COMUNE DI GENOVA

Progetto

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Progetto di ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale esistente “Bisagno” Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.24 del PUC vigente VIA LUNGOBISAGNO DALMAZIA - GENOVA

Oggetto

STUDIO DI INSIEME

Tavola	Scala	Data
		Novembre 2022

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

Progettista:

design international

Sommario

1. Premessa 3
2. L'inquadramento territoriale dell'intervento 3
3. Il tessuto urbano 6
3.1 Ricognizione delle forme architettoniche 12
4. Criteri di inserimento del nuovo intervento nel suo contesto. 31

1. Premessa

La regione Liguria, con atto 4386 – 2022 del 12/07/2022, ha decretato che il progetto denominato "Intervento di ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale esistente denominato – Centro Bisagno", non debba essere assoggettato a Valutazione di Impatto Ambientale regionale, ai sensi dell'art.19 del D. Lgs. n° 152/2006, purché vengano rispettate alcune condizioni ambientali, tra cui quella del Settore Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo riportata di seguito:

Produrre uno Studio d'insieme nel quale l'opera in progetto possa garantire la necessaria attenzione estetica in stretta relazione con il tessuto Urbano in cui si inserisce l'intervento - partendo da una ricognizione delle forme architettoniche, eterogenee o meno, presenti in un significativo tratto della Val Bisagno di sinistra idrografica, ad esempio dal viadotto autostradale al complesso della Sciorba, ovvero dal ponte Carrega al complesso ex Macello Civico, tra presenze produttive, residenza, aiole a verde e aree carrabili.

2. L'inquadramento territoriale dell'intervento

L'area oggetto d'intervento è collocata sul lato ad est del Torrente Bisagno, a metà della vallata, in corrispondenza della confluenza della viabilità collinare di S. Eusebio con il fondovalle; essa è situata tra le vie Lungobisagno Dalmazia, P. le Bligny, Via Terpi e limitrofa alla via Chiarella.
L'area di progetto è vicina allo svincolo autostradale ed è compresa tra i ponti carrabili "Bezzecca" a Sud e "Guglielmetti" a Nord, mentre in corrispondenza della punta a sud si trova il settecentesco ponte Carrega.
L'area di riqualificazione ha uno sviluppo lineare in direzione Nord-Sud parallelo al Torrente Bisagno, ai piedi del versante discendente dalla dorsale di Montesignano ed è sostanzialmente pianeggiante.
I fabbricati esistenti sono costituiti dal complesso commerciale "Centro Bisagno", caratterizzato dalla presenza di una Grande struttura di vendita alimentare e da medie e piccole strutture al dettaglio ed il fabbricato dismesso dal 2010 dell'ex "officina Guglielmetti" che ospitava i mezzi di AMT per rimessaggio e riparazione.
Il fronte principale dell'edificio "ex Guglielmetti" su Lungo Bisagno Dalmazia è in parte parte schermato da tre edifici allineati su fronte strada destinati a concessionarie di auto, uffici e officine, affaccia invece sulla viabilità di sponda nella parte terminale verso sud con un corpo di fabbrica caratterizzato da volte a botte.
L'area nel complesso è incassata ed Est a ridosso del muro di sostegno della via Terpi che risale la parte collinare soprastante; a Nord si apre su Piazzale Bligny, ampio distacco da cui si diparte la rete viaria collinare verso l'abitato di Montesignano e Sant'Eusebio.
Proseguendo verso nord, troviamo l'area degli ex Macelli comunali che si affaccia sia su piazzale Bligny che sul Lungobisagno Dalmazia, a seguire alcuni fabbricati con destinazione commerciale e logistica e l'impianto sportivo della Sciorba.
Proseguendo verso sud fino al viadotto dell'autostrada troviamo invece alcuni edifici a destinazione prevalentemente residenziale facenti parte di un quartiere che affaccia anche sulla retrostante Piazza Adriatico.

L'area di intervento interessata dal progetto di riqualificazione del Centro Commerciale interessa l'edificio che ospita l'attuale "Centro Bisagno" e parte del complesso della "ex

Officina Guglielmetti"; in particolare l'intervento interessa la parte nord del complesso che risulta prevalentemente schermata dagli edifici delle concessionarie come indicato nella foto sottostante.

La restante parte del lotto è previsto venga acquisita dal Comune per ospitare i mezzi pubblici di AMT e eventuali altre società partecipate in una struttura di nuova costruzione, secondo i principi fissati nel Progetto Unitario approvato per l'intera area.



ortofoto 1

3. Il tessuto urbano

Fino alla metà degli anni ‘50 la vallata è stata prevalentemente sede di grandi servizi a scala urbana tra i quali citiamo le officine elettriche e del gas, il cimitero, la discarica, i macelli, la cementifera.

Per inquadrare l’intervento in relazione al contesto si riportano di seguito alcune ortofoto che illustrano lo sviluppo della vallata nel tempo nel tratto in esame e riportano l’assetto viario e le aree a verde.

Dall’analisi delle foto datate 1954 e 2021 si rileva come l’assetto della sponda sinistra del torrente fosse già delineato e si sia mantenuto pressoché invariato nel tratto compreso tra il Macello Civico e il Ponte Carrega, salvo alcune modifiche dovute agli ampliamenti del costruito nell’area del Centro Bisagno e nell’area della “Ex Officina Guglielmetti” e alla realizzazione degli edifici delle concessionarie.

L’edificio che attualmente ospita il centro commerciale fu realizzato a metà degli anni ‘70 in cemento armato da due imprenditori, Fossati e Abbo, per ospitare la concessionaria nazionale della Kawasaki e un cash&carry, mutando radicalmente l’uso dell’area che in precedenza ospitava una centrale di trasformazione elettrica a servizio delle linee ferroviarie (linea Dego-Spigno) di proprietà della Falk.

A seguito di diversi passaggi di proprietà Rinascente SpA e Coopliguria intervennero insediando al piano terra in luogo del cash&carry un supermercato alimentare e un grande magazzino, attivati entrambi nel 1984. Successivamente a seguito della dismissione della concessionaria Kawasaki al piano primo fu insediato, previa autorizzazione regionale, un centro commerciale che fu attivato nel 1996.

Nel tempo si è meglio definito l’assetto del complesso a seguito dell’ampliamento della soprastante via Terpi e con l’acquisizione dell’area retrostante le “ex officine Guglielmetti” destinata a ulteriore parcheggio del centro, intervento che ha consentito l’ampliamento del marciapiede di via Terpi. L’intero complesso è divenuto di definitiva e unica proprietà di Talea nel 2015.

L’evoluzione dell’immobile secondo i principali passaggi sopra menzionati è la motivazione ha determinato l’attuale forma architettonica disarticolata e ibrida; in particolare i collegamenti verticali realizzati nel tempo per garantire una migliore fruizione del centro commerciale (tappeti mobili, scale e ascensori) sono stati costruiti all’esterno dell’edificio in tempi e con stili diversi, contribuendo a generare un’immagine confusa e scarsamente leggibile della struttura del fabbricato, particolarmente aggravato oggi da problemi di obsolescenza che richiedono un importante intervento di ammodernamento e ristrutturazione.

Il complesso delle “ex officine Guglielmetti” essendo anch’esso stato realizzato in tempi diversi si presenta con un’immagine composita e disomogenea.

Il primo edificio, realizzato in cemento armato e muratura, è stato costruito negli anni dal 1932 al 1935 dalla società UITE (unione Italiana Tramways Elettrici) con struttura in capriate metalliche di 22 metri e lucernai in vetro, il Complesso è stato successivamente ampliato mediante un intervento in cemento armato ultimato e inaugurato nel 1959 con la realizzazione della porzione caratterizzata dalle copertura con volte a botte e ampi lucernai in laminato plastico, della luce di 33 m.

.

Dalle immagini si vede come nel tempo siano poi stati realizzati nella vallata l'impianto sportivo della Sciorba e gli edifici produttivi verso nord, e si siano sviluppati i quartieri residenziali lungo la viabilità di sponda e sulla collina di Montesignano nel dopoguerra, mutando l'originario impianto industriale/di grandi servizi urbani con funzioni miste residenziali e commerciali che richiederebbero la presenza i servizi per la collettività e luoghi di aggregazione oggi carenti.



Figura 1 *ortofoto 1954*



Figura 2 *ortofoto 2021*



Figura 3 l'impianto viario



Figura 4 *il verde*

3.1 Ricognizione delle forme architettoniche

Percorrendo via Terpi da Piazzale Bligny e poi via Mogadiscio, si sale verso la collina di Montesignano con l'omonimo quartiere densamente popolato facente parte della circoscrizione di Molassana.
Il tessuto urbano di questo abitato è caratterizzato da una duplice tipologia edilizia: da una parte le ville patrizie e i fabbricati di pregio, edificati a partire dalla seconda metà del XVII secolo, tra cui villa Durazzo Grimaldi Chiarella, fino al primo dopo guerra; dall'altra gli edifici popolari realizzati a partire dal secondo dopoguerra e fino agli anni Settanta che con 5-10 piani fuori terra risultano molto impattanti sul paesaggio.
Proseguendo l'analisi si evidenzia come, lungo la riva sinistra del fiume Bisagno ai piedi della collina di Montesignano, a partire dal ponte Carrega fino al complesso della Sciorba, si sia insediata una fascia di profondità variabile da 100 a 200 metri, caratterizzata da edifici a destinazione commerciale, produttiva, residenziale, logistica e sportiva. Tra questi il complesso degli ex Macelli comunali con accesso da piazzale Bligny.

In definitiva possiamo rilevare come nell'area analizzata siano presenti numerose abitazioni e edifici produttivi, ma si nota la scarsità di spazi pubblici e di relazione, aree gioco e per il tempo libero. Il centro commerciale Bisagno esistente, pur essendo obsoleto, rappresenta comunque un importante punto di aggregazione e di servizio, ed in continuità con questa funzione, già oggi consolidata, si è sviluppato il nuovo progetto con l'intento di rafforzarla ponendola al centro delle principali scelte progettuali. Inoltre, l'ex officina Guglielmetti, ormai dismessa rappresenta ormai solo una barriera tra l'abitato e il Lungobisagno e non favorisce affatto la permeabilità e la fruibilità dell'area.

Sotto il profilo architettonico, lo studio ha delineato una generale mancanza di coordinamento formale e funzionale tra gli edifici situati nella fascia ai piedi della collina a carattere produttivo, mentre il quartiere di Montesignano conserva una certa identità, seppur piuttosto impattante sul paesaggio, derivante dall'intensa attività edilizia popolare sviluppatasi nel secondo dopoguerra.

Di seguito è riportata in una serie di immagini la ricognizione effettuata ripercorrendo la sponda sinistra del Torrente Bisagno nel tratto in esame dell'impianto sportivo della Sciorba al viadotto dell'autostrada.

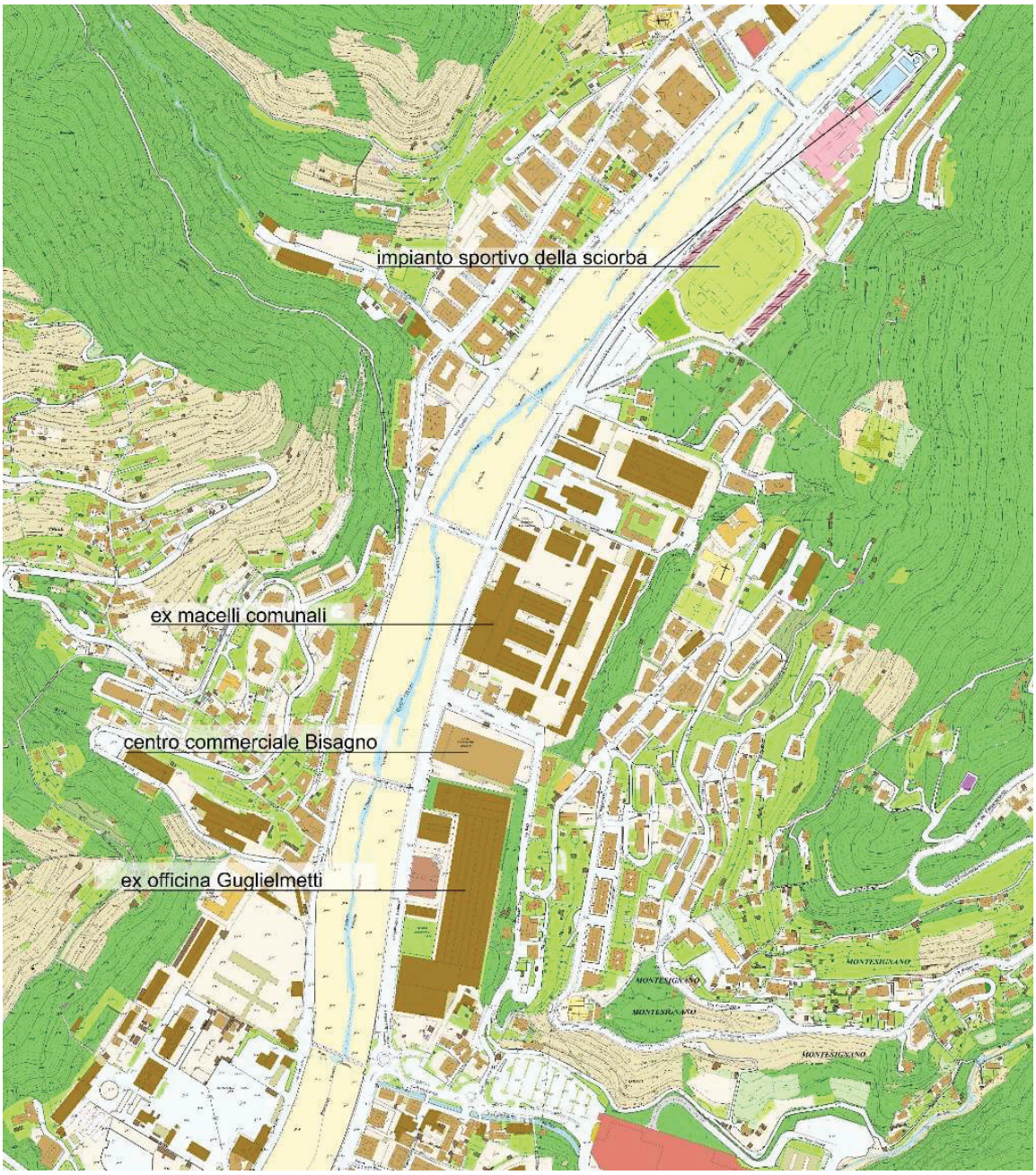

impianto sportivo della sciorba
ex macelli comunali
centro commerciale Bisagno
ex officina Guglielmetti
MONTESIGNANO
MONTESIGNANO
MONTESIGNANO
MONTESIGNANO



foto 1 *Le ex officine Guglielmetti con alle spalle la collina e il quartiere di Montesignano. La veduta mostra il fiume Bisagno in primo piano, le ex officine che in parte si sviluppano alle spalle di alcuni edifici commerciali, più a sinistra il centro commerciale Bisagno seguito dal piazzale Bligny, gli ex macelli e il complesso della Sciorba. La vista mette in evidenza come il quartiere di Montesignano sia molto più in alto rispetto alle ex officine che quindi non ne limitano la visuale verso valle. Inoltre, buona parte delle officine stesse sono schermate verso il Lungobisagno da tre fabbricati commerciali.*



foto 2 *Edificio residenziale all'inizio di via Terpi*



foto 3 *Muri di contenimento con vegetazione rampicante lungo via Terpi e Edifici residenziali. Sulla destra si intravede il tetto delle ex officine Guglielmetti sottoposto rispetto alla strada.*



foto 4 *Edificio residenziale lungo via Terpi*



foto 5 *Edificio residenziale lungo via Terpi*



foto 6 *Edificio residenziale lungo via Terpi*



foto 7 *edifici residenziali e vegetazione lungo via Terpi*



foto 8 *Angolo via Terpi- via Mogadiscio*



foto 9 *Muro di sostegno e edificio residenziale lungo via Mogadiscio*



foto 10 *Edifici residenziali del secondo dopoguerra lungo via Mogadiscio*



foto 11 *Residenza per anziani in via Mogadiscio 10*



foto 12 *Chiesa di San Michele Arcangelo di Montesignano*



foto 13 *villa Durazzo Grimaldi Chiarella, seconda metà XVII*

Lungobisagno Dalmazia (dall'impianto della Sciorba al ponte dell'autostrada)



foto 14 *Impianto sportivo della Sciorba, Lungobisagno Dalmazia*



foto 15 *Impianto sportivo della Sciorba, Lungobisagno Dalmazia*



foto 16 *Impianto sportivo della Sciorba, Lungobisagno Dalmazia*



foto 17 *Impianto sportivo della Sciorba, vista aerea*



foto 18 *Edifici produttivi e logistici, Lungobisagno Dalmazia*



foto 19 *Edifici produttivi e logistici, Lungobisagno Dalmazia*



foto 20 *Ex Macelli, angolo tra piazzale Bligny e Lungobisagno Dalmazia*



foto 21 *Ex Macelli, vista aerea*

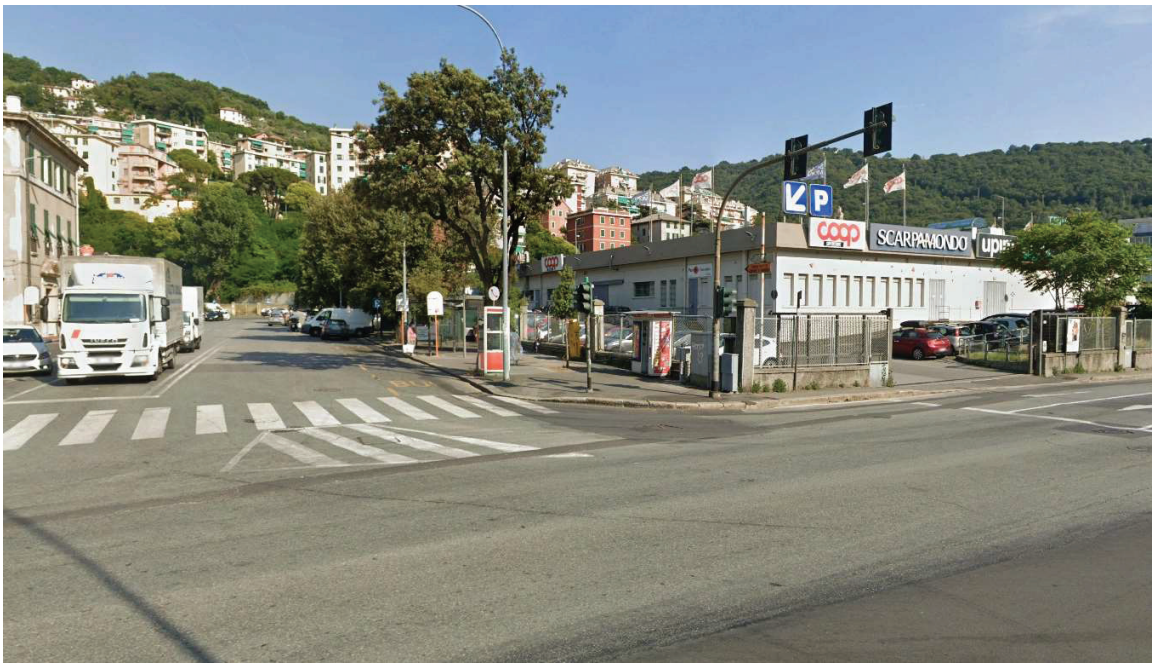


foto 22

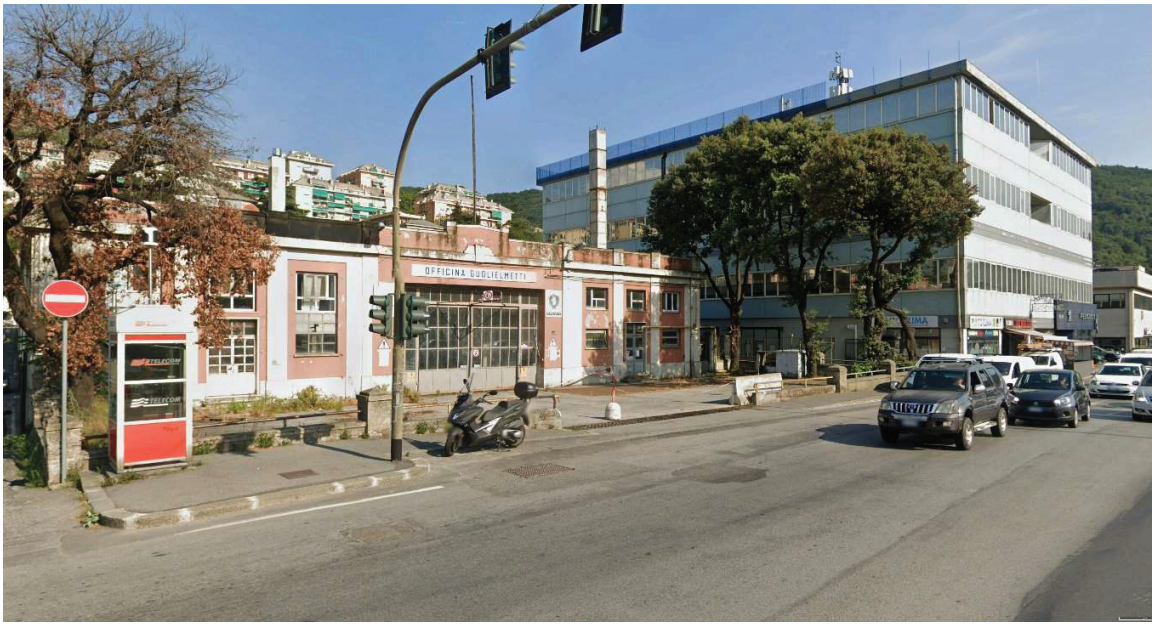


foto 23



foto 24 *edifici commerciali sul Lungobisagno Dalmazia*



foto 25 *edifici commerciali sul Lungobisagno Dalmazia*



foto 26



foto 27



foto 28



foto 29



foto 30


13
14
16
18
19
20
22
23
1
8
3
9
4
5
6
24
10
26
11
12
27
28
29
30

4. Criteri di inserimento del nuovo intervento nel suo contesto.

Il progetto urbanistico e architettonico del nuovo Centro Bisagno è stato concepito con l'obiettivo di migliorare sensibilmente la dotazione di spazi pubblici e servizi dell'area urbana in cui esso si inserisce, con l'intento di costituire un punto di aggregazione, cercando di armonizzare l'impatto visivo verso il tessuto esistente e comunque assicurando un'elevata qualità di tutte le componenti architettoniche, strutturali, impiantistiche.

Pur rispettando i numerosi vincoli naturali strutturali e normativi che caratterizzano il sito la progettazione è stata attenta a creare un' immagine del centro che potesse rappresentare un punto di riferimento non solo dal punto di vista della funzione ma anche dal punto di vista dell'inserimento architettonico nel contesto come elemento caratterizzante di questa parte della valle.

Si è prevalentemente scelto di non modificare la viabilità all'incrocio di Via Lungo Bisagno Dalmazia e Ple Bligny mantenendo l'attuale intersezione semaforica in luogo di una eventuale rotatoria, supportati dalle favorevoli verifiche a livello trasportistico, per mantenere la dimensione urbana di Piazza che connota la zona su cui affaccia lo storico portale di ingresso del Macello di Ca' De Pitta.

Per rafforzare la funzione urbana Piazza il Progetto prevede di cedere degli spazi al Comune per ampliare le aree pedonali, il verde attrezzato e ricavare spazi per l'aggregazione come aree giochi, e aree ristoro.

Per perseguire l'obiettivo di armonizzare l'impatto visivo verso la Piazzale Bligny e Lungobisagno Dalmazia , migliorando la percezione della struttura già oggi esistente, si è deciso di mantenere in piedi la struttura dell'attuale edificio commerciale conservandone quindi sostanzialmente forma e altezza ma "aprendolo" verso l'esterno con la realizzazione di un porticato e pareti vetrate in modo da renderlo più permeabile anche con l'inserimento di attività di somministrazione attrezzando il portico con sedute e tavolini.

Sulla copertura del nuovo centro commerciale è stato inserito un parcheggio pubblico di interscambio, mantenendo e implementando una funzione in parte già assolta oggi dai parcheggi del centro esistente che sono liberamente utilizzati dal pubblico.

Le strutture dell'"ex Officina Guglielmetti", particolarmente vetuste e degradate anche a causa dell'inutilizzo negli ultimi 12 anni, visibili soprattutto dalla retrostante collina di Montesignano, vengono dapprima bonificate dall'amianto oggi presente per essere poi demolite e ricostruite in continuità con l'edificio commerciale esistente mantenuto, dando origine a un organismo moderno, di elevata qualità architettonica, pensato per inserirsi nel contesto prestando particolare attenzione sia agli aspetti estetici, che di sostenibilità ambientale, sia nel complesso che nei minimi particolari.

Nel dettaglio, a livello di inserimento urbanistico si è quindi perseguito l'obiettivo di rafforzare il carattere pubblico del nuovo intervento attraverso le sistemazioni esterne, il progetto del verde, i percorsi pedonali, i parcheggi pubblici e il nuovo rapporto di apertura verso la città:

- Verso piazzale Bligny viene eliminata la recinzione esistente sul confine e si cedono spazi per creare un'area liberamente fruibile dalla comunità e più inclusiva;
- È previsto il completo rifacimento delle pavimentazioni con percorsi tattili e pendenze adeguate alle disabilità motorie e visive sulle aree riqualificate e sulle viabilità pedonali limitrofe;
- Il progetto delle sistemazioni esterne include spazi giochi attrezzati per bambini, nuove panchine, arredo urbano come portabici e cestini portarifiuti;
- Gli alberi esistenti vengono mantenuti e significativamente integrati con esemplari di nuovo impianto;
- La nuova articolazione delle facciate consente di ricavare un profondo porticato che in pratica circonda il nuovo intervento a partire dall'ingresso verso piazzale Bligny, per svoltare l'angolo con il Lungobisagno e proseguire fino a formare una sorta di grande ansa che costituisce il nuovo accesso verso Via Lungobisagno Dalmazia in asse con il Ponte Guglielmetti che collega le due sponde del Torrente Bisagno. Il porticato sarà un nuovo spazio di aggregazione per la comunità e contribuirà a connotare il nuovo edificio come organismo permeabile, aperto, dove interno ed esterno si compenetrano quasi senza soluzione di continuità;
- Il rapporto con il tessuto urbano viene ulteriormente rafforzato con la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici in copertura, in aggiunta a quelli esistenti, accessibili da via Terpi attraverso due ingressi a ponte, di cui uno di nuova realizzazione. Da questo parcheggio, accessibile anche pedonalmente da via Terpi, è possibile raggiungere gli ascensori dedicati per scendere direttamente dalla copertura al livello della strada di sponda per usufruire del trasporto pubblico che percorre il Lungobisagno, potenziando ulteriormente la funzione di interscambio del parcheggio in copertura dell'attuale centro Bisagno e il collegamento con l'abitato restrostante ;
- Gli spazi coperti e climatizzati, coerentemente con il carattere di permeabilità del centro, saranno liberamente fruibili e accessibili da numerosi ingressi e favoriranno l'aggregazione sociale grazie a spazi di sosta e luoghi di incontro inclusivi;
- L'integrazione di spazi verdi di alta qualità negli spazi pubblici interni ed esterni, e in particolare sulla copertura dell'edificio e sulle facciate verso via Terpi con lo scopo di mitigare l'aspetto con conseguente miglioramento della percezione del costruito rispetto all'esistente aumentando inoltre l'efficienza energetica degli edifici ;
- Ricollegandoci allo studio di insieme più ampio del capitolo precedente, il nuovo intervento appare correttamente proporzionato, da un punto di vista planivolumetrico, rispetto all'assetto urbano consolidato che va dal complesso della Sciorba al viadotto dell'autostrada: infatti la scala dell'edificio è del tutto paragonabile a quella degli altri edifici presenti in questa fascia, tipicamente produttivi e commerciali, e le altezze non sono state variate rispetto alla situazione corrente.

In sintesi, il risultato auspicato è quello di un edificio completamente aperto verso il proprio contesto urbano e la propria comunità che, grazie alla sua permeabilità e offerta di servizi, punti a diventare un nuovo punto di riferimento della vallata.

Da un punto di vista più prettamente architettonico si evidenzia che il nuovo complesso edilizio risulterà per lo più schermato e mitigato verso la maggior parte dei fronti ma non si è rinunciato ad un'elevata qualità architettonica:

- Su piazzale Bligny sono presenti alberature che verranno ulteriormente integrate con nuove piantumazioni e che costituiranno un buffer tra l'edificio e la piazza. Il nuovo piazzale stesso con le sue funzioni che fa da sfondo alla nuova facciata costituirà un filtro tra l'edificio e la piazza. La facciata stessa è stata articolata su diversi allineamenti e con diversi materiali in modo da ridurne l'effetto volumetrico e meglio rapportarsi con la cortina discontinua costituita dagli edifici sul fronte opposto di piazzale Bligny.
- Sul Lungobisagno almeno la metà del nuovo edificio risulterà nascosto da edifici commerciali esistenti, mentre la parte visibile sarà costituita essenzialmente dagli ingressi pedonali e ai parcheggi e da un profondo porticato urbano. Questa parte del prospetto sarà caratterizzata da una pensilina aggettante con che coronerà tutto l'edificio nella sua parte visibile e svolterà l'angolo con piazzale Bligny fino all'ingresso sulla stessa piazza. Il porticato, la pensilina aggettante e le grandi vetrate dei prospetti contribuiranno a mitigare ed alleggerire i volumi dell'edificio esistente ristrutturato e della nuova porzione di collegamento, quest'ultima risulterà arretrata rispetto al filo del centro attuale, sia per ragioni funzionali sia per non impattare volumetricamente laddove vi era un vuoto urbano.
- Verso via Terpi la facciata sarà per lo più incassata e la parte visibile sarà trattata con una parete ventilata effetto pietra con inserti di verde verticale per confrontarsi con i muri di contenimento sul lato opposto della strada. La parte di prospetto che poi si trova sottoposta rispetto alla strada sarà trattata con pannelli prefabbricati con trattamento di superficie più materico che dialoga meglio con il muro di sostegno di fronte contribuendo a mitigarne l'inserimento.
- Particolare attenzione è stata posta nella definizione del parcheggio in copertura, che per collocazione e visibilità rappresenta un vero e proprio "quinto prospetto" del centro. I parcheggi saranno schermati da pannelli fotovoltaici e alberature, gli stalli del parcheggio pubblico saranno inverditi e le pavimentazioni in calcestruzzo drenante. Le aree impiantistiche saranno schermate con pannelli in lamiera forata, in modo da nascondere i macchinari ma non costituire dei volumi visivamente impattanti.
- I materiali e colori di finitura sono stati scelti per fare modo che l'edificio sia discretamente collocato nel contesto. Si utilizzano: la pietra di Luserna per le pareti verso la città e le pavimentazioni esterne, grandi vetrate, legno per la pensilina aggettante, calcestruzzo prefabbricato a matrice per le parti in relazione con i muri di contenimento e verso il retro.


nuovo ponte su su via Terpi
alberature
in copertura
pannelli fotovoltaici
ascensori
lungobisagno
Dalmazia
alberature
su piazzale bligny
trasporto pubblico
schermatura verde
pensilina aggettante
porticato
ingresso


BISAGNO



