33

AREE DI CARICO E SCARICO MERCI / PARCHEGGI
2.124 mq
posti auto 45

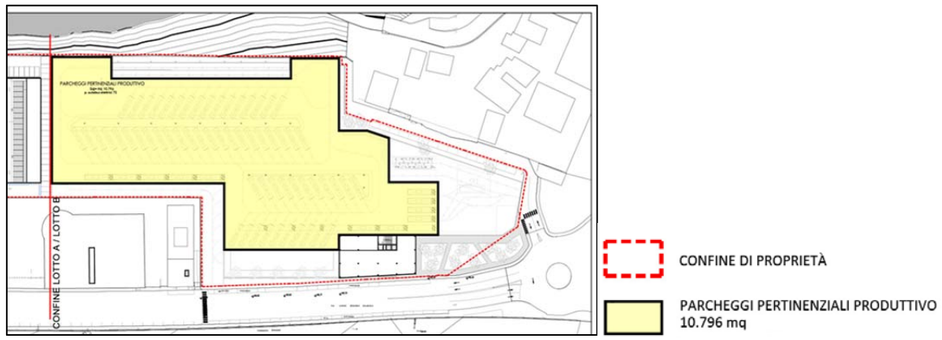


Figura 18 - LOTTO B - PARCHEGGI PERTINENZIALI PIANO COPERTURA

Le opere di urbanizzazione, dotazioni a standard pubblico, consistono

per il lotto commerciale:

- nella realizzazione di un parcheggio pubblico di intersambio sulla copertura dell'edificio commerciale con accesso carrabile da via Terpi di n. 92 posti auto collegato a via Lungo Bisagno Dalmazia attraverso il passaggio negli spazi pedonali e distributivi pubblici interni del centro o, anche in orari di chiusura del centro, attraverso percorsi e ascensori esterni dedicati;
- nell'ampliamento e nella sistemazione degli spazi pedonali e verde pubblico di P.le Bligny e di Via Lungo Bisagno dalmazia
- nell'adeguamento idraulico delle tombinature di due rivi minori che drenano le acque del versante e le convogliano nel Torrente Bisagno
- nella sistemazione di P.le Bligny mednte il rifacimento dell'asfaltatura,della segnaletica orizzonatele e verticale, e dell'arredo urbano;

per il lotto produttivo:

- nella sistemazione e ampliamento degli spazi pedonali di Via Lungobisagno Dalmazia e inserimento di verde pubblico attrezzato
- nella realizzazione di un parcheggio pubblico in via Lungobisagno Dalmazia, nella porzione che si diparte dalla rotatoria e prosegue sul lato sud-est della proprietà, di n. 15 posti auto, nel quale sono anche ricollocati gli 8 posti auto oggi presenti a lato della rotatoria.

Il tutto come meglio descritte e rappresentate negli elaborati di progetto.

Di seguito si riportano le dotazioni a standard previste nel PU.

Per il lotto A:

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

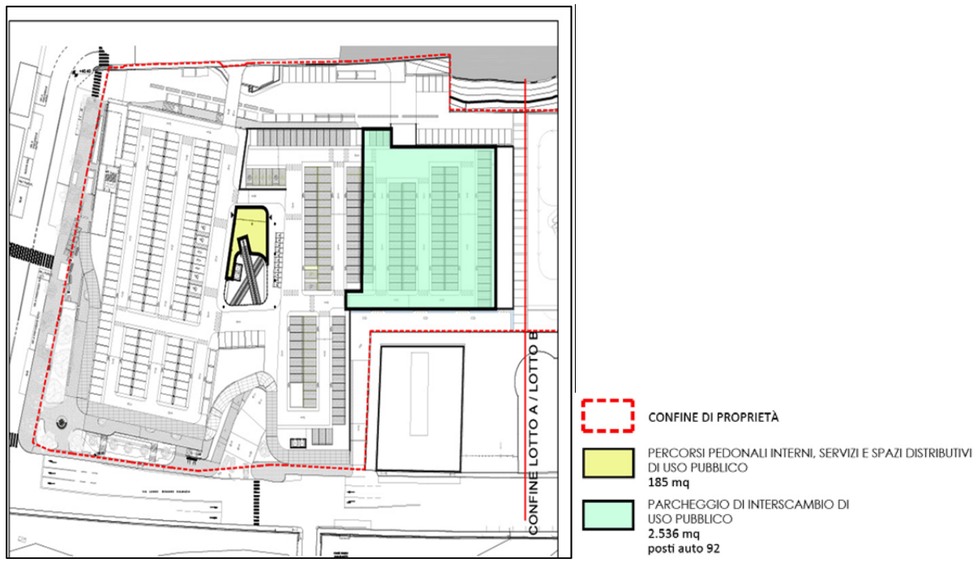


Figura 19 – LOTTO A -DOTAZIONI STANDARD PUBBLICI - PIANO COPERTURA

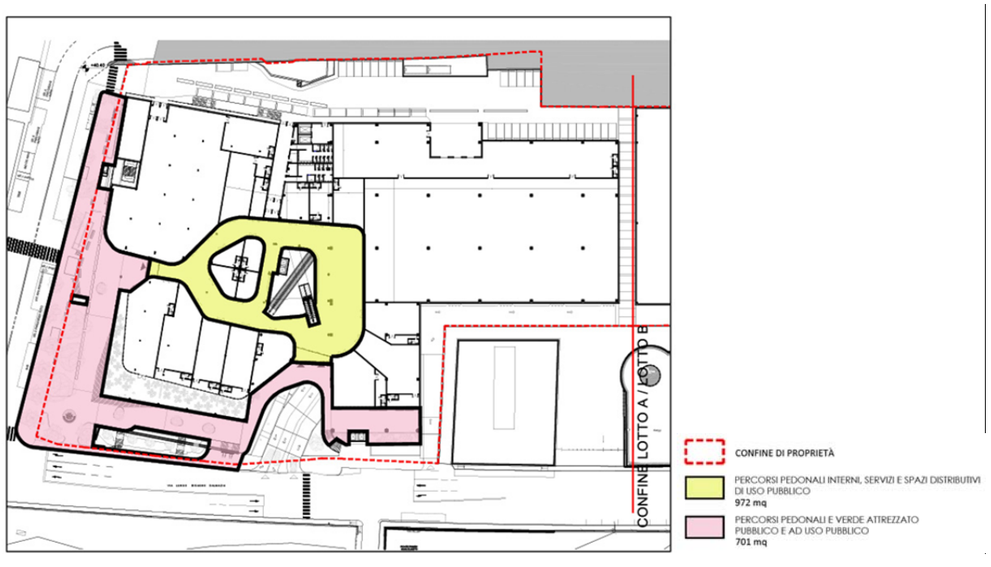


Figura 20 - LOTTO A - DOTAZIONI STANDARD PUBBLICI - PIANO PRIMO

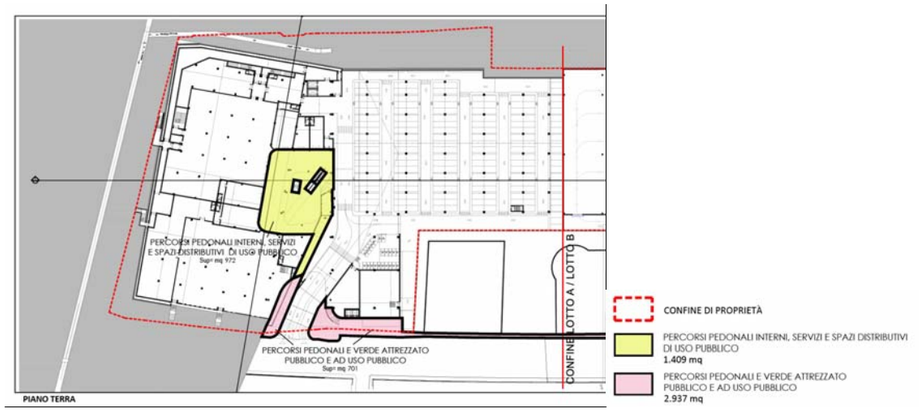


Figura 21 - LOTTO A - DOTAZIONI STANDARD PUBBLICO PIANO TERRA

TOTALE

PERCORSI PEDONALI INTERNI, SERVIZI E SPAZI DISTRIBUTIVI DI USO PUBBLICO
2.566 mq

PARCHEGGIO DI INTERSCAMBIO DI USO PUBBLICO
2.536 mq
posti auto 92

PERCORSI PEDONALI E VERDE ATTREZZATO PUBBLICO E AD USO PUBBLICO
3.638 mq

VERDE ATTREZZATO E SERVIZI AD USO PUBBLICO
2.785 mq

Per il lotto B:

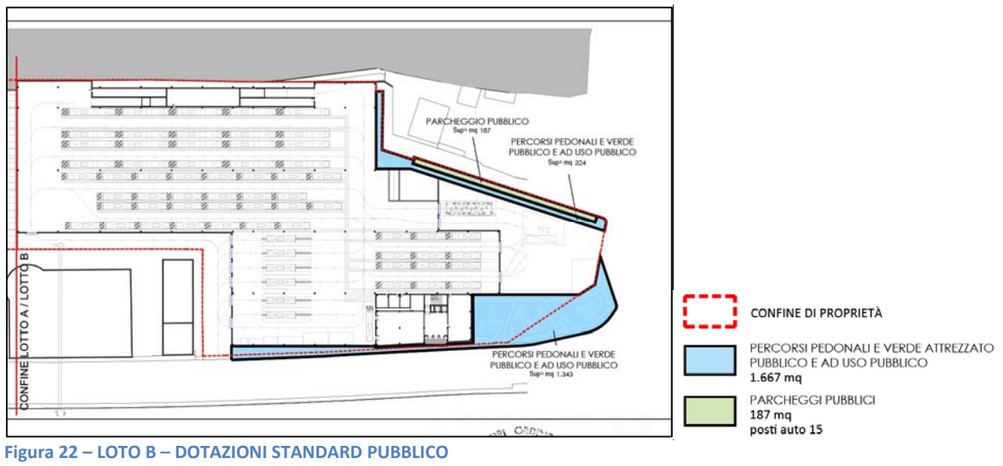


Figura 22 – LOTO B – DOTAZIONI STANDARD PUBBLICO

Nella Tavola ASP24 sono riportate le linee guida per la flessibilità del progetto in termini di destinazioni ammesse, parametri urbanistici (SA e SNV) e altezze per i due distinti lotti di intervento.

Nella relazione sull'inquadramento viabilistico e traffico sono riportate le considerazioni in merito alle prestazioni del sistema che confermano una buona scorrevolezza dei flussi in merito al traffico incrementale generato dall'ampliamento del centro commerciale e dalla Officina AMT.

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

3. Conformità urbanistica ed edilizia

3.1 Disciplina di PUC: Norma speciale N. 24

L'area di intervento è compresa dal vigente PUC in Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano (AR-PU) disciplinato dalla Norma speciale N. 24 Complesso delle ex Officine Guglielmetti che recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito speciale di riqualificazione urbana n. 23h.

Le funzioni ammesse prevedono come caratterizzante dell'Ambito: Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci;

Nel settore 1 sono inoltre ammesse: Grande struttura di vendita limitatamente a quella esistente, Direzionale, Medie strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari e di largo e generale consumo, Connettivo urbano, Terziario avanzato, Parcheggio di interscambio.

Nel settore 2 sono inoltre ammesse: Servizi pubblici, Parcheggi pubblici, Assistenza alla mobilità veicolare, Viabilità secondaria, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Connettivo urbano, Terziario avanzato, Media struttura di vendita, Depositi e commercio all'ingrosso, Parcheggio di interscambio.

Di seguito i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla scheda al fine di ottenere una razionalizzazione delle funzioni e una ricomposizione architettonica della totalità dell'area, sulla base di progettazione unitaria:

Settori 1 e 2: demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di SA.

La SNV complessiva attualmente autorizzata nel settore 1 può essere incrementata del 20% ai sensi della disciplina regionale vigente in materia. La nuova SNV non può superare il 25% della S.A. relativa agli edifici esistenti nel settore 2 e può comprendere una sola MSV.

Le attività commerciali di generi alimentari non possono avere SNV superiore a mq. 2.500.

In sede di progettazione unitaria può essere motivata l'opportunità di non demolire parte degli edifici esistenti nel settore 2. Inoltre è fatto obbligo che il Progetto Unitario preveda l'individuazione e il reperimento dei nuovi spazi di parcheggio di interscambio e verde, sia pertinenziali che di uso pubblico.

In conformità alla disciplina vigente, applicando i parametri previsti nel caso di approvazione di un progetto esteso a tutto l'ambito 23h, la SA complessivamente realizzabile risulta circa mq 32.930, dimensione non incrementabile data dalla somma della SA esistente nei settori 1 e 2, della quale almeno il 50% (art 44 bis NTA PUC 2000) deve essere destinata alla funzione caratterizzante "Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci".

Tale funzione comprende (art 4.9 NTA PUC 2000) Terziario avanzato, Industria e artigianato, Assistenza alla mobilità veicolare, Depositi e commercio all'ingrosso, Attività trasportistiche, Impianti produttivi speciali.

Per quanto riguarda la superficie commerciale il totale della SNV realizzabile, derivante da quella attualmente autorizzata nel Centro Commerciale del settore 1 incrementata del 20% (5.386x1,20=6.463) sommata al 25% della SA esistente nel settore 2 (23.590x0,25=5.897), ammonta a mq. 12.360.

Il progetto è esteso all'intero ambito di PUC e prevede la ristrutturazione integrale dell'edificio, articolato su due piani, che ospita l'attuale centro commerciale e la demolizione e ricostruzione del complesso della ex officina Guglielmetti.

accessibile dai percorsi pubblici esterni e dal parcheggio di uso pubblico realizzato sulla copertura.

Come evidenziato nella tabella di seguito riportata la SA destinata alla funzione caratterizzante "Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci" risulta prevalente rispetto alla SA destinata alle altre funzioni previste e, complessivamente, sia la SA che la SNV previste sono inferiori a quelle realizzabili in applicazione della vigente disciplina urbanistica.

Il Progetto unitario è inoltre esteso al lotto di proprietà, contiguo all'ambito speciale n. 24 del PUC, compreso in Ambito di riqualificazione urbanistica - produttivo urbano (AR-PU) la cui superficie, pari a mq 1.680, consente la realizzazione di nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq in applicazione dell'art. AR-PU-2 delle Norme di Conformità. Tale ulteriore capacità edificatoria non viene al momento sfruttata dal Progetto Unitario che ne prevede l'eventuale utilizzo come flessibilità. Il lotto di proprietà ha una superficie complessiva di mq 35.115.

Verifica Superficie Agibile e Superficie Netta di Vendita		**Esistente**		**PUC Superfici consentite**		**Progetto Unitario**	
		SA	SNV	SA	SNV	SA	SNV
settore 1	commerciale	9.340	5.386	9.340	6.463	14.339	9.340
	connettivo urbano		-		-	-	-
settore 2	ex officina AMT	23.590	-	23.590	-	-	-
	commerciale	-	-		5.897	-	-
	produttivo	-	-		-	14.577	-
TOTALI		32.930	5.386	**32.930**	**12.360**	**28.916**	**9.340**
Ambito AR-PU		-	-	**1.680**	-	-	-

Il progetto verifica con riferimento a tutta la SNV del Centro Commerciale il rispetto delle dotazioni richieste dal paragrafo 15 della DCR n. 31/2012, che prescrive per le Grandi Strutture di Vendita una dotazione minima di mq 3 per ogni mq di SNV alimentari e mq 1 per ogni mq di SNV non alimentari; inoltre l'art. 17) delle Norme Generali del PUC vigente richiede una dotazione aggiuntiva pari ad 1/10 della superficie di parcheggio dovuta, fino ad un massimo di mq 200, da riservare alla sosta di motocicli e biciclette (2.500x3=7.500)+6.841+200=14.541 mq. Il progetto garantisce inoltre almeno un posto auto ogni 28 mq di superficie di parcheggio dovuta ai sensi della DCR n. 31/2012 in ottemperanza all' art. 17 punto 2.4, lettera a) del PUC vigente.

Inoltre risulta soddisfatta la verifica ai sensi dell'articolo 17 punto 2.4, lettera d) delle Norme Generali del PUC vigente per cui non sono richieste dotazioni aggiuntive di parcheggi infatti la verifica del rapporto tra la Superficie Netta di Vendita e la Superficie agibile commerciale è la seguente:

SNV/SA commerciale = mq 9.341/14.339 = 0.65 > 0,60

Verifica Parcheggi pertinenziali	**Esistenti**	**Prescrizioni PUC – Disciplina commercio**		**Progetto Unitario**
commerciale	7.840	SNV alimentari mq 2.500 x 3 =7.500 SNV non alimentari mq 6.840 x 1 = 6.840 Parcheggi moto/bici mq 200	14.540	16.024
produttivo	-	SA mq 14.577 x 35%	5.102	10.796
TOTALI	**7.840**		**19.642**	**26.820**

c_d969.Comune di Genova - Prot. 02/08/2021.0277704.E

Verifica Parcheggi pertinenziali commercio Numero parcheggi ai sensi dell'art. 17 comma 2.4 lettera a delle Norme Generali del PUC			
Commercio SNV	Superficie richiesta DCR 31/2012	Pacheggi commercio richiesti	Parcheggi commercio Progetto Unitario
SNV alimentari mq 2.500 SNV non alimentari mq 6.840	7.500+6.840=14.340 mq	14.340/28=**512 p.a**.	**525 p.a.**

Per quanto riguarda gli standard urbanistici previsti dal progetto la dimensione complessiva reperita, pari a 8.740 (Lotto A) + 1.854 (Lotto B) = 10.594 è costituita dai parcheggi di uso pubblico realizzati in copertura del lotto commerciale (mq 2.536), dai percorsi pedonali e verde pubblico del lotto commerciale (2.566+3.638= mq) dai percorsi pedonali e verde pubblico e parcheggi del lotto produttivo (1.667+187= mq 1.854) . Le verifiche sono state condotte rispetto alle quantità richieste dal PUC vigente e pari all' 80% per la funzione commerciale e al 10% del lotto assevito per la funzione produttiva..

Verifica Standard urbanistici	Esistenti	Prescrizioni PUC		Progetto Unitario
commerciale -	-	SA mq 14.339 x 80%	11.471	
produttivo	-	lotto asservito mq 17.243 x 10%	1.724	
TOTALI	-		**13.195**	**10.594**

La superficie mancante per soddisfare le dotazioni richieste è da imputarsi al lotto commerciale, per il quale la dotazione di mq 8.716 risulta inferiore agli 11.471 mq richiesti per una superficie di 2.755 mq.

Per tale superficie si propone, come ulteriore opera diurbanizzazione, la realizzazione di una terrazza panoramica attrezzata con verde e servizi di 2.785 mq sulla copertura dell'edificio esistente nel settore 1.

L'intervento, dal punto di vista della vigente normativa in materia di commercio, si identifica come nuova autorizzazione per **ampliamento non in loco della Grande Struttura di Vendita esistente** nel settore 1 denominata *"Centro Bisagno"* con un incremento di Superficie Netta di Vendita da **mq 5.386** a **mq 9.340** che farà capo a Talea SpA in qualità di promotore del Centro Commerciale. La SNV di progetto è inferiore alla SNV massima ammissibile prevista dal PUC per il Progetto Unitario esteso all'intero ambito, che risulta pari a **mq 12.360.**

Al Paragrafo 5 della programmazione commerciale sono definiti i requisiti qualitativi e di prestazione obbligatori per l'ampliamento delle Grandi Strutture di Vendita per ognuno de quali viene condotta una dettagliata verifica nel seguito della presente relazione.

Nel progetto tutti i requisiti sono rispettati non solo per la parte di ampliamento ma per l'intero complesso commerciale e quindi per l'intera SNV.

Al Paragrafo 6 si specifica inoltre *"….Le operazioni di ampliamento – concentrazione – accorpamento – trasferimento si riferiscono, infatti, a esercizi già esistenti e/o autorizzati, come previsto dalle disposizioni richiamate, e, pertanto, pur prevedendo il rilascio di NUOVE AUTORIZZAZIONI non determinano la creazione "ex novo" di un esercizio commerciale ma solo la sua crescita (ampliamento – concentrazione – accorpamento– trasferimento) in termini quantitativi e/o qualitativi."*

Nella tabella seguente sono riassunte le Superfici Nette di Vendita del Centro Commerciale nella configurazione attuale e in quella di progetto e sono identificate le superfici dell'ampliamento.

E' prevista una sola nuova MSV come previsto dalla scheda del PUC e l'ampliamento della GSV alimentare esistente, oltre a questo l'ampliamento riguarda un aumento del numero degli Esercizi di Vicinato da 9 a 21 unità.

	CENTRO COMMERCIALE BISAGNO ESISTENTE		*CENTRO COMMERCIALE DI PROGETTO AMPLIATO*		*AMPLIAMENTO*	
ATTIVITA' COMMERCIALI	SNV ALIMENTARE	SNV NON ALIMENTARE	SNV ALIMENTARE	SNV NON ALIMENTARE	SNV ALIMENTARE	SNV NON ALIMENTARE
	SNV TOTALE [MQ]		SNV TOTALE [MQ]		SNV TOTALE [MQ]	
GSV ALIMENTARE COOP	1.580	209	2.400	100	820	-109
	1.789		**2.500**		**711**	
MSV UPIM	-	1.450	-	1.450	-	-
	1.450		**1.450**		**-**	
MSV SCARPAMONDO	-	1.280	-	1.280	-	-
	1.280		**1.280**		**-**	
NUOVA MSV	-	-	20	1.480	20	1.480
	-		**1.500**		**1.500**	
EV	70	797	80	2.530	10	1.733
	867		**2.610**		**2.148**	
TOTALE	**1.650**	**3.736**	**2.500**	**6.840**	**850**	**3.104**
	5.386		**9.340**		**3.954**	

Si precisa che non sono previsti trasferimenti esterni ma solo ricollocamenti interni delle attività commerciali oggi presenti e in particolare con riferimento alle MSV:

- la media struttura di vendita esistente "Scarpamondo" si ricolloca allo stesso livello del centro senza variazione di SNV;
- la media struttura di vendita esistente "Upim" si ricolloca al primo piano del centro commerciale senza variazione di SNV;
- la grande struttura di vendita alimentale "Coop" si ricolloca al primo piano del centro commerciale con ampliamento della SNV.