



COMUNE DI GENOVA

Genova, 20 Ottobre 2006

OGGETTO Project financing relativo alla "Riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo"

### Parere Settore Urbanistica

Il P.T.C.P. comprende l'area in TU tessuto urbano, per il quale sono ammesse le funzioni individuate nella proposta progettuale.

Il P.U.C. individua l'area come Distretto Logistico 231 con l'obiettivo di una generale trasformazione della zona per costruire una polarità urbana qualificata; in sintesi si riportano le indicazioni più significative, di seguito elencate, contenute nello strumento generale di pianificazione:

- Superficie Agibile (SA) massima edificabile mq. 10.000;
- Superficie indicativa da destinare a servizi pubblici mq. 12.000;
- Parcheggio pubblico interrato per 300 posti auto;
- Parcheggi privati esclusivamente interrati;
- Approfondimento del collegamento viario tra C.so Sardegna e via Toselli;
- Lo spazio pubblico attrezzato a verde ed ad area pedonale, di dimensione pari ad almeno il 75% del lotto (mq.17.850), dovrà essere alla quota di Corso Sardegna ed affacciare direttamente sulla strada.

In deroga a quanto sopra viene stabilita la possibilità di conservazione degli immobili esistenti.

Il progetto, che interessa un'area di circa 23.800 mq., configura il mantenimento degli edifici del mercato affacciati su Corso Sardegna e concentra la nuova edificazione nella zona retrostante, verso via Varese, scelta che determina una diversa articolazione degli spazi pubblici verdi e pedonali.

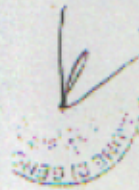
Le funzioni previste dal progetto sono:

- Residenza per 30 unità abitative (mq. 2.421)
- Connettivo urbano (mq. 1.080)
- Commercio al dettaglio (mq. 6.587), quest'ultimo articolato in esercizi di vicinato (SA mq. 3.038 e SNV mq. 2.299) collocati nel piano terreno degli edifici conservati sia su Corso Sardegna sia sulla corte interna ed in un Centro di Via Artificiale senza Media Struttura di vendita (SA mq. 3.549 e SNV mq. 2.172) posto su due piani nel nuovo edificio "Blocco sud".

In totale la SA risulta mq. 9.994 e quindi rientra nel limite massimo consentito.

I servizi pubblici, o di uso pubblico in quanto convenzionabili, identificati dal progetto risultano pari a mq. 18.173; valore che supera il minimo indicato (mq. 12.000) ed è anche rispondente al 75% della superficie disponibile del lotto, come prescritto dalla scheda per questo Distretto Logistico del P.U.C.

La proposta progettuale prevede il seguente elenco di funzioni pubbliche o di uso pubblico:



*[Handwritten signatures and initials on the right side of the page]*



COMUNE DI GENOVA

- Centro Sociale di aggregazione giovanile - mq. 511;
- 2 sale polivalenti per convegni, teatro e proiezioni - mq. 1.337;
- 2 asili nido per 120 bambini - mq. 1.664;
- Sede dei Vigili Urbani mq. 647;
- Punto ambulanze - mq. 150;
- Distretto sociale mq. 570;
- Punto di accesso sociale - sanitario - mq. 416;
- Residenza specializzata universitaria per 72 unità - mq. 4.509;
- Verde attrezzato e spazi sportivi all'aperto - mq. 5.177;
- Centro medico-tematico e cucina didattica - mq. 1.435;
- Centro sportivo di quartiere comprensivo di centro estetico - mq. 1.739.

La proposta risulta coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale, precisando che per le funzioni che costituiscono servizi pubblici la superficie non viene computata nella SA. Tuttavia l'ammissibilità dell'intervento è condizionata a forme di convenzionamento con enti e istituti formalmente competenti a garantire la fruibilità pubblica dei servizi previsti.

A riguardo si segnala che, ove non fosse possibile pervenire ad una formalizzazione della natura pubblica di alcune delle attività insediabili, le stesse andrebbero ricondotte alle categorie dei servizi privati o del connettivo urbano; in tal caso la loro Superficie Agibile dovrebbe sommarsi a quella già prevista per le funzioni private e quindi il progetto andrebbe rimodulato riducendo di conseguenza la dimensione delle funzioni private, oggi contenute entro quelle massime consentite dal PUC (mq. 10.000).

Si segnala che è in corso di iter istruttorio un progetto di modifica del complesso delle suore del convento di Sant'Agata in via De Paoli (SU 38/06) che prevede un ampliamento dell'edificio esistente verso l'area del mercato, progetto che ha tenuto conto della previsione viabilistica della infrastruttura da realizzare in zona. Si suggerisce pertanto di verificare nelle successive fasi progettuali che la proposta in esame rispetti la distanza di 10 metri dall'edificio religioso.

Il fabbisogno degli standard urbanistici dovuti (pari a mq. 3.390), a fronte dell'edificazione di mq. 9.994 di SA prevista, risulta assolto dalla quantità di servizi pubblici individuata dal progetto.

I parcheggi pubblici previsti sono 302 posti auto localizzati al 2° piano interrato, quantità rispondente alle indicazioni del I.P.U.C.

I parcheggi privati sono previsti interrati per circa 352 box.

I parcheggi pertinenziali (mq. 13.149 per circa 441 posti auto), ancorché il conteggio del fabbisogno non sia perfettamente aderente alle prescrizioni dell'art 51, in particolare per il CIV artificiale, risultano superiori alla dotazione richiesta.

L'impostazione generale del preliminare riguarda la realizzazione di opere di grande rinnovo urbano per le quali è fondamentale garantire il risultato prescelto anche attraverso l'uso di materiali costruttivi e di finiture di qualità, in particolare per quanto riguarda le parti pubbliche.

Nella documentazione trasmessa non compaiono elementi per la valutazione degli aspetti quantitativi, patrimoniali e gestionali delle parti pubbliche.



*b*  
*Q*  
*M. Chiodi*  
*AF*  
*AF*



COMUNE DI GENOVA

Le modalità di attuazione degli interventi sono subordinate alla preventiva approvazione di un PUO esteso all'intera zona.

In merito si segnala che, qualora si ritenga utile individuare un percorso alternativo all'approvazione del PUO da parte del Consiglio Comunale, in analogia a quanto avvenuto per il progetto dell'Istituto Nautico in Darsena, potrebbe attivarsi la procedura di cui all'art. Dst 10) Zona Dst: Modalità di attuazione, 4° comma, delle Norme di Attuazione del PUC: "Le opere pubbliche possono essere attuate a seguito dell'approvazione del relativo progetto nelle forme di legge, anche prima della trasformazione complessiva, purchè in aderenza agli obiettivi posti."

In relazione alla convenzione si ribadiscono, per quanto di competenza, le considerazioni già espresse sulle tematiche relative all'ammissibilità dei servizi pubblici e di uso pubblico, rinviando a codesti Uffici le valutazioni di merito.

Trattandosi di area soggetta a tutela monumentale, dovrà essere acquisito il prescritto parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria.

*Il Dirigente Responsabile  
Dott. Arch. Giorgio Gatti*



Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente - Settore Urbanistica e Centro Storico  
Via di Francia, 1 - 16149 Genova - tel +39 010 557111 - fax +39 010 5577861 - e-mail: territorio@comune.genova.it

*Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large vertical signature and several smaller initials.*