

SoGEGROSS S.P.A.

VIA LUNGOTORRENTE SECCA 3 - 3A - 16138 - GENOVA - TEL. 010.8335.1

PROG. S.U. N° 176/2010

**CONFERENZA DEI SERVIZI PER L'APPROVAZIONE IN
VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE DEL PROGETTO DI
RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE
FUNZIONALE ALL'ATTIVAZIONE DI UNA
"GRANDE STRUTTURA DI VENDITA"
GENERI ALIMENTARI**

A CAMPI DI GENOVA - VIA L. PERINI N° 9 -

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

PROGETTO DEFINITIVO

MAGGIO 2015

ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - ing. Giovanni G. Canepa
16121 Genova - Via Domenico Fiasella, 16/22 - Tel. e Fax 010.561.227 - 010.585.064
web : <http://www.studiocanepa.it> - e-mail: associati@studiocanepa.it
Codice Fiscale 03783800109 - Partita IVA 03783800109



SINCERT

Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2008
SC 06-880/EA 34

MAUC0192SCRELDARCO01A

LA PREMESSA

Prima di scendere nel dettaglio del progetto occorre premettere che gli elaborati grafici a corredo della presente relazione devono essere intesi quale "revisione generale" di quanto già a suo tempo predisposto, ovvero una rielaborazione degli stessi finalizzata ad ottenere una semplice omogeneità di rappresentazione grafica fermi restando i contenuti.

Com'è noto, sotto l'aspetto edilizio, trattasi di modesti interventi tesi alla ristrutturazione dell'edificio SOGEGROSS S.P.A. esistente e contraddistinto con il Civ. 9 di Via L. Perini, funzionali all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di Generi Alimentari in variante al PUC vigente.

- UNA BREVE CRONISTORIA -

- *in data 17.08.2010 la SOGEGROSS S.P.A. ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese il progetto edilizio che è stato rubricato al Prot. S.U. 176/2010;*
- *a seguito di procedura istruttoria - Conferenza dei Servizi - acquisiti i necessari pareri di merito è stato richiesto alla Società proponente (nota Prot. n° 226817/2013 e precedenti) di produrre idonea documentazione in ordine a precisazioni, integrazione/modifiche agli elaborati di progetto, necessarie alla predisposizione della Relazione Urbanistica sottesa all'approvazione della connessa variante al P.U.C. vigente, nonchè per la definizione degli aspetti connessi al reperimento, ovvero monetizzazione, di spazi a verde e parcheggio pubblico, quale dotazione di aree standard ex D.M. 2/4/68, dovute per l'intervento;*
- *in data 23.012.2014 è stata prodotta la documentazione richiesta nonchè istanza finalizzata a richiedere di poter essere ammessi all'istituto della monetizzazione ricorrendo le condizioni di applicabilità contemplate dalla D.C.C. n° 20/2009;*

Quanto sopra, oltre a recepire le precisazioni, integrazioni e/o modifiche predisposte, è finalizzato quindi al completamento dell'iter istruttorio ed alla conclusione del procedimento in argomento. Verranno nel prosieguo sommariamente argomentati i principali contenuti del progetto.

- UBICAZIONE DELL'INTERVENTO -

L'immobile esistente oggetto di intervento risulta meglio identificato al Civ. n° 9 di Via L. Perini a Campi di Genova.

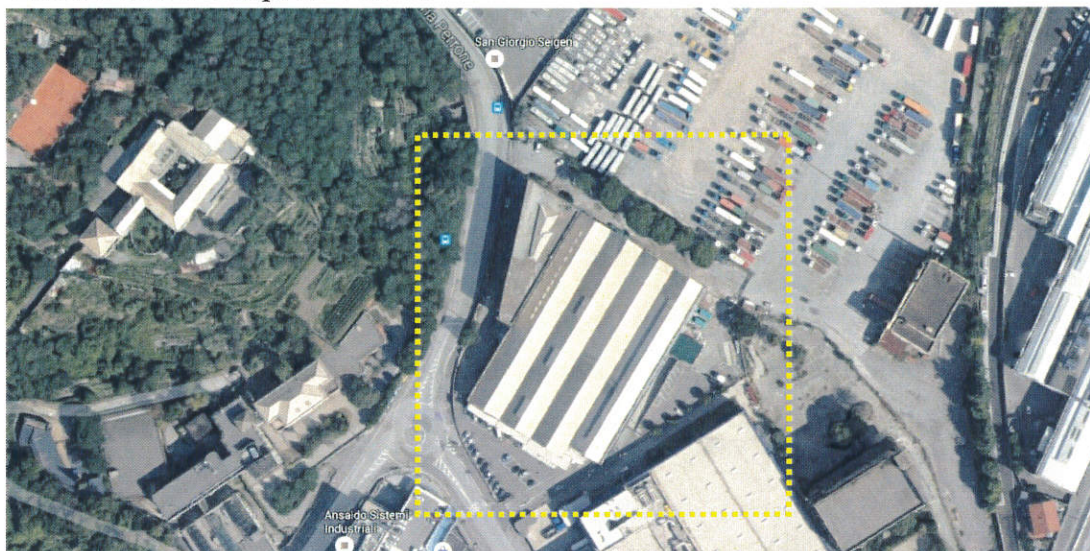


FIG. 1 - VISTA GENERALE DELL'AREA D'INTERVENTO

- L'ASSETTO DELLA PROPRIETA' -

L'area di proprietà (terreni e fabbricati) risulta censita al Catasto Terreni di Genova Sez. GE/C, Foglio 78, part. 858, 1164 (*parte*), 1038 (*parte*), e si sviluppa su una superficie complessiva di Mq.: 10.403,00 ~.

STRALCIO CATASTO TERRENI
Sez. Genova / C, Foglio 78
Part. 858, 1164 (*parte*), 1038 (*parte*)

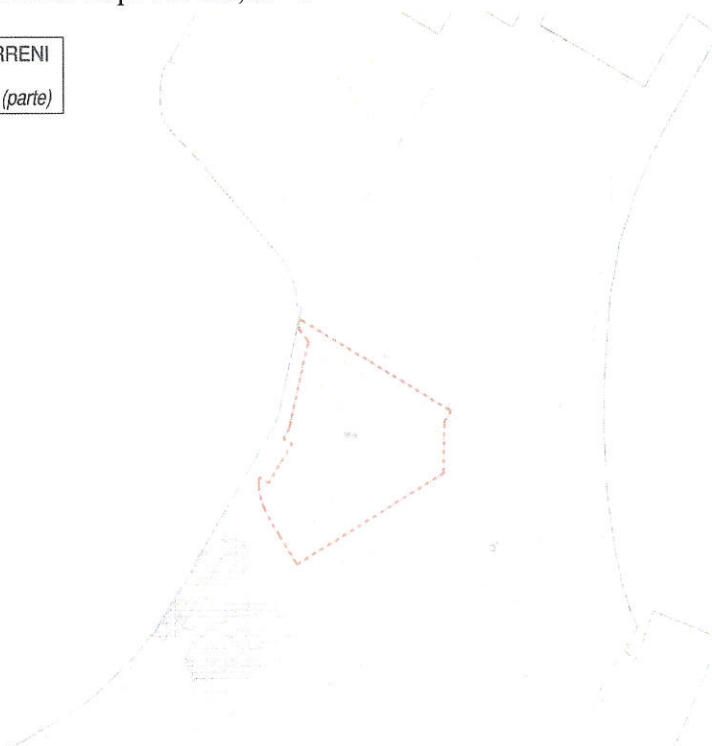


FIG. 2 - STRALCIO CATASTALE CON PERIMETRO AREA DI PROPRIETÀ

La Società proponente è proprietaria dell'immobile in argomento comprese aree pertinenziali esterne in forza dell'Atto Notaio Lizza di Genova (rep. 47400 - Racc. 7027 del 30.10.1997).

- INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO -

Relativamente a tale argomento si ritiene di dover svolgere i soli approfondimenti finalizzati ad accertare la "conformità urbanistica" della proposta progettuale che com'è noto si pone in variante al P.U.C. vigente.

A solo titolo indicativo verranno nel prosieguo "riepilogate" le informazioni principali:

- 1) Il P.U.C. della Città vigente adottato con D.C.C. n° 74 del 16.07.97 approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10.03.2000, e sue successive varianti perimetra l'area e l'edificio oggetto di intervento nel DISTRETTO AGGREGATO CAMPI – CAMPI NORD N.24C e, per una esigua parte, nel Distretto Logistico 23b di Campi Nord;

- 2) Il progetto definitivo di P.U.C. della Città ADOTTATO CON D.C.C. N° 8 DEL 07.12.2011 perimetra l'area in oggetto in AR-PU – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - PRODUTTIVO - URBANO, con disciplina urbanistica speciale, individuato in cartografia al N° 55 VIA PERINI – VIA GRETO DI CORNIGLIANO, in cui, in particolare, è prevista la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita alimentare;

- 3) Il P.T.C.P. approvato con D.C.R. n.6 del 26 febbraio 1990, come modificato con D.P.G.R. n.44/2000, per i diversi assetti cui deve essere fatto riferimento, prevede per l'area in argomento:

- Assetto Insediativo TU - -disciplinato dall'art 38 delle relative N. di A. ;
- Assetto Vegetazionale COL ISS / MA;
- Assetto Geomorfologico MO-B;

- 4) Relativamente ad eventuali "vincoli" - Tutela, Idraulico, Idrogeologico, etc.) l'area in argomento non risulta soggetta.

- IL PROGETTO

Come già in premessa evidenziato il progetto prevede modesti interventi edilizi finalizzati alla "ristrutturazione" interna dell'edificio esistente. In buona sostanza trattasi dell'adeguamento del lay out distributivo che passa dalla tipologia del *cash & carry* a quella della *vendita al dettaglio* sempre di generi alimentari. Sostanzialmente sarà una diversa disposizione ed allestimento delle aree di vendita fatte salve le nuove murature di divisione tra i diversi locali. All'esterno, sempre in area di proprietà, sono previsti interventi di sistemazione dei piazzali (nuove pavimentazioni) e messa a dimora di nuove essenze. Per una migliore comprensione del progetto verranno nel prosieguo sommariamente descritti gli interventi suddivisi per singoli piani.

- PIANO INTERRATO A QT. 8.00~**- AUTORIMESSA -**

Sotto il sedime dell'edificio principale (con esclusione del corpo uffici e di alcuni locali esterni) esiste un piano interrato destinato ad autorimessa pertinenziale. Accessibile da una rampa carraia posta sul lato Est a doppio senso di marcia, si sviluppa su una superficie complessiva di Mq.: 4.928 ~ per una capacità di parcheggio valutata in N° 198 p.a. dei quali n° 4 destinati a persone con ridotte e/o impedite capacità motorie. Il collegamento con il piano soprastante (commerciale) è garantito oltre che da scale dedicate (aventi funzione di U.S.) anche da n° 2 ascensori/montacarichi esistenti di ampie dimensioni.

A questo piano non sono previsti interventi edilizi di alcun genere in quanto il parcheggio già oggi disponibile verrà utilizzato nello stato in cui si trova.

Riassumendo quindi i dati principali:

- SUP. DESTINATA A PARK CLIENTI:	Mq.: 4.928 ~
- CAPACITÀ DI PARCAMENTO:	N°: 198 P.A.

- PIANO TERRA A QT. 10.80~

- GRANDE SUP. DI VENDITA -

Il piano in argomento sarà oggetto di modesti interventi edilizi finalizzati all'adeguamento del lay out distributivo interno che passerà dalla tipologia del *cash & carry* a quella della *vendita al dettaglio* sempre di generi alimentari.

Nella "*riorganizzazione*" generale è prevista quindi la realizzazione della nuova "*area di vendita*" (aperta al pubblico) sempre accessibile dalla "*bussola*" esistente posta in corrispondenza della tettoia esterna, delle aree di "*lavorazione e preparazione*" normalmente poste alle spalle dei "*banchi*" di servizio nonché delle necessarie aree destinate a "magazzino e deposito scorte". Oltre a quanto sopra è prevista inoltre la realizzazione "ex novo" di un "blocco servizi" destinato al pubblico all'interno del quale è presente un servizio destinato a persone con ridotte e/o impedito capacità motorie. E' di tutta evidenza che tale trasformazione comporterà il contestuale adeguamento delle dotazioni impiantistiche già esistenti (elettriche, meccaniche, aerauliche, allarmi, sicurezza, etc.) in derivazione sempre dai locali tecnologici esistenti che resteranno invariati. Nessun intervento è previsto nella zona uffici e spogliatoi destinati al personale addetto.

Occorre evidenziare che per quanto attiene il "computo delle superfici" ai soli fini urbanistici, lo *stato di progetto* ovvero la soluzione proposta, risulta *perfettamente coincidente* con lo *stato attuale* in quanto - come già evidenziato- non sono previsti interventi di trasformazione planimetrica alcuna.

In dettaglio:

- | | |
|---|------------------------|
| - S.A. ESISTENTE A DESTINAZIONE "PRODUTTIVA": | Mq.: 6.068,00 ~ |
| - S.A. "NUOVA" A DESTINAZIONE "COMMERCIALE": | Mq.: 6.068,00 ~ |

- I PROSPETTI -

Com'è possibile verificare direttamente anche sugli elaborati grafici predisposti, i prospetti non saranno oggetto di alcun sostanziale intervento edilizio trattandosi nella fattispecie di semplici "opere interne" all'involucro preesistente e conservato.

- IL PIAZZALE ESTERNO -

Sul semiperimetro dell'edificio in argomento esiste già oggi un piazzale esterno destinato a parcheggio dotato di accesso carraio e pedonale aperto direttamente su Via Perini. Nell'ambito della "ristrutturazione" dell'edificio, in ottemperanza ai contenuti dell'Art. AR-PU 4 delle Norme di Conformità del P.U.C. adottato, per il piazzale in argomento sono stati previsti i seguenti interventi di adeguamento con le seguenti finalità:

- 1) MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI DI PERMEABILITÀ DEI SUOLI garantito dall'asportazione dell'attuale pavimentazione in conglomerato bituminoso e messa in opera di nuova *pavimentazione in autobloccanti filtranti - serie drenanti* - tipo Triotto Filtrante (Paver) o similare che garantiscono una:

- PERMEABILITÀ: *da 2,44 a 5,00 litri/sec. x Mq.*
- CAPACITÀ DRENATE: *al 100% certificata LEED*

Il tutto per la superficie disponibile valutata in: Mq.: 2.021,00 ~

- 2) SISTEMAZIONI A VERDE E DIAFRAMMI VEGETALI garantite dalla realizzazione di nuove aiuole su terreno naturale che verranno piantumate con essenze ad alto fusto per una superficie stimata in mq.: 59,20 ~.

- tutte le aiuole previste verranno seminate a prato polifitico di specie "microterme" e piantumate con specie arbustive basse;
- per uniformità con i filari alberati già esistenti su Via R. Bianchi verranno messi a dimora (parziale sostit.) N° 18 - *Tilia cordata* "Greenspire" con circonferenza del tronco all'impianto pari a ~ 20-25 cm..
 Detta tipologia di pianta garantisce inoltre la possibilità di essere "impalcata" a ~4.00 mt. da terra e quindi compatibile con la destinazione a "parcheggio" e con il Codice della Strada.



Oltre a quanto sopra, sempre in corrispondenza del piazzale in argomento, sono state previste le seguenti dotazioni aggiuntive:

- *individuazione di stalli destinati alle donne in gravidanza;*
- *individuazione di un'area per "bike parking";*
- *individuazione di colonnine per la ricarica di auto a trazione elettrica;*

- LA VIABILITÀ DI ACCESSO -

Com'è possibile rilevare direttamente dagli elaborati grafici allegati l'edificio in argomento risulta già allo stato attuale servito dalla viabilità cittadina con due accessi carrai separati:

- ACCESSO CLIENTI: già esistente aperto direttamente su Via Perini;
- ACCESSO MEZZI: per l'accesso ai mezzi operativi impiegati nelle operazioni di carico/scarico delle merci esiste già un accesso dedicato aperto direttamente su C.so. F.M. Perrone.

- LE RETI DI SCARICO -

Com'è possibile rilevare direttamente sulla tav. 11B il complesso è già dotato delle necessarie reti di smaltimento (acque bianche e nere) regolarmente allacciate ai due collettori cittadini. Trattandosi di limitati interventi edilizi interni NON sono previste modifiche all'assetto esistente e tanto meno sono previsti nuovi allacci.

- DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO

Nel presente capitolo verranno riassunti i principali dati di progetto analizzati per singola tipologia e casistica e meglio rappresentati sull'allegata tav. 09B.

SUPERFICIE LOTTO DI INTERVENTO: MQ.: 10.403,00 ~

COMPUTO "SUPERFICIE AGIBILE" – S.A. ESISTENTE -

- PIANO TERRA A QT. 10.80 ~ MQ.: 6.068,00 ~

COMPUTO "SUPERFICIE AGIBILE" – S.A. COMMERCIALE (CAMBIO D'USO)

- PIANO TERRA A QT. 10.80 ~ MQ.: 6.068,00 ~

COMPUTO "SUPERFICI TECNOGICHE" – INVARIATE

- PIANO AUTORIMESSA A QT. 8.00 ~ (3+4) MQ.: 101,50 ~

- PIANO TERRA A QT. 10.80 ~ (1+2) MQ.: 134,15 ~

COMPUTO "SUPERFICIE A PARCHEGGIO" –

- PIANO AUTORIMESSA A QT. 8.00 ~ MQ.: 4.928,00 ~

- PIAZZALE ESTERNO MQ.: 2.080,00 ~

TOTALE MQ.: 7.008,00 ~

COMPUTO "POSTI AUTO" –

- PIANO AUTORIMESSA A QT. 8.00 ~ N° 192

- PIAZZALE ESTERNO N° 75

TOTALE N° 267

COMPUTO S.N.V. (SUPERFICIE NETTA DI VENDITA)

- **S.A. COMMERCIALE DI PROGETTO** MQ.: 6.068,00 ~

- **S.N.V. DI PROGETTO** MQ.: 2.654,00 ~

DI CUI: PER GENERI ALIMENTARI : MQ.: 2.584,00~

PER GENERI NON ALIMENTARI MQ.: 70,00~

TOTALE MQ.: 2.654,00~

DOTAZIONE DI PARCEGGIO CLIENTI

La presente valutazione è stata effettuata per eccesso:

- S.N.V. DI PROGETTO	<i>Mq.:</i> 2.654,00~
- SUP. PARK RICHIESTA	<i>Mq.:</i> 6.635,00~
ovvero S.N.V. x 2,5 $(2.654 \times 2,5) = \text{mq. } 6.635 \sim$	
- SUP. PARK IN PROGETTO	<i>Mq.:</i> 7.008,00~
- POSTI AUTO RICHIESTI	<i>N°</i> 265~
ovvero S.N.V. x 0,10 $(2.654 \times 0,10) = \text{N° } 265 \sim$	
- POSTI AUTO IN PROGETTO	<i>N°</i> 267~

DOTAZIONE SUPERFICIE DI CARICO/SCARICO MERCI

- SUP. CARICO/SCARICO RICHIESTA	>	<i>Mq.:</i> 500~
- SUP. CARICO/SCARICO IN PROGETTO		<i>Mq.:</i> 516,50~

LE DOTAZIONI RICHIESTE RISULTANO PERTANTO SODDISFATTE.

N.B.: Per quanto riguarda il carico/scarico delle merci occorre evidenziare che la SOGEGROSS S.P.A. per la manovra dei mezzi impegnati nelle operazioni dispone di un'area di ~ 550 mq. (adiacente a quella individuata) per la quale ha una "servitù" sancita con Atto Notaio Lizza di Genova Rep. n° 47400 - Racc. n° 7027 del 30.10.1997 allegato in copia.

