



118-18

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

<p>Ns prot. N° : 3227</p> 	<p>COMUNE DI GENOVA</p> <p>Settore Urbanistica</p> <p>via di Francia 1</p> <p>16100 - GENOVA</p> <p>alla C.A. Gent.mo</p> <p>Arch. Ferdinando De Fornari</p> 
---	--

RICHIEDENTE: PONENTE PARK S.R.L.

Via dei Costo, 7hr
16154 - GENOVA

OGGETTO: TRASMISSIONE DEI PRINCIPALI ELABORATI PROGETTUALI PER PREDISPOSIZIONE DI VS. DOCUMENTI PER FUTURA PRESENTAZIONE IN GIUNTA COMUNALE E CONFERENZA DI SERVIZI

COMUNE DI GENOVA
 DIREZIONE URBANISTICA E
 SVILUPPO TERRITORIO
 14 AGO 2014
 N° 241960 URBANISTICA

COMUNE DI GENOVA
 DIREZIONE URBANISTICA E
 SVILUPPO TERRITORIO
 20 AGO 2014
 PRESA IN CARICO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 N° 3170
 DOTT. ARCH. MICHELE PITTALUGA

Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

Comune di Genova – Ambito speciale di riqualificazione Urbana n.13
Circoscrizione VI Medio Ponente (Sestri Ponente). Via dei Costo – Via Merano.

TRASFORMAZIONE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UNA
PORZIONE DEL FABBRICATO PRODUTTIVO DENOMINATO “CENTRO
ARTIGIANI” A SESTRI P. CON PARZIALE MANTENIMENTO DELLE
ATTIVITA' ARTIGIANALI E CREAZIONE DI NUOVE SUPERFICI
DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI E A NUOVI
PARCHEGGI AD USO PUBBLICO E PRIVATI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE



RICHIEDENTE:

PONENTE PARK S.r.l.
Via dei Costo, 7H
16154 – GENOVA
C.F.: 01576660995



Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiotittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL' INTERVENTO:

L'intervento edilizio si configura quale intervento di ristrutturazione edilizia.

– L'incremento di superficie è dovuto alla realizzazione di nuovi solai, con le relative strutture, in parte interni alle volumetrie esistenti ed in parte nella parte d'incremento.

- La realizzazione dei nuovi solai e il cambio di destinazione d'uso di alcune superfici sono legate sia ad esigenze operative di alcune delle società richiedenti (ditta "LC Costruzioni" e ditta "Ediltutto") che alla creazione di nuovi parcheggi. Quest'ultimi saranno organizzati in autorimesse, sia a boxes che a parcheggi, sia di uso pubblico (a rotazione a pagamento) che di uso privato destinati in parte all'alienazione e quali pertinenze delle attività insediate;

– Su parte della copertura piana adibita a parcheggi è prevista la posa di pensiline fotovoltaiche al fine di concorrere in parte al consumo energetico dell'edificio.

L'intervento interesserà una porzione del complesso del Centro Artigiani di Via Merano identificato nel PUC vigente come:

Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n.13. Circoscrizione VI m.Ponente (Sestri Ponente). Via dei Costo – via Merano.

CARATTERE DELL'INTERVENTO:

Le caratteristiche principali sono:

- ▲ attuare un' organica riorganizzazione degli spazi interni attualmente provenienti da diversi interventi non coordinati sia di rifusione che di frazionamento dell'originale edificio unitario
- ▲ rivalorizzare l'aspetto generale dell'immobile attualmente in mediocri condizioni di conservazione
- ▲ riconvertire gli spazi attuali (in gran parte dismessi) in attività maggiormente aderenti a quanto richiesto dalle caratteristiche del contesto urbano in cui il fabbricato si inserisce
- ▲ riqualificare l'intorno mediante una serie d'interventi di miglioramento dello spazio urbano
- ▲ migliorare la regimentazione delle acque meteoriche mediante la riduzione delle superfici impermeabili esistenti in particolare grazie alla creazione di un solaio piano di copertura realizzato con un sistema di smaltimento controllato delle acque piovane e la conversione di alcune porzioni di suolo da asfalto a terreno inerbito o massetti drenanti.

Tale riorganizzazione pertanto prevede:

- ▲ la realizzazione di incrementi delle volumetrie esistenti;
- ▲ la realizzazione di parcheggi a rotazione ad uso pubblico, di parcheggi privati, di magazzini per attività produttive/artigianali, nuove superfici commerciali e il mantenimento di parte della superficie ad uso artigianale
- ▲ l'installazione di nuove pensiline fotovoltaiche sul piano di copertura.
- ▲

La finalità della presente relazione è quella di motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento. Oggi la destinazione d'uso principale del manufatto è l'attività artigianale e produttiva. Attualmente le aree d'intervento risultano in gran parte dismesse.

Il sedime d'intervento è interamente occupato da superficie coperta senza alcuna pertinenza esterna.

L'immobile è collocato nella zona della Delegazione di Sestri Ponente fra l'area prospiciente il mare con la sua destinazione prettamente industriale e quella verso monte ad alta densità residenziale.

L'area e' situata in prossimità della principale arteria di viabilità cittadina veicolare di collegamento fra il centro città e il ponente genovese, caratterizzata da insediamenti edilizi di tipo residenziale verso monte, e da una vasta area occupata dalla "Fincantieri" posta verso mare. Morfologicamente si presenta come un'aggregazione di capannoni industriali delimitati su tre lati da vie pubbliche: via Merano, via Capitani del

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

Popolo e via dei Costo, mentre sul restante lato e' separato mediante distacchi dagli edifici situati lungo il fronte di via Soliman. Tale aggregato e' posto nel tessuto cittadino in prossimità dei cantieri navali della Fincantieri e del complesso della ex Manifattura Tabacchi, rappresentando così una sorta di limite fra essi e gli edifici residenziali posti a monte, sul lato opposto di via Merano, e lungo via Soliman.

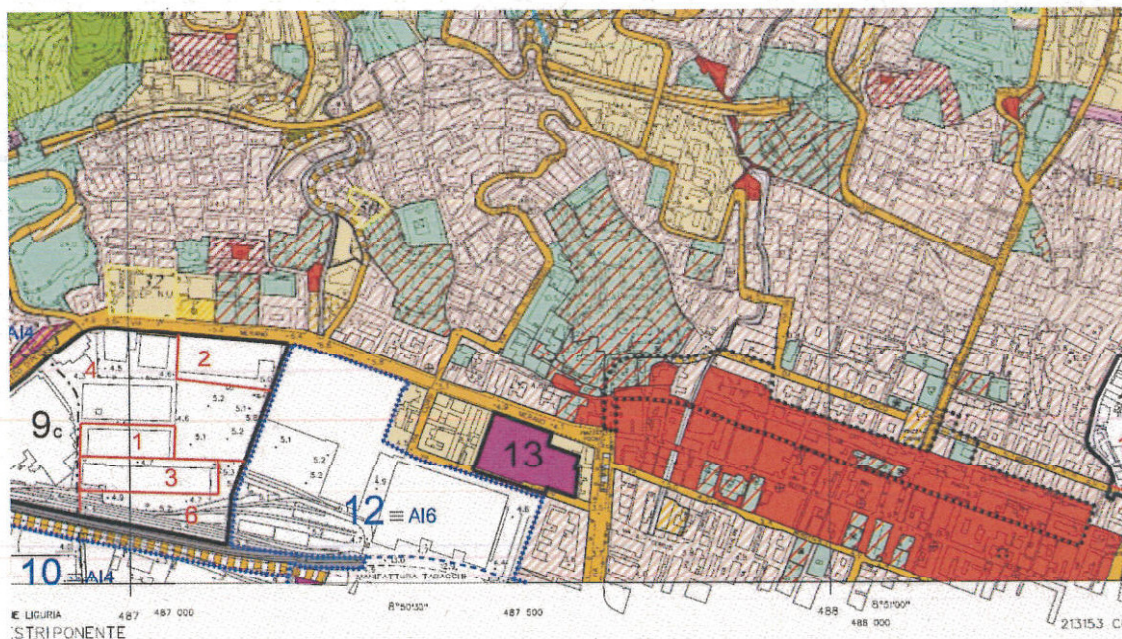
Il lotto si estende su una profondità di oltre 80 metri fra via Merano e via dei Costo, con due fronti, che si affacciano su diversi contesti urbanizzati: il fronte su via Merano, lungo circa 80 metri, interagisce con una cortina edificata continua posta lungo la principale arteria di collegamento viario fra il Centro e il Ponente genovese, mentre quello verso sud, lungo via dei Costo, fronteggia le aree libere dei Cantieri Navali.

I fronti "corti", quello su via Capitano del Popolo e quello verso via Soliman, fronteggiano gli edifici residenziali realizzati nella prima metà del 1900 lungo il percorso dell'Aurelia, da Sestri fino a Pegli, inframezzati ai siti occupati dai capannoni e dagli edifici industriali, produttivi e commerciali.

Nello specifico, l'area d'intervento confina: con un lato sulla strada pubblica (Via dei Costo), con due lati verso i distacchi con i retri dei palazzi esistenti lungo Via Merano e Via Soliman e con un lato con la restante parte del complesso artigianale non soggetto ad'intervento.

Normativa P.U.C. 2000

L'immobile in oggetto e' ricompreso nell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n.13



Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

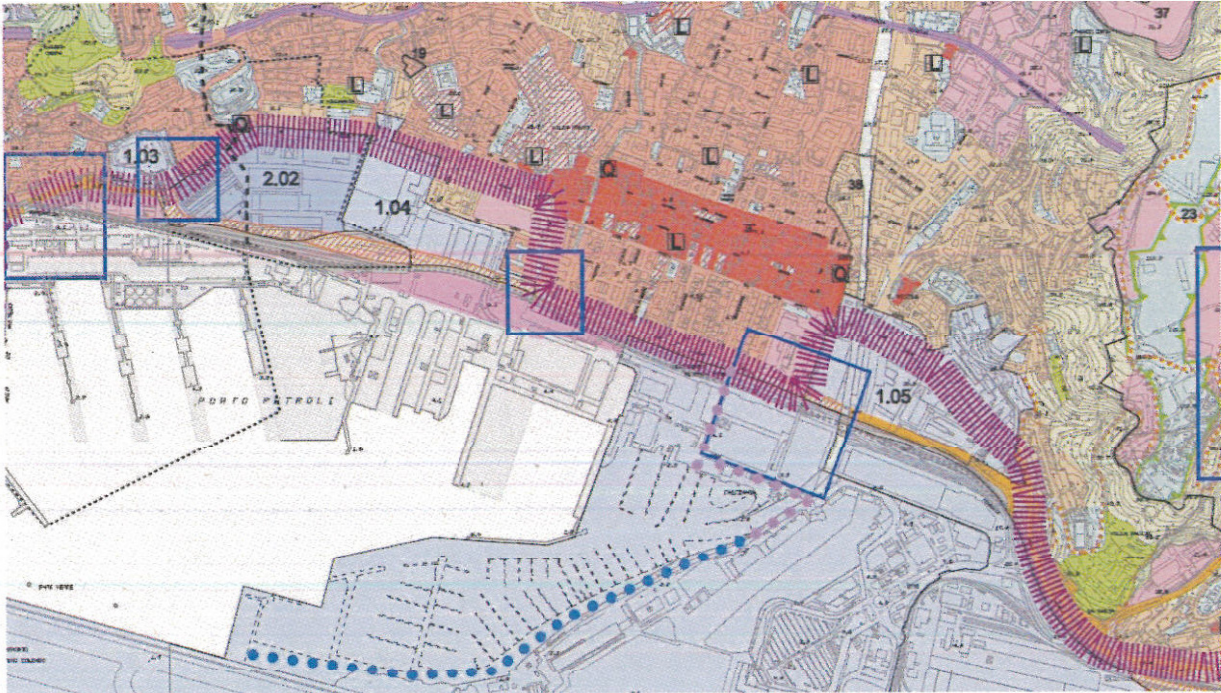
tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

Normativa P.U.C. 2011

L'immobile ricade in zona omogenea AR-PU



Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

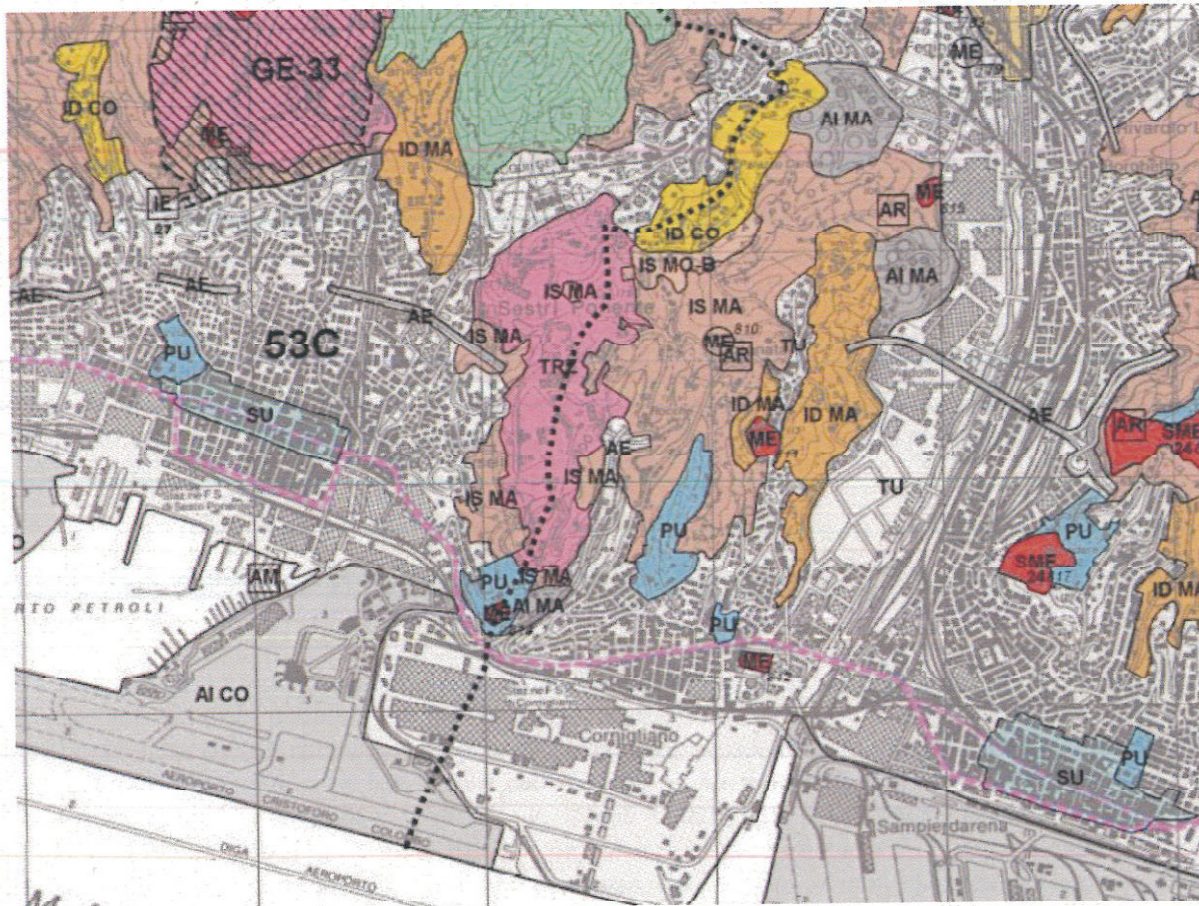
Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

Normativa PTCP

P.T.C.P: assetto insediativo: zona 53C - area TU.

Prescrizioni particolari e livello puntuale PTCP:

puntuale applicazione della normativa prevista dalla DGR 2615/98.



L'ambito risulta vincolato paesaggisticamente in quanto ricade marginalmente (per una sua porzione) in area sottoposta a vincolo ex art.142 lettera c) : fascia fluviale 150 m dal rio Cantarena (v. planimetria allegata). Il vincolo monumentale puntuale n° 07/00208996 risulta decaduto come da nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria n° 203 del 13/03/2001.

PIANO DI BACINO

L'immobile ricade nel "Piano di Bacino Ambiti 12 e 13" e nello specifico nella "Fascia B" delle "Carte delle fasce fluviali".

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'area d'intervento interessa una porzione di un più ampio complesso artigianale inserito nel tessuto urbano nella delegazione di Sestri P. che insiste su un sedime totale di circa 11.000 mq.

Il sopraccitato complesso artigianale deriva dalla trasformazione, consolidata da tempo, di un originario complesso unitario suddiviso, successivamente, in svariate attività produttive indipendenti tra loro con la conseguente realizzazione di successive opere di ripartizione interna, rifusione e frazionamento. Gli

Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

interventi, disciplinati nel PUC 2000 dall' "Ambito Speciale di Riqualificazione 13" e nel PUC 2011 dalla zona omogenea "AR-PU", hanno come obiettivo comune la riqualificazione e riordino degli spazi artigianali/produttivi in considerazione dell'evoluzione del tessuto dell'ambito urbano e le relative nuove richieste urbanistiche. A livello generale tale immobile non si trova attualmente in buone condizioni di manutenzione, i prospetti, intonacati e tinteggiati, non hanno particolare pregio architettonico non sono presenti particolari proporzioni fra le partizioni architettoniche fra pieni e vuoti nei vari prospetti, ne' esiste uniformità di finitura. Il complesso artigianale si presenta in mediocre stato di conservazione anche con particolare riferimento alle coperture e ai tamponamenti in ondulina semitrasparente che interessano alcuni prospetti.

Nell'ambito specifico del progetto proposto l'unico prospetto esistente interessato dall'intervento, risulta essere la facciata lungo Via dei Costo, poichè gli altri lati del perimetro della zona di intervento, sono interni al sedime dell'esistente capannone e contigui con lo stesso. Tale prospetto è caratterizzato da una struttura muraria con prevalenza prospettica orizzontale con una ripartizione verticale costituita da lesene aggettanti che si intersecano con i corrispettivi elementi orizzontali secondo una disposizione geometrica ben proporzionata. All'interno di questi interspazi sono ricavate le aperture carrabili e le finestre.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

Il progetto, sotto il profilo architettonico, prevede una trasformazione dell'edificio esistente sia con interventi sul costruito che con la creazione di nuove volumetrie per l'incremento in altezza. Gli interventi di trasformazione dell'esistente si possono ricondurre ad un insieme di opere strutturali e non, necessarie per l'adeguamento del costruito alle nuove destinazioni d'uso. In particolare sono previste la creazione di nuovi parcheggi pubblici a rotazione, di parcheggi privati e di box.

Tralasciando la descrizione delle opere interne, si evidenzia che gli interventi di trasformazione prevedono sia la modifica del prospetto esistente che si affaccia su Via dei Costo che la creazione di nuovi prospetti per la parte in sopraelevazione.

Le principali modifiche al prospetto esistente su via dei Costo consisteranno nella demolizione dei corpi aggettanti verso la pubblica via per la creazione di un nuovo acceso carrabile e la collocazione della rampa elicoidale di distribuzione ai vari piani. Sul suddetto prospetto è prevista l'apertura di nuove finestre per consentire l'illuminazione e l'aerazione naturale del piano terra e delle nuove uscite di sicurezza. Le nuove aperture saranno realizzate seguendo le attuali ripartizioni geometriche della facciata e saranno omologhe con quelle esistenti. Saranno ripresi i motivi decorativi a rilievo sul contorno delle buature e gli stessi saranno tinteggiati con gli attuali colori a contrasto. Le aperture verranno lasciate prive di serramenti al fine di consentire una migliore circolazione dell'aria oppure verranno fornite di un semplice serramento "a veneziana" costituito da elementi in lamiera posti a lame inclinate distanziate circa 25 cm tra di loro al fine di evitare l'ingresso della pioggia e consentire la naturale circolazione dell'aria. Il colore verrà concordato con la P.A. I prospetti della nuova parte in sopraelevazione saranno costituiti da tamponature in pannelli metallici "a veneziana" disposte in modo da seguire la scansione delle finestre esistenti dei piani inferiori.

La copertura sarà costituita da un solaio piano carrabile delimitato da un parapetto con fioriera integrata in modo da ottenere in facciata un effetto di verde pensile. Alcune porzioni della stessa saranno coperte con pensiline fotovoltaiche predisposte anche nell'ottica di fornire un servizio di produzione di corrente per l'alimentazione di eventuali auto elettriche e la possibilità di ospitare nel complesso un parcheggio d'interscambio veicoli ordinari / veicoli elettrici per l'accesso al centro città.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' CORRELLATI AL PROGETTO

Nell'ambito delle opere a progetto sono previsti anche interventi sull'assetto della viabilità urbana nella zona limitrofa al complesso artigianale. In particolare le opere principale riguardano la realizzazione di due roatorie, la prima in corrispondenza dell'incrocio tra Via dei Costo e Via Soliman e la seconda alla fine di

Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

Via Merano, di fronte a P.zza Poch. In particolare quest'ultima apporterà grande beneficio alla circolazione dei mezzi di trasporto pubblici locali che potranno invertire la marcia potendo così raggiungere il previsto capolinea che sarà collocato nello slargo a fianco alla banchina della stazione ferroviaria in modo da rendere comodo ed efficace l'interscambio treno/bus pubblico a beneficio della mobilità di tutti gli abitanti della delegazione.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DEL DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE NELLA RETE DI SMALTIMENTO

Attualmente il sedime del fabbricato, interamente occupato dalle coperture, si presenta come una superficie completamente impermeabile. Tutta l'acqua raccolta dalla superficie dei tetti viene inviata direttamente nella rete di smaltimento. L'intervento a progetto si prefigge anche lo scopo di un miglioramento del sistema di smaltimento delle acque piovane. Per raggiungere tale obiettivo il progetto propone le seguenti soluzioni:

- riduzione delle superfici impermeabili mediante la creazione di aiuole in terreno inerbito a piano terra e sul perimetro della copertura (prospetti su Via dei Costo)
- creazione di camminamenti e parcheggi scoperti in blocchetti drenanti posti a quota strada
- creazione di un terrazzo di copertura drenante con inserimento di un sistema di ritenzione delle acque in modo da regolare e rallentare il deflusso di queste nella rete di smaltimento delle acque bianche
- creazione di due vasche interrato di compensazione per il controllo del deflusso in rete delle acque meteoriche (attualmente non è presente nessun sistema di ritenzione delle acque meteoriche)

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO E MESSA IN SICUREZZA NEI CONFRONTI DI AVVENIMENTI ALLUVIONALI

Attualmente il fabbricato non presenta opere di protezione per contrastare eventuali allagamenti.

Non sono previsti piani interrati.

L'intervento a progetto prevede di sopraelevare il piano terreno, in corrispondenza della zona d'intervento, di circa 50 cm rispetto alla quota attuale. L'ampliamento dell'edificio è sarà ottenuto mediante un'intervento di sopraelevazione con il solaio del primo piano che sarà realizzato ad un quota pari a +3,80 m rispetto alla quota di Via dei Costo, al di sopra, pertanto, delle quote dei tiranti massimi indicate per i Rii Cantarena e Molinassi.

FASI SCHEMATICHE D'INTERVENTO

La tipologia d'intervento ricade nella ristrutturazione edilizia.

Poiché l'area d'intervento ricade in parte all'interno di un sedime costruito, le zone d'intervento di confine tra la nuova costruzione e l'esistente saranno oggetto di particolari tecniche d'intervento che garantiscano la conservazione della parte non soggetta ad intervento

Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

Al fine di rendere più semplice l'esecuzione delle nuove opere si rende necessaria la preventiva demolizione di alcune porzioni dell'edificio esistente, limitatamente alla zona d'intervento, in particolare delle coperture, delle strutture verticali interne e, se necessario, della facciata verso Via Dei Costo o di alcune sue porzioni.

Al fine di consentire la conservazione delle porzioni limitrofe e vista anche la collocazione dell'immobile oggetto d'intervento, tali interventi saranno eseguiti con metodi di demolizione controllata del costruito esistente, previa messa in opera delle nuove strutture di sostegno delle porzioni da conservare.

Le opere si articoleranno presumibilmente nelle seguenti fasi principali:

- smontaggio delle coperture in lamiera
- smontaggio delle capriate in acciaio
- demolizione del solaio prefabbricato (indipendente dalla struttura originaria) esistente all'interno del primo corpo di fabbrica lungo Via dei Costo (ex area Telco)
- eventuale demolizione controllata dell'intera facciata su Via dei Costo o di alcune sue porzioni
- realizzazione di nuove fondazioni e pilastri a sostegno dei nuovi estremi delle esistenti travi di imposta delle capriate in corrispondenza degli incroci tra queste ultime e la linea obliqua di confine con l' "area comune" e il limite della zona d'intervento verso Via Soliman con contestuale inserimento di nuove capriate di testata per sostegno del nuovo bordo della copertura preesistente
- demolizione delle murature di tamponamento interne alla zona d'intervento
- taglio delle travi longitudinali di appoggio delle capriate interne alla zona d'intervento
- demolizione controllata mediante taglio dei preesistenti pilastri in c.a. posti all'interno della zona d'intervento
- demolizione della porzione bassa (un piano) aggettante verso Via dei Costo e creazione di varco di accesso alla zona della rampa carrabile
- preparazione degli scavi per le nuove fondazioni
- esecuzione delle nuove fondazioni
- esecuzione delle opere in elevazione in c.a. e/o acciaio compresi i solai
- altre opere non strutturali per completamento dell'autorimessa

Genova 23/03/2015

Arch. Michele Pittaluga
Arch. Paolo Pittaluga

Via dei Reggioni, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

Comune di Genova – Ambito speciale di riqualificazione Urbana n.13
Circoscrizione VI Medio Ponente (Sestri Ponente). Via dei Costo – via Merano.

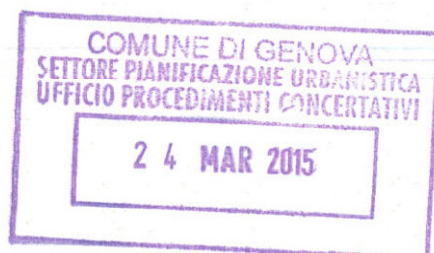
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO
PRODUTTIVO DENOMINATO “CENTRO ARTIGIANI” A SESTRI P. CON
PARZIALE MANTENIMENTO DELLE ATTIVITA’ ARTIGIANALI E
CREAZIONE DI NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

RELAZIONE FOTOGRAFICA



RICHIEDENTE:

PONENTE PARK S.r.l. – c.f. 01576660995



STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga



Vista aerea da nord



Foto 1 - vista generale da via dei Costo verso via Soliman

Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga



Foto 2 - vista da via dei Costo verso Ponente



Foto 3 - vista da via Merano (prospetto non soggetto ad intervento)

Via dei Reggio, 15/3 - 16155 Genova (GE)

tel. 010/6988563 fax 010/6988564 e-mail: pittaluga@studiopittaluga.it CF/P.IVA: 01489830990

STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI

Ing. Martino Pittaluga - Ing. Luigi Pittaluga - Arch. Michele Pittaluga - Arch. Paolo Pittaluga

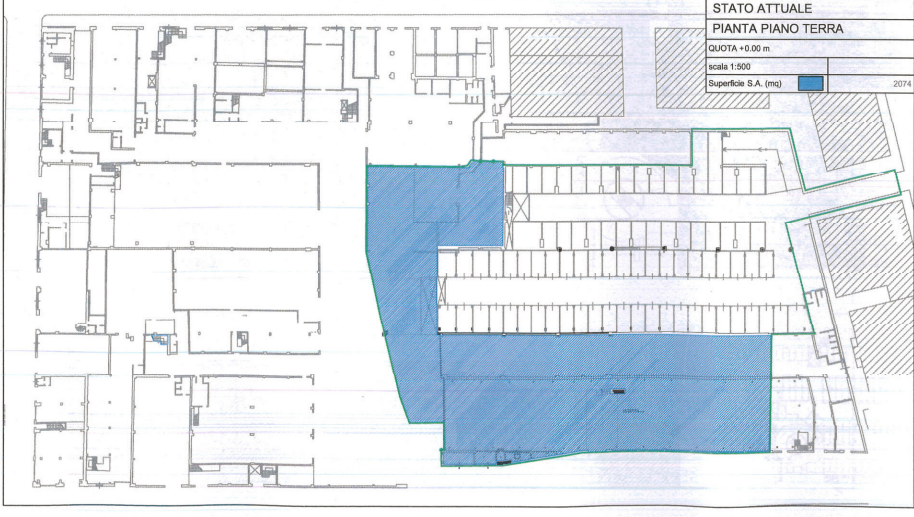
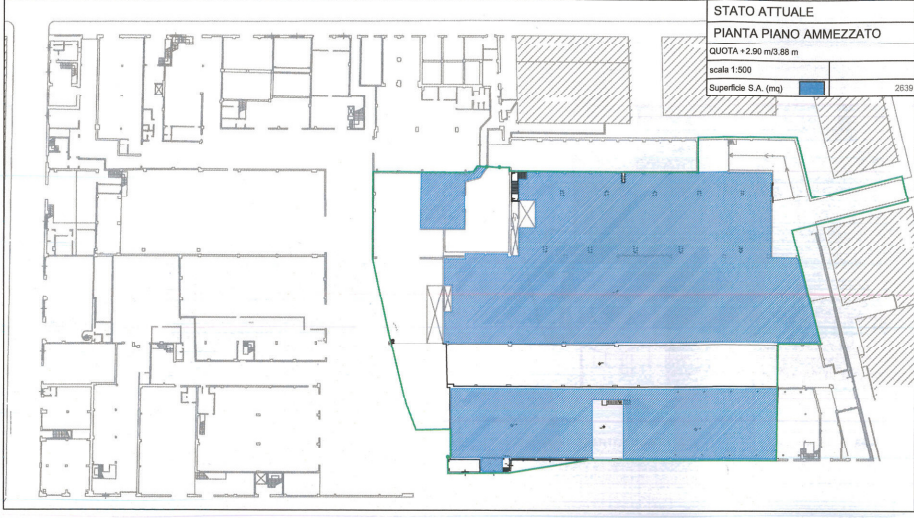


Foto 4 - vista da via Merano (prospetto non soggetto ad intervento)





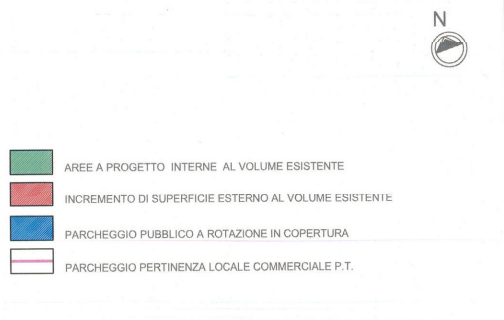
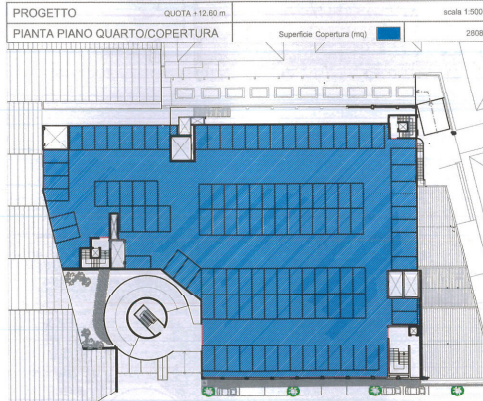
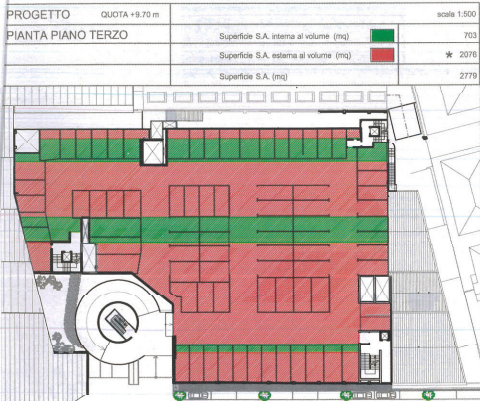
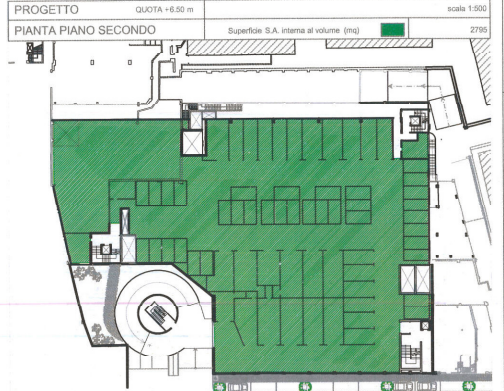
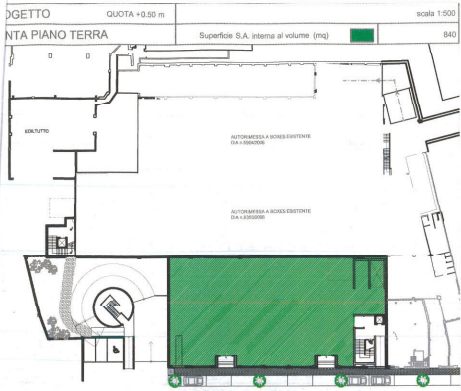
INDIVIDUAZIONE PUNTI FOTOGRAFICI
scala 1:2000



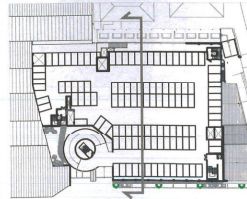
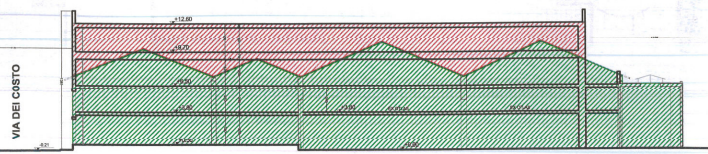
COMUNE DI GENOVA
 SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
 UFFICIO PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
 24 MAR 2015



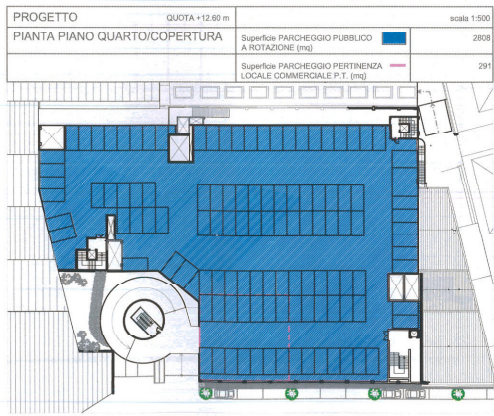
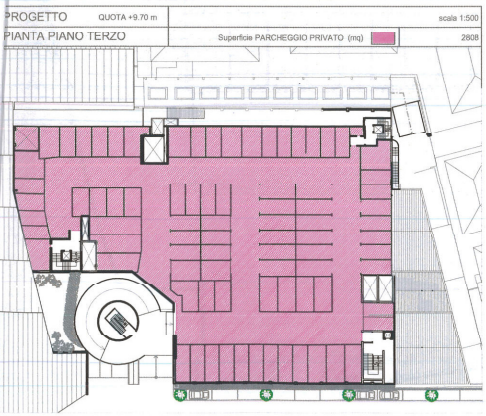
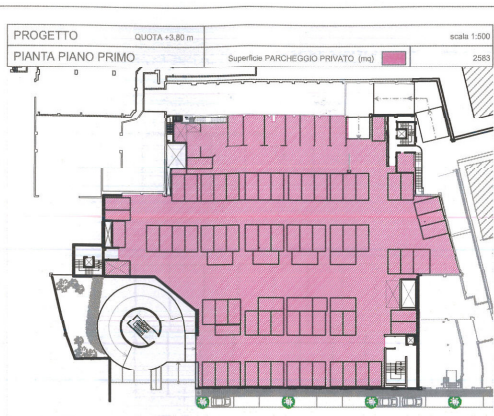
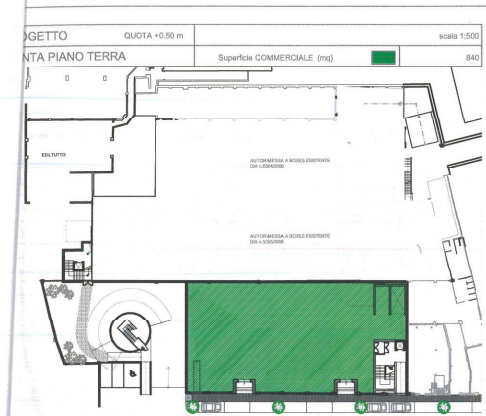
il richiedente: PONENTE PARK Srl - c.f.: 01576860995 via del Costo 7H 16154 Genova		nota:	
oggetto dell'intervento: Trasformazione mediante nuova costruzione di una porzione del fabbricato produttivo denominato "Centro Artigiani" e Scetri P. con possibile mantenimento delle attività artigianali e creazione di nuove superfici destinate ad attività produttive e commerciali e a nuovi parcheggi ad uso pubblico e privato			
localizzazione dell'intervento: Comune di Genova Via dei Costo 7E R o O R 16154 Scetri P.			
oggetto della tavola: PIANTE STATO ATTUALE: L'ALGOLU SUPERFICI QUOTA 0.00 / 2.90 / 3.88 m		scala: 1:500	n. tavola: 1
il progettista: STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI Via del Reggelo 15/1 - 16155 Genova tel 010/698.85.63 - fax 010/698.85.64		data: MAR. 2015	
il collaboratore:			



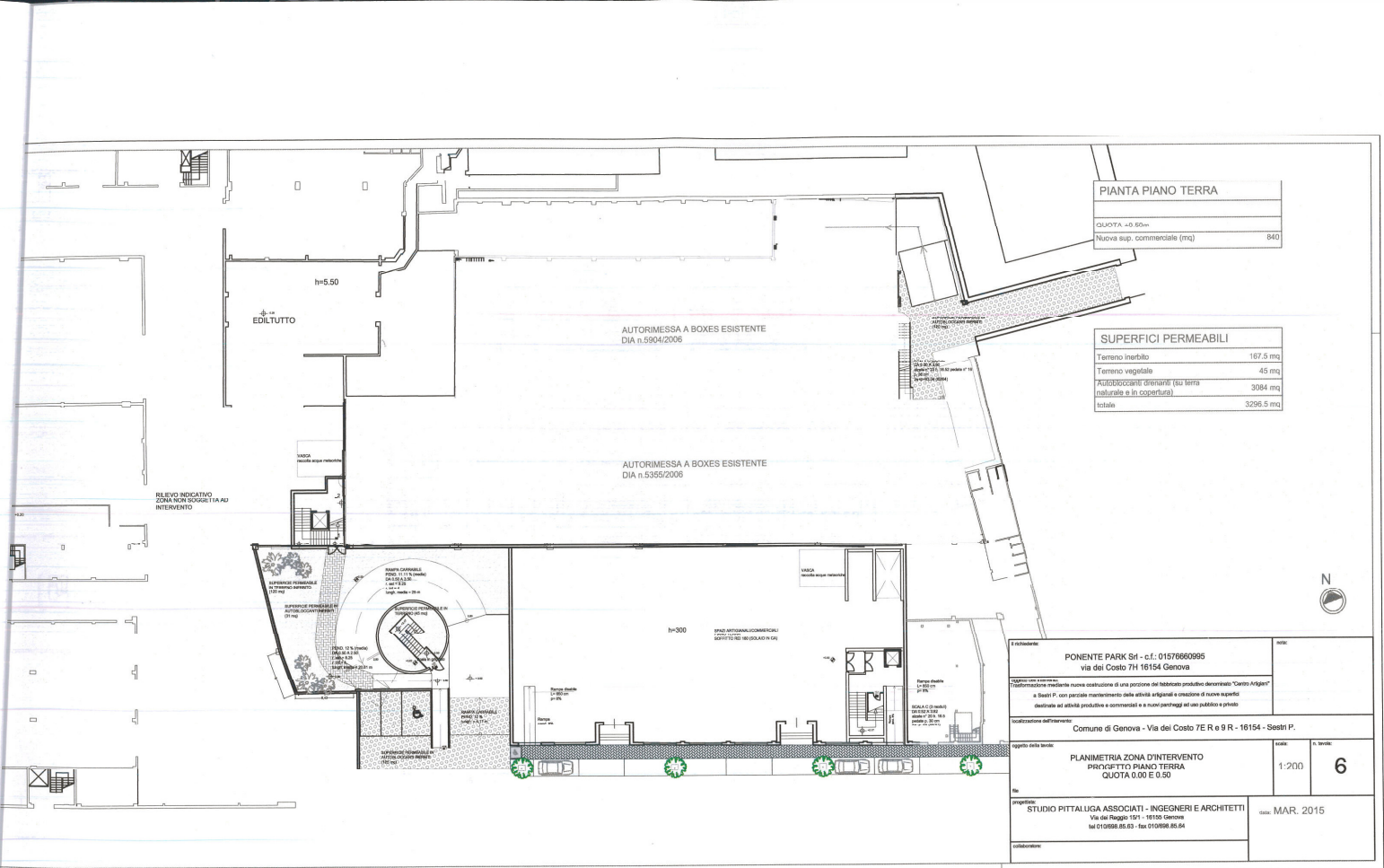
SEZIONE DI MASSIMA (scala 1:250)



il richiedente: PONENTE PARK Srl - c.f.: 01070000890 via dei Costo 7H 16154 Genova		note:	
oggetto dell'intervento: trasformazione mediante nuova costruzione di una porzione del fabbricato produttivo denominato "Centro Artigian" a sedi P. con parziale mantenimento delle attività artigianali e creazione di nuove superfici destinate ad attività produttive e commerciali e a nuovi parcheggi ad uso pubblico e privato			
localizzazione dell'intervento: Comune di Genova - Via dei Costo 7E R e 9 R - 10154 - Geatri P.			
oggetto della tavola: PLANIMETRIE ZONA D'INTERVENTO PROGETTO CALCOLO SUPERFICIA QUOTE 0.50 / 3.80 / 6.50 / 9.70 / 12.70 m		scala: 1:500	n. tavola: 2
progettista: STUDIO PITTALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI Via del Reggolo 19/1 - 16155 Genova tel 010/698.85.63 - fax 010/698.85.64		data: MAR. 2015	
collaboratore:			



# richiedente: PONENTE PARK S.r.l. - c.f. 01570800990 via dei Costo 7H 16154 Genova		note:	
oggetto dell'intervento: Trasformazione mediante nuova costruzione di una porzione del fabbricato produttivo denominato "Centro Artigiani" a Sestri P. con parziale mantenimento delle attività artigianali e creazione di nuove superfici destinate ad attività produttive e commerciali e a nuovi parcheggi ad uso pubblico e privato			
localizzazione dell'intervento: Comune di Genova - Via dei Costo 7 E R e 9 R - 10104 - Sestri P.			
oggetto della tavola: PLANIMETRIE ZONA D'INTERVENTO NUOVE DESTINAZIONI D'USO A PROGETTO QUOTE 0.50 / 3.80 / 6.50 / 9.70 / 12.70 m		scala: 1:500	n. tavola: 3
progettista: STUDIO PITALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI Via del Reggino 16/1 - 16155 Genova tel 010/698.85.63 - fax 010/698.85.64		data: MAR. 2015	
collaboratore:			



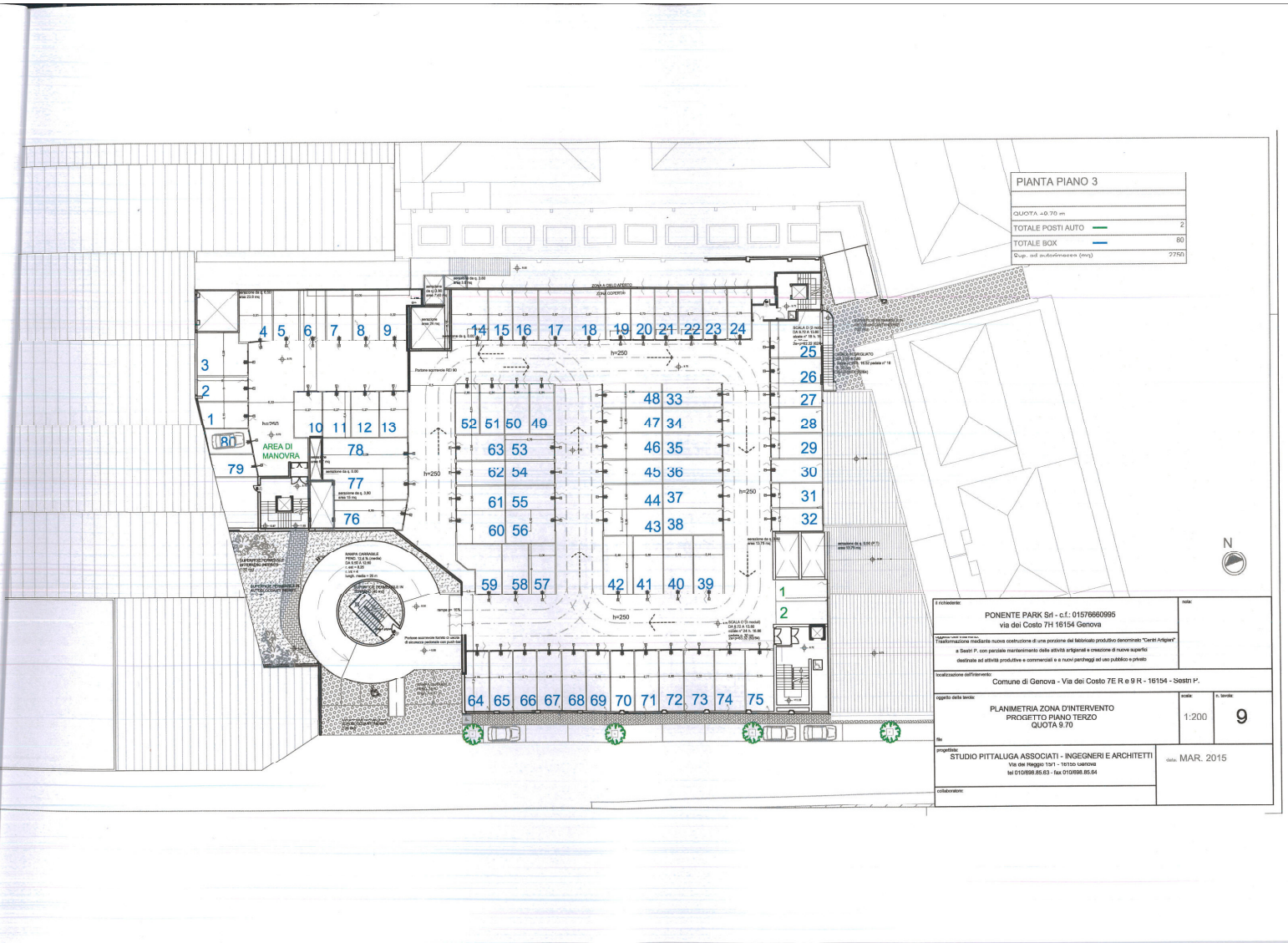
PIANTA PIANO TERRA

QUOTA +0.50m	
Nuova sup. commerciale (mq)	840

SUPERFICI PERMEABILI

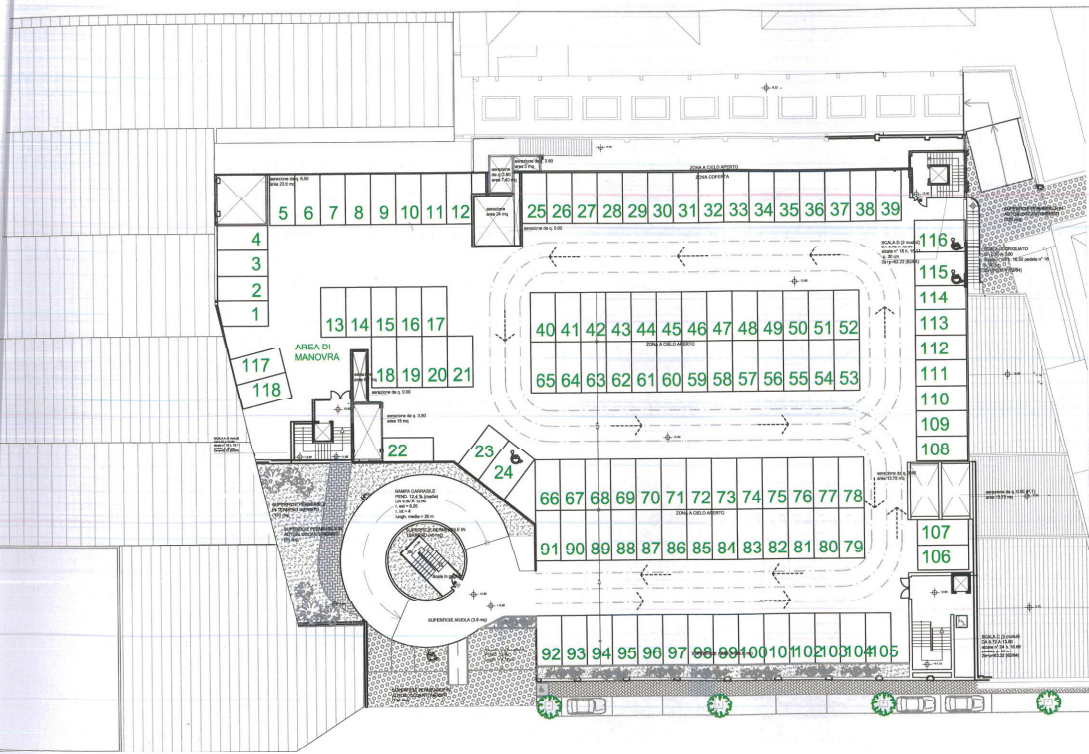
Terrano inerbite	167.5 mq
Terrano vegetale	45 mq
Acrobocccanti drenanti (su terra naturale e in copertura)	3084 mq
totale	3296.5 mq

PROGETTISTA PONENTE PARK Srl - c.f.: 01576660955 via dei Costo 7H 16154 Genova		INDICE 1. Piano di attuazione 2. Piano di attuazione 3. Piano di attuazione 4. Piano di attuazione 5. Piano di attuazione 6. Piano di attuazione	
OGGETTO DELLA ZONA Pianimetria Zona d'Intervento Progetto Piano Terra Quota 0.00 e 0.50			
PROGETTO STUDIO PITALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI Via del Raggio 101 - 16105 Genova tel 010998.85.63 - fax 010998.85.64		DATA MAR. 2015	



PIANTA PIANO 3	
QUOTA -0.70 m	
TOTALE POSTI AUTO	2
TOTALE BOX	80
Quot. del sottinterrato (mq)	2750

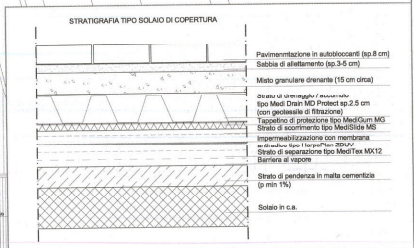
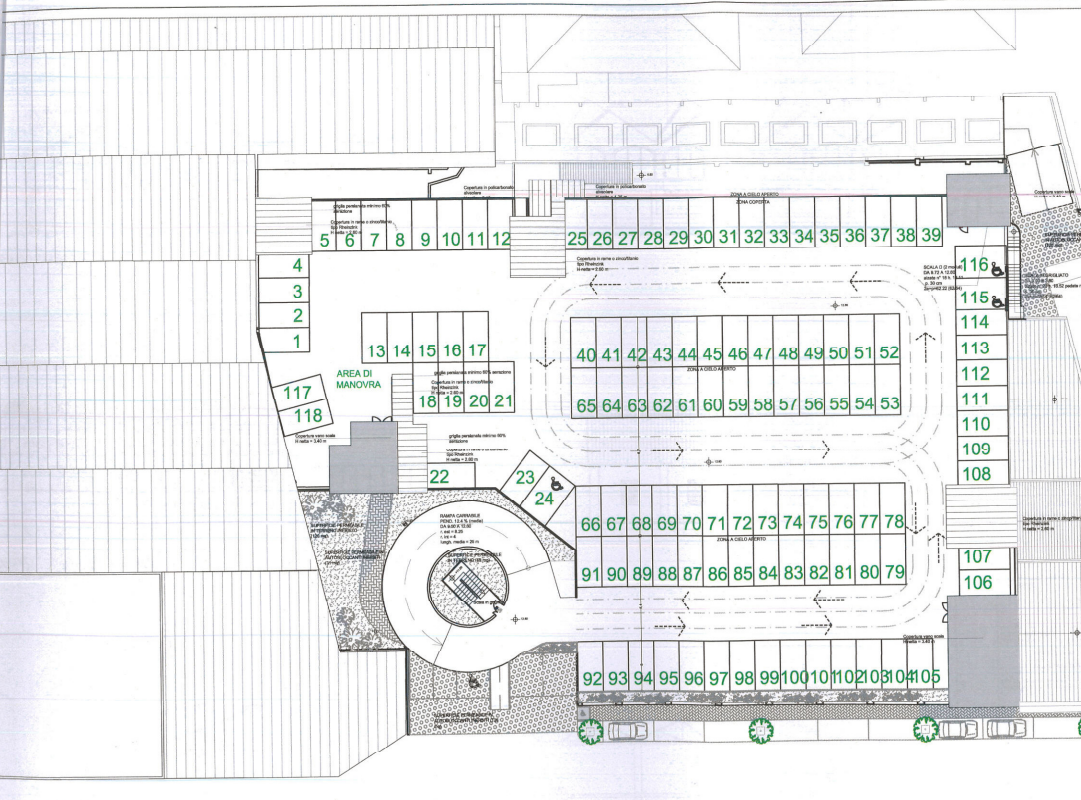
il costruttore PONENTE PARK Srl - c.f.: 01576660995 Via dei Costo 7H 16154 Genova		scala 	
l'operatore del cantiere L'attestazione riguarda nuova costruzione di una porzione del fabbricato produttivo denominato "Cantieri Alghese" a Sestri P. con parziale mantenimento delle attività artigianali e creazione di nuovo spazio commerciale ed attività produttive e commerciali e a suo parcheggio ad uso pubblico e privato.			
l'ubicazione dell'intervento Comune di Genova - Via dei Costo 7E R e 9 R - 16154 - Sestri P.			
l'oggetto della banda PLANIMETRIA ZONA D'INTERVENTO PROGETTO PIANO TERZO QUOTA 9.70		scala 1:200	n. banda 9
il progettista STUDIO PITALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI Via dei Piaggio 121 - 16120 Lanze tel 010/998.85.63 - fax 010/998.85.64		data MAR. 2015	
il collaboratore			



PIANTA PIANO 4	
QUOTA - 12.60 m	
TOTALE POSTI AUTO	118
Sup. ad autoriforma(mq)	2810

Edificatore: PONENTE PARK Srl - c.f.: 01576660995 via del Costo 7H 16154 Genova		scala: 10	
Oggetto dell'opera: a Seati P. con parziale mantenimento della attività originale e creazione di nuove superfici coperte ad attività produttiva e commerciale e a nuovi parcheggi ad uso pubblico e privato			
Localizzazione dell'intervento: Comune di Genova - Via del Costo 7E R e 9 R - 16154 - Seati P.			
oggetto della tavola: PLANIMETRIA ZONA D'INTERVENTO PROGETTO - COPERTURA QUOTA 12.60		scala: 1:200	n. tavola: 10
progettato: STUDIO PITALUSA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI Via del Risorgimento 191 - 16126 Genova tel 010988.85.63 - fax 010988.85.54			data: MAR. 2015
collaboratori:			

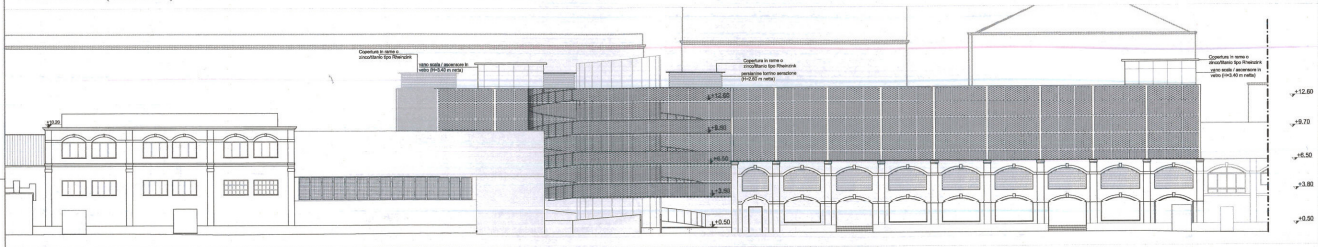
PIANTA COPERTURA
 QUOTA +12,60 m



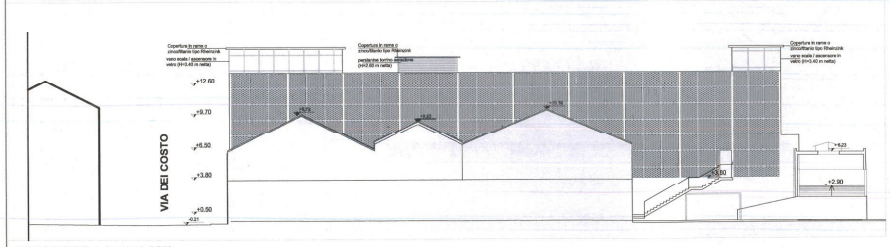
EMISSIONE PONENTE PARK Srl - c.f.: 01576660995 Via del Costo 7H 16154 Genova		SCALE	
OGGETTO DELL'OPERAZIONE Intervento mediante nuova costruzione di un porzione del biotecnico produttivo denominato "Cento Arzago" a Sestri P. con parziale mantenimento delle attività originali (creazione di nuove superfici destinate ad attività produttive e commerciali e a nuovi parcheggi per uso pubblico e privato)		SCALE	N. SEDE
LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO Comune di Genova - Via del Costo 7E R e 9 R - 16154 - Sestri P.		SCALE	N. SEDE
OGGETTO DELLA SEDE PLANIMETRIA ZONA D'INTERVENTO PROGETTO COPERTURE E PIAZZE E TECNICI F. CAMINI ANTINCENDIO		1:200	11
PROGETTISTA STUDIO PITALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI Via del Regio 151 - 16155 Genova tel 010988.85.83 - fax 010988.85.84		DATA MAR 2015	



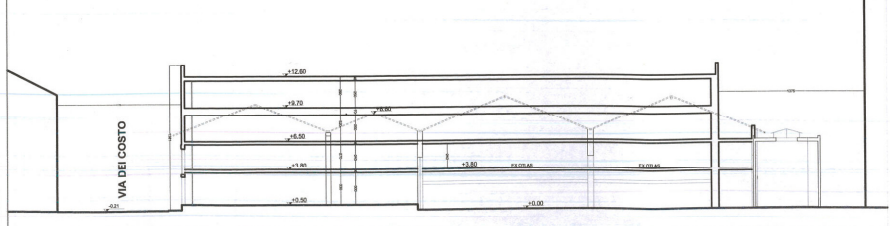
PROSPETTO C (scala 1:200)



PROSPETTO B (scala 1:200)

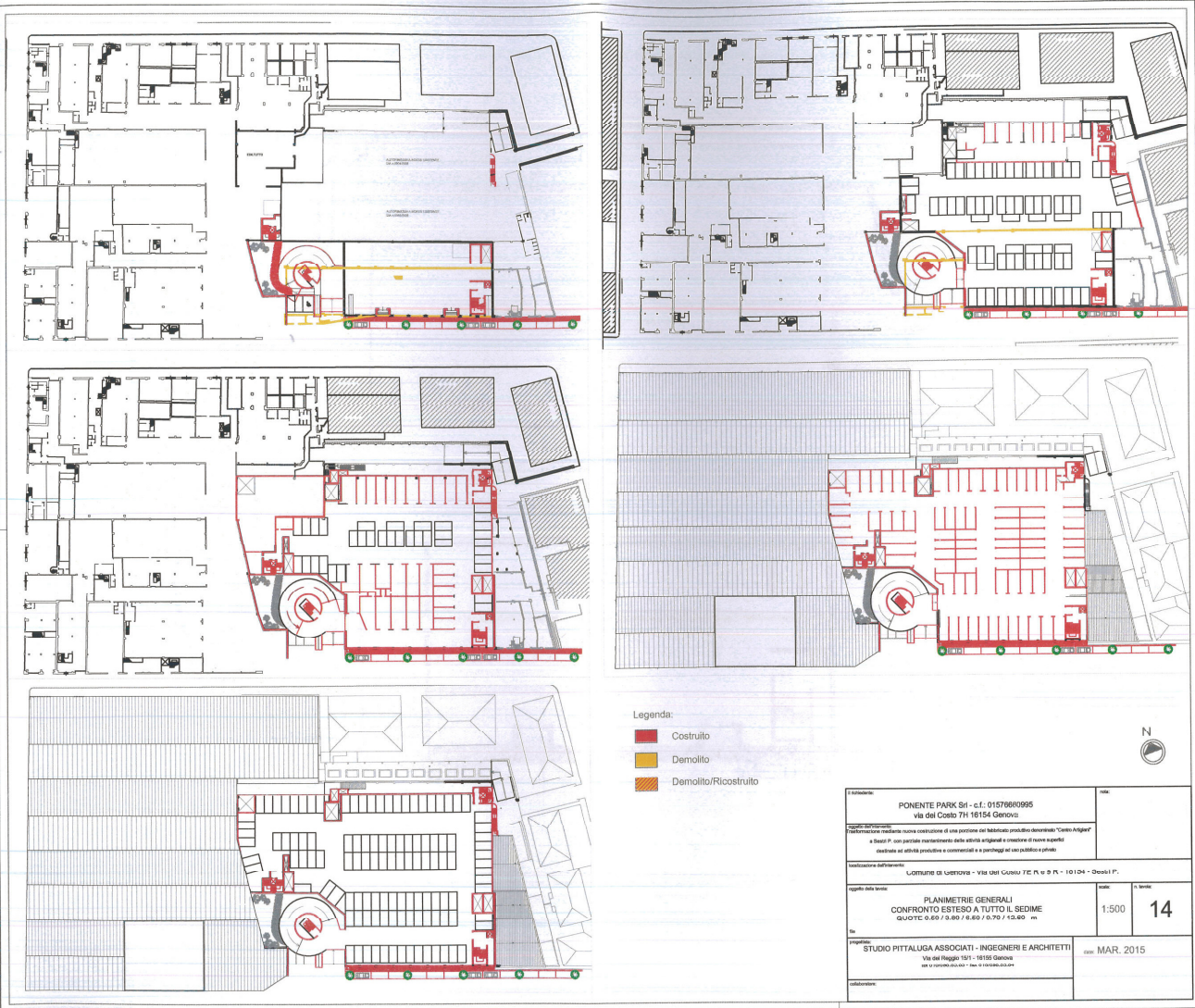


PROSPETTO A (scala 1:200)



SEZIONE DI MASSIMA (scala 1:200)

È autorizzato: PONENTE PARK Srl - c.f.: 01576600995 Via dei Costo 7H 16154 Genova		scala: 1:200	
oggetto dell'intervento: Trasformazione mediante nuova costruzione di una porzione del fabbricato produttivo denominato "Centro Artigiani" a Sestri P. con parziale mantenimento delle attività originali e creazione di nuove superfici coperte ad attività produttive e commerciali e a servizi perseguiti nel loro sviluppo a priori.			
Indirizzo dell'intervento: Comune di Genova - Via dei Costo 7E e 9 R - 16154 - Sestri P.			
numero della tavola: PROGETTO PROSPETTI E SEZIONE		scala: 1:200	n. tavola: 13
progettato da: STUDIO PITALUGA ASSOCIATI - INGEGNERI E ARCHITETTI Via del Reggolo 15/1 - 16156 Genova tel 010/598.85.63 - fax 010/598.85.64			data: MAR. 2015
informazioni:			





COMUNE DI GENOVA

SCHEDA DI VALUTAZIONE PRELIMINARE PER L'ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA EX ART. 59 COMMA 2 LETTERA A) DELLA L.R. 36/1997 E S.M. FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DI UNA VARIANTE AL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE E AD UNA MODIFICA IN ITINERE AL PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C. ADOTTATO CON DEL.C.C. 8/2015 VOLTA A CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI IN STRUTTURA PLURIPIANO ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO ESISTENTE SITO IN VIA DEI COSTO 7HR, DENOMINATO "CENTRO ARTIGIANI".

RICHIEDENTE: Ponente Park s.r.l.

PROGETTISTA: Studio Pittaluga Associati

LOCALIZZAZIONE: Via dei Costo 7hr

TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Riorganizzazione funzionale con incremento volumetrico fuori sagoma, classificabile di nuova costruzione, di una porzione del fabbricato produttivo denominato "Centro Artigiani" a Sestri Ponente con parziale mantenimento delle attività artigianali, creazione di nuove superfici destinate ad attività produttive e commerciali e parcheggi ad uso pubblico e privati in struttura pluripiano fuori terra.

Premesse

In data 14 agosto 2014 la società "Ponente park s.r.l." ha trasmesso allo scrivente Settore alcuni elaborati progettuali, datati maggio 2014, esemplificativi dell'intervento sopra descritto, allo scopo di consentire agli Uffici le valutazioni propedeutiche all'attivazione della procedura ex art. 59 comma 2 lettera a) della L.R. 36/1997 di cui trattasi.

Tali elaborati sono stati successivamente Integrati, su richiesta dell'Ufficio, a novembre 2014, a dicembre 2014 e a gennaio 2015.

L'intervento ricade in un'area che il Piano di bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico Ambito 12 e 13, approvato con D.G.P. n. 121 del 18/11/2013, comprende all'interno della Fascia Fluviale B con classe di Rischio Idraulico molto elevato R4; si è pertanto posta la necessità di un approfondimento in merito a tali specifici aspetti.

In data 18 novembre 2014, si è svolto un incontro alla presenza dei tecnici della società richiedente e del Direttore della Pianificazione Generali e di Bacino della Provincia di Genova, ora Città Metropolitana, nel corso del quale è stata richiesta specifica documentazione progettuale integrativa.

Tale documentazione è pervenuta in data 19 dicembre ed è stata trasmessa all'Ente competente in data 23 dicembre 2014 per le valutazioni preliminari connesse con gli aspetti idraulici.

Con propria nota prot. n. 18921 del 3 marzo 2015 la Città Metropolitana di Genova, nel dare riscontro a quanto sopra, ha formulato alcune osservazioni sinteticamente richiamate:

- l'ampliamento volumetrico previsto dall'intervento dovrà essere contenuto entro il 20% del volume geometrico originario;
- l'innalzamento della quota di calpestio interna del piano terreno della nuova



struttura, ora indicata in 50 cm., dovrà essere verificato in ragione dell'effettivo tirante di esondazione, avuto particolare riguardo alle future attività commerciali indicate al piano terra dell'edificio, funzione che comporta un aumento del peso insediativo all'interno dello stesso.

Disciplina Urbanistica

Tutela paesaggistica

L'area d'intervento è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgs. 42/04 e s. m. i., art. 142 (corsi d'acqua, relative sponde e piedi degli argini per una fascia di 150 metri).

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato con la variante di salvaguardia della Fascia Costiera approvata con D.C.R. n° 18 del 2 agosto 2011, classifica l'area come Tessuto Urbano (TU). Trattandosi di parti di territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica e autonoma disciplina paesistica.

P.T.C. provinciale approvato con D.C.P. n° 29 del 1 giugno 2011

L'area d'intervento non è interessata dal Sistema del Verde a livello provinciale.

Tutela dal Rischio Idrogeologico

Il Piano di bacino stralcio per la tutela dal rischio Idrogeologico Ambito 12 e 13, approvato con D.G.P. n. 121 del 18/11/2013, comprende l'edificio all'interno della Fascia Fluviale B con classe di Rischio Idraulico molto elevato R4.

Come segnalato in premessa sono state effettuate le valutazioni preventive da parte del competente Ente in merito alla compatibilità tra l'intervento proposto e la disciplina di tutela sopra richiamata.

Piano Urbanistico Comunale 2000

Il vigente P.U.C., approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, confermato con DGR n 1304/2010 e successive varianti o aggiornamenti ai sensi di legge, include l'edificio all'interno dell'Ambito di Riqualificazione Urbana n. 13 – Centro Artigiani -.

Obiettivo della trasformazione è la conferma delle attività produttive.

Quali prestazioni e parametri urbanistici, subordinatamente alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario (PU) viene prevista la riorganizzazione del Centro Artigiani con mantenimento delle attività compatibili e realizzazione di parcheggi pubblici.

Le norme transitorie consentono per gli edifici esistenti tutti gli interventi necessari per assicurare lo svolgimento dell'attività in atto.

E' prevista l'eventuale demolizione e ricostruzione ma a parità di Superficie Agibile.

Tra le funzioni ammesse dalla scheda d'Ambito non sono compresi i parcheggi privati.

Progetto definitivo di P.U.C. adottato con D.C.C. n° 8 del 4 marzo 2015

Il progetto definitivo di P.U.C. recentemente adottato comprende l'edificio all'interno



dell'Ambito di riqualificazione urbanistica Produttivo-Urbano (AR-PU).

Le funzioni principali sono: industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12 delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12 delle norme generali), terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Le funzioni complementari sono: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Le Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari sono consentite nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. In particolare il cambio d'uso per l'inserimento di Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato è consentito nel limite del 20% della SA di progetto disponibile sino a un massimo di mq 5.000.

Tra le funzioni ammesse sono altresì compresi i parcheggi privati, sia pertinenziali sia liberi da asservimento.

Tra gli interventi ammessi definiti di nuova costruzione, viene consentito l'ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 35%; viene altresì consentita la realizzazione di parcheggi privati all'interno di edifici esistenti.

Non è quindi consentito l'incremento volumetrico degli edifici finalizzato alla realizzazione di parcheggi privati trattandosi di funzione non compresa tra quelle principali.

Deve peraltro essere evidenziato che l'edificio è compreso nel Sistema Territoriale di Concertazione - Medio Ponente il quale indica nelle "declinazioni indicative degli obiettivi rispetto al contesto di riferimento" anche la realizzazione di parcheggi a margine del centro storico di Sestri".

L'intervento di trasformazione previsto dal progetto, in considerazione dell'ubicazione della struttura, prossima al centro storico di Sestri, fornisce una risposta a tali obiettivi in quanto, oltre a prevedere la realizzazione di un'autorimessa privata, che andrà comunque a limitare la domanda sui posti auto pubblici già disponibili, comprende anche la realizzazione di oltre cento posti auto ad uso pubblico a rotazione da porsi a servizio dei clienti delle attività commerciali presenti nel centro storico stesso.

Il progetto

L'intervento in questione riguarda parte del complesso edilizio denominato "Centro Artigiani" sito in via dei Costo a Sestri Ponente posto in corrispondenza dell'incrocio di via Merano con via Soliman.

L'intero edificio ha superficie coperta pari a circa 11.200 mq. (cfr. allegato 1 lett. a) e volume geometrico stimato in circa 79.200 mc.

Il complesso edilizio appartiene a diverse proprietà, alcune delle quali non concorrono all'intervento di trasformazione previsto.

La Superficie Agibile in disponibilità degli operatori ammonta a (6.539 + 5.407) 11.946 mq., corrispondenti a un volume geometrico di 60.861 mc. (cfr. allegato 1 lettere b e c



oltre alla tav. n° 22) pari a circa il 76,80 % del volume complessivo.

Ai fini descrittivi si precisa che sono esclusi dal progetto alcuni locali ubicati nella porzione di ponente dell'edificio, sulla quale non sono previsti interventi edilizi, aventi superficie pari a 940 mq. c l'autorimessa destinata a parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'artico 9 primo comma della Legge 122/89 (circa 80 box) ubicata nella porzione di levante del Centro Artigiani, di superficie pari a 1.877 mq., che risulta dotata di accessi indipendenti e non interessata dai lavori in questione (progetto autorizzato con DIA n. 5355/2006 e con DIA n. 5904/2006).

La porzione effettivamente interessata dall'intervento di trasformazione, corrispondente al corpo di levante dell'edificio, ha superficie coperta pari a 4.017 mq. (allegati 1 lett d) e volume geometrico nella disponibilità degli operatori, (cfr. tavola n. 24) pari a 30.644 mc. (38.70 % del volume complessivo pari a 79.200 mc.).

Il corpo edilizio che si intende trasformare ha tre lati liberi: il fronte principale è sviluppato lungo via dei Costo mentre gli ulteriori due prospetti affacciano rispettivamente verso i distacchi con i civici 1, 3, 5 di via Soliman e verso i distacchi con i civici 2 e 4 di via Merano.

Lungo via del Costo è localizzato un accesso carrabile all'edificio, comune con le altre attività presenti nella porzione del "Centro Artigiani" non interessate dall'intervento di trasformazione. Un ulteriore accesso carrabile è localizzato lungo il distacco con gli edifici di via Soliman.

La porzione di fabbricato interessata dalla proposta presenta copertura a falde "a capanna" affiancate, tipiche del capannone produttivo, sviluppate longitudinalmente lungo via dei Costo; l'altezza media pari a circa 7,00 metri alla gronda e a circa 10,00 metri al colmo (cfr allegato 2 lett.a).

Come detto in precedenza al piano terra dell'edificio sono localizzati i locali delle società costituenti la "Ponente Park s.r.l." e un'autorimessa privata (circa 80 box) dotata di accessi indipendenti e non interessata dai lavori in questione.

Al piano ammezzato si trovano ulteriori superfici di proprietà della società richiedente.

La Superficie Agibile complessiva delle porzioni di edificio interessate dalla trasformazione è stata calcolata pari a 4.713 mq. (cfr. tavola 25). A quanto si evince dalla Relazione tecnica allegata alla documentazione presentata in data 14/08/2014 tali spazi sono in massima parte riconducibili a funzioni artigianali produttive; viene inoltre indicata l'esistenza di spazi a destinazione mista, commerciale/depositi, che dovranno essere puntualmente definiti in sede di progettazione definitiva.

L'organizzazione delle fasi di cantiere prevede, come precisato dal tecnico progettista:

- smontaggio delle coperture in lamiera e delle capriate in acciaio;
- demolizione di un solaio prefabbricato (indipendente dalla struttura originaria) esistente all'interno dell'edificio;
- parziale demolizione della facciata su via dei Costo;



- realizzazione di nuove fondazioni, pilastri a sostegno della linea obliqua di confine con l'area di proprietà comune (condominiale), con contestuale inserimento di nuove capriate di testata per il sostegno della porzione di copertura che viene mantenuta;
- esecuzione delle ulteriori demolizioni interne, realizzazione delle nuove fondazioni, delle nuove parti in elevazione in acciaio e dei nuovi solai.

A lavori ultimati il nuovo organismo edilizio sarà concluso con una copertura piana (quota 12,60) utilizzata a parcheggio di uso pubblico a cielo libero, in parte schermata con fioriere lungo il perimetro, in luogo dell'attuale copertura a falde affiancate.

Tali interventi vengono schematicamente indicati nella sezione trasversale di confronto (allegato 2 lett. c).

Una nuova rampa carrabile verrà ricavata mediante la parziale demolizione del solaio esistente al piano ammezzato e distribuirà tutti i livelli della nuova autorimessa.

La realizzazione della rampa circolare consentirà di recuperare nuovi spazi in piena terra e a cielo aperto sistemati a verde e alcuni posti auto esterni accessibili da via dei Costo.

Alla quota della strada non si riscontrano modifiche nei confronti dei distacchi verso gli edifici di via Soliman e di via Merano; le parti in elevazione confermano gli allineamenti esistenti.

Con riferimento ai prospetti, a livello del piano terra verranno riprese le attuali ripartizioni geometriche della facciata. I livelli superiori, destinati ad autorimessa, saranno schermati con una struttura metallica le cui caratteristiche verranno concordate con il competente Ufficio comunale trattandosi di ambito soggetto a tutela paesaggistica per legge.

Il progettista, con propria relazione in data 10-03-2015 ha dichiarato la sicurezza statica delle strutture esistenti (solai, coperture ecc.) non oggetto del progetto di trasformazione ma comunque interessate dai lavori in quanto poste in aderenza al proposto parcheggio in struttura.

Il parcheggio in struttura fuori terra, comprensivo dei nuovi spazi artigianali/commerciali, sarà così composto:

- Piano terra (quota 0,50), fatte salve ulteriori verifiche nel corso del procedimento di Conferenza dei Servizi, verrà rialzato al fine di ottemperare alle norme di messa in sicurezza idraulica richieste dalla pertinente normativa e dall'Ente competente, dove saranno presenti la nuova rampa carrabile, il sedime di due corpi scala con relativo vano ascensore posti a servizio dell'autorimessa, e un locale a destinazione commerciale (cfr. tavola 3) avente superficie agibile pari a mq. 840 e altezza interna pari a mt. 3,00. La nuova funzione introdotta comporta cambio di destinazione d'uso da artigianale/produttivo a commerciale.
- Piano primo (quota 3,80), ricavato in parte sul solaio esistente e in parte su un



ampliamento dello stesso, dove vengono ricavati n. 78 posti auto e n. 8 box privati. Il livello sarà servito da due accessi carrabili costituiti dalla nuova rampa a sviluppo circolare e da una ulteriore rampa, già esistente, accessibile da via Soliman. Sul lato nord sono presenti ulteriori due corpi scala che integrano quelli descritti in precedenza.

- Piano secondo (quota 6,50), di nuova costruzione ma realizzato all'interno del volume geometrico esistente, dove vengono individuati n. 35 posti auto e n. 29 box privati, tutti gravitanti sulla nuova rampa carrabile. A quota 6,00 è previsto inoltre uno spazio artigianale, avente superficie pari a 400 mq., non direttamente collegato con l'autorimessa.
- Piano terzo (quota 9,70), di nuova realizzazione, in parte compreso entro il volume geometrico esistente e in parte emergente rispetto a esso. A tale livello vengono individuati 80 box e due posti auto privati.
- Piano quarto copertura (ultimo livello dell'autorimessa) posto a quota 12,60, di nuova realizzazione e totalmente emergente rispetto al precedente profilo del corpo edilizio in trasformazione. Sullo stesso vengono ricavati n. 111 posti auto a uso pubblico a cielo aperto e 7 stalli di pertinenza dell'attività commerciale prevista al piano terra.

Complessivamente la nuova autorimessa ospiterà n. 122 posti auto privati, n. 117 box e n. 111 posti auto a uso pubblico.

Le nuove Superfici Agibili a progetto, rappresentate nelle tavola nn. 2 e 3, sono le seguenti:

- Piano terra: attività commerciale mq. 840;
- Piano primo: box e posti auto mq. 2.583;
- Piano secondo: box e posti auto mq. 2.385, attività artigianali mq. 400;
- Piano terzo: box e posti auto mq. 2.779 di cui mq. 2.076 esterni all'originario volume.
- Piano quarto: posti auto ad uso pubblico a ciclo aperto e posti auto di pertinenza della funzione commerciale sita al piano terra, non costituenti S.A., mq. 2.808.

Esito del progetto, per quanto concerne i parametri urbanistici, consiste nell'incremento volumetrico della porzione di edificio in disponibilità degli operatori nel limite del 20% del volume geometrico esistente e più precisamente:

- Volume geometrico disponibile: 60.861 mc.;
- Volume geometrico a progetto, comprensivo dell'incremento volumetrico: 70.468 mc.;
- Incremento volumetrico: 9.607 mc., pari a circa il 15,80% del volume geometrico disponibile.

In termini di Superficie Agibile l'intervento comporta:

- S.A. esistente nella disponibilità degli operatori: 11.946 mq.;
- S.A. a progetto: 16.230 mq.;



- Incremento superficario: 4.284 mq., pari a circa il 35,80% della S.A. disponibile.

La nuova S.A. risulterà in massima parte realizzata all'interno del profilo dell'esistente volume e per la rimanente porzione (2.076 mq.) in ampliamento volumetrico. Tale dato risulta pari al 17,36% rapportato alla S.A. nella disponibilità degli operatori.

In sintesi:

Volume geometrico disponibile: 60.861 mc.;
Volume geometrico a progetto, comprensivo dell'incremento volumetrico: 70.468 mc.;
Incremento volumetrico: 9.607 mc., pari a circa il 16% del volume geometrico disponibile.

S.A. esistente nella disponibilità degli operatori: 11.946 mq.;
S.A. a progetto: 16.230 mq.;
Incremento superficario: 4284 mq.
Incremento superficario in ampliamento volumetrico: 2.076 mq., pari a circa il 17% della S.A. disponibile.

Le parti del nuovo corpo edilizio che si pongono in ampliamento rispetto al volume esistente rispettano le distanze minime richieste nei confronti dei confini, delle strade e degli edifici esistenti (cfr tav. n° 24).

Nell'ambito del progetto sono previsti anche interventi sull'assetto della viabilità urbana; in particolare viene proposta la realizzazione di due rotatorie, la prima in corrispondenza dell'incrocio tra via dei Costo e via Soliman e la seconda alla fine di via Merano di fronte a piazza Poch.

Tali interventi dovranno comunque essere opportunamente valutati dal civico servizio competente.

Prestazioni di sostenibilità ambientale

Le Norme Generali del progetto definitivo di PUC adottato con D.C.C. n° 8/2015 prevedono che nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

In particolare gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree, devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica.

Sotto l'aspetto della sicurezza idraulica si richiamano le valutazioni della Città Metropolitana, Ente competente alla gestione dei piani di bacino, precisando che il proposto ampliamento volumetrico risulta inferiore al 20% del volume geometrico esistente non configurandosi conseguentemente quale nuova costruzione ai sensi della normativa vigente finalizzata alla tutela del rischio idrogeologico (D.G.R. 848/2003 e D.G.R. 723/2013).

Eventuali ulteriori valutazioni potranno essere svolte in sede di esame della



progettazione di livello definitivo nel corso dell'istruttoria in sede di conferenza di servizi da avviare ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i..

Proposta di variante urbanistica

La trasformazione mediante ampliamento di una porzione del fabbricato produttivo denominato "Centro Artigiani" a Sestri Ponente con parziale mantenimento delle attività artigianali e creazione di nuove superfici destinate ad attività commerciali e a nuovi parcheggi ad uso pubblico e privati, classificabile quale nuova costruzione in quanto propone una consistente modifica di sagoma, comporta nei confronti degli strumenti urbanistici vigenti ed operanti in salvaguardia:

- una variante al vigente P.U.C. volta a introdurre nella scheda dell'Ambito n.13 una norma speciale che:

- introduce tra le funzioni ammesse i parcheggi privati;
- supera l'obbligo di Progetto Unitario;
- ammette l'incremento superficario previsto dal progetto.

- una modifica in itinere al progetto definitivo di P.U.C., adottato con D.C.C. n° 8/2015, che introduce un perimetro a disciplina speciale all'interno del quale è consentito il superamento della normativa della nuova costruzione dell'Ambito AR-PU laddove ammette l'ampliamento volumetrico degli edifici esclusivamente per destinarli alle funzioni principali. I parcheggi privati infatti, pur compresi tra le funzioni ammesse nell'Ambito di riferimento, non risultano compresi tra le funzioni principali.

La variante proposta, da approvarsi ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997, riguarda pertanto entrambi gli Strumenti urbanistici e si concretizza con l'introduzione di un perimetro di ambito con disciplina urbanistica speciale soggetto a norma speciale, analoga su entrambi gli strumenti:

Norma speciale:

*Il Piano recepisce la variante adottata con D.C.C. n. ... del ... relativa al progetto per la trasformazione mediante ampliamento volumetrico di una porzione del fabbricato produttivo denominato "Centro Artigiani" a Sestri Ponente con parziale mantenimento delle attività artigianali e creazione di nuove superfici destinate ad attività produttive e commerciali e a nuovi parcheggi ad uso pubblico e privati.
A intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'Ambito AR-PU nel rispetto delle norme generali del PUC.*

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'attivazione un procedimento finalizzato alla realizzazione del progetto in questione; ciò consentirebbe di dare operatività alle nuove previsioni pianificatorie, superando le disposizioni del PUC vigente che non risultano più adeguate alle reali esigenze di utilizzo degli spazi privati, garantendo nel contempo una dotazione di parcheggi ad uso pubblico a servizio del quartiere.

La progettazione definitiva dovrà farsi carico di verificare quanto richiesto dalla Città



COMUNE DI GENOVA

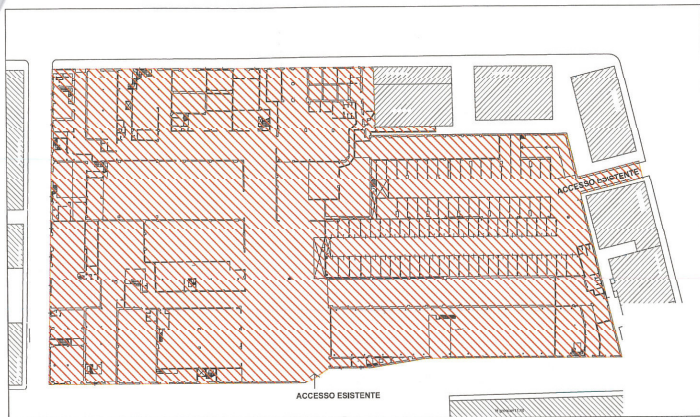
Metropolitana di Genova con propria nota prot. n. 18921 del 3 marzo 2015, in merito all'innalzamento della quota di calpestio interna del piano terreno della nuova struttura, ora indicata in 50 cm. La nuova quota a progetto dovrà essere verificata in ragione dell'effettivo tirante di esondazione, avuto particolare riguardo alle future attività commerciali indicate al piano terra dell'edificio, funzione che comporterà un aumento del peso insediativo all'interno dello stesso.

Il Funzionario dei Servizi Tecnici
Arch. Gianfranco Di Maio

Il Funzionario Direttivo Tecnico
Arch. Laura Marinato

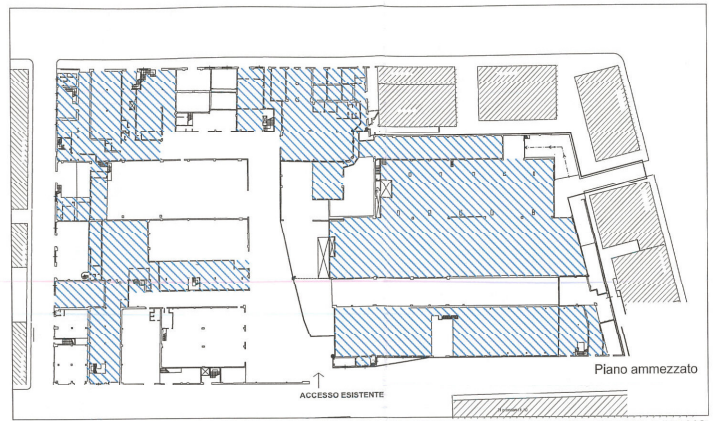
Il Dirigente Settore Urbanistica
Ferdinando De Fornari

30-03-2015



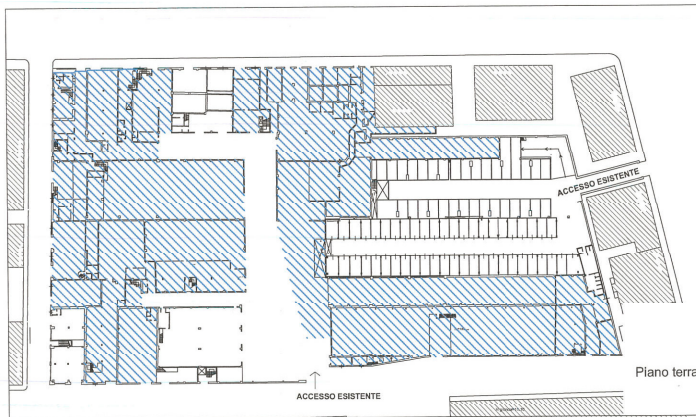
a)

SUPERFICI A TERRA DI TUTTO IL SFDMF DEL CENTRO ARTIGIANI: 11.200 MQ.
VOLUME GEOMETRICO: 79.200 MQ.



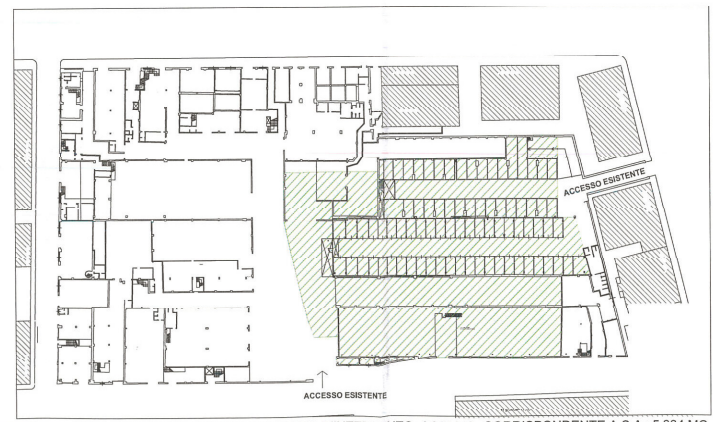
c)

S.A. IN DISPONIBILITA' DEGLI OPERATORI OGGETTO DELL'INTERVENTO: 5.407 MQ.
VOLUME GEOMETRICO b) + c): 60.861 MC.



b)

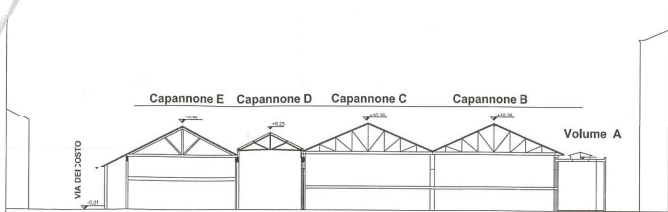
S.A. IN DISPONIBILITA' DEGLI OPERATORI OGGETTO DELL'INTERVENTO: 6.539 MQ.



d)

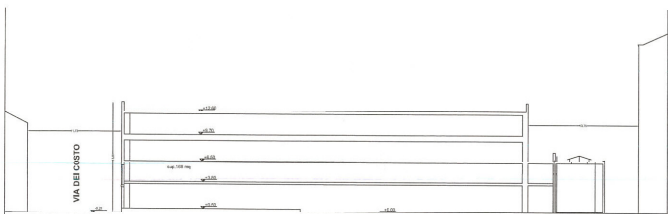
AREA COPERTA ESISTENTE OGGETTO D'INTERVENTO: 4.017 MQ. CORRISPONDENTE A S.A.: 5.334 MQ.
VOLUME GEOMETRICO: 30.644 MC.

**DESCRIZIONE SCHEMATICA DELL'INTERVENTO
ALLEGATO 1**



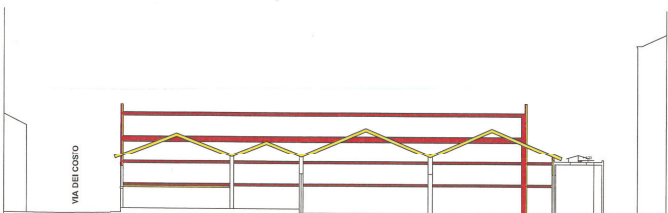
SEZIONE TRASVERSALE DI MASSIMA - STATO ATTUALE

a)



SEZIONE TRASVERSALE DI MASSIMA - PROGETTO

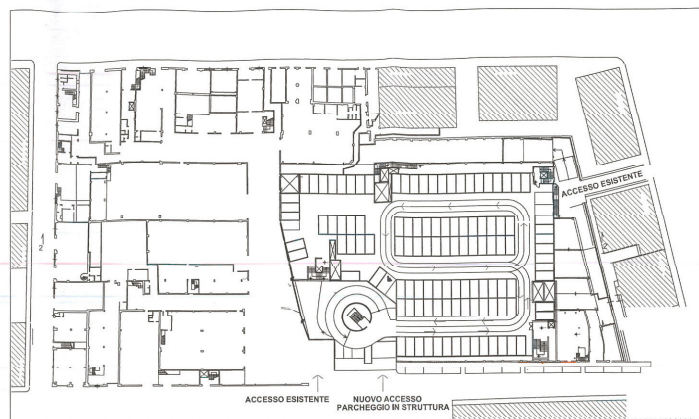
b)



SEZIONE TRASVERSALE DI MASSIMA - CONFRONTO

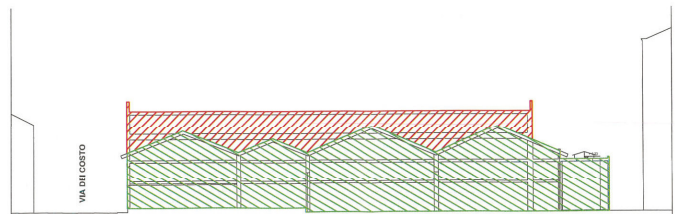
c)

- PORZIONI IN DEMOLIZIONE
- NUOVI SOLAI



PLANIMETRIA SCHEMATICA CON INSERIMENTO DEL PARCHEGGIO IN STRUTTURA

d)



SEZIONE TRASVERSALE DI MASSIMA - AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

e)

- VOLUME ATTUALE
- AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

DESCRIZIONE SCHEMATICA DELL'INTERVENTO ALLEGATO 2