Industria Ambiente s.r.l.

Allegato 1

Relazione conformità urbanistica

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

Allegato 1

RELAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA

Tavola	Scala	Data
		Marzo 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:

Ing. Maria Grazia Mauro

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
DOTT. ING. MAURO MARIA GRAZIA N° 8947A

1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO UNITARIO

1.1 Introduzione

La presente relazione attesta la conformità urbanistica ed edilizia del progetto per la realizzazione di un Centro Commerciale della specie Grande Struttura di vendita alimentare, previo ampliamento e riorganizzazione dell'attuale "Centro Bisagno", intervento previsto dal Progetto Unitario (P.U.) dell'Ambito con Norma Speciale n.24 del PUC vigente – "Complesso delle ex Officine Guglielmetti", localizzato a Genova in via Lungobisagno Dalmazia.

La verifica preventiva di ammissibilità di cui all'Allegato A, articolo 19bis della LR 1/2007 e smi. per la localizzazione delle grandi strutture di vendita ha già ottenuto parere favorevole dai competenti uffici della Regione (Regione Liguria Verbale Prot.0424 del 26.11.2021).

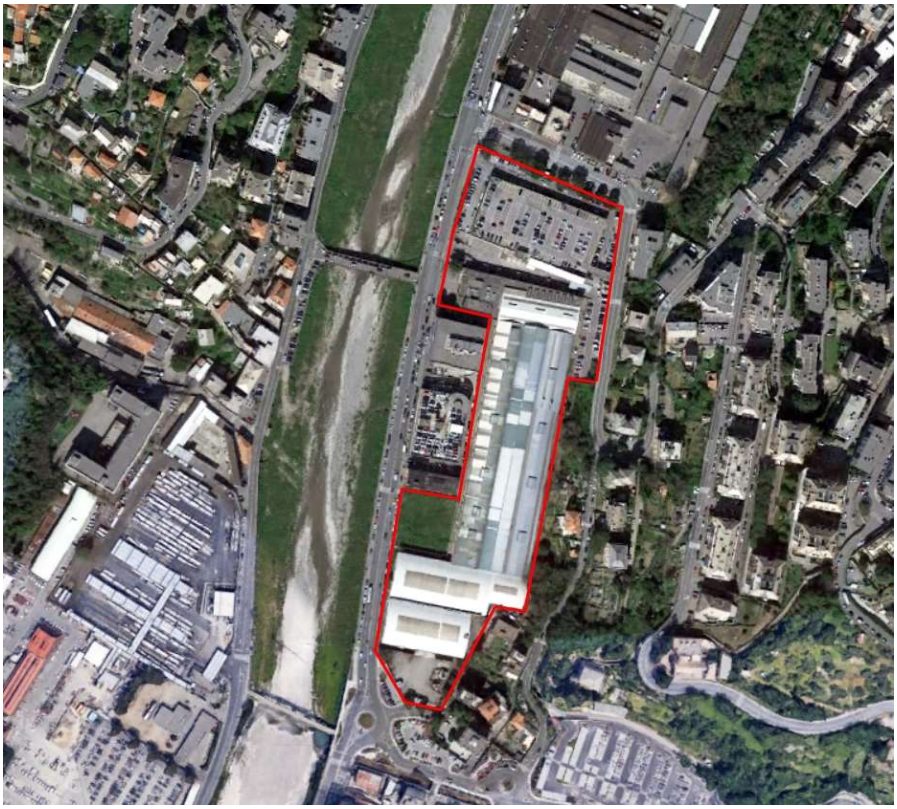
Trattandosi della riorganizzazione di una struttura commerciale preesistente e del suo ampliamento su porzione del compendio delle "ex Officine", dal punto di vista delle "Tipologie insediative ammissibili" di cui all'Allegato A sopra richiamato l'intervento si inquadra nella categoria TIPOLOGIA INSEDIATIVA 1 : "Edifici esistenti già utilizzati per attività commerciali ed aree produttive in ambito urbano dismesse o in via di riconversione per usi urbani compatibili con le funzioni commerciali"

Sotto il profilo urbanistico l'intervento è conforme alle previsioni della Norma Speciale n° 24 del PUC vigente che recepisce la disciplina dell' Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 23h del PUC 2000, come nel tempo variato.

La norma definisce i parametri urbanistici ed edilizi nel caso di progettazione unitaria nei due settori dell'Ambito, al fine di ottenere una razionalizzazione delle funzioni e una ricomposizione architettonica della totalità dell'area. Il soggetto proponente Talea SpA ha presentato al Comune di Genova un Progetto Unitario conforme ai parametri a alle prescrizioni ivi contenute, approvato con DGC – 2022 – 27 del 10/03/2022.

1.2 Stato di fatto

Talea S.p.A. è proprietaria del compendio immobiliare ricadente nell'Ambito con Norma Speciale n.24 del Puc di Genova vigente, possiede inoltre ad un'area limitrofa parte dell'Ambito AR-PU (Area denominata ex Chiarella) e nello specifico è proprietaria delle aree e degli 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 localizzati a Genova in Valbisagno, in via Lungobisagno Dalmazia civ. 63A, 27R ,73, 75 - P.le Bligny 5b – Via Terpi1 in cui sono ubicati sia il complesso immobiliare delle ex Officine Guglielmetti sia il Centro Commerciale esistente denominato "Bisagno".



VISTA ZENITALE DELL'AREA DELIMITATA DA DALLA POLILINEA CHE INDIVIDUA LA PROPRIETA'

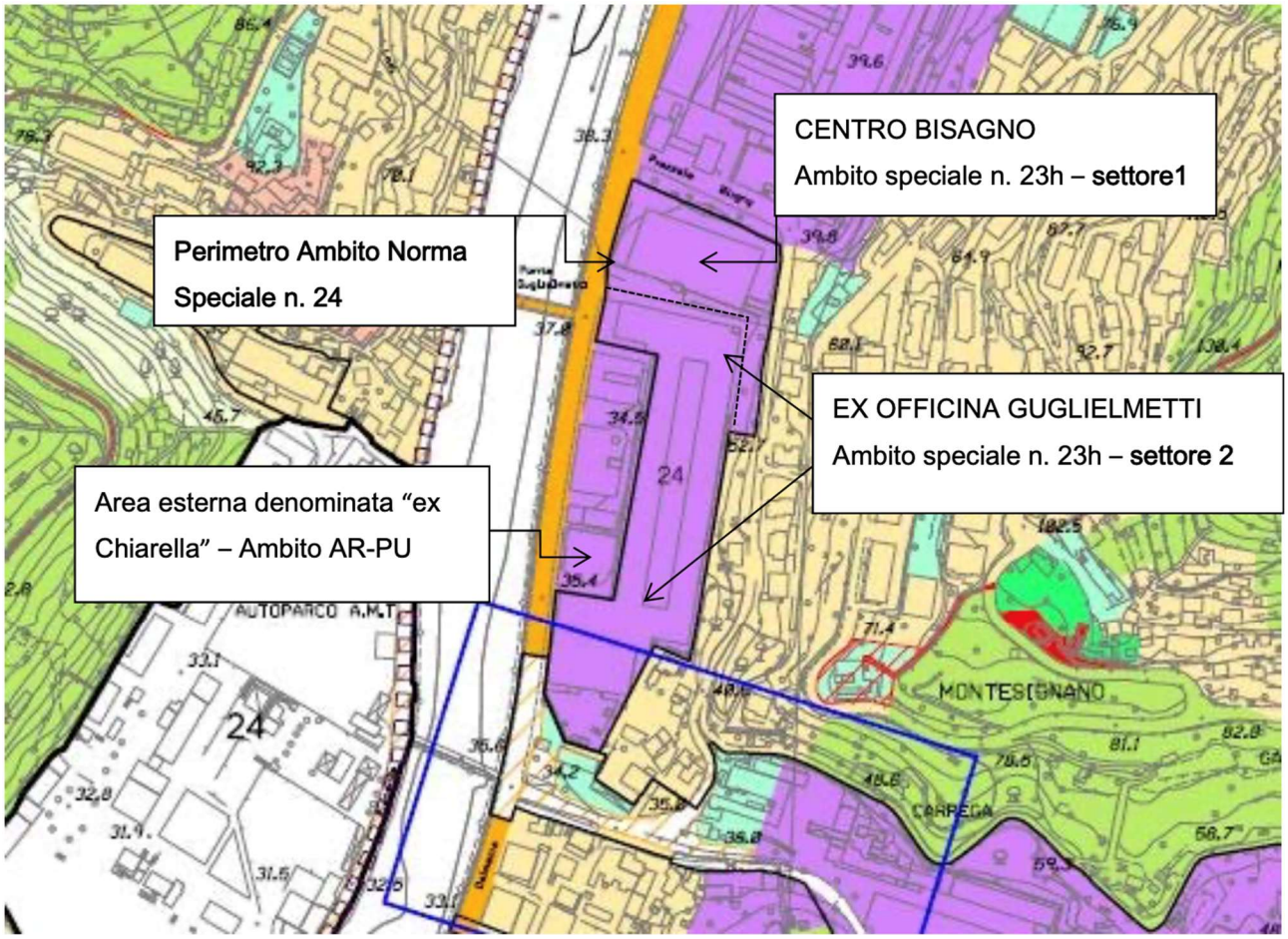
La Norma speciale N. 24 "Complesso delle ex Officine Guglielmetti", sotto riportata, recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito speciale di riqualificazione urbana n. 23h, la cui scheda sui allega alla presente relazione.

NORMA SPECIALE N. 24 - Complesso delle ex Officine Guglielmetti Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa al Distretto Logistico 23h, come modificato per effetto della Variante allo stesso PUC definitivamente approvata con D.C.C. n. 50 del 06.07.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.09.2010, con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali n. 1/2007 e n. 23/2011. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione

Il Progetto Unitario presentato da Talea, e' esteso ad entrambi i settori dell'Ambito come previsto dalle modalità di attuazione, 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 è pari a mq 1.680. Tale area 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.

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).

La superficie fondiaria complessiva 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, "ex Chiarella", ricadente in zona AR-PU.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

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.



VISTA DEL "CENTRO BISAGNO" IN PRIMO PIANO E DELLE "EX OFFICINE" IN SECONDO PIANO

La struttura ospita attualmente una Grande Struttura di Vendita alimentare (Coop), due Medie Strutture di Vendita non alimentari (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.



LAYOUT "CENTRO BISAGNO" PIANI TERRA E PRIMO

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 con una **Superficie Agibile di mq 23.590.**

1.3 Stato di progetto

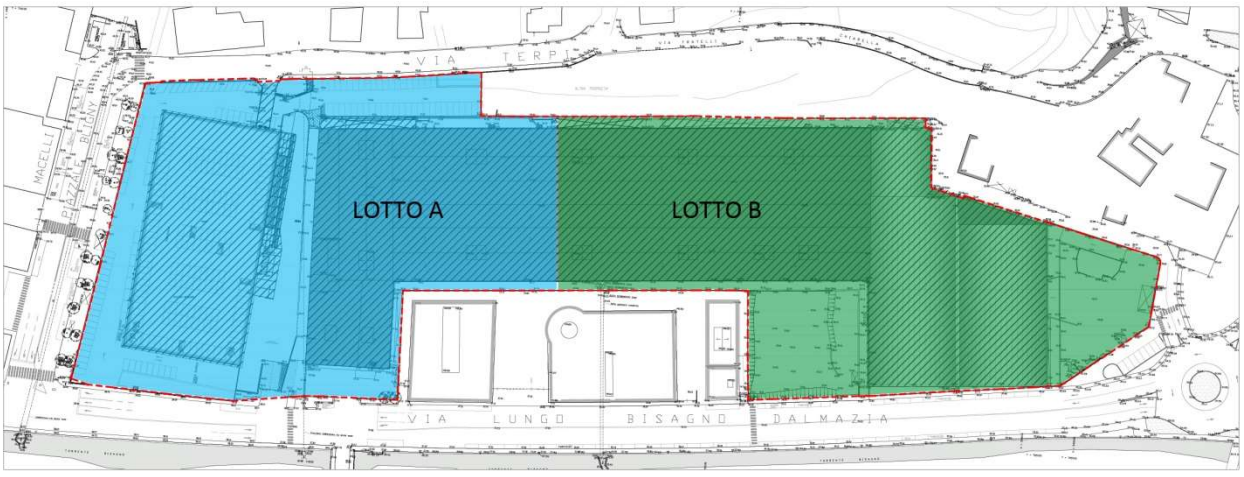
Il Progetto Unitario, esteso all'intera proprietà pari a mq 35.115 di superficie fondiaria, colloca gli immobili destinati alla funzione caratterizzante (industriale/produttiva) e alla funzione commerciale in singole porzioni separate ed autonome tra loro, individuando due lotti di intervento, precisamente **il Lotto "A" di mq 17.872 destinato alla funzione commerciale e il Lotto B di mq 17.243 destinato a quella industriale produttiva.**

Tale scelta si basa sulla particolare caratteristica e accessibilità dei luoghi; in particolare: i) con riferimento al Centro Commerciale, per garantire la continuità delle attività insediate in un'ottica di miglioramento e rinnovamento complessivo, oltre che di ampliamento; ii) per lotto produttivo, per favorire, a seguito di una manifestazione di interesse da parte del Comune di Genova, la possibilità di insediamento di depositi e officina a servizio dei mezzi delle municipalizzate, e in particolare dei mezzi della AMT.

A tal fine si è sviluppata un'ipotesi di spazi destinati genericamente ad attività produttive/deposito (Funzione Caratterizzante dell' Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 23h del PUC 2000, richiamata dalla disciplina dell'Ambito 24 del Puc)) con una configurazione compatibile e idonea ad ospitare il rimessaggio dei mezzi della AMT o altri e l' officina di servizio. Tale ipotesi progettuale potrà essere modificata e/o ampliata in base alle esigenze future nel rispetto della flessibilità prevista dal PU per il lotto B.

L'obbiettivo dell'intervento è quello di riqualificare l'area, mediante un progetto, articolato sui 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'intera area.

Gli interventi nei singoli lotti sono disciplinati da un accordo Procedimentale con il Comune ed è previsto che siano attuabili separatamente e indipendentemente uno dall'altro.



PROGETTO UNITARIO - SUDDIVISIONE IN LOTTI DELL'AREA DI INTERVENTO

La demolizione degli edifici delle "ex Officine Guglielmetti" è un intervento previsto all'interno del progetto di modifica morfologica in itinere, che prevede la conservazione della SA esistente come asseverata all'interno dello stesso.

Nel Progetto Unitario sono previsti minimi movimenti di terra, in quanto le quote di progetto coincidono sostanzialmente con la quota dell'attuale pavimento delle "ex Officine" e del progetto di modifica morfologica, salvo che per la sola realizzazione delle vasche di laminazione e di recupero delle acque meteoriche nei singoli lotti

Ne deriva che il Progetto Unitario, e di conseguenza i successivi progetti attuativi dei lotti, non saranno interessati da demolizioni e da movimenti di terra significativi.

Nel lotto A il centro commerciale ampliato prevede il mantenimento delle strutture dell'edificio esistente nel settore 1, articolato come oggi 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.

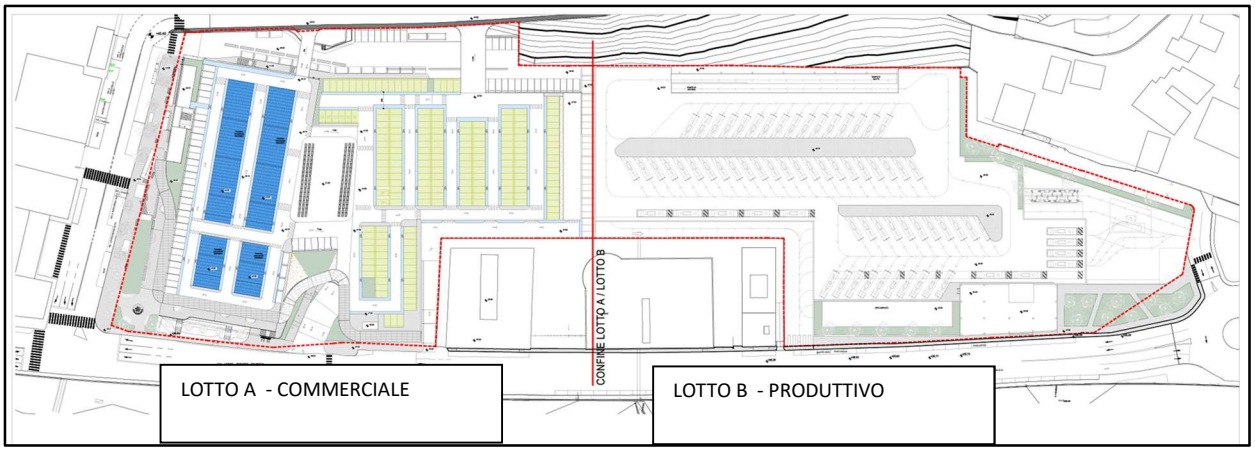
L'intervento, dal punto di vista della vigente normativa in materia di commercio, si identifica come nuova autorizzazione per la superficie netta di vendita di mq 9.340 ampliata, che comporterà la revoca delle autorizzazioni esistenti.

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.

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 realizzando una fascia di protezione verso la strada. E' difatti prevista la ricostituzione integrale del duplice filare di Ple Bligny con la messa a dimora di nuovi alberi di leccio e la realizzazione di nuove aiuole alberate verso P.le Bligny e Lungo Bisagnodalmazia.

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.

Di seguito si riportano la planimetria generale e i render del PU



PROGETTO UNITARIO - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO LOTTO A / LOTTO B

Le opere di urbanizzazione, dotazioni a standard pubblico, consistono

per il lotto commerciale:

- nella realizzazione di un parcheggio pubblico di interscambio 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 mediante il rifacimento dell'asfaltatura della segnaletica orizzontale e verticale, e dell'arredo urbano;

Il Progetto Unitario prevede per il lotto produttivo parcheggi pertinenziali per mq 10.796 e standard pubblici per mq 1.854 mq.

Le tavole del Progetto Unitario ritenute significative ai fini della verifica della conformità urbanistica sono allegate alla presente relazione



PROGETTO UNITARIO - VISTA AEREA DA SUD



PROGETTO UNITARIO - VISTA AEREA DA NORD

2. CONFORMITA' URBANISTICA DEL PROGETTO UNITARIO

La disciplina urbanistica dell' all'Ambito speciale di riqualificazione urbana n. 23h ammette come funzione 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.

Viene inoltre prescritto :

- la riorganizzazione dell' esistente grande struttura di vendita deve privilegiare l'affaccio su P.le Bligny, mentre l'accesso veicolare ai parcheggi deve avvenire dalla strada di sponda e da via Terpi
- Le attività industriali ed artigianali, i depositi e il commercio all'ingrosso devono avere accessi separati dalle attività commerciali
- Nel caso di demolizione e ricostruzione nel settore 2 l'altezza dei nuovi edifici non potrà superare la quota del colmo dell'edificio più altro esistente nello stesso settore (*con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture,* come introdotto dalla Norma Speciale n. 24)

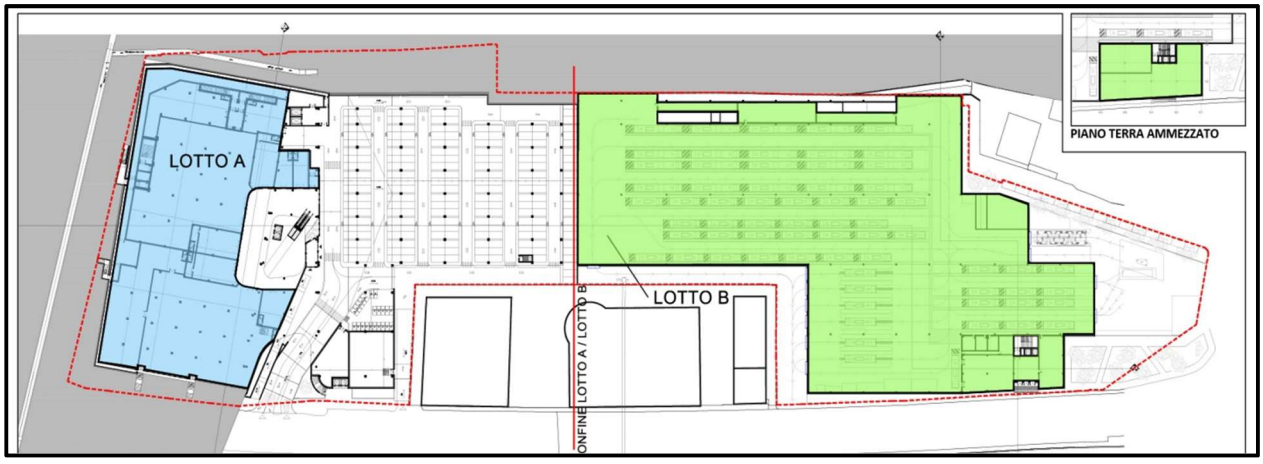
Il Progetto Unitario è conforme al PUC come illustrato nei paragrafi successivi.

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 (mq 9.340) e 2 (mq 23.590) , 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".

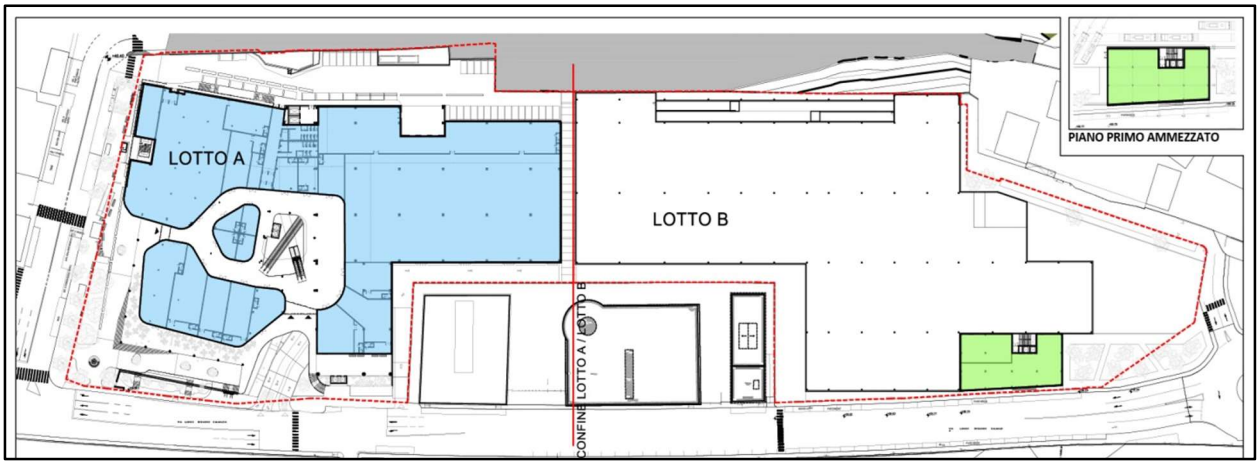
Tale funzione comprende (art 4.9 NTA PUC 2000) Terziario avanzato, Industria e artigianato, Assistenza alla mobilità veicolare, Depositi e commercio all'ingrosso, Attività trasportistiche, Impianti produttivi speciali.

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 PU prevede lo sviluppo di una SA commerciale di mq 14.339 (rappresentata in colore azzurro nelle planimetrie di seguito riportate) e di una SA produttiva di mq 14.577 (rappresentata in colore verde) per una SA **totale di mq 28.916**



Progetto - IDENTIFICAZIONE FUNZIONI PIANO TERRA



Progetto IDENTIFICAZIONE DELLE FUNZIONI - PIANO PRIMO

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

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**	

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).

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 di 28.916 mq che la SNV di 9.340 mq previste a progetto sono inferiori a quelle realizzabili in applicazione della vigente disciplina urbanistica, rispettivamente di mq 32.930 e mq 12.360, come sopra esposto.

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**

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	Parcheggi 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 asservito per la funzione produttiva..

Verifica Standard urbanistici	**Esistenti**	**Prescrizioni PUC**		**Progetto Unitario**
commerciale -	-	SA mq 14.339 x 80%	11.471	8.740
produttivo	-	lotto asservito mq 17.243 x 10%	1.724	1.854
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 la monetizzazione aggiuntiva, oppure in alternativa, come ulteriore opera di urbanizzazione, si propone la realizzazione di una terrazza panoramica attrezzata con verde e servizi di 2.785 mq sulla copertura dell'edificio esistente nel settore 1.

Nel Settore 2 l'altezza dell'edificio commerciale di progetto risulta contenuta entro la quota del colmo delle attuali officine (+48.60 m), salvo che per la realizzazione degli impianti per le energie rinnovabili, come consentito dalla Norma Speciale del PUC; la progettazione ha inoltre tenuto conto di tutte le indicazioni contenute nella scheda del PUC privilegiando l'affaccio su Ple Bligny e dotando il centro di un parcheggio pubblico di interscambio.

Sulla base dell'analisi illustrata si può concludere che l'intervento è conforme alla normativa urbanistica comunale.

Marzo 2021



ALLEGATI

A Scheda dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana "ex Officina Guglielmetti"

B Tavole del Progetto Unitario

Allegato A

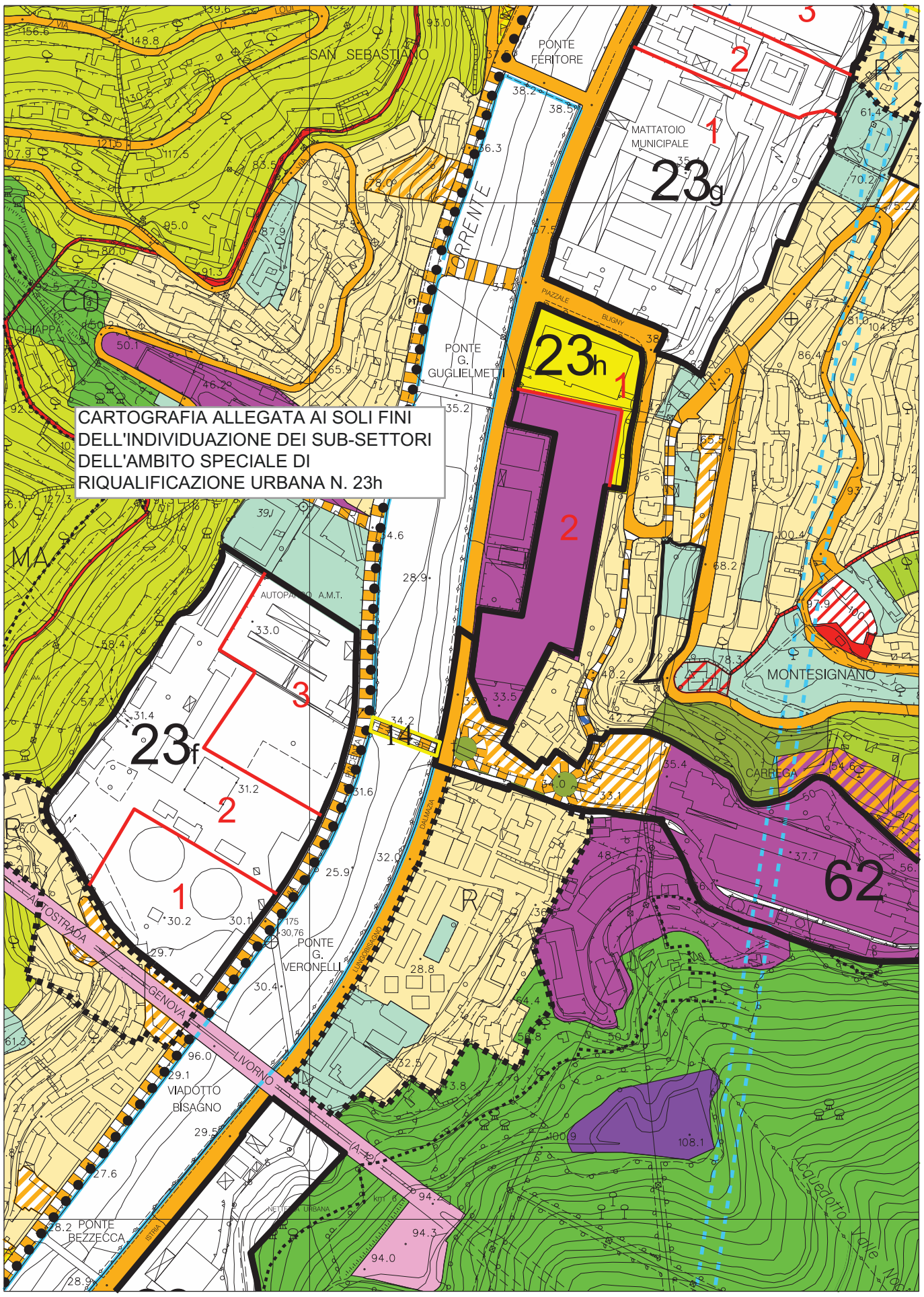
Scheda dell’Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana “ex Officina Guglielmetti”

AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

EX OFFICINA GUGLIELMETTI

CIRCOSCRIZIONE: IV VALBISAGNO (Molassana)

23h



Rif. fogli PUC: 29

SCALA 1 : 5000

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE: In relazione al programma di riassetto delle installazioni logistiche della A.M.T., la dismessa Officina Guglielmetti viene destinata ad altre attività produttive e commerciali compatibili, mantenendo sino al 2010 una limitata quota di automezzi in rimessa

PERIMETRO E SETTORI: *(con riferimento alla planimetria)* L'area é suddivisa in due settori, delimitati in funzione della posizione relativa e delle caratteristiche dell'attuale insediamento.

FUNZIONE CARATTERIZZANTE: Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci

FUNZIONI AMMESSE:

Nel sub-settore 1:
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 sub-settore 2:
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

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sub-Settore n. 1: Razionalizzazione della grande struttura di vendita esistente, senza incremento di S.A. e di S.N.V.

Sub-Settore n. 2: Dismissione della officina A.M.T. e delle attività integrative connesse con la logistica del servizio di trasporto pubblico.
E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione a parità di S.A., con eventuale recupero di spazi verdi. Obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali in ragione delle funzioni insediate.
La S.N.V. relativa ad attività di distribuzione al dettaglio non può superare il 25% della S.A. disponibile, compreso l'inserimento di una Media struttura di vendita con S.N.V. non superiore a mq. 2.500.
Sino al 2010 parziale utilizzo dell'officina per rimessa di automezzi (circa 40).

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:
Nessuna.

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

La Civica Amministrazione, nella propria programmazione, darà priorità alla realizzazione di un collegamento viario simmetrico alla parte iniziale di via Terpi, attuabile attraverso l'adeguamento del tracciato di via Chiarella, rispettando e restaurando lo storico Ponte Carrega.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.

La riorganizzazione dell'esistente grande struttura di vendita deve privilegiare l'affaccio su piazzale Bligny mentre l'accesso veicolare ai parcheggi deve avvenire dalla strada di sponda e da via Terpi.
Le attività industriali ed artigianali, i depositi ed il commercio all'ingrosso devono avere accessi separati dalle attività commerciali.
Nel caso di demolizione e ricostruzione nel settore 2 l'altezza dei nuovi edifici non potrà superare la quota del colmo dell'edificio più alto esistente nello stesso settore.
Puntuale applicazione delle norme del Piano di Bacino del Torrente Bisagno approvato con D.C.P. n. 62 del 4 dicembre 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, delle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. e della legislazione vigente.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi previsti sono soggetti a Progetto Unitario, esteso ad ogni singolo settore, e titolo edilizio convenzionato, per la verifica della compatibilità delle funzioni previste e per la localizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione di interesse del quartiere, segnatamente trattandosi di intervento di sostituzione edilizia che avviene sul sedime dell'attuale complesso della rimessa e che non determina la modificazione dell'assetto urbanistico dell'ambito, non configurando quindi alcuna delle ipotesi di cui all'art. 29, comma 1, della L.R. 36/1997 e s.m..
Nel caso di Progetto Unitario esteso a tutto il settore, al fine di ottenere una razionalizzazione delle funzioni e una ricomposizione architettonica della totalità dell'area, gli interventi devono rispettare le seguenti "Prestazioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi":
settori 1 e 2: demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di S.A.. La S.N.V. complessiva attualmente autorizzata nel settore 1 può essere incrementata del 20% ai sensi della disciplina regionale vigente in materia. La nuova S.N.V. non può superare il 25% della S.A. relativa agli edifici esistenti nel settore 2 e può comprendere una sola M.S.V..
Le attività commerciali di generi alimentari non possono avere S.N.V. 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 parcheggi di interscambio e verde, sia pertinenziali che di uso pubblico.

NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici ed impianti A.M.T. sono consentiti tutti gli interventi necessari per il miglior funzionamento del servizio.
Nel settore 2 è consentita, transitoriamente, la funzione Servizi speciali connessi con il servizio di trasporto pubblico.
Gli edifici compatibili esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona DD.
Sugli edifici produttivi esistenti e su quelli incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.
La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, é consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

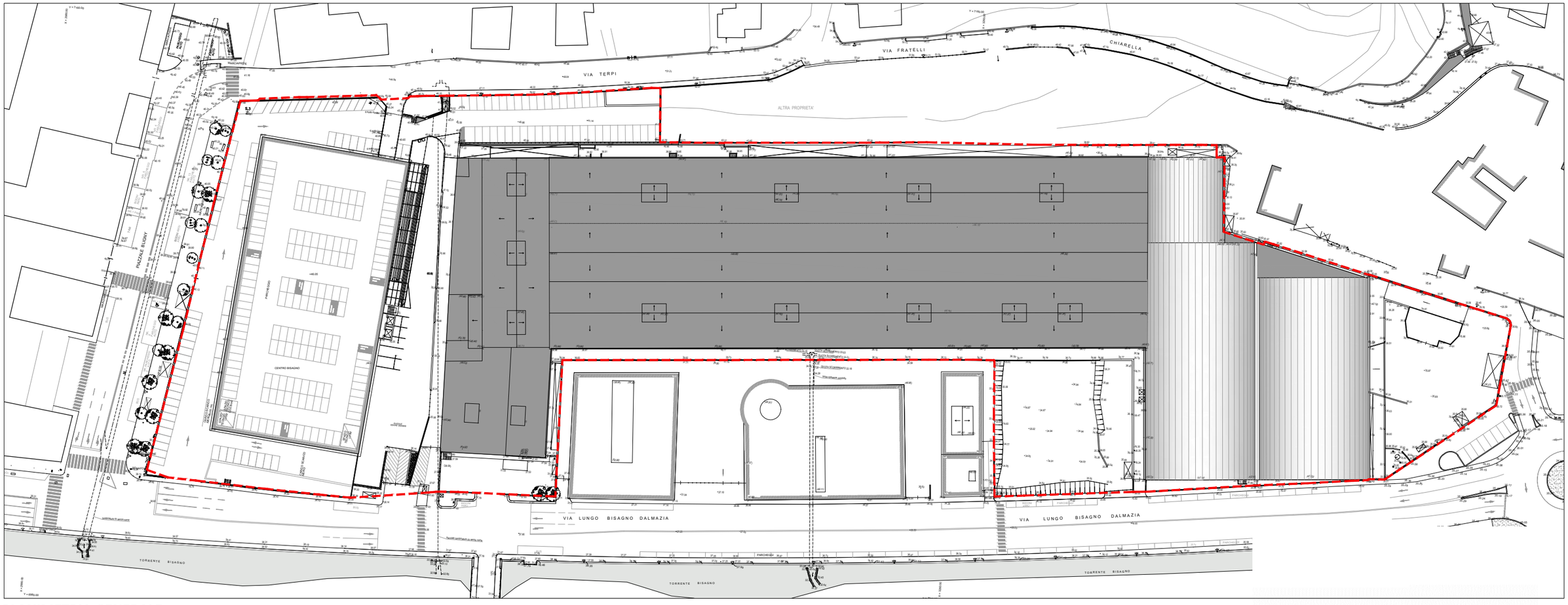
Allegato B

Tavole del Progetto Unitario

STATO DI FATTO

PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO antecedente all'inizio dei lavori di modifica morfologica

CONFINE DI PROPRIETÀ
MQ TOTALI 35.115



PLANIMETRIA GENERALE

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02535130093 - 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

Tavola: A_SF01

Scala: 1:1200

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA CATASTALE NCT

CONFINE DI PROPRIETÀ SU BASE CATASTALE

CONFINE AMBITO SPECIALE 24 - PUC 2015
AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA 23H - PUC 2000

AREA DI INTERVENTO SU BASE CATASTALE COMPRENDENTE LE AREE DI PROPRIETA' TALEA E AREE DI PROPRIETA' COMUNALE (PARTE DI PIAZZALE BLIGNY E PARTE DI LUNGOBISAGNO DALMAZIA mappale 1289 - strada comunale Ponte Carrega)

LOTTO PROPRIETÀ TALEA																	
STATO DI CONSISTENZA - TABELLA RIEPILOGATIVA																	
CATASTO TERRENI																	
FOGLIO	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	**TOTALE**
MAPP.LE	1485	1547	1565	1567	1571	1570	1566	1569	1551	1552	20	21	868	539	1548	1546	
CONSISTENZA	895 mq	1 mq	2 mq	261 mq	4 mq	59 mq	7 mq	4 mq	1406 mq	56 mq	23120 mq	1550 mq	10mq	120 mq	6 mq	7614 mq	**35.115 mq**



PLANIMETRIA CATASTALE

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02535130993 - P.I.: 01254800095

Progetto architettonico:

DESIGN INTERNATIONAL
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 GENOVA
PAOLA GABRIELE
ARCHITETTO
13103

Tavola: A_SF02

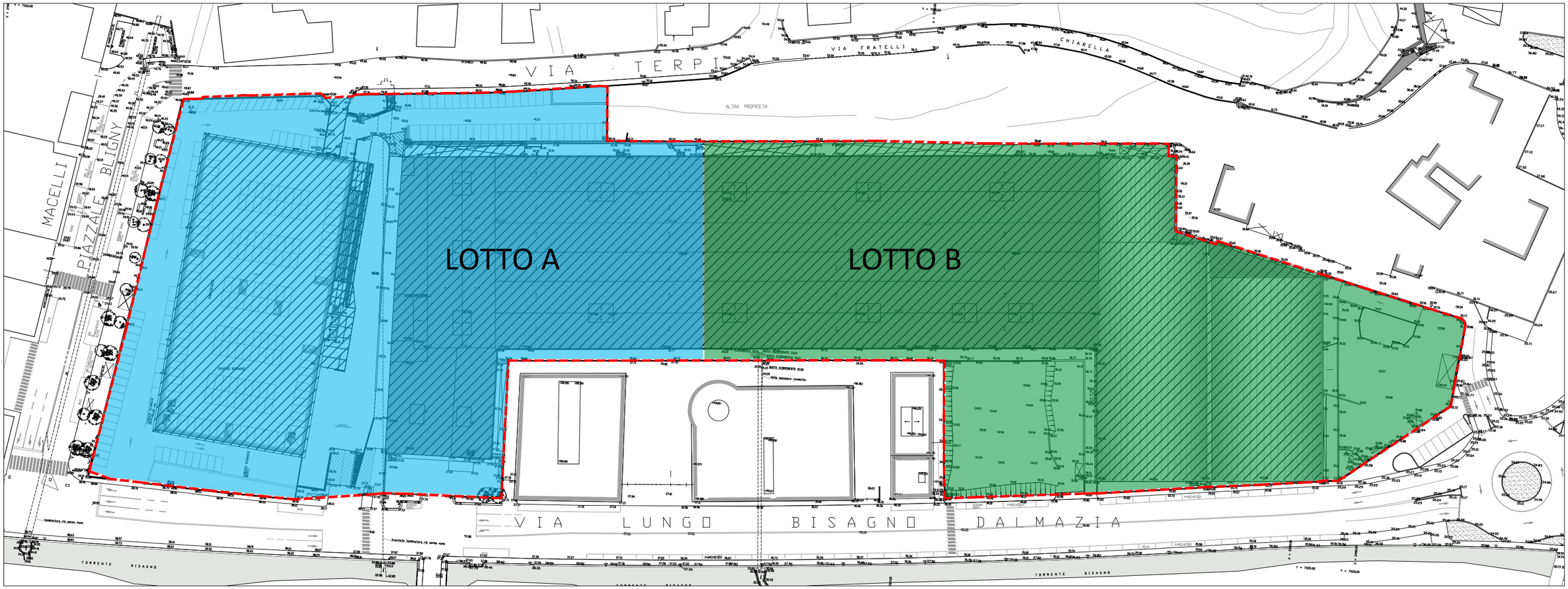
Scala: 1:1500

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA GENERALE DIVISIONE LOTTI

LOTTO A
COMMERCIALE
SUP. 17.872 MQ

LOTTO B
PRODUTTIVO
SUP. 17.243 MQ

CONFINE DI PROPRIETÀ
SUP. TOTALE 35.115 MQ



PLANIMETRIA GENERALE

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02536130093 - 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

Tavola

A_SF03

Scala: 1:1500

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA CON CALCOLO DELLA S.A.- SETTORE 1



PIANO SEMINTERRATO (quota +36.00 mt)



PIANO TERRA (quota +40.90 mt)

SA SUBSETTORE 1
9340 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AGIBILE SUB SETTORE 1	
SA SUB SETTORE 1	
PIANO SEMINTERRATO A QUOTA +36.00 m	5.260 mq
PIANO TERRA A QUOTA +40.90 m	4.080 mq
TOTALE SA SUB SETTORE 1	**9.340 mq**

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02535130093 - 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 MANTOVA
PADOA DANIELE GABRIELE architetto 13103

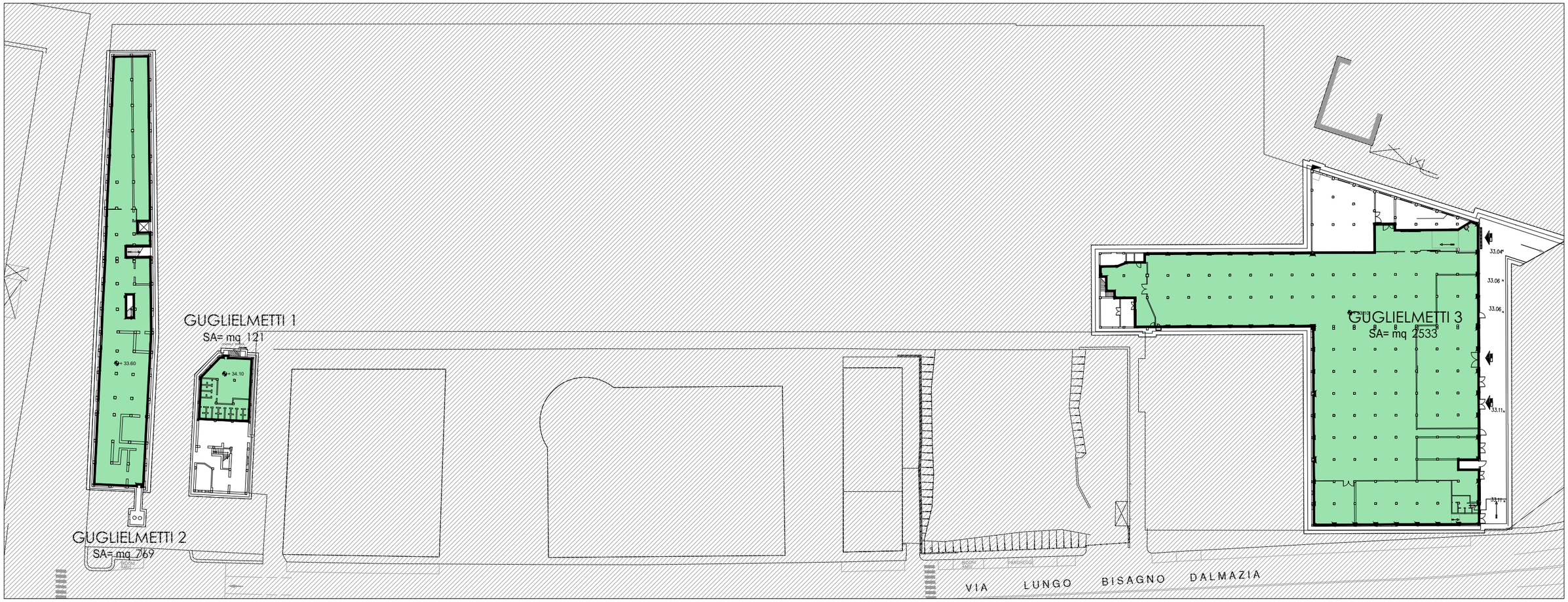
Tavola: A_SF08

Scala: 1:800

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA CON CALCOLO DELLA S.A.-SETTORE 2 - PIANO INTERRATO

SA SETTORE 2 - PIANO INTERRATO
3.423 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AGIBILE SETTORE 2 COME DA CONSISTENZA ASSEVERATA NEL PROGETTO S.U. 403/2016 - P.D.C. n. 316 del 19/10/2017	
SA SUB SETTORE 2 - PIANO INTERRATO	
GUGLIELMETTI 1	121 mq
GUGLIELMETTI 2	769 mq
GUGLIELMETTI 3	2533 mq
TOTALE SA SETTORE 2 - PIANO INTERRATO	**3.423 mq**



PIANO INTERRATO (quota "Guglielmetti 1" 34.10 mt - quota "Guglielmetti 2" 33.60 mt - quota "Guglielmetti 3" 33.10)

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

Soggetto proponente - proprietario:
TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)
TALEA Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.
Sede Legale: con Socio unico
SAVONA - Corso A. Ricci, 211R
Sede Amministrativa:
ARENZANO (GE) - Via Val Lerone, 30
C.F.: 02535130993 - 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
PAOLA GANDINI 13103

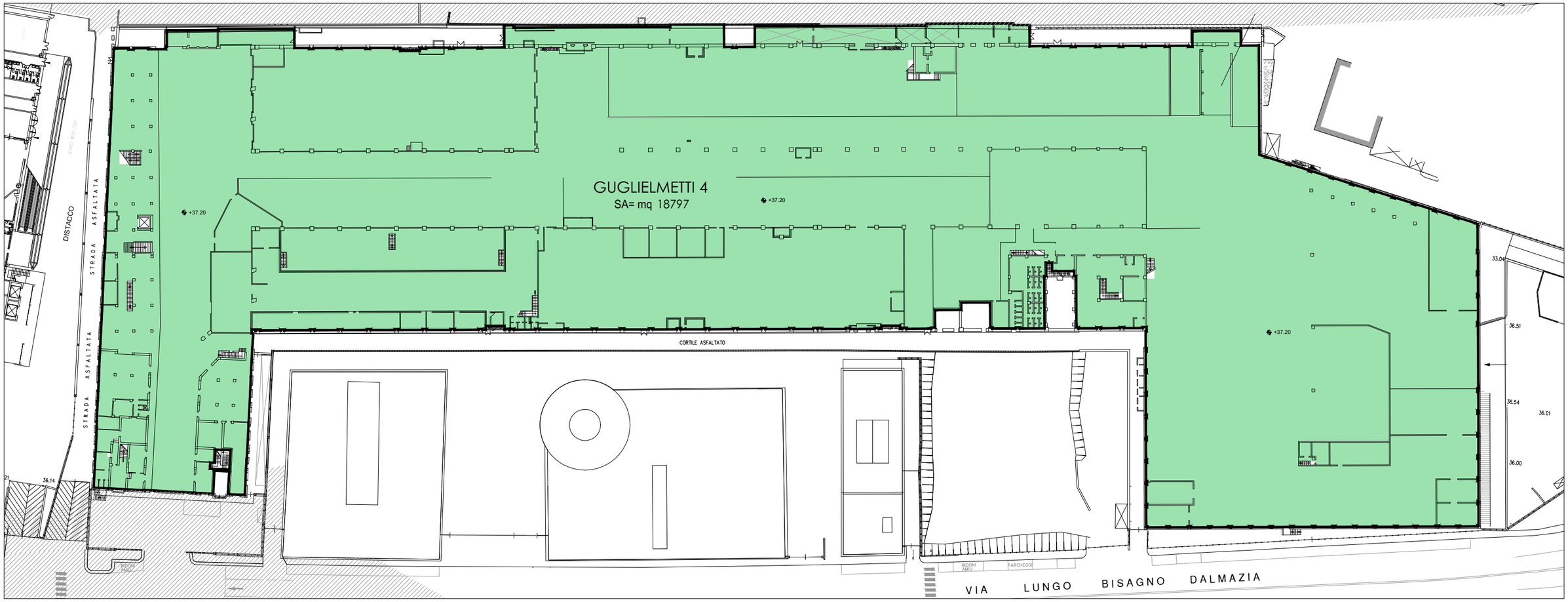
Tavola: A_SF09

Scala: 1:800

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA CON CALCOLO DELLA S.A.-SETTORE 2 - PIANO TERRA

SA SETTORE 2 - PIANO TERRA
18.797 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AGIBILE SETTORE 2 COME DA CONSISTENZA ASSEVERATA NEL PROGETTO S.U. 403/2016 - P.D.C. n. 316 del 19/10/2017	
SA SUB SETTORE 2 - PIANO TERRA	
GUGLIELMETTI 4	18797 mq
TOTALE SA SETTORE 2 - PIANO TERRA	**18.797 mq**



PIANO TERRA (quota 37.20 mt)

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

TALEA Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.
Sede Legale: con Socio unico
SAVONA - Corso A. Ricci, 211R
Sede Amministrativa:
ARENZANO (GE) - Via Val Lerone, 30
C.F.: 02535130993 - P.I.: 01254800995

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 MASSIMO GABRIELE
sezione A
n. 13103

Tavola: A_SF10

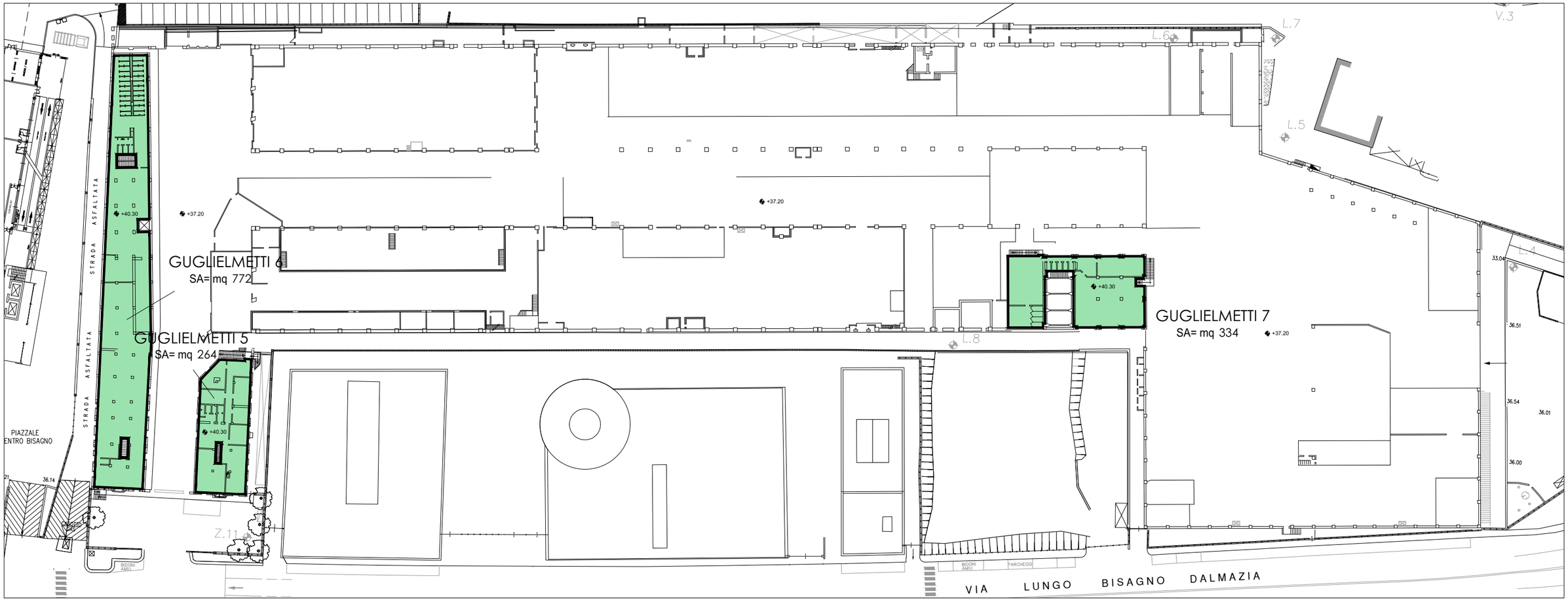
Scala: 1:800

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA CON CALCOLO DELLA S.A.-SETTORE 2 - PIANO PRIMO

SA SETTORE 2 - PIANO PRIMO
1.370 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AGIBILE SETTORE 2 COME DA CONSISTENZA ASSEVERATA NEL PROGETTO S.U. 403/2016 - P.D.C. n. 316 del 19/10/2017	
SA SUB SETTORE 2 - PIANO PRIMO	
GUGLIELMETTI 5	264 mq
GUGLIELMETTI 6	772 mq
GUGLIELMETTI 7	334 mq
TOTALE SA SETTORE 2 - PIANO PRIMO	**1.370 mq**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AGIBILE SETTORE 2 COME DA CONSISTENZA ASSEVERATA NEL PROGETTO S.U. 403/2016 - P.D.C. n. 316 del 19/10/2017	
SA SUB SETTORE 2	
TOTALE SA SETTORE 2 - PIANO INTERRATO	3.423 mq
TOTALE SA SETTORE 2 - PIANO TERRA	18.797 mq
TOTALE SA SETTORE 2 - PIANO PRIMO	1.370 mq
TOTALE SA SETTORE 2	**23.590 mq**



PIANO PRIMO (quota 40.30 mt)

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02535130093 - P.I.: 01254800095

Progetto architettonico:

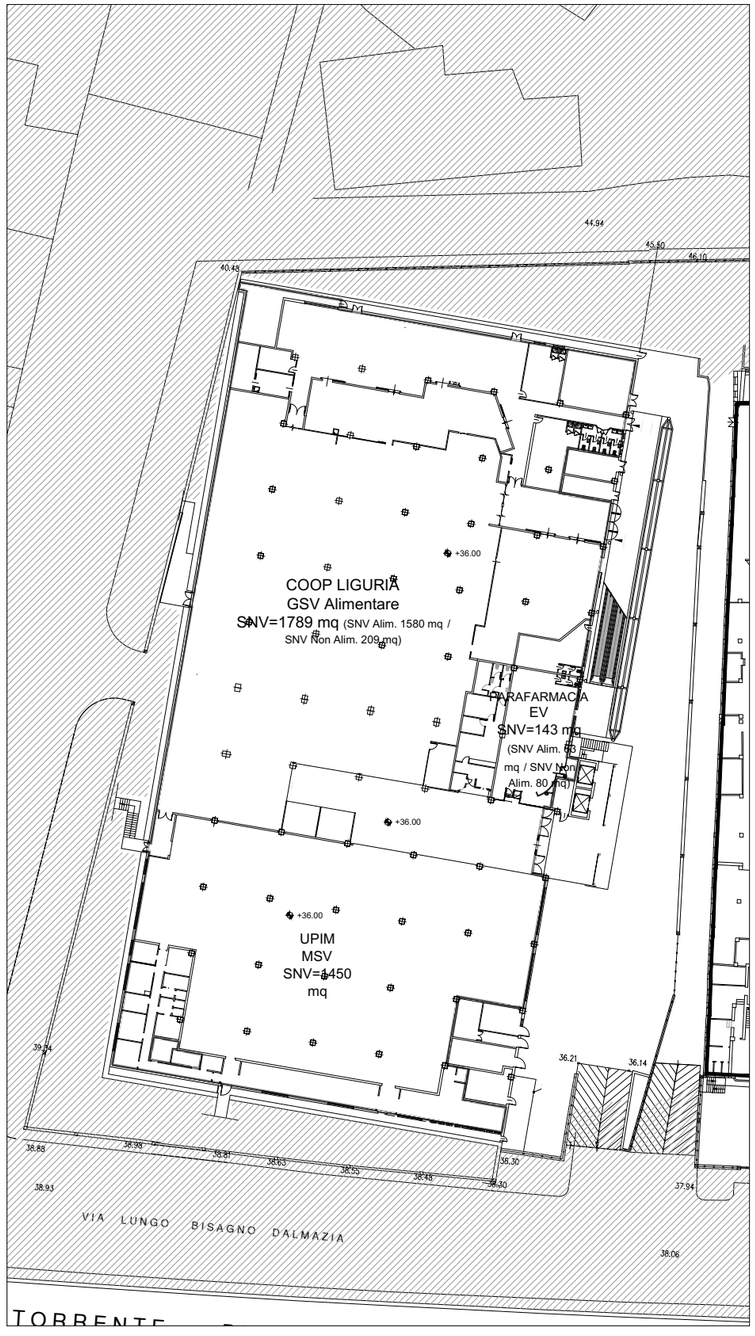
DESIGN INTERNATIONAL
163 Tower Bridge Road, SE1 3LW
London (UK) - Tel. +44 20 7092 2700
london@designinternational.com - www.designinternational.com

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
PADOA DAVIDE GABRIELE
Architetto
13103

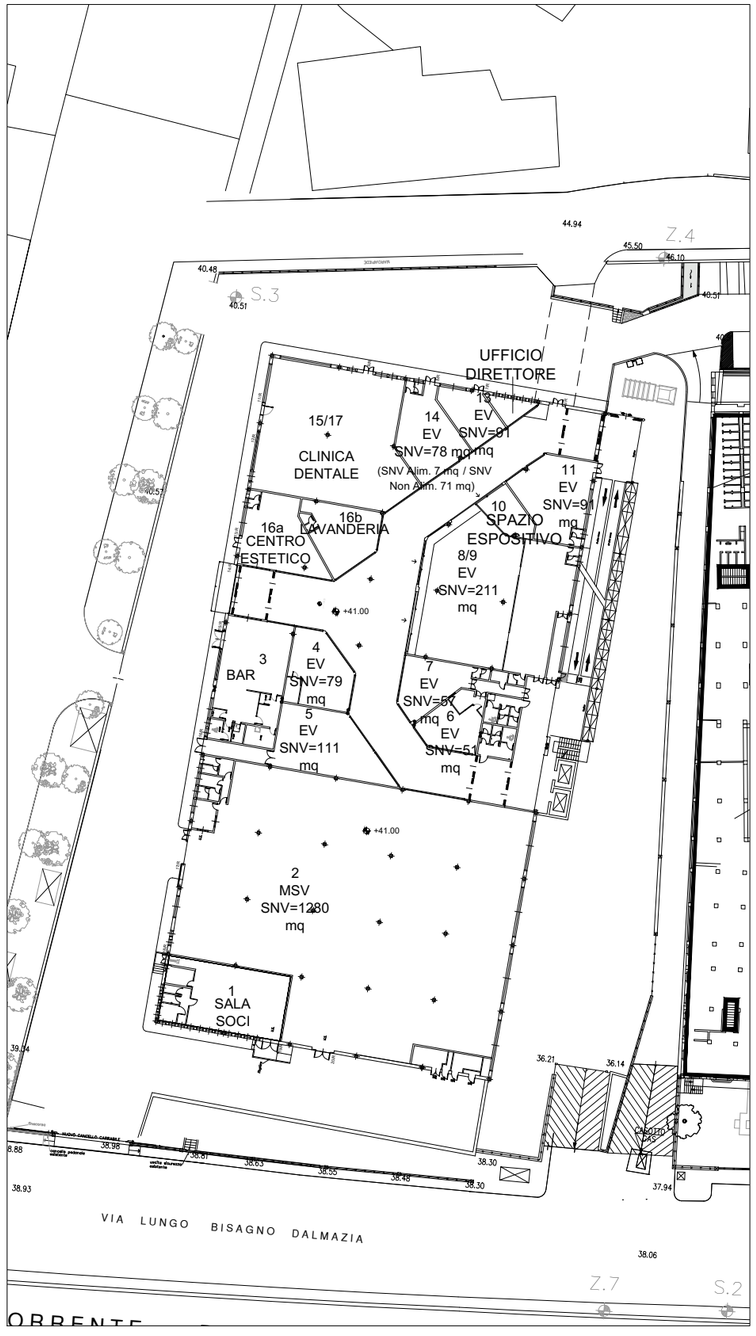
Tavola: A_SF11

Scala: 1:800

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA CON CALCOLO DELLA S.N.V. - SETTORE 1



PIANO SEMINTERRATO (quota +36.00 mt)



PIANO TERRA (quota +40.90 mt)

CENTRO COMMERCIALE "BISAGNO" CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA DI VENDITA SETTORE 1				
PIANO TERRA			superficie netta	superficie netta
box n.	destinazione	superficie netta di vendita totale	di vendita alimentare	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			superficie netta	superficie netta
box n.	destinazione	superficie netta di vendita totale	di vendita alimentare	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**

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

TALEA Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.
Sede Legale: con Socio unico
SAVONA - Corso A. Ricci, 211R
Sede Amministrativa:
ARENZANO (GE) - Via Val Lerone, 30
C.F.: 02535130093 - P.I.: 01254800095

Progetto architettonico:

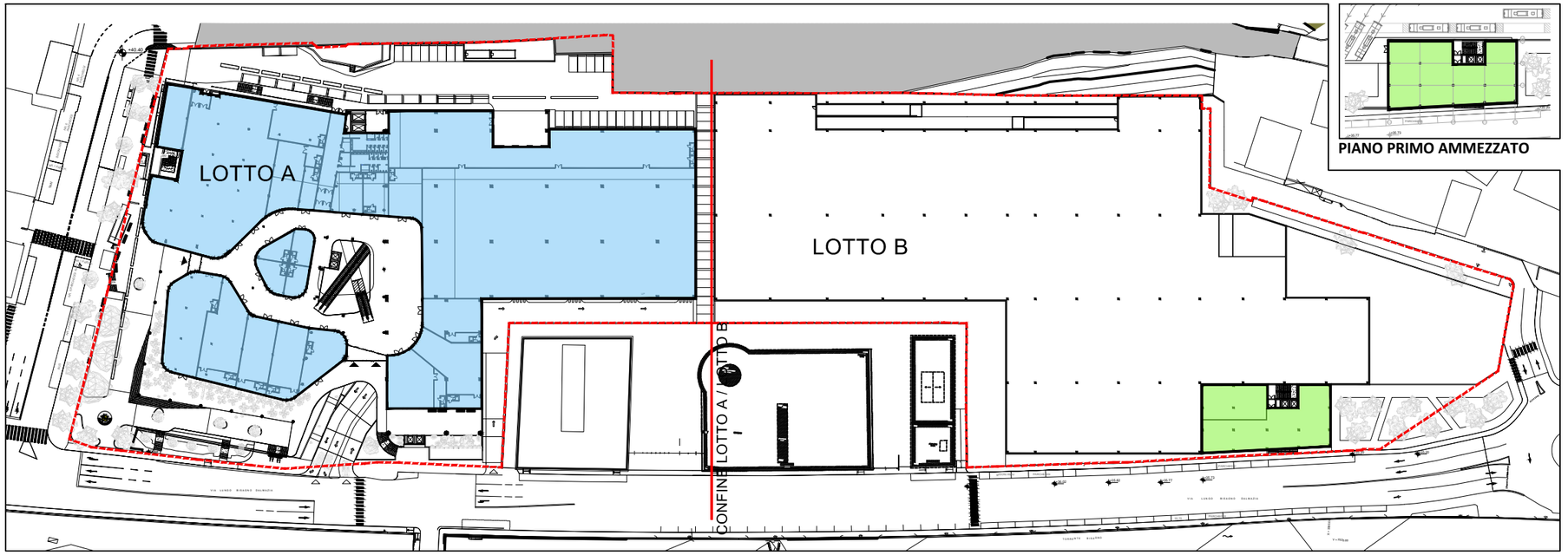
DESIGN INTERNATION
163 Tower Bridge Road, SE1 3LW
London (UK) - Tel. +44 20 7092 2700
london@designinternational.com - www.designinternational.com

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA
PADOVA DAVIDE GIACOMO 13103

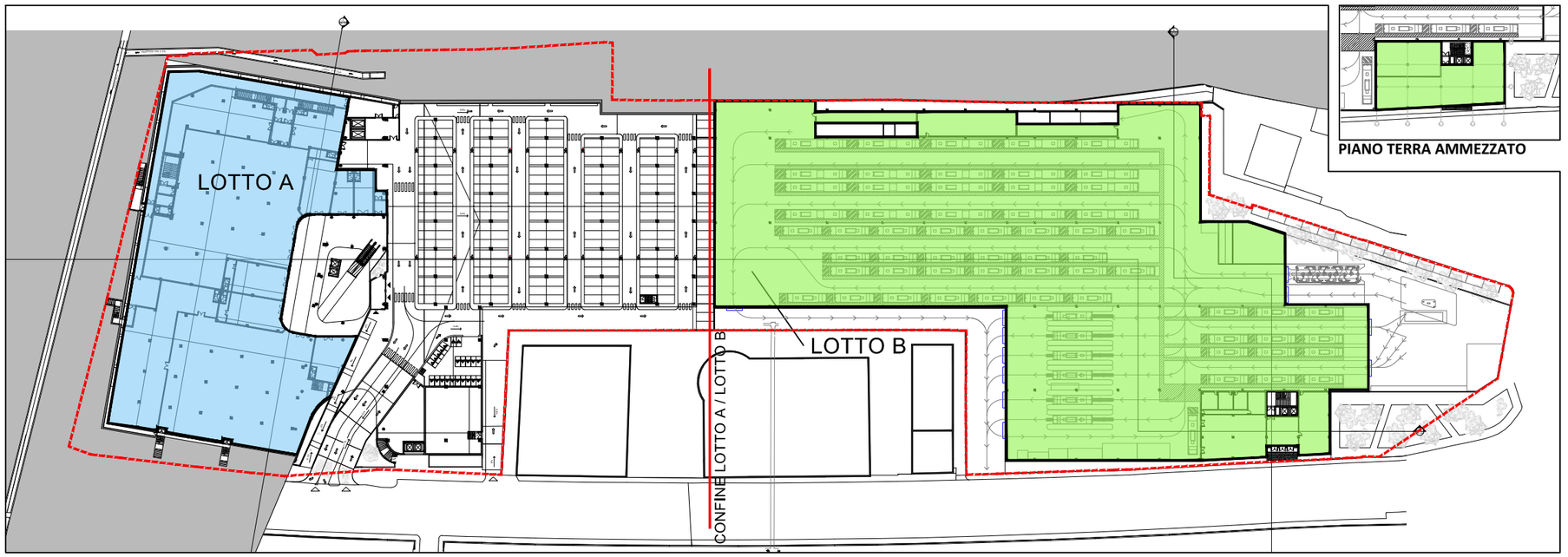
Tavola: A_SF14

Scala: 1:800

STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA SUPERFICIE AGIBILE



PIANTA PIANO PRIMO - quota m. + 41,20



PIANTA TERRA - quota m. + 36,00 - + 37,20

CONFINE DI PROPRIETÀ

SA COMMERCIALE 14.339 mq

SA PRODUTTIVO 14.577 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AGIBILE - COMMERCIALE		
	SA - PIANO TERRA	8.691 mq
	SA - PIANO PRIMO	5.648 mq
	TOTALE SA COMMERCIALE	14.339 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AGIBILE - PRODUTTIVO		
	SA - PIANO TERRA	12.672 mq
	SA - PIANO AMMEZZATO	635 mq
	SA - PIANO PRIMO	635 mq
	SA - PIANO AMMEZZATO	635 mq
	TOTALE SA PRODUTTIVO	14.577 mq

VERIFICA DELLA FUNZIONE CARATTERIZZANTE	
SA PRODUTTIVA	14.577 mq
SA COMMERCIALE	14.339 mq
SA PRODUTTIVA > SA COMMERCIALE	VERIFICATO

SA MASSIMA REALIZZABILE	
SA settore 1	9.340 mq
SA settore 2	23.590 mq
SA MASSIMA REALIZZABILE	32.930 mq

VERIFICA DELLA SA DI PROGETTO	
SA progetto (SA Commerciale + SA Produttiva)	28.916 mq
SA massima realizzabile	32.930 mq
SA progetto < SA massima realizzabile	VERIFICATO

INDICE UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.)	
I.U.I. = SA progetto / Superficie lotto I.U.I. = 28.916 / 35.115	0,82

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02535130093 - P.I.: 01254800095

Progetto architettonico:

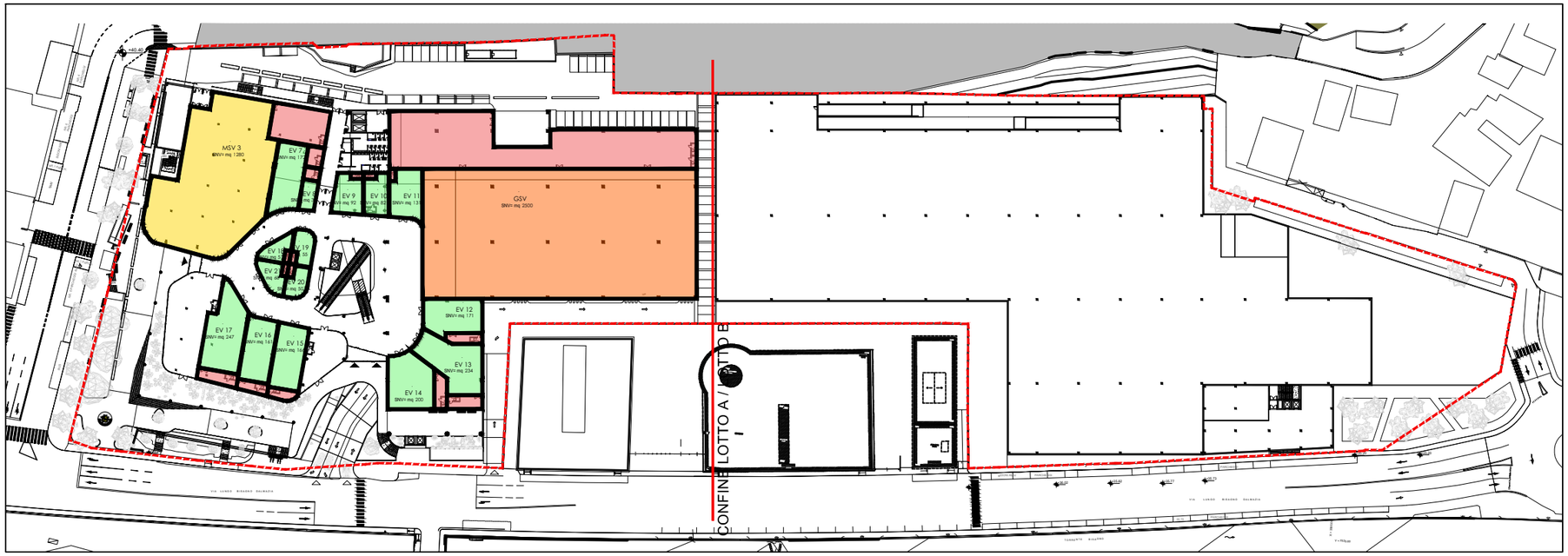
DESIGN INTERNATION
163 Tower Bridge Road, SE1 3LW
London (UK) - Tel. +44 20 7092 2700
london@designinternational.com - www.designinternational.com

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
BIANCA GANDINI architetto sezione A 13103

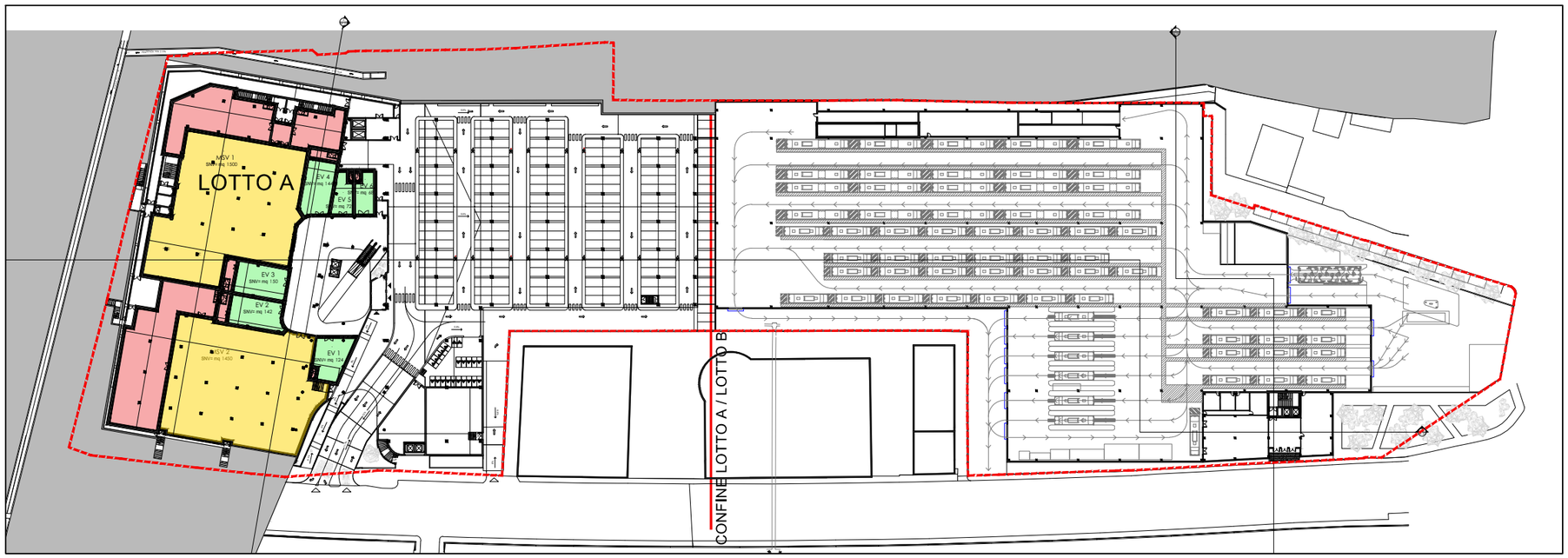
Tavola: A_SP08

Scala 1:1500

STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA SUPERFICIE NETTA DI VENDITA



PIANTA PIANO PRIMO - quota m. + 41,20



PIANTA TERRA - quota m. + 36,00 - + 37,20

CONFINE DI PROPRIETÀ

SNV ESERCIZI DI VICINATO 2.610 mq

SNV MEDIE STRUTTURE DI VENDITA 4.230 mq

SNV GRANDE STRUTTURE DI VENDITA 2.500 mq

RISERVE E/O LAVORAZIONI E SERVIZI

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA DI VENDITA - ESERCIZI DI VICINATO			
SNV Esercizi di Vicinato	totale	alimentare	non alimentare
	2.610 mq	80 mq	2.530 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA DI VENDITA - MSV			
SNV Medie strutture di vendita	totale	alimentare	non alimentare
	4.230 mq	20 mq	4.210 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA DI VENDITA - GSV			
SNV Grande struttura di vendita	totale	alimentare	non alimentare
	2.500 mq	2.400 mq	100 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA DI VENDITA DI PROGETTO CENTRO COMMERCIALE	
SNV Non alimentare	6.840 mq
SNV Alimentare	2.500 mq
TOTALE SNV di progetto	9.340 mq

SNV MASSIMA REALIZZABILE	
SNV esistente settore 1 incrementata del 20% *5.386 x 1,2 = 6.463*	6.463 mq
25% SA settore 2 *23.590 x 0,25 = 5.897*	5.897 mq
SNV MASSIMA REALIZZABILE	12.360 mq

VERIFICA DELLA SUPERFICIE NETTA DI VENDITA	
SNV di progetto	9.340 mq
SNV massima realizzabile	12.360 mq
SNV progetto < SNV massima realizzabile	VERIFICATO

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02535130093 - P.I.: 01254800095

Progetto architettonico:

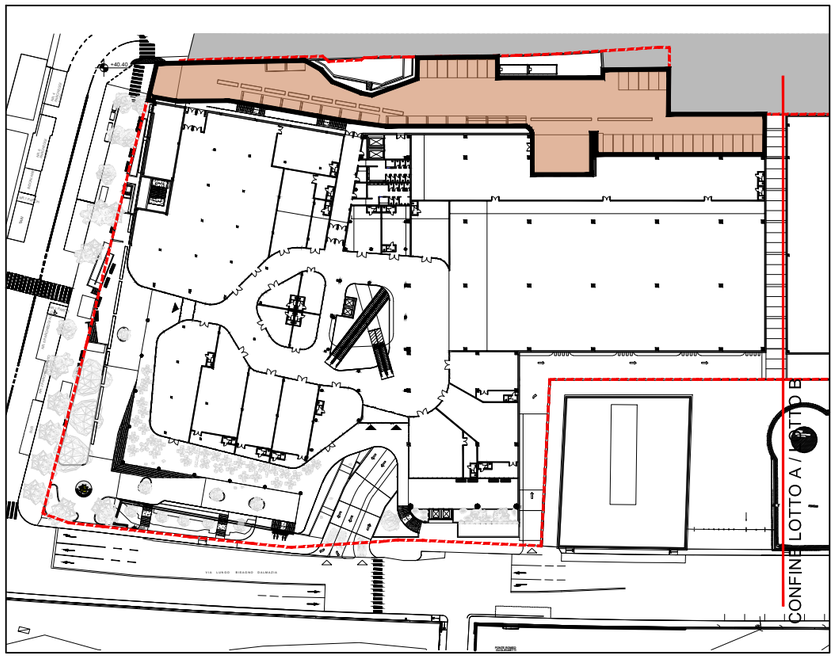
DESIGN INTERNATION
163 Tower Bridge Road, SE1 3LW
London (UK) - Tel. +44 20 7092 2700
london@designinternational.com - www.designinternational.com

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
PADOA DANIELA GABRIELE 13103

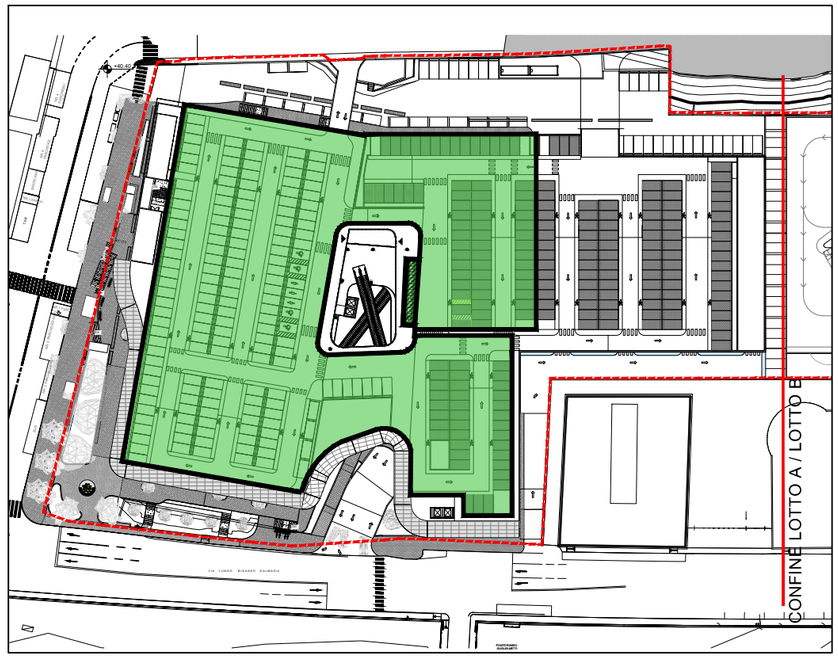
Tavola: A_SP09

Scala 1:1500

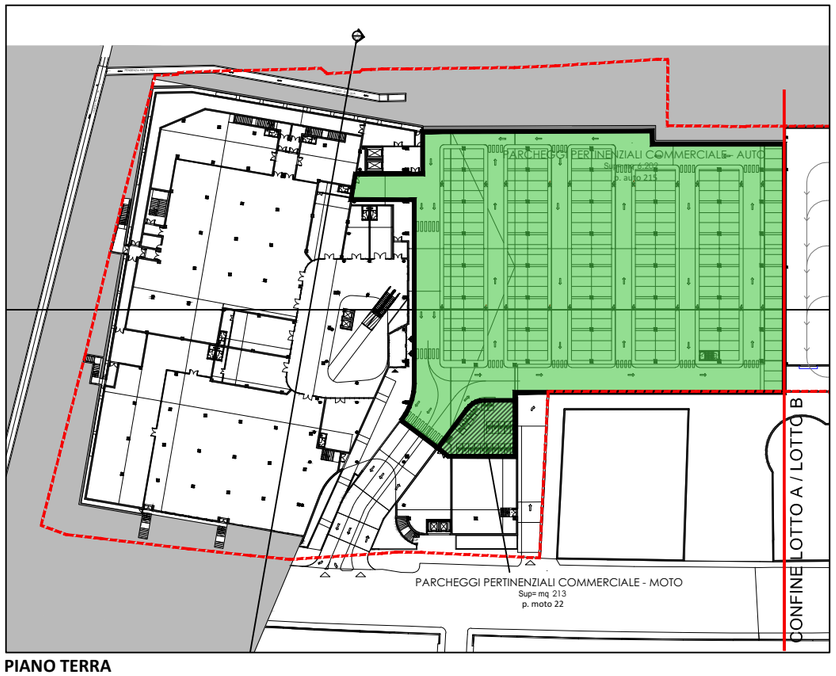
STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIE VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI - LOTTO A



PIANO PRIMO



PIANO COPERTURA



PIANO TERRA

CONFINE DI PROPRIETÀ

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

VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI (S.N.V. / S.A.) - COMMERCIALE			
ai sensi dell'art. 17 comma 2.4 lettera d delle norme generali del PUC 2015			
	da progetto	da normativa	esito
S.N.V. / S.A. = 9.340 / 14.339 = 0,65 *S.N.V. = 9.340 mq* *S.A. = 14.339 mq*	0,65	≥ 0,60	VERIFICATO
Tale condizione non comporta dotazioni aggiuntive di parcheggi pertinenziali			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PARCHEGGIO				
Parcheggi pertinenziali COMMERCIALE + CONNETTIVO URBANO				
	PARCHEGGI PERTINENZIALI COM.	P. TERRA	6.202 mq	215 p.auto
	PARCHEGGI PERTINENZIALI COM. - MOTO	P. TERRA	213 mq	22 p.moto
	PARCHEGGI PERTINENZIALI COM.	P. COPERTURA	7.435 mq	265 p.auto
	PARCHEGGI PERTINENZIALI COM. - MOTO	P. COPERTURA	50 mq	11 p.moto
	AREE DI CARICO E SCARICO MERCI / PARCHEGGI	P. PRIMO	2.124 mq	45 p.auto
	TOTALE pertinenziali COMMERCIALE		**16.024 mq**	**525 p.auto 33 p.moto**

SUPERFICIE DI PARCHEGGIO RICHIESTA			
ai sensi della DCR 31/2012, s.m.i. "NORMATIVA DI SETTORE" e PUC 2015			
Parcheggi pertinenziali COMMERCIALE			
	Alimentare *SNV = 2.500*	3mq/mq	7.500 mq
	Non alimentare *SNV = 6.840*	1mq/mq	6.840 mq
	TOTALE PARZIALE (alimentare + non alimentare)		**14.340 mq**
	Parcheggi moto	200 mq	
	TOTALE Parcheggi pertinenziali COMMERCIALE		**14.540 mq (p.auto + p. moto)**

VERIFICA DELLA SUPERFICIE DI PARCHEGGIO				
ai sensi della DCR 31/2012, s.m.i. NORMATIVA DI SETTORE e PUC 2015				
		previsti a progetto	richiesti	esito
	Parcheggi pertinenziali COMMERCIALE *(13.455 mq)* **Parcheggi pertinenziali MOTO** *(266 mq)* **Aree di carico e scarico merci** *(2.124 mq)*	**16.024 mq**	**Commerciale 14.540 mq**	VERIFICATO

NUMERO DI PARCHEGGI RICHIESTO - COMMERCIALE		
ai sensi dell'art. 17 comma 2.4 lettera a delle norme generali del PUC 2015 e s.m.i.		
	Numero parcheggi pertinenziali COMMERCIALE	
	Superificie di parcheggio richiesta = Alimentare + Non alimentare = 7.500 + 6.840 = 14.340 mq *14.340 : 28 = 512 posti auto*	512 p. auto
TOTALE Parcheggi pertinenziali COMMERCIALE		**512 p.auto**

VERIFICA DEL NUMERO DI PARCHEGGI - COMMERCIALE			
ai sensi dell'art. 17 comma 2.4 lettera a delle norme generali del PUC 2015 e s.m.i.			
	previsti a progetto	richiesti	esito
Parcheggi pertinenziali COMMERCIALE	**525 p. auto**	**512 p. auto**	VERIFICATO

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02535130093 - 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

Tavola: A_SP13

Scala 1:1500

STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA PIANO COPERTURA CON CALCOLO E VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI - LOTTO B

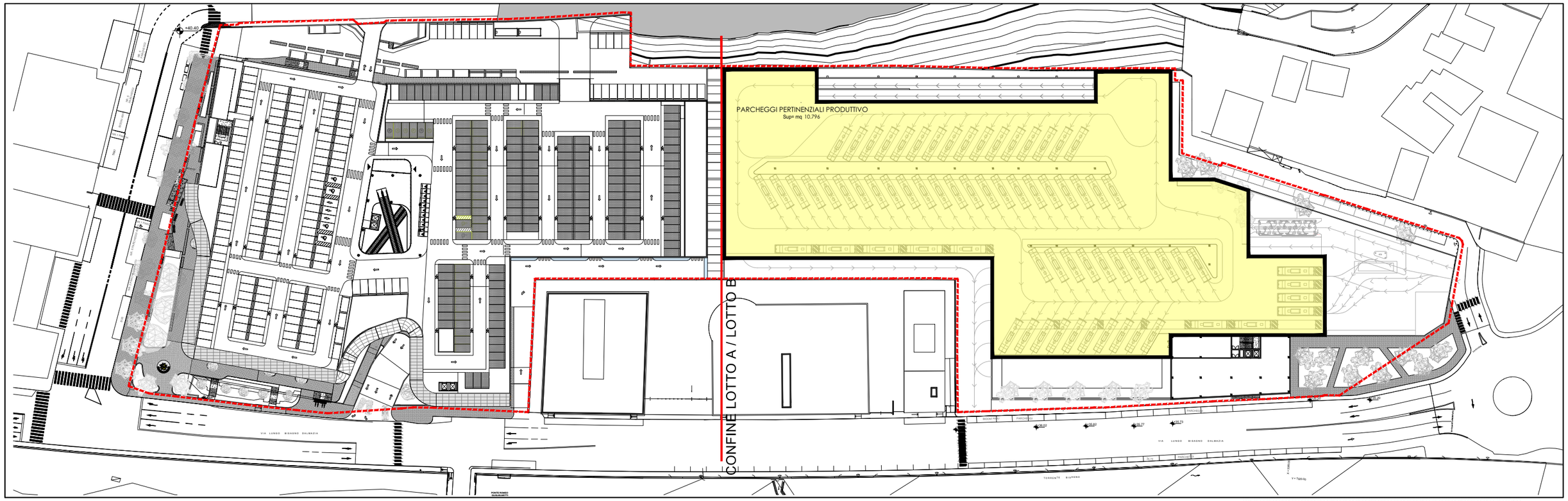
CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PARCHEGGIO				
Parcheggi pertinenziali PRODUTTIVO				
	PARCHEGGI PERTINENZIALI PRODUTTIVO	P. COPERTURA	10.796 mq	71 p. autobus
	TOTALE pertinenziali PRODUTTIVO		**10.796 mq**	**71 p.autobus**

SUPERFICIE DI PARCHEGGIO RICHIESTA			
Parcheggi pertinenziali PRODUTTIVO			
	SA = 14.577 mq	35% SA	**5.102 mq**

VERIFICA DELLA SUPERFICIE DI PARCHEGGIO				
ai sensi della DCR 31/2012, s.m.i. NORMATIVA DI SETTORE e PUC 2015				
		previsti a progetto	richiesti	esito
	Parcheggi pertinenziali PRODUTTIVO *(14.577 mq)*	**10.796 mq**	**Produttivo 5.102 mq**	VERIFICATO

CONFINE DI PROPRIETÀ

PARCHEGGI PERTINENZIALI PRODUTTIVO
10.796 mq



PIANO COPERTURA

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

TALEA Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.
Sede Legale: con Socio unico
SAVONA - Corso A. Ricci, 211R
Sede Amministrativa:
ARENZANO (GE) - Via Val Lerone, 30
C.F.: 02535130993 - P.I.: 01254800095

Progetto architettonico:

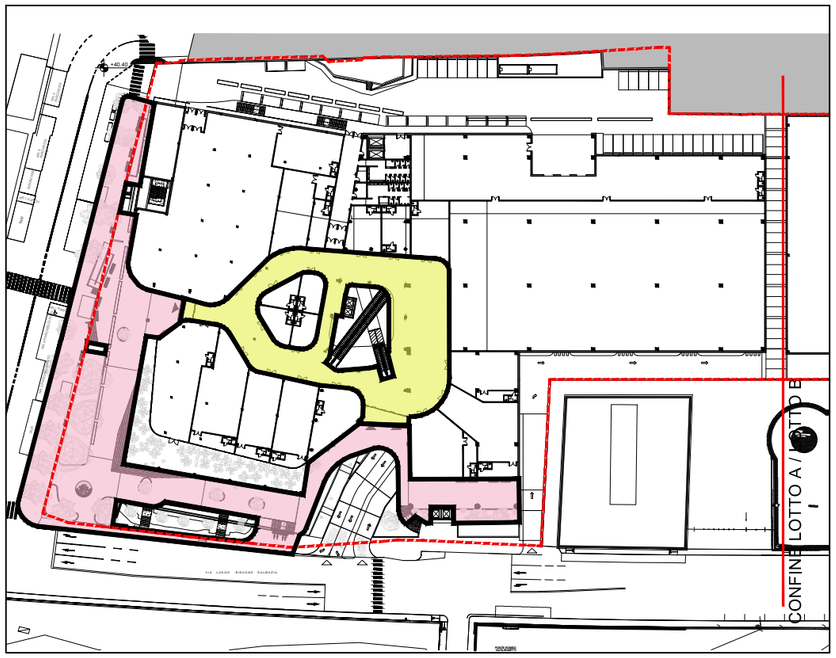
DESIGN INTERNATION
163 Tower Bridge Road, SE1 3LW
London (UK) - Tel. +44 20 7092 2700
london@designinternational.com - www.designinternational.com

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
PADOA DAVIDE CARMINE 13103

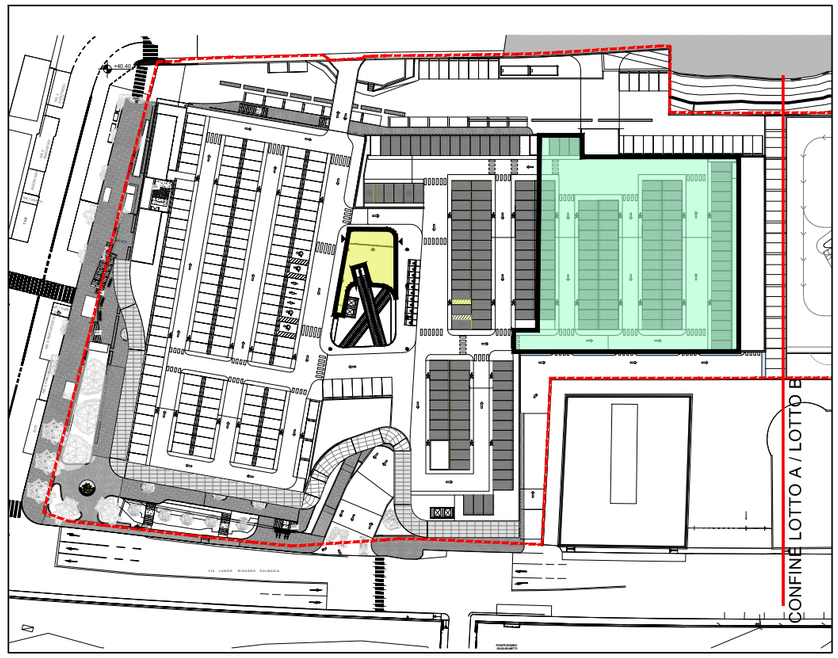
Tavola: A_SP14

Scala 1:1200

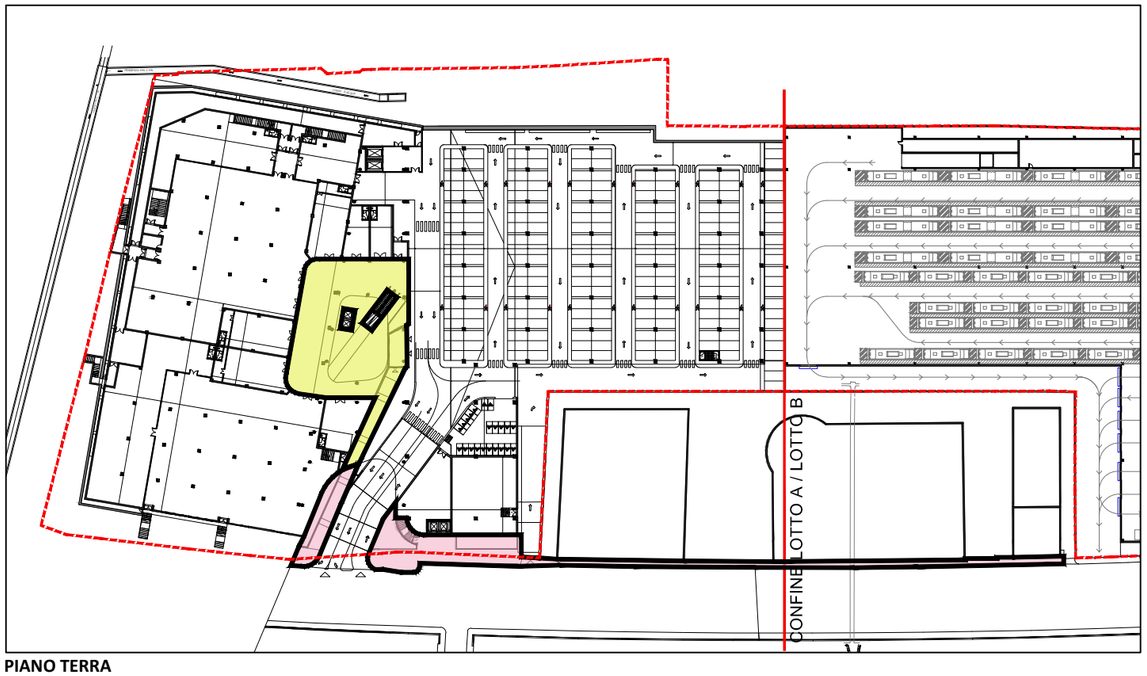
STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIE CON VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI - LOTTO A



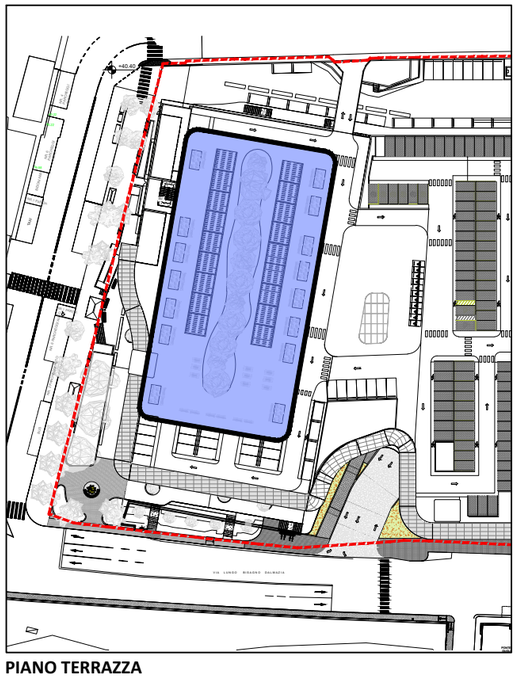
PIANO PRIMO



PIANO COPERTURA



PIANO TERRA



PIANO TERRAZZA

URBANIZZAZIONI A PROGETTO		
OPERE DI URBANIZZAZIONE COMMERCIALE		
	PERCORSI PEDONALI INTERNI, SERVIZI E SPAZI DISTRIBUTIVI DI USO PUBBLICO	**2.566 mq**
	PERCORSI PEDONALI E VERDE ATTREZZATO PUBBLICO E AD USO PUBBLICO	**3.638 mq**
	PARCHEGGIO DI INTERSCAMBIO DI USO PUBBLICO	**2.536 mq**
	TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMMERCIALE	**8.740 mq**

STANDARD PUBBLICI - URBANIZZAZIONI RICHIESTE		
COMMERCIALE		
SA =14.339 mq	80% SA	**11.471 mq**
TOTALE SUPERFICIE RICHIESTA		**11.471 mq**

VERIFICA STANDARD PUBBLICI - COMMERCIALE	
OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO	**8.740 mq**
OPERE DI URBANIZZAZIONE RICHIESTE	**11.471 mq**
EVENTUALE ULTERIORE OPERA DI URBANIZZAZIONI PROPOSTA Terrazza panoramica	**2.785 mq**
TOTALE SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMMERCIALE	**11.525 mq**
opere di urbanizzazione a progetto > opere di urbanizzazione richieste	VERIFICATO

CONFINE DI PROPRIETÀ

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

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)

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.: 02535130093 - 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

Tavola: A_SP19

Scala 1:1500

STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIE CON CALCOLO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI - LOTTO B

URBANIZZAZIONI A PROGETTO		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRODUTTIVO		
	PERCORSI PEDONALI E VERDE ATTREZZATO PUBBLICO E AD USO PUBBLICO	**1.667 mq**
	PARCHEGGI PUBBLICI	**187 mq**
	TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRODUTTIVO	**1.854 mq**

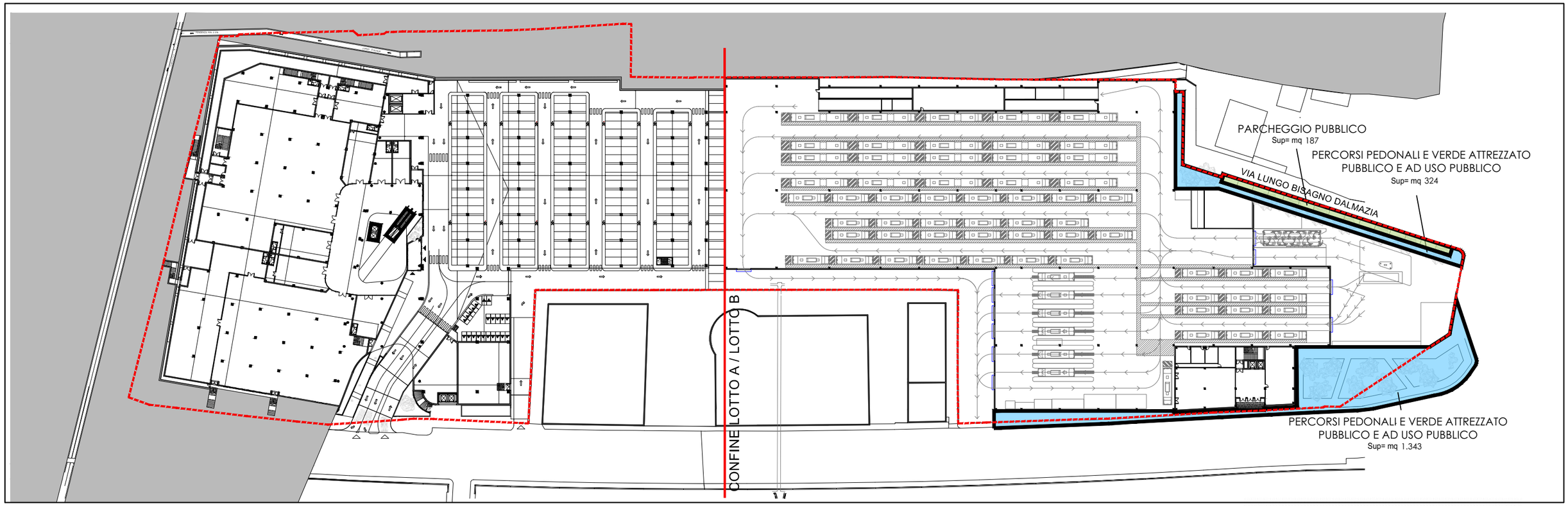
CONFINE DI PROPRIETÀ

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

PARCHEGGI PUBBLICI
187 mq
posti auto 15

STANDARD PUBBLICI - URBANIZZAZIONI RICHIESTE		
PRODUTTIVO		
Superficie del lotto = 17.243 mq	10% S. lotto	**1.724 mq**
TOTALE SUPERFICIE RICHIESTA		**1.724 mq**

VERIFICA STANDARD PUBBLICI - PRODUTTIVO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE A PROGETTO	**1.724 mq**
OPERE DI URBANIZZAZIONE RICHIESTE	**1.854 mq**
opere di urbanizzazione a progetto > opere di urbanizzazione richieste	VERIFICATO



PIANO TERRA

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

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico
SEDE LEGALE
Corso Ricci n. 211 R - SAVONA (SV)

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.: 02535130993 - 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 MANTOVA
PADOA DANIELE GABRIELE architetto 13103

Tavola: A_SP20

Scala 1:1200