



Genova, 04/05/2012

Spett.le
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante 10
16100 GENOVA (GE)

Oggetto: **Osservazione al progetto preliminare di PUC con proposta di inserimento nuovo ambito a disciplina speciale "Riqualificazione urbana di Porta Pila"**

Trasmettiamo in triplice copia l'osservazione e i seguenti allegati:

- 1. Visualizzazione cartografica ambito con disciplina urbanistica speciale n. 00 - Riqualificazione storico-urbana di Porta Pila
- 2. Riepilogo dati di progetto intervento di nuova costruzione sul sedime di Porta Pila
- 3. Progetto per intervento di nuova costruzione sul sedime di Porta Pila, a firma dell'arch. Giacomo Gallarati, composto da:
 - A. Relazione illustrativa
 - C. Tavole di progetto (C.1-C.13)

Distinti saluti

Dott. Franco Monteverde



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO = 9 MAG. 2012
FASC. N° 73

DIR. SVIL. URB.
URBAN LAB.



Ill.mo Signor Sindaco
Comune di Genova

**OSSERVAZIONE AL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C.
ADOTTATO CON D.C.C. N. 92 DEL 7 DICEMBRE 2011**

Il sottoscritto Dott. Franco Monteverde, direttore dell'Associazione Culturale "La Maona - Centro Internazionale per lo Sviluppo dei Popoli", sulla base di una approfondita lettura delle norme e degli elaborati del Piano, osserva quanto segue:

PREMESSE

1. Nel 2003, attraverso Regione Liguria, l'associazione culturale "La Maona" ha presentato a Lottomatica una richiesta di contributo per lo spostamento e la riqualificazione di Porta Pila nell'ambito dell'iniziativa "Gioco del Lotto, il gioco più generoso che c'è"; a seguito dell'ottenimento del finanziamento, si sono avviati i primi contatti con il Comune di Genova e con gli Uffici Tecnici, durante i quali si è concordato di predisporre un progetto di massima che prevedesse la ricollocazione del suddetto manufatto a fronte della Stazione Brignole, un sito non molto distante da quello in cui la Porta era stata edificata a metà del Seicento;
2. sulla base di queste prime indicazioni, con i finanziamenti di Lottomatica, La Maona ha affidato all'arch. Marco Guarino l'incarico di elaborare una proposta progettuale che prevedesse non solo una corretta ricostruzione ed una rifunzionalizzazione della porta stessa, ma anche una sua collocazione a fronte della Stazione Brignole, all'inizio del grande spazio urbano comprendente Piazza Verdi e Piazza della Vittoria;
3. sulla base di ipotesi progettuali preliminari, La Maona ha iniziato un lungo e proficuo dialogo con gli Uffici comunali e con la Soprintendenza ai beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria, in particolare con il soprintendente arch. Giorgio Rossini, che si è concluso con l'individuazione di una soluzione progettuale definitiva: tale soluzione è stata presentata alla circoscrizione del Medio Levante il 27 ottobre 2005 ed ha ottenuto una valutazione positiva, con il voto unanime del consiglio circoscrizionale;
4. una valutazione positiva sul progetto è stata formulata nelle settimane successive anche dal Comune, nella persona del Sindaco Giuseppe Pericu; il Sindaco ha però espresso la

- necessità che l'esecuzione dell'intervento non ricadesse finanziariamente sul bilancio del Comune e che la proposta fosse inserita all'interno di un progetto a livello più ampio, che riguardasse la riqualificazione del centro di Genova nel suo insieme;
5. recependo questa richiesta del Comune, nel 2008 La Maona ha inserito il progetto di ricollocazione della Porta all'interno di una proposta a livello urbano, denominata *"Un trekking urbano per la città di Genova"*; la proposta individuava un percorso turistico preferenziale di attraversamento del centro di Genova e di collegamento pedonale delle due stazioni Brignole e Principe, lungo il quale proponeva operazioni di riqualificazione di spazi ed edifici pubblici in degrado. Secondo tale proposta, Porta Pila, una volta collocata a fronte della Stazione Brignole, avrebbe costituito la "porta" d'accesso alla città per i turisti arrivati a Genova in treno. La proposta del trekking urbano è stata presentata a Palazzo Tursi il 4 dicembre 2008, alla presenza della sindaco Marta Vincenzi, ed ha subito riscontrato l'approvazione di tutti i presenti;
 6. con il patrocinio del Comune e della Camera di Commercio ed in collaborazione con le Associazioni Giovani Imprenditori di Confindustria, Giovani Imprenditori Edili e PdA Giovani Architetti, La Maona ha perciò organizzato una mostra, dal titolo *"Trekking Urbano. Da Principe a Brignole e oltre, un percorso virtuoso di idee, progetti e iniziative per il recupero urbano"*, accompagnata da una serie di dibattiti pubblici; la manifestazione, che si è svolta tra il 19 e il 27 marzo 2010 nel palazzo della Nuova Borsa Valori, ha ospitato interventi di varie personalità, tra cui il Sindaco e vari assessori del Comune di Genova. Tra le proposte di riqualificazione urbana esposte alla mostra e presentate all'interno dei dibattiti pubblici, la proposta elaborata dall'arch. Giacomo Gallarati, in collaborazione con l'ing. Stefano Robotto, prevedeva la realizzazione sul sedime di Porta Pila, una volta liberato dal manufatto, di un edificio contenente un parcheggio parzialmente interrato e un pubblico esercizio;
 7. a seguito dell'interesse dimostrato in tale sede ed in successivi incontri dal Sindaco Marta Vincenzi riguardo all'operazione di Porta Pila, a maggio 2010 La Maona ha affidato allo studio Gallarati Architetti l'incarico di approfondire la proposta presentata al Trekking e di redigere un progetto che verificasse la possibilità di caricare gran parte dei costi derivanti dall'intervento di ricollocazione della Porta sull'operazione immobiliare riguardante l'edificio da realizzare sul suo attuale sedime; La Maona ha inoltre individuato nella società Progetti e Costruzioni dell'ing Davide Viziano il possibile realizzatore dell'operazione;
 8. in stretto contatto con le strutture tecniche comunali preposte alla pianificazione urbanistica, ed in particolare con gli uffici di Urban Lab, i due progetti riguardanti la ricollocazione della Porta di fronte a Brignole e la realizzazione di un nuovo edificio sul suo attuale sedime sono stati approfonditi fino ad un livello di progetto definitivo; il 20 dicembre 2010 si è tenuto un incontro conclusivo, alla presenza della Sindaco Marta Vincenzi, dei

- funzionari del Comune, tra cui l'ing. Tizzoni e l'arch. Corsi, dell'ing. Davide Viziano, degli architetti Giacomo Gallarati e Marco Guarino, del Presidente de La Maona Giovanni Grimaldi e del Direttore Franco Monteverde, durante il quale è stato espresso un giudizio positivo sui due progetti, previa verifica della fattibilità amministrativa dell'operazione;
9. per verificare la fattibilità dell'operazione da un punto di vista amministrativo, a questa riunione sono seguiti alcuni incontri tra i legali del Comune e della Progetti e Costruzioni; a seguito di tali incontri, è stata formulata dal Comune, con nota del 12 aprile 2011, n. 119738, una richiesta di parere alla Regione Liguria riguardo l'applicabilità a questo caso dell'art. 32, comma 7, della L.R. 36/1997; a tale richiesta la Regione ha risposto con nota del 5/5/2011, prot. PG/2011/62343, esprimendo un parere positivo molto dettagliato;
 10. nel frattempo, il Sindaco Marta Vincenzi ha proposto che il Comune, in collaborazione con La Maona e con le Associazioni Giovani Imprenditori Edili e PdA Giovani Architetti, organizzasse una manifestazione pubblica per presentare i contenuti del progetto ai Municipi e all'opinione pubblica cittadina; la manifestazione, dal titolo "*Bentornata Porta Pila. Prima tappa del Trekking Urbano*", si è svolta il 29 settembre 2011 presso la Loggia di Banchi; tra gli altri, hanno partecipato il Sindaco, l'assessore Ranieri, il Soprintendente arch. Rossini, il funzionario del Comune arch. Capurro; durante la manifestazione, è stata ribadita pubblicamente la volontà dell'Amministrazione di portare avanti l'operazione;
 11. a seguito della manifestazione, la proposta riguardante la ricollocazione di Porta Pila e la realizzazione di un nuovo edificio sul suo sedime è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Genova (*Porta Pila continua il suo viaggio. Ecco il progetto di ricollocaimento*, <http://www.comune.genova.it/articoli>) e sul sito Urban Center, nella categoria "Cambia Genova" (*Bentornata Porta Pila. Prima tappa del Trekking Urbano*, <http://www.urbancenter.comune.genova.it/node/936>).

CONSIDERAZIONI

La proposta progettuale relativa alla ricollocazione di Porta Pila si inserisce in quel filone di "nomadismo" che ha caratterizzato tutta la storia del manufatto architettonico. La porta venne completata nel 1647 lungo le Fronti basse del Bisagno, in una posizione oggi corrispondente alla fine di via XX Settembre. Verso la fine del XIX secolo le trasformazioni urbanistiche e di crescita della città determinarono la demolizione delle mura, e Porta Pila venne ricollocata nel 1900 sulla collina di Montesano, proprio alle spalle dello scalo ferroviario di Brignole. Nel 1937, le necessità di ampliamento del parco ferroviario ne causarono nuovamente lo smontaggio. La ricostruzione nell'attuale sito di via Montesano avvenne solo a seconda guerra mondiale finita, nella collocazione che tutti possiamo vedere. Oggi la Porta è tagliata fuori dai flussi vitali della città, e, come ogni opera di architettura non vissuta, versa in gravi condizioni di abbandono e scarsa manutenzione.

Il progetto di ricollocazione ha come scopo principale la rivalorizzazione del monumento e la restituzione alla città di un manufatto prezioso, attualmente quasi dimenticato. Per garantire la copertura finanziaria all'intervento, è parte integrante della proposta anche la previsione di un nuovo edificio da realizzare sull'attuale sedime della Porta e della scalinata retrostante.

La proposta di ricollocazione della Porta prevede infatti l'intervento su due aree, di seguito denominate area "A" ed area "B", relative rispettivamente all'ambito della prevista futura ricollocazione della Porta e a quello della sua attuale localizzazione.

- A. Per l'area A, il progetto riguarda la ricollocazione della Porta in un'area di piazza Verdi oggi in forte degrado. Tra via Thaon Di Revel e la piazza della stazione, infatti, vi è un settore di forma triangolare sistemato negli anni sessanta del secolo scorso, con essenze arboree e pavimentazioni di scarso valore: Porta Pila si colloca in questo spazio, su di un asse visivo monumentale che parte dalle mura di Carignano ed arriva sino allo scalo di Piazza Verdi. La porta offrirà il suo fronte ai turisti ed ai cittadini in uscita dalla stazione, mentre il retro del manufatto architettonico ospiterà un grande schermo, trasformando Porta Pila, su quel lato, in un totem ad alta tecnologia aperto sul mondo dell'informazione, dello spettacolo, della cultura. A terra è prevista una grande vasca/fontana, sui bordi della quale sarà possibile sedere: al centro della vasca una leggera passerella consentirà di attraversare la Porta. Il margine di via Thaon Di Revel verso piazza Verdi verrà riqualificato, trasformando l'area di attesa dei mezzi pubblici in uno spazio piacevole anche per la sosta.
- B. Per l'area B, il progetto riguarda la realizzazione di un nuovo edificio destinato a parcheggi, uffici e pubblico esercizio nell'area compresa tra le vie Montesano e Imperia, attualmente occupata da Porta Pila e dalla scalinata retrostante. L'edificio si comporrebbe di tre piani interrati e sei fuori terra, di cui quattro contenuti nell'altezza del muraglione di contenimento di via Imperia e due emergenti rispetto alla via. E' prevista la destinazione ad autosilo meccanizzato per i tre piani interrati, a box auto per il piano terra, ad uffici per i tre piani contenuti tra via Montesano e Via Impera, a pubblico esercizio per il volume emergente rispetto a via Imperia. Oltre all'edificio, è prevista la realizzazione di una nuova terrazza pubblica su via Imperia e di un ascensore pubblico che, in sostituzione dell'attuale scalinata, collegherà via Imperia con via Montesano. L'intervento, oltre a finanziare la ricollocazione della Porta, porterebbe un netto miglioramento in un'area al momento degradata, quale quella occupata dalla scalinata, garantendo agli abitanti della zona nuovi spazi di relazione e nuove strutture.

VALUTAZIONI

La normativa del progetto preliminare di P.U.C. attribuisce alle due aree, area A ed area B, i seguenti regimi normativi:

A. Servizi territoriali e di quartiere di valore storico-paesaggistico - Ambito con disciplina paesaggistica speciale (T - Piazza della Vittoria).

B. AC-IU - Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico;

L'intervento di ricollocazione della Porta nell'area A risulta conforme al P.U.C. in quanto il sito è di civica proprietà ed è destinato a servizi; l'intervento risulta inoltre in linea con quanto previsto dalla disciplina paesaggistica speciale di Piazza della Vittoria, in quanto il posizionamento della Porta all'inizio dei giardini di Piazza Verdi in asse con la Stazione e con l'Arco di trionfo rafforzerebbe notevolmente la concezione assiale della Piazza e ne valorizzerebbe l'impianto urbanistico e il disegno originario.

L'intervento di realizzazione del nuovo edificio nell'area B, pur prevedendo destinazioni d'uso conformi con il P.U.C. (connettivo urbano, uffici, parcheggi pertinenziali e privati) e non ponendosi in contrasto la disciplina sulle distanze, non è invece realizzabile secondo l'attuale normativa per i seguenti motivi:

- a) l'area è parzialmente di civica proprietà (sedime della Porta) e parzialmente privata;
- b) parte della superficie destinata a parcheggi privati interrati è posta sotto il sedime di una strada comunale, via Montesano;
- c) la nuova costruzione è consentita, ma con le seguenti limitazioni:
 - ai parcheggi privati, esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali;
 - ai nuovi edifici, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario.

PROPOSTA

Per quanto sopra premesso e considerato si propongono all'attenzione di Codesta Amministrazione le seguenti modifiche al Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011.

In applicazione analogica dell'art.32, comma 7 della L.r. 36/1997, concernente il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici, ed in considerazione dell'evidente finalità di pubblico interesse dell'intervento, ancorchè la proprietà iniziale delle aree non sia privata come previsto nella fattispecie di legge, bensì siano assunti a carico del privato gli oneri d'intervento, si propone l'inserimento della seguente specificazione tecnico-normativa all'interno delle Norme di Conformità del P.U.C., relativamente all'Ambito AC-IU (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) e in particolare al punto AC-IU-5 (Ambiti con disciplina urbanistica speciale).

N. 00 Riqualificazione storico-urbana di Porta Pila

L'ambito, articolato nelle due aree A e B, è destinato alla ri-localizzazione di Porta Pila nei giardini di Piazza Verdi e alla realizzazione di un nuovo intervento con destinazioni d'uso pubblico-private in sostituzione delle attuali volumetrie della Porta. Gli interventi sono consentiti con le seguenti modalità, relativamente a ciascuna delle due aree:

Area A. Disciplina urbanistico-edilizia:

- è prevista la collocazione in quest'area del monumento di Porta Pila, attualmente situato in via Montesano; il manufatto sarà posto in asse con Piazza della Vittoria e avrà il fronte rivolto verso la stazione; l'area intorno alla Porta, per una superficie complessiva di circa 400 mq, sarà riqualificata con opere di verde pubblico e di arredo urbano; gli interventi saranno a carico di un soggetto privato, a fronte della concessione di diritti edificatori nell'area attualmente occupata dalla Porta, individuata come area B.

Area B. Disciplina urbanistico-edilizia:

- a fronte dell'impegno ad attuare l'intervento di ricollocazione di Porta Pila nell'area A, è riconosciuta al soggetto attuatore una S.A. pari a 500 mq, suddivisa in 330 mq con destinazione a uffici e 170 mq a connettivo urbano/pubblico esercizio, e una superficie di parcheggio pari a 850 mq per un totale di 45 posti auto;
- è consentita l'estensione in sottosuolo del parcheggio interrato anche in corrispondenza di via Montesano;
- è prevista la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di un ascensore pubblico di collegamento tra via Montesano e via Imperia e di una nuova terrazza pubblica su via Imperia.

Modalità di attuazione: project financing.

Per quanto concerne la delimitazione delle due aree si fa riferimento all'allegata cartografia in scala 1:5000, "Visualizzazione cartografica proposta di modifica - Ambito con disciplina urbanistica speciale n. 00 - *Riqualificazione storico-urbana di Porta Pila*".

Si allegano i seguenti documenti:

1. Visualizzazione cartografica ambito con disciplina urbanistica speciale n. 00 - *Riqualificazione storico-urbana di Porta Pila*
2. Riepilogo dati di progetto intervento di nuova costruzione sul sedime di Porta Pila
3. Progetto per intervento di nuova costruzione sul sedime di Porta Pila, a firma dell'arch. Giacomo Gallarati, composto da:
 - A. Relazione illustrativa
 - C. Tavole di progetto (C.1-C.13)

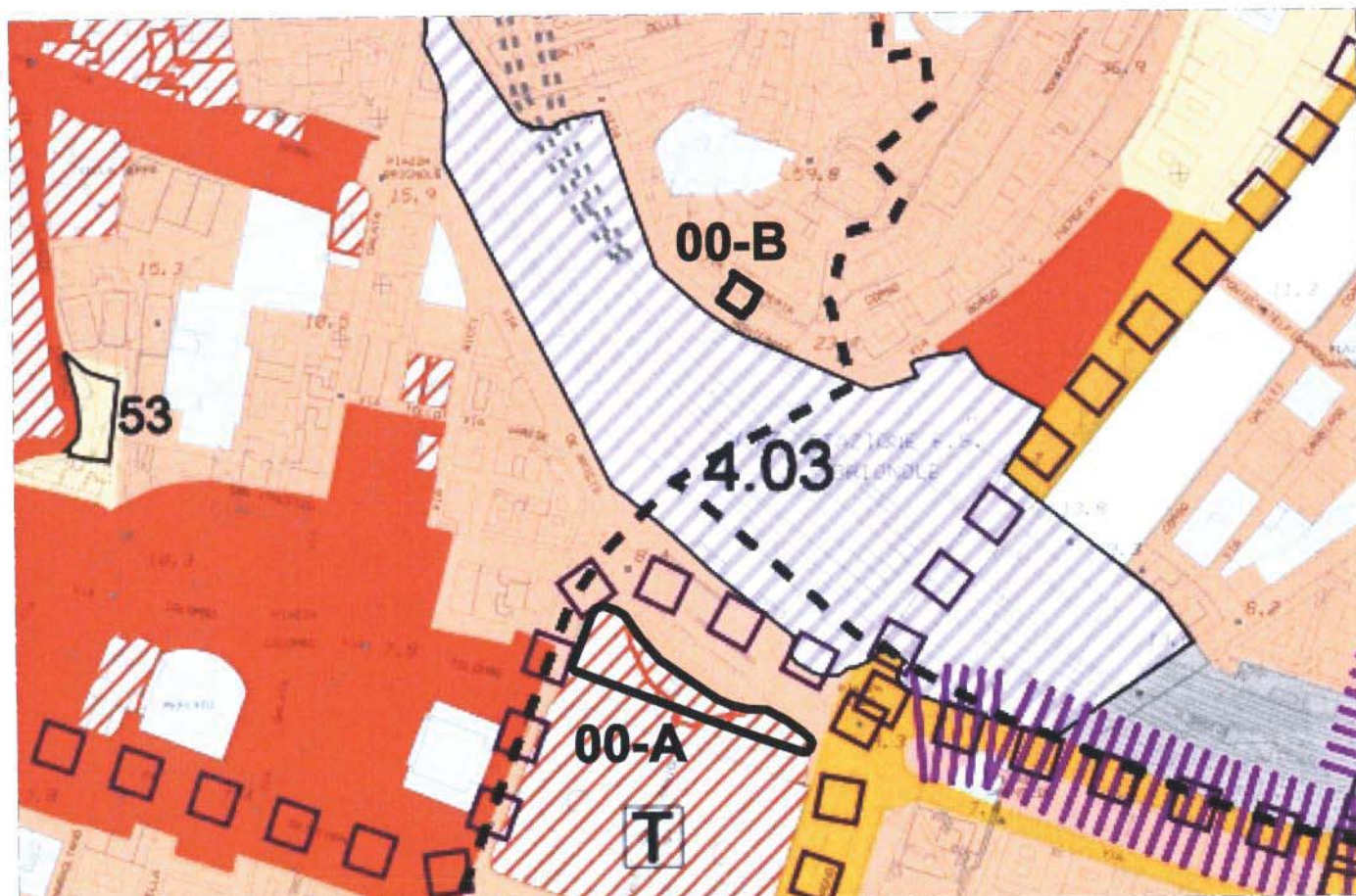
Genova, 04/05/2012

Dott. Franco Monteverde

Franco Monteverde
direttore della Massua



PLANIMETRIA DI PUC - STATO ADOTTATO



PLANIMETRIA DI PUC - PROPOSTA DI MODIFICA

VISUALIZZAZIONE CARTOGRAFICA AMBITO CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE N. 00 - RIQUALIFICAZIONE STORICO-URBANA DI PORTA PILA

RIEPILOGO DATI DI PROGETTO

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE SUL SEDIME DI PORTA PILA

AREA D'INTERVENTO

AREA DI PROPRIETA' PRIVATA <i>Zona P.U.C.: BB-CE – Id. cat.: Foglio 48, Part. 704</i>	<i>mq</i>	220,00
AREA PUBBLICA CORRISPONDENTE A SEDIME PORTA <i>Zona P.U.C.: AS – Id. cat.: Foglio 48, Part. E</i>	<i>mq</i>	66,00
AREA PUBBLICA CORRISPONDENTE A SEDIME STRADALE	<i>mq</i>	44,00
TOTALE AREA D'INTERVENTO	<i>mq</i>	330,00

SUPERFICIE AGIBILE (S.A.)

LOCALI CON DESTINAZIONE A UFFICI (LIVELLI +1/+3)	<i>mq</i>	315,00
LOCALI CON DESTINAZIONE A PUBBLICO ESERCIZIO (LIVELLI +4/+5)	<i>mq</i>	161,00
TOTALE SUPERFICIE AGIBILE (S.A.)	<i>mq</i>	476,00

SUPERFICIE DI PARCAMENTO

AUTOSILO MECCANIZZATO INTERRATO (42 POSTI AUTO)	<i>mq</i>	770,00
BOX AUTO (3 POSTI AUTO)	<i>mq</i>	55,00
TOTALE SUPERFICIE DI PARCAMENTO (45 POSTI AUTO)	<i>mq</i>	825,00

di cui:

PARCHEGGI PERTINENZIALI A NORMA P.U.C. (35% S.A.)	<i>mq</i>	166,60
--	------------------	---------------

DOCUMENTAZIONE TECNICA

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Committente :		
CENTRO INTERNAZIONALE DI CULTURA PER LO SVILUPPO DEI POPOLI LA MAONA		
Oggetto :		
INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE SUL SEDIME DI PORTA PILA		
<input type="checkbox"/> PROGETTO PRELIMINARE <input checked="" type="checkbox"/> PROGETTO DEFINITIVO <input type="checkbox"/> PROGETTO ESECUTIVO		
Titolo del disegno :		
RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
<input type="checkbox"/> STATO ATTUALE <input checked="" type="checkbox"/> PROGETTO <input type="checkbox"/> CONFRONTO		
SCALA -		
DATA		novembre 2010
		Tav. n.
LMN	01	A
MODIFICHE		
n°	data	descrizione
1		
2		
3		
4		
5		
Progetto architettonico-generale:		
GALLARATI ARCHITETTI		
		7519

DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

DOCUMENTAZIONE TECNICA

CONTENUTO DEL FASCICOLO:

A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- A.1: Identificazione dell'immobile
- A.2: Analisi storico-critica atta a documentare il contesto territoriale edilizio
- A.3: Illustrazione del progetto
- A.4: Descrizione delle caratteristiche dei materiali utilizzati
- A.5: Analisi dell'intervento in merito alla conformità ai piani vigenti
- A.6: Analisi dell'intervento in merito al rispetto delle normative vigenti in materia di igiene, barriere architettoniche ed antincendio.

B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E INSERIMENTO PAESISTICO

C ELABORATI PROGETTUALI

- C.1/12: Inquadramento dell'area d'intervento
- C.2/12: Planimetrie e prospetti di stato attuale (1:200)
- C.3/12: Sezioni di stato attuale (1:200)
- C.4/12: Limiti e vincoli di progetto (1:200)
- C.5/12: Planimetrie generali di progetto (1:200)
- C.6/12: Planimetrie e prospetti generali di progetto (1:200)
- C.7/12: Sezioni generali di progetto (1:200)
- C.8/12: Planimetrie di progetto livelli -3/+1 (1:100)
- C.9/12: Planimetrie di progetto livelli +4/coperture (1:100)
- C.10/12: Sezioni AA', BB', CC' (1:100)
- C.11/12: Sezioni DD', EE', FF' (1:100)
- C.12/12: Sezioni di raffronto stato attuale – progetto (1:200)

A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A.1. Identificazione dell'immobile

Il progetto, che costituisce lo sviluppo delle ipotesi preliminari presentate nel corso dell'iniziativa sul *Trekking Urbano* ed ulteriormente verificate in sede di studio di fattibilità sulla base di diverse alternative economico-funzionali, riguarda la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione terziaria su sottostante autosilo meccanizzato da realizzarsi tra via Montesano e via Imperia a seguito dello smontaggio e ricollocazione della Porta Pila.

Precondizione dell'intervento sono pertanto lo spostamento della porta e la concessione del diritto di superficie dell'area attualmente occupata dalla porta e di una porzione del sottosuolo di via Montesano al soggetto attuatore, che dovrà preoccuparsi dell'acquisizione delle aree private attualmente occupate dalla scalinata di collegamento tra le due vie.

A.2. Analisi storico-critica

L'attuale collocazione di Porta Pila è il risultato dell'ultimo spostamento avvenuto nel secondo dopoguerra: la porta, realizzata nel XVII Secolo in corrispondenza dell'asse urbano della via Giulia (quindi trasformata nell'attuale via XX Settembre), con la demolizione delle Nuove Mura, avvenuta alla fine del XIX Secolo era stata spostata ed inserita nel Bastione Montesano in un sito oggi non più esistente, cancellato dall'espansione della stazione Brignole.

Il sito odierno si pone in posizione nodale all'interno del tessuto urbano novecentesco sovrastante Bogo Incrociati, a conclusione del percorso di crinale secondario di Mura dello Zerbino che interseca, collegandoli con una scalinata, i due percorsi di mezzacosta di via Imperia e via Montesano.

A.3. Illustrazione del progetto

Il progetto prevede la demolizione delle strutture e del terrapieno retrostanti la porta e la realizzazione di un nuovo volume speciale con funzione di "snodo" rispetto al tessuto edilizio circostante, tale da mantenere e potenziare il collegamento tra le vie Montesano ed Imperia poste su quote differenti.

L'edificio sarà articolato in altezza come segue:

- tre piani interrati destinati ad autosilo meccanizzato, per un totale di 42 posti auto (di cui 10 per SUV), in parte estesi al di sotto di via Montesano (sino alla mezzeria della stessa);
- un piano terra su via Montesano nel quale saranno collocati, oltre al locale di ingresso all'autosilo, due box per auto (uno singolo ed uno doppio), l'ingresso al corpo scale-ascensore a servizio dei tre piani superiori e l'ingresso all'ascensore pubblico di collegamento tra le due vie;
- tre piani destinati ad uffici, trattati come *open spaces* accessibili dall'ingresso al livello di via Montesano e contenuti nell'altezza del muraglione di contenimento di via Imperia;
- un ulteriore volume su due piani, emergente rispetto a via Imperia e da questa accessibile, con destinazione a pubblici esercizi.

Le sistemazioni esterne riguarderanno i piazzali di accesso all'edificio ed all'autorimessa, prospicienti via Montesano e compresi tra il corpo principale dell'edificio ed i due palazzi che lo fiancheggiano lungo la stessa via, e la terrazza pubblica leggermente sopraelevata rispetto alla via Imperia.

A.4. Descrizione delle caratteristiche dei materiali utilizzati

L'edificio potrà essere realizzato in struttura mista, acciaio e c.a., ed avrà un trattamento superficiale "murario" per il piano terreno ed i primi tre piani (parte contenuta nell'altezza del muraglione retrostante) con paramento in pietra per il corpo principale, prospiciente via Montesano ed allineato con gli altri palazzi lungo la

stessa via, ed ancora in pietra o intonaco per i due corpi di fabbrica secondari contenenti i vani scala- ascensori ed i servizi igienici.

Per quanto riguarda invece il volume su due piani emergente oltre la quota di via Imperia è previsto un trattamento di tipo leggero e trasparente (ampie superfici finestrate e tamponamenti con finitura superficiale in lamiera metallica tipo rheinzink o similari); analogo trattamento sarà impiegato per il volume dall'ascensore pubblico emergente su via Imperia.

Gli spazi esterni ad uso veicolare o misto, ai lati del corpo di fabbrica principale, saranno pavimentati in pietra arenaria o massetti autobloccanti in cls; sempre in pietra arenaria sarà pavimentato il marciapiede lungo via Montesano e la terrazza pedonale in copertura lungo la via Imperia.

A.5. Analisi dell'intervento in merito alla conformità ai piani vigenti

Il progetto comporta variante rispetto al PUC vigente.

A.6. Analisi dell'intervento in merito al rispetto delle normative vigenti in materia di igiene, barriere architettoniche ed antincendio.

1. Igiene edilizia

1.1 L'altezza interna di tutti i locali destinati ad uffici o pubblici esercizi non sarà mai inferiore a m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i locali accessori.

1.2 In tutte le unità immobiliari i servizi igienici saranno dotati di antibagno.

1.3 In tutti i locali risultano soddisfatti i rapporti aeroilluminanti, sempre ben al di sopra del limite di 1/8 della superficie di pavimento. I servizi igienici saranno dotati di impianti di aspirazione meccanica sfocianti a tetto, tali da garantire un ricambio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale.

1.4 I servizi igienici avranno pareti levigate, impermeabili e facili da lavare.

2. Barriere architettoniche

Il progetto è redatto in modo conforme a quanto prescritto dalla L. 9 gennaio 1989 n. 13 e successive prescrizioni tecniche, con particolare riferimento al disposto del D.M. 14 giugno 1989 n. 236, circa le soluzioni e le opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sia per quanto riguarda gli spazi esterni ad uso pubblico, sia per quanto riguarda gli spazi interni ad uso pubblico e privato relativi alle diverse unità d'uso.

Sulla base del disposto dell'art. 3 del sopracitato D.M. 236/89, che istituisce i tre "livelli" dell'**accessibilità**, della **visitabilità** e dell'**adattabilità** e prescrive che siano garantite l'accessibilità agli spazi esterni ed alle parti comuni, nonché la visitabilità e l'adattabilità di tutte le unità immobiliari, sono stati seguiti i seguenti criteri di progettazione:

a) Accessibilità.

a.1. SPAZI ESTERNI.

a.1.1. Percorsi: in tutto l'ambito di intervento gli spazi esterni saranno accessibili da persone con ridotte capacità motorie, tramite percorsi ad andamento regolare, sviluppati prevalentemente in piano o con lievi pendenze e, ove occorrente, tramite rampe rettilinee, di pendenza pari al 5% o - nel caso di rampe di breve sviluppo - con rampe sino all'8%, di larghezza pari a ml. 1,50, con i prescritti parapetti e corrimano.

a.1.2. Pavimentazioni: la pavimentazione degli spazi pedonali sarà antisdrucciolevole, in massetti autobloccanti di cls, in lastre di pietra naturale o artificiale o in gres porcellanato per esterni.

a.1.3. Autosilo: il locale di accesso dell'autosilo avrà caratteristiche tali da consentirne l'uso anche da portatori di handicap.

a.2 UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI.

a.2.1 Spazi comuni: il sistema degli spazi comuni di accesso e distribuzione all'interno dei nuovi volumi, sarà organizzato in modo da garantire il requisito dell'accessibilità, nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 4. del D.M. 236/89.

a.2.2. Porte: le porte di accesso ad ogni unità ambientale saranno facilmente manovrabili, di luce netta pari ad almeno 80 cm. (75 cm. minimi per quelle interne alle singole unità immobiliari), ed avranno spazi antistanti e retrostanti dimensionati al fine di consentire la manovra da parte di persone su sedia a ruote.

a.2.3. Pavimenti: i pavimenti delle parti comuni saranno antisdrucciolo e complanari, salvo eventuali soglie di altezza massima pari a cm. 2,5, con spigolo arrotondato ed opportunamente segnalate.

a.2.4. Percorsi orizzontali: le percorrenze interne alle parti comuni saranno in piano, salvo eventuali dislivelli da superare con rampe; la larghezza dei passaggi sarà tale da consentire il facile accesso alle unità ambientali ed in particolare le piattaforme di distribuzione all'ingresso ed all'arrivo dei sistemi di collegamento verticale avranno profondità minima di ml. 1,50.

a.2.5. Collegamenti verticali: le scale avranno un andamento regolare, con rampe di larghezza minima pari a cm. 120 dotate di idoneo parapetto; l'ascensore avrà una cabina di dimensioni tali da consentirne l'uso da parte di persone su sedia a ruote, ed avrà porte di tipo automatico.

b Visitabilità.

b.1 LUOGHI DI LAVORO APERTI AL PUBBLICO: nei locali destinati ad attività ricettive o uffici aperti al pubblico saranno riservati idonei spazi liberi per persone su sedia a ruote, raggiungibili con percorsi continui e regolari, e sarà garantito idoneo collegamento con almeno un servizio igienico per disabili.

c Adattabilità.

c.1. UNITA' IMMOBILIARI PRIVATE: tutte le unità immobiliari sono accessibili da parte di persone disabili, sia tramite l'ascensore privato, per quanto riguarda i tre piani ad uso uffici, sia tramite l'ascensore pubblico che collega la quota di via Montesano con quella di via Imperia e relativa terrazza in copertura con relativo accesso al locale destinato a pubblico esercizio; in relazione al diverso utilizzo delle singole unità immobiliari i servizi igienici posti al loro interno potranno essere realizzati in modo da consentirne l'utilizzo a persone disabili.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alle prescrizioni e specifiche tecniche di cui al D.M. 236/89 e si rimanda alle tavole di progetto.

3. Normativa antincendio.

Il progetto comprende le seguenti attività soggette a N.O. preventivo (D.M. 16.02.82):

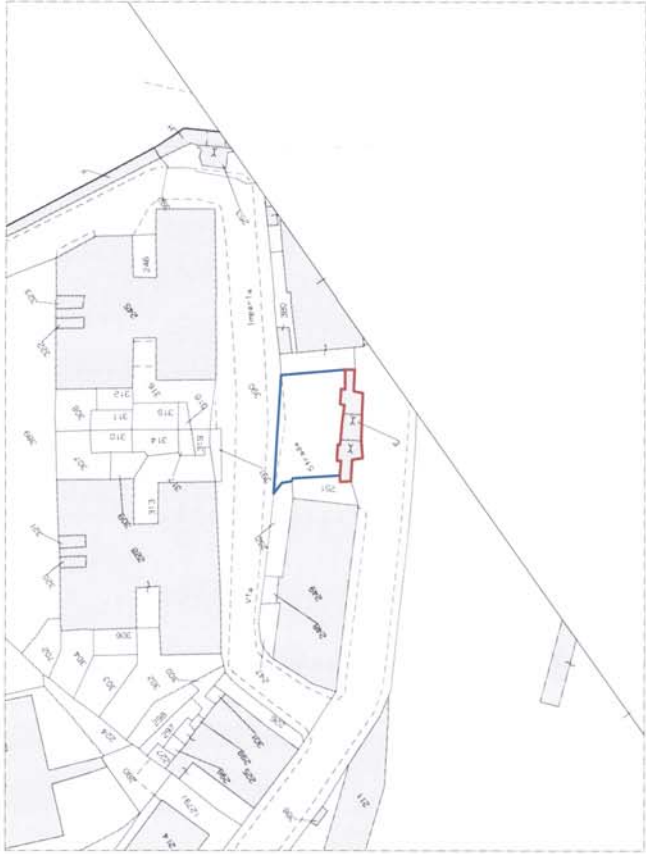
92 Autorimessa privata (autosilo) con più di 9 veicoli;

Per quanto riguarda l'autosilo, il progetto è stato redatto ai sensi del D. Min. Int. 1 febbraio 1986, *Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili*, in base al quale esso è classificabile come **autosilo isolato interrato chiuso**.

L'autosilo, servito da un dispositivo di parcheggio automatico, con montauto provvisto di un dispositivo automatico ausiliario per l'alimentazione dell'energia elettrica movimentazione dei veicoli senza persone a bordo, è organizzato in un unico vano che contiene 42 posti auto distribuiti su tre livelli ed affacciati su uno spazio centrale destinato alla movimentazione automatizzata dei veicoli.

- 3.1 **Isolamento:** l'autosilo sarà separato con strutture REI 180 dal resto dell'edificio;
- 3.2 **Altezza dei piani:** l'altezza dei piani non sarà mai inferiore a m. 1,80; parte del primo interrato avrà altezza pari a m. 2,25, tale da consentire il parcheggio di veicoli tipo SUV;
- 3.3 **Superficie specifica di parcheggio:** non inferiore a 10 mq;
- 3.4 **Strutture dei locali:** i locali destinati ad autosilo saranno realizzati con strutture con separanti non combustibili di tipo R 90;
- 3.5 **Comunicazioni:** l'autosilo non avrà comunicazioni con gli altri locali;
- 3.6 **Compartimentazione:** i passaggi di servizio tra i diversi piani dell'autosilo saranno racchiusi in gabbie realizzate con strutture non combustibili di tipo non inferiore a REI 120 e muniti di porte di tipo almeno REI 120 provviste di autochiusura, disimpegnati tramite filtri a norma del D.M. 16 febbraio 1982;

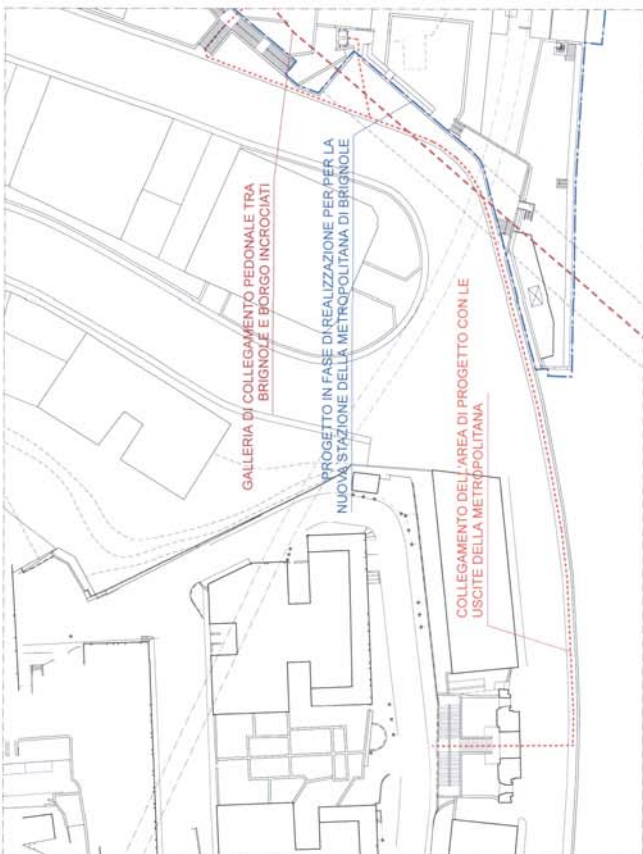
- 3.7 **Accessi:** l'accesso all'autosilo avverrà da un locale per ricevimento veicoli (ml. 4,50 x 6,90) collocato al piano terra dell'edificio e separato dagli altri locali con strutture REI 180 ed a sua volta accessibile da spazi a cielo aperto;
- 3.8 **Rampe:** le rampe veicolari di comunicazione tra la via Montesano ed il locale di accesso all'autosilo avranno pendenza pari o inferiore al 20%;
- 3.9 **Ventilazione:** l'autosilo sarà dotato di un sistema di ventilazione meccanica per almeno tre ricambi ora ed un impianto di smaltimento dei fumi costituito da aperture ricavate nel soffitto, per una superficie di circa 6 mq (2% della superficie in pianta dell'autosilo su tre livelli, considerato un unico compartimento), comunicante con l'esterno tramite griglia calpestabile in corrispondenza del marciapiede di via Montesano;
- 3.10 **Misure per lo sfollamento di persone in caso di emergenza:** l'autosilo, accessibile solo al personale addetto, sarà provvisto di scale a prova di fumo raggiungibili con percorrenze interne non superiori a 60 m, raggiungibili dalle singole celle tramite passaggi liberi, sul lato opposto dell'ingresso macchina, di almeno 90 cm oltre all'ingombro degli autoveicoli;
- 3.11 **Mezzi ed impianti di protezione ed estinzione incendi:** è prevista la realizzazione di un impianto fisso di spegnimento automatico a pioggia (tipo Sprinkler) nonché l'installazione di un idrante e di almeno sei estintori, da posizionare vicino all'ingresso e di un impianto di illuminazione di emergenza.



INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO SU MAPPA CATASTALE - 1:500



INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO SU CTR - SCALA 1:2000

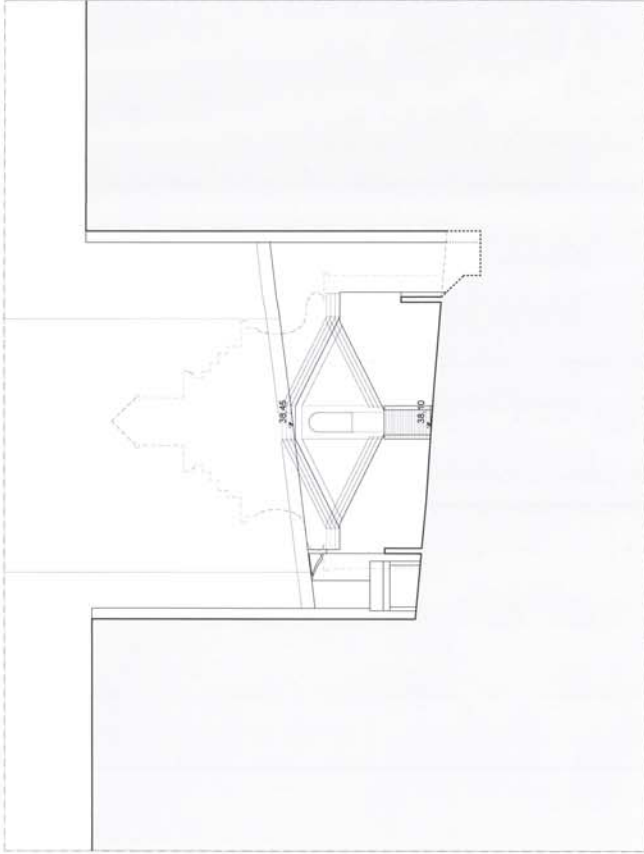


PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI COLLEGAMENTI CON LA RETE FERROVIARIA E METROPOLITANA - 1:500

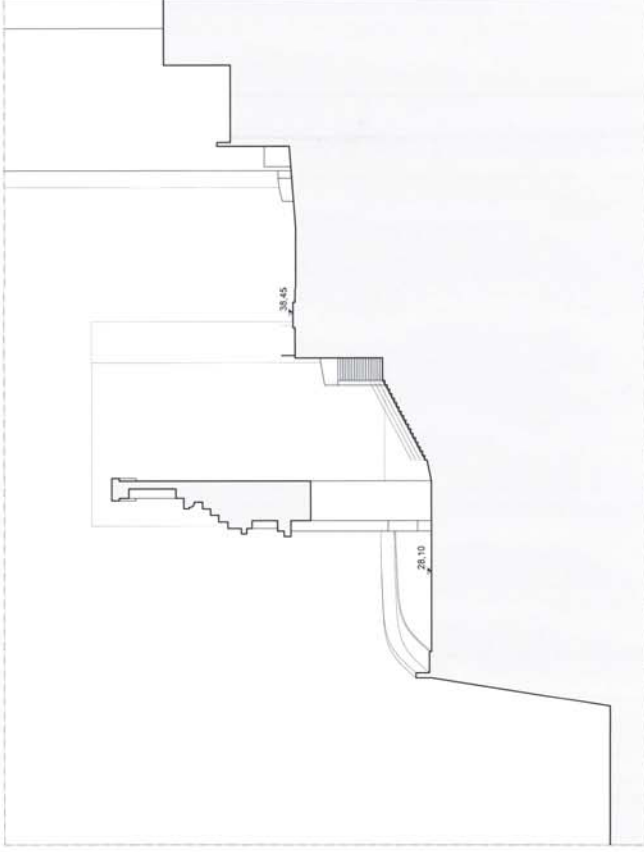


INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO SU P.U.C. - 1:2000
INQUADRAMENTO DELL'AREA D'INTERVENTO

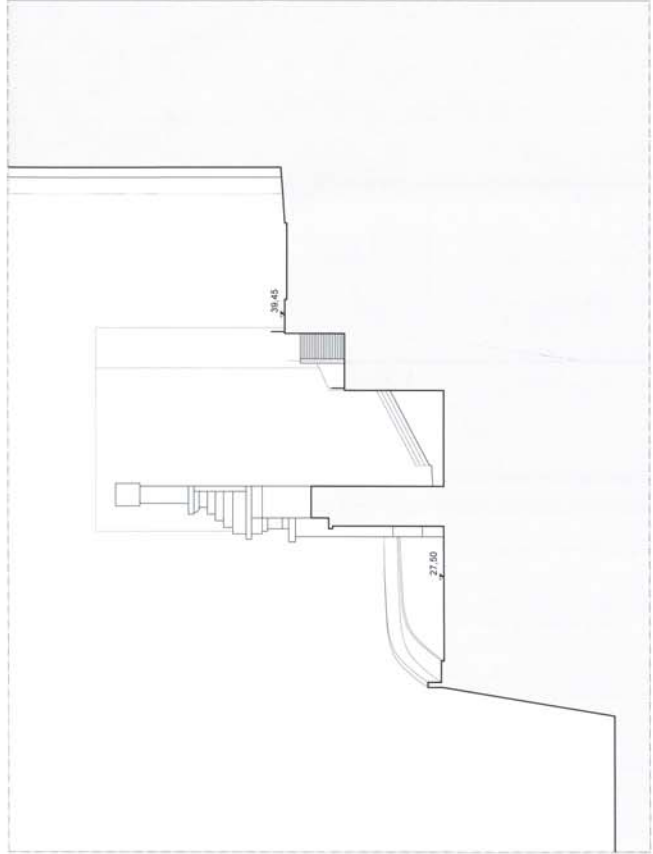
Comitente		CENTRO INTERNAZIONALE DI CULTURA PER LO SVILUPPO DEI POPOLI LA MODA
Oggetto		INTERVENTO DI NUOVA REGIME DI PORTA P.I.A.
Fasi del progetto		<input type="checkbox"/> PROGETTO PRELIMINARE <input type="checkbox"/> PROGETTO DEFINITIVO <input type="checkbox"/> PROGETTO ESECUTIVO
Fasi del disegno		<input type="checkbox"/> STATO ATTUALE <input type="checkbox"/> PROGETTO <input type="checkbox"/> CONFRONTO
SCALA		1:500
DATA		14 settembre 2010
MACROFONIA		LMN 01 C-01
Autore		GALLARATI ARCHITETTI ARCH. MAURO GALLARATI VIA S. MARCO 10, 20121 MILANO Tel. +39 02 58341111 Fax. +39 02 58341119 www.gallaratiarchitects.com



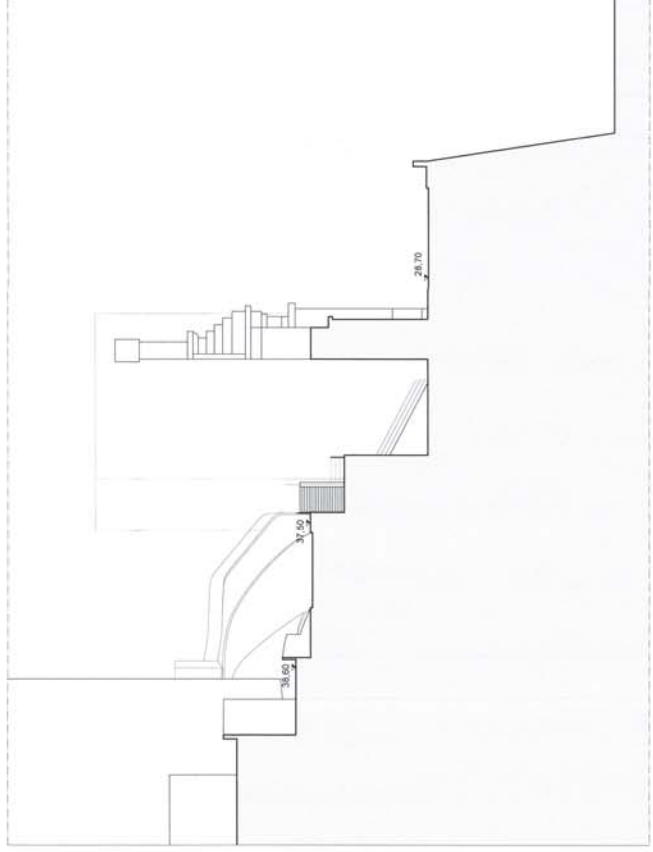
SEZIONE CC'



SEZIONE DD'



SEZIONE EE'



SEZIONE FF'

Contributore:
CENTRO INTERNAZIONALE DI
CULTURA PER LO SVILUPPO DEI
PAESI IN VIA SVILUPPO

Oggetto:
PROGETTO DI NUOVA
COSTRUZIONE BAI
SEDIME DI PORTA PIA

Stadi:
 PROGETTO PRELIMINARE
 PROGETTO DEFINITIVO
 PROGETTO ESECUTIVO

Tipologia del disegno:
SECONDO STATO ATTUALE

Stato:
 STATO ATTUALE
 PROGETTO
 CANTIERO

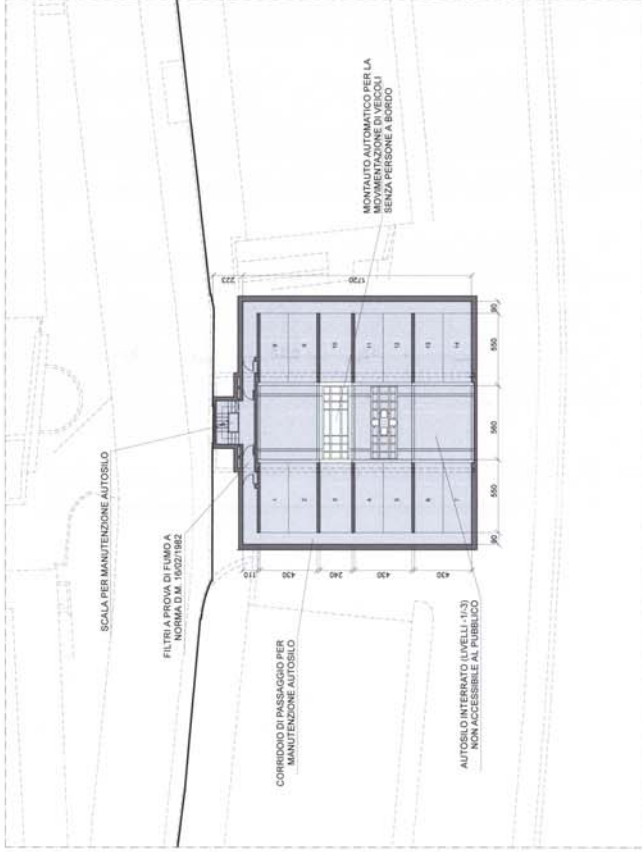
Scala:
DATA: novembre 2010

Disegnato:
L.M.N. 01

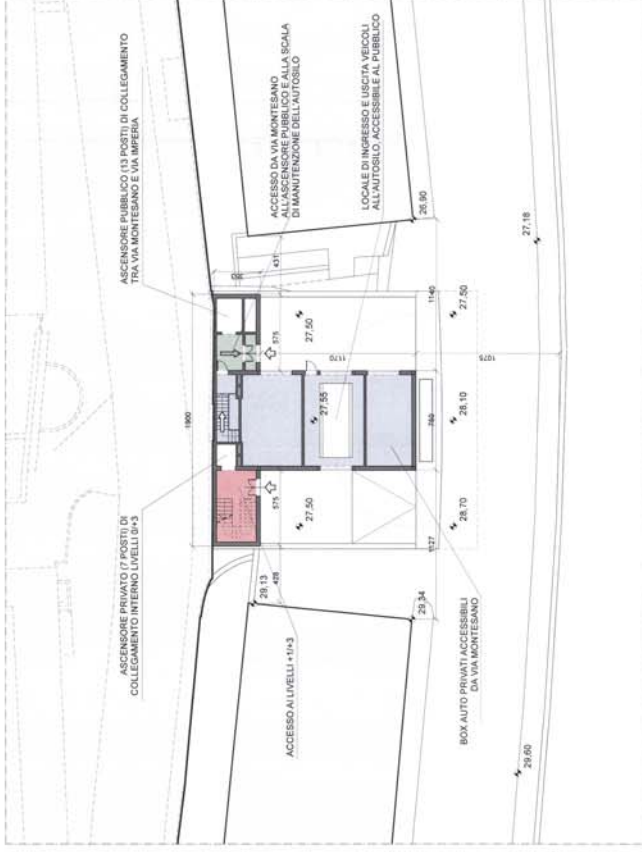
Tras. n. C.03

MODIFICHE:
1. ESSE
2.
3.
4.
5.

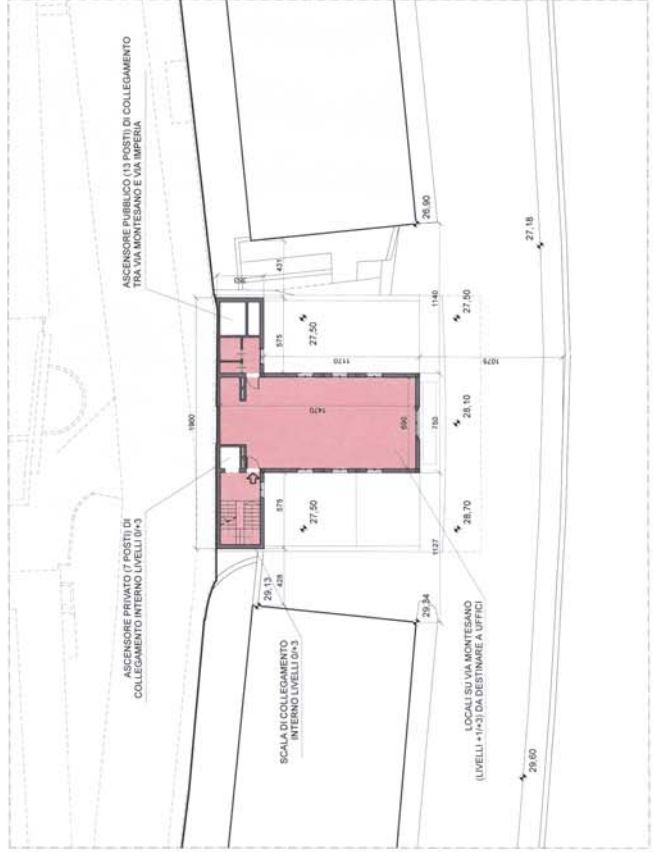
Progetto architetturativo generale:
GALLABATI ARCHITETTI
ARCH. MARCO GALLABATI
ARCH. ANTONIO GALLABATI
ARCH. ANTONIO GALLABATI
Via S. Maria 14 - 40138 BOLOGNA
Tel. +39 051 263014 Fax. +39 051 263118
www.gallabati.com



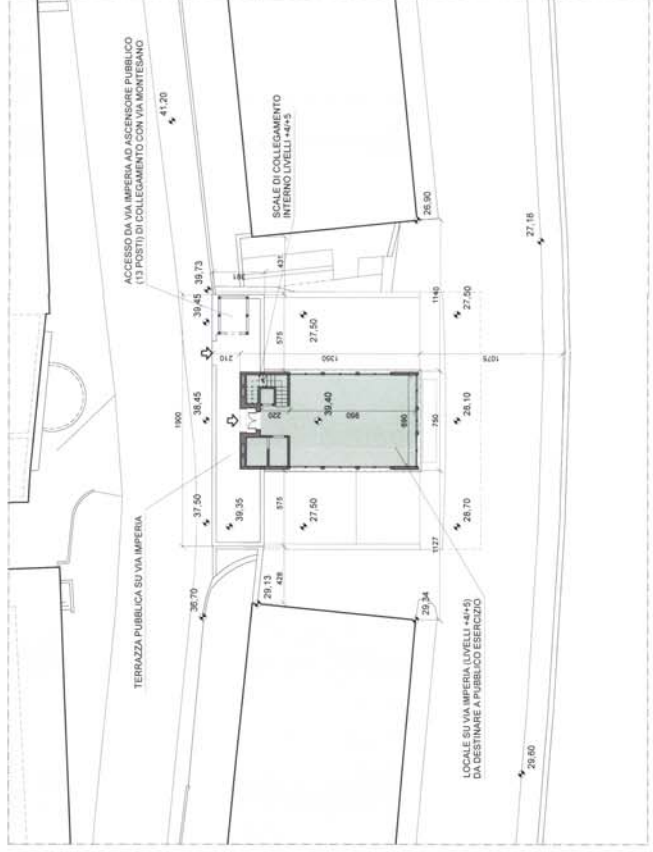
PIANTA PIANO TIPO INTERRATO – LIVELLI -3/1



PIANTA PIANO A QUOTA VIA MONTESANO – LIVELLO 0



PIANTA PIANO TIPO SU VIA MONTESANO – LIVELLI +1/+3

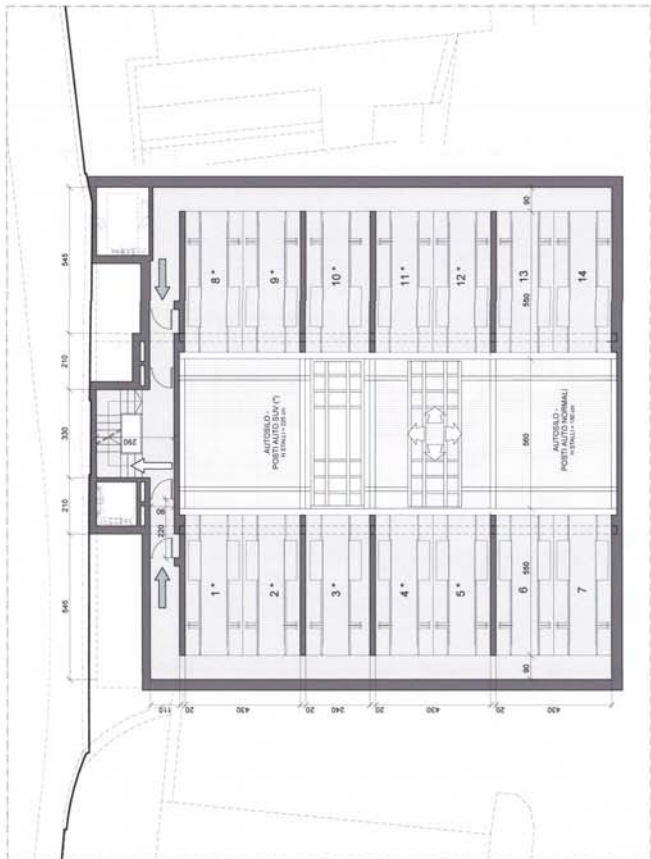


PIANTA PIANO A QUOTA VIA IMPERIA – LIVELLO +4

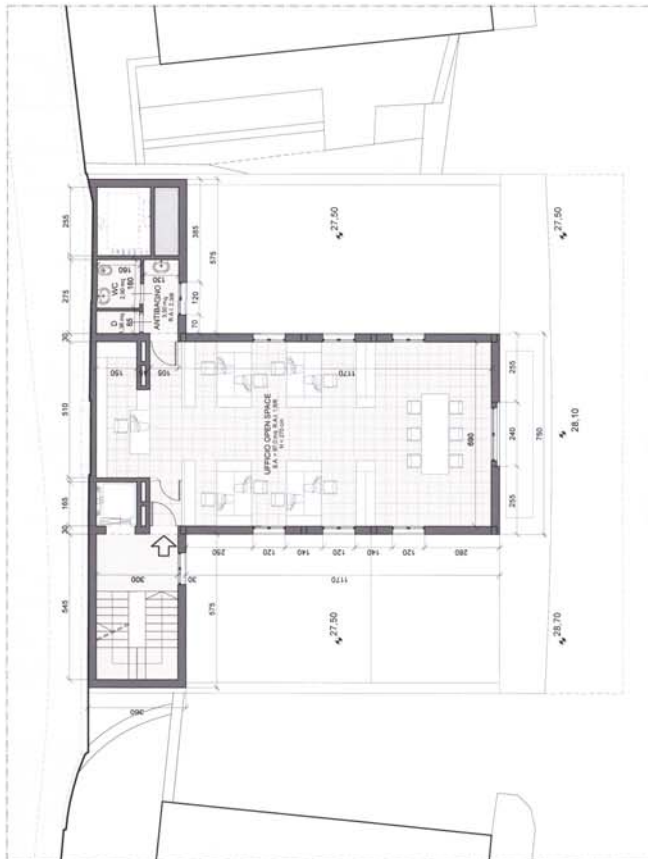
Comitente		CENTRO INTERNAZIONALE DI CULTURA PER LO SVILUPPO DEI POPOLI LA MIONA	
Oggetto		PROGETTO DEFINITIVO PER LA COSTRUZIONE DI NUOVA SEDIME DI PORTA PLA	
Fase		PROGETTO PRELIMINARE PROGETTO DEFINITIVO PROGETTO ESECUTIVO	
Parametri generali di progetto		STATO ATTUALE PROGETTO CONFINITO	
Data		1.2020 novembre 2020	
Autore		LMN 01 C.05	
Modifiche		1.1.1 1.1.2 1.1.3 1.1.4 1.1.5	
Progetto architettonico generale		GALLANATI ARCHITETTI AVV. MAURO GALLANATI VIA ROMA 10 A.2 00187 ROMA (RM) Tel. +39 06 47810011 www.gallanati.com	



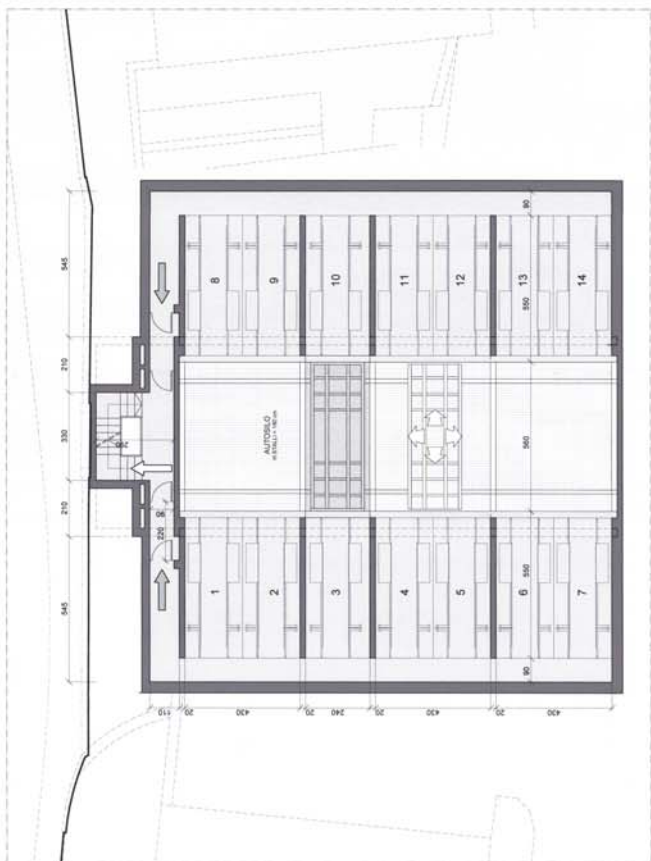
Committente: **CENTRO INTERNAZIONALE DI CULTURA PER LO SVILUPPO DEI POPOLI LA MAGNA**
 Oggetto: **INTERVENTO DI NUOVA SEDIME DI PORTA PELA**
 Tipologia di progetto: PROGETTO PRELIMINARE PROGETTO DEFINITIVO PROGETTO ESECUTIVO
 Fase di disegno: STATO ATTUALE PROGETTO CONFRONTO
 Scala: 1:100
 Data: 11/05/2010
 Foglio: 01 di 08
LMN 01 C.08
 Modifiche:
 n° data descrizione
 1
 2
 3
 4
 5
 Progetto architettonico-generale
GALLARATI ARCHITETTI
 ANGELO GALLARATI
 VIA S. PIETRO 10
 38100 TRENTO (TN)
 Tel. +39 0461 220111
 Fax +39 0461 220112
 www.gallarati.com



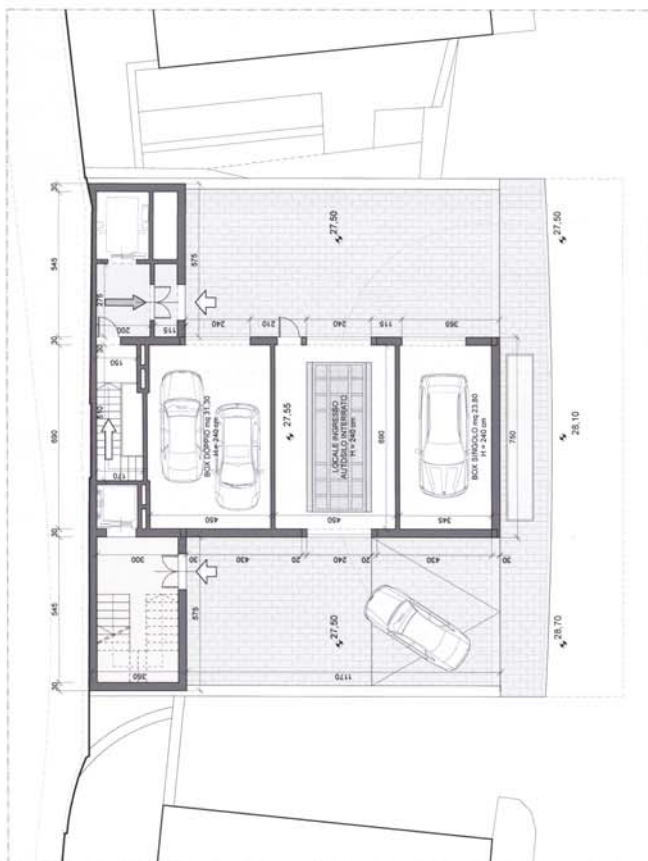
PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO – LIVELLO -1



PIANTA PIANO TIPO SU VIA MONTESANO – LIVELLI +1/+3

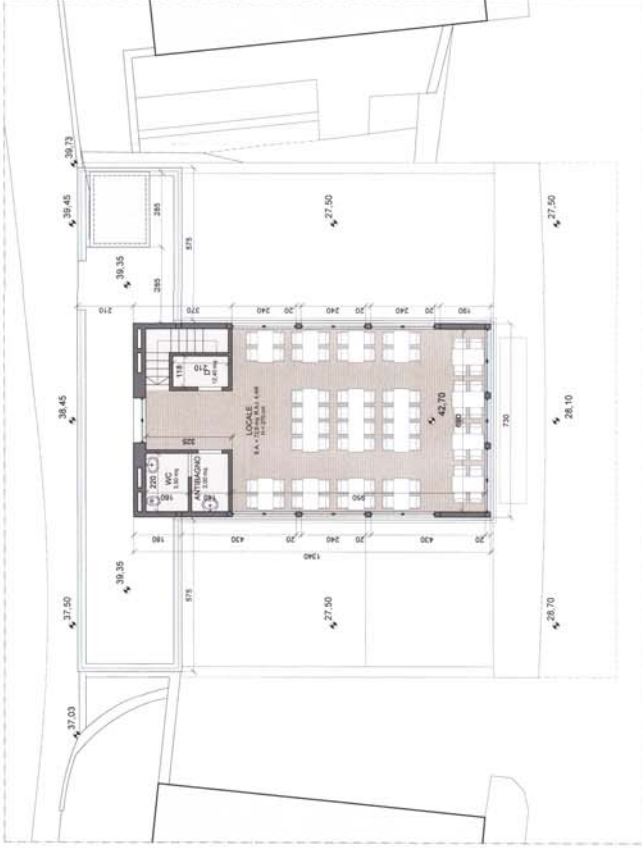


PIANTA PIANO TIPO INTERRATO – LIVELLI -2/-3

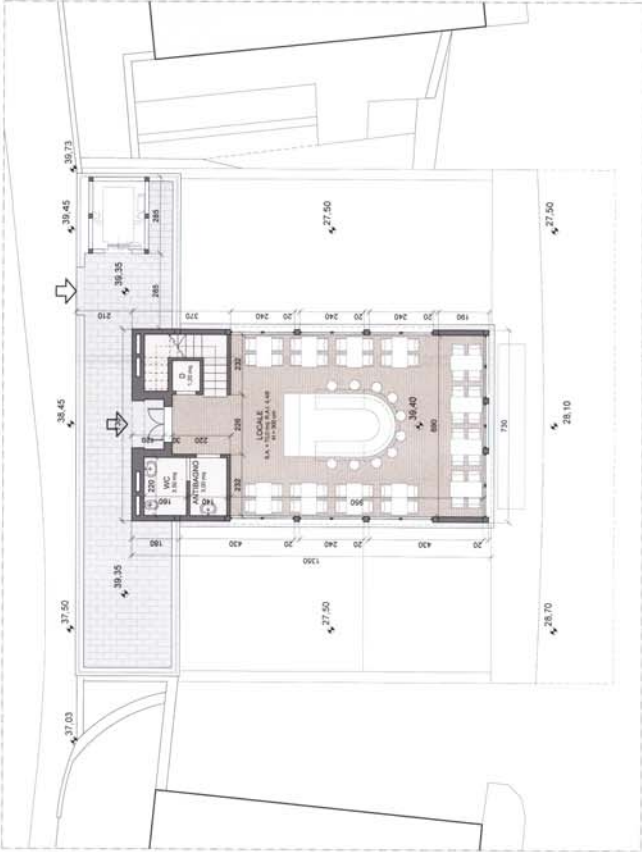


PIANTA PIANO A QUOTA VIA MONTESANO – LIVELLO 0

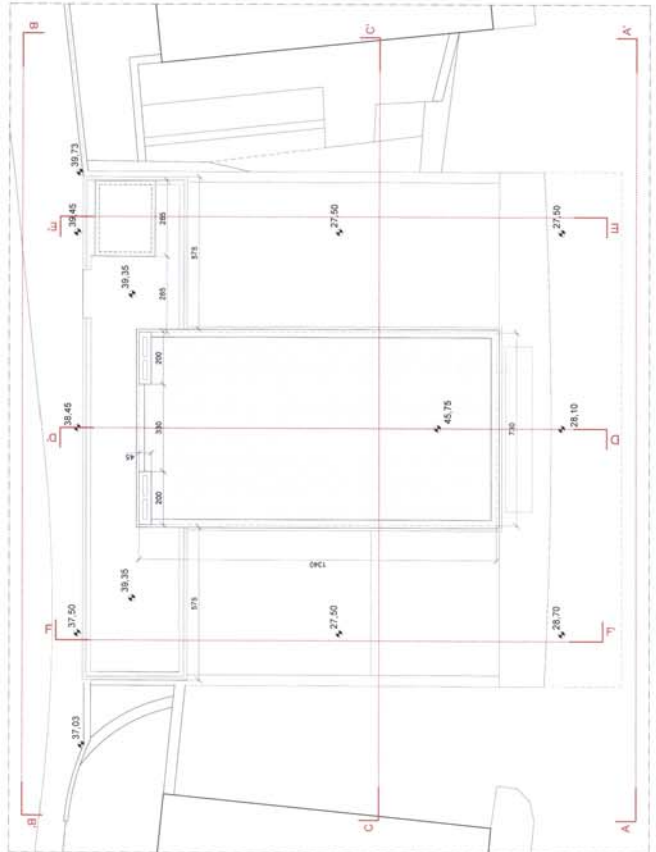
PLANIMETRIE DI PROGETTO LIVELLI -3/+3 - SCALA 1:100



PIANTA PRIMO PIANO SU VIA IMPERIA – LIVELLO +5



PIANTA PIANO A QUOTA VIA IMPERIA – LIVELLO +4



PIANTA COPERTURE CON INDICAZIONE LINEE DI SEZIONE

PLANIMETRIE DI PROGETTO LIVELLI +4/COPERTURE - SCALA 1:100

Completamento
CENTRO INTERNAZIONALE DI
CULTURA PER LO SVILUPPO DEI
POPOLI LA BIAGINI

Opere:
INTERVENTO DI NUOVA
COSTRUZIONE SUL
SEDIME DI PORTA PIA

PROGETTO PRELIMINARE
PROGETTO DEFINITIVO
PROGETTO ESECUTIVO

PLANIMETRIE DI PROGETTO
LIVELLI +4/COPERTURE

STATO ATTUALE
PROGETTO
COMPLETO

SCALA 1:100
DATA novembre 2012

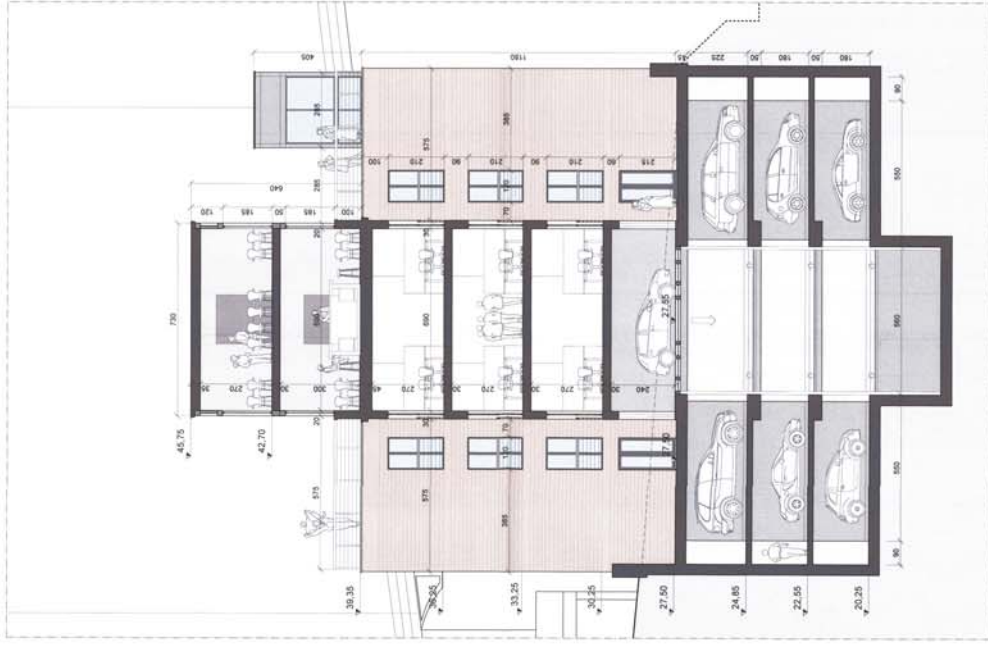
Fax n. **C.09**

MODIFICHE

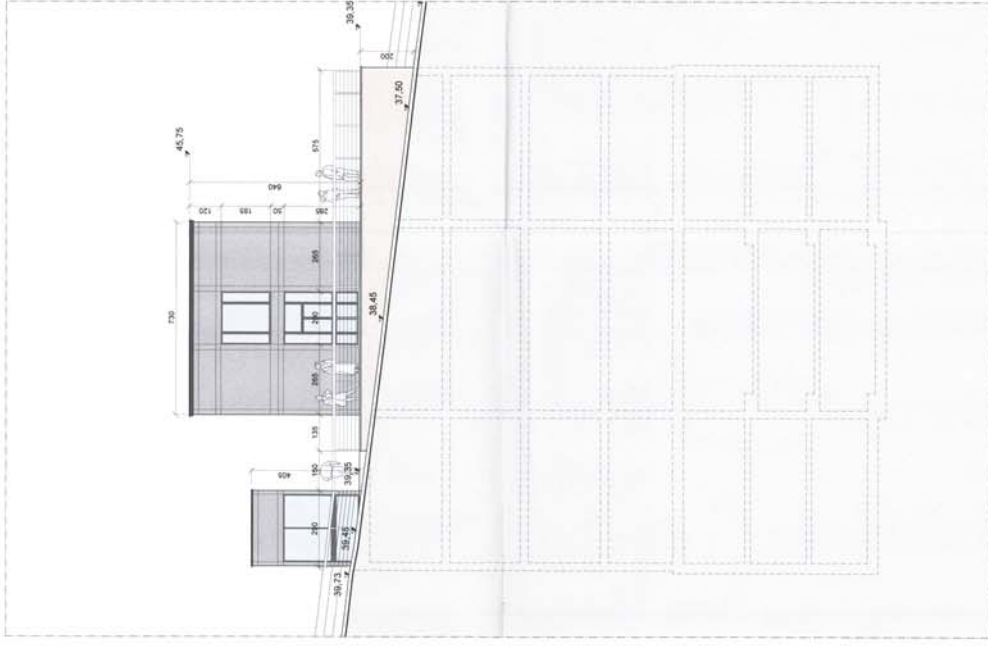
n°	Stato	Descrizione
1		
2		
3		
4		
5		

Progetto architettonico-generale

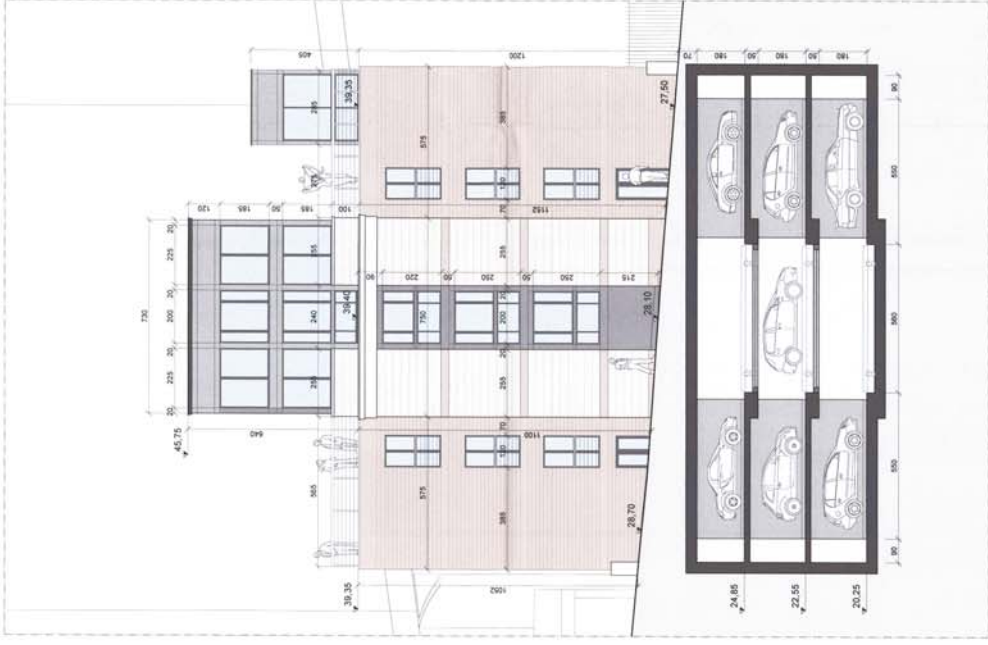
GALLAVATI ARCHITETTI
ARCH. MAURO GALLAVATI
ARCH. ANTONIO GALLAVATI
Via Nervesa 12/A/2
36100 VICENZA (VI)
Tel. +39 0444 580048 Fax. +39 0444 580074
E-mail: galler@galler.com
Website: www.galler.com



SEZIONE CC'



SEZIONE BB'



SEZIONE AA'

COMMITTENTE: CENTRO INTERNAZIONALE DI CULTURA PER LO SVILUPPO DEI POPOLI LA BIONA
 Oggetto: PROGETTO DI NUOVA COOP INIZIATIVA DI VIA S. ANTONIO 27/28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
 REGIONE DI PORTA P.L.A.
 Stato del disegno: PROGETTO PRELIMINARE PROGETTO DEFINITIVO PROGETTO ESECUTIVO
 Titolo del progetto: SEZIONE AA', BB', CC'
 Stato attuale: STATO ATTUALE PROGETTO CONFRONTO
 Scala: 1:100
 Data: 14/05/2019
 Tav. n.: C-10
 Modifiche:
 n° | data | descrizione
 1 | | |
 2 | | |
 3 | | |
 4 | | |
 5 | | |
 Progetto architettonico-generale:
 GALLARATI ARCHITETTI
 ARCH. MARIO GALLARATI
 VIA S. ANTONIO 27/28
 40138 BOLOGNA (BO)
 Tel. +39 051 2330481 Fax. +39 051 2331719
 e-mail: www.gallarati.com

Comitente: **CENTRO INTERNAZIONALE DI POPOLI PER LO SVILUPPO DEI PAESI IN VIA SVILUPPO**

Operativa: **INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE SUI CANTIERI DI PORTA PIA**

PROGETTO PRELIMINARE
 PROGETTO DEFINITIVO
 PROGETTO ESECUTIVO

TITOLO DEL PROGETTO: **SEZIONI DD, EE, FF**

STATO ATTUALE
 PROGETTO
 FORNITO

SCALA: **1:100**

DATA: **novembre 2010**

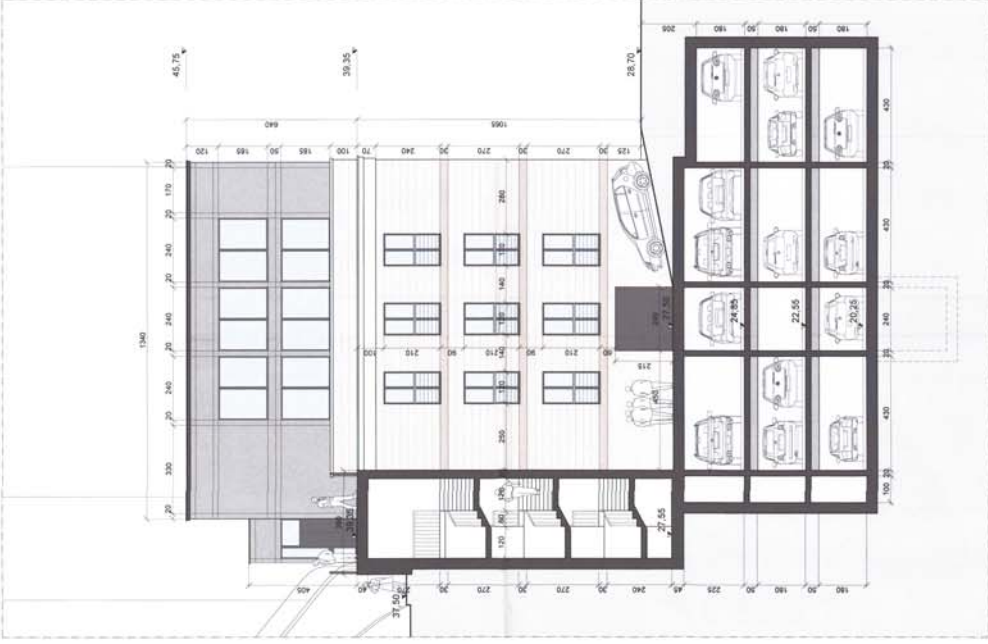
Autore: **LMN 01** **C.11**

PROGETTORE
 1. **LMN 01**
 2. **C.11**
 3. **LMN 01**
 4. **C.11**
 5. **LMN 01**

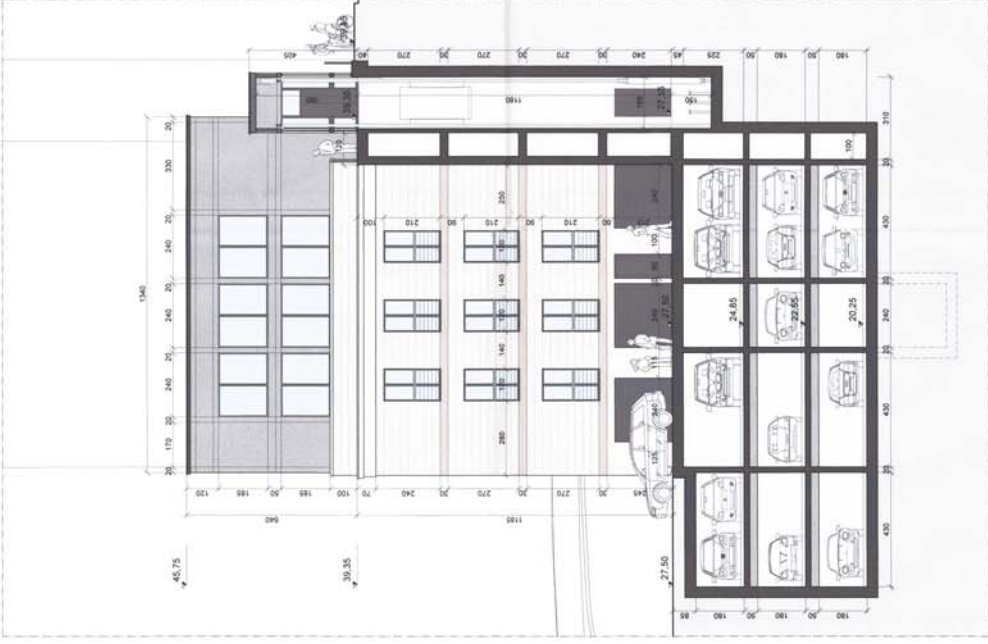
Progetto architettonico generale

GALLARATI ARCHITETTI
 ARCHITETTI
 ARCHITETTO ASSOCIATO
 ARCHITETTO ASSOCIATO

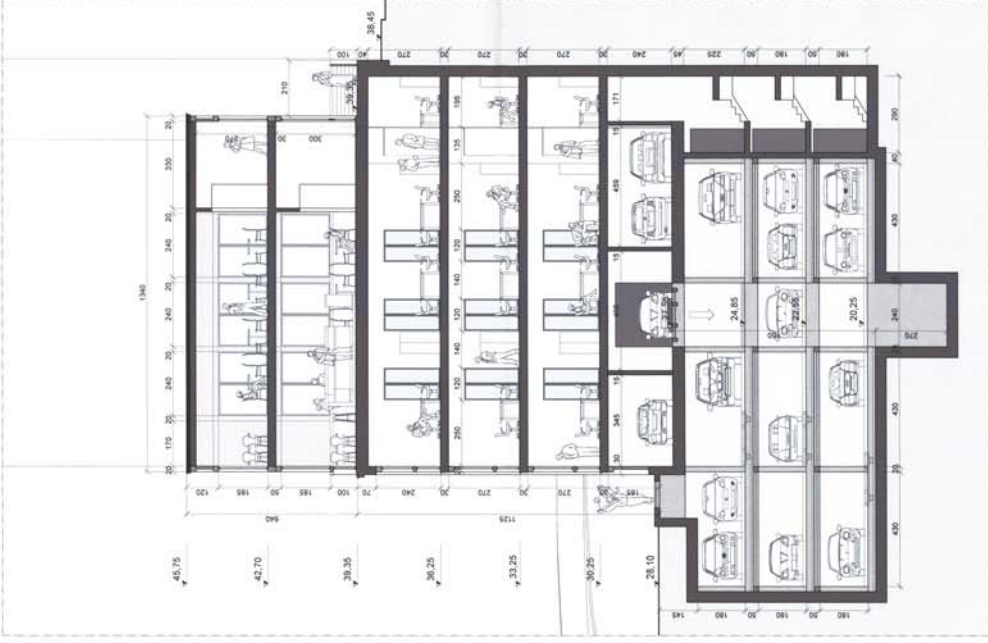
VIA SERRA 10/A/2
 20138 Sesto San Giovanni (MI)
 Tel. +39 02 8324241 - Fax +39 02 8324242
 e-mail: gallerati@gallerati.com - www.gallerati.com



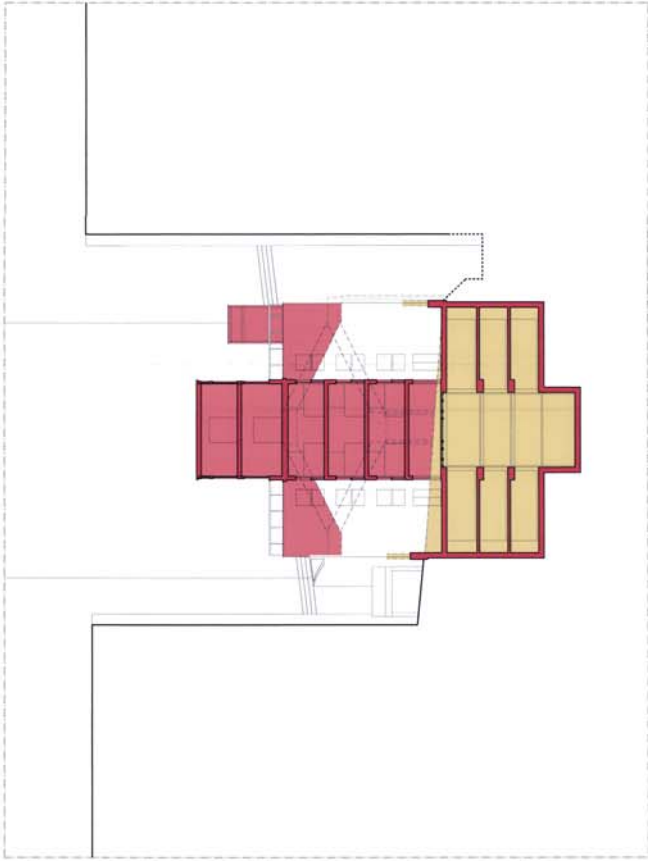
SEZIONE FF'



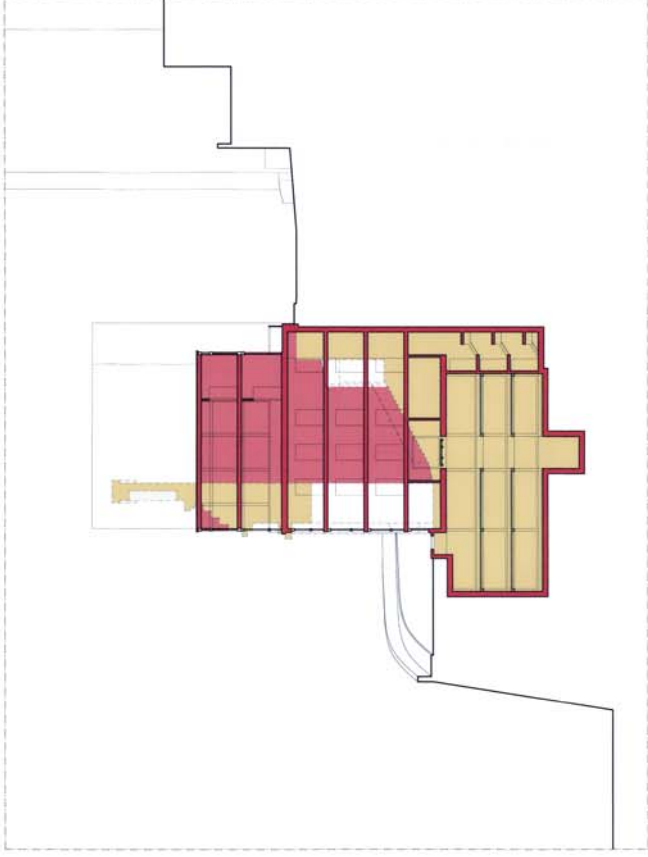
SEZIONE EE'



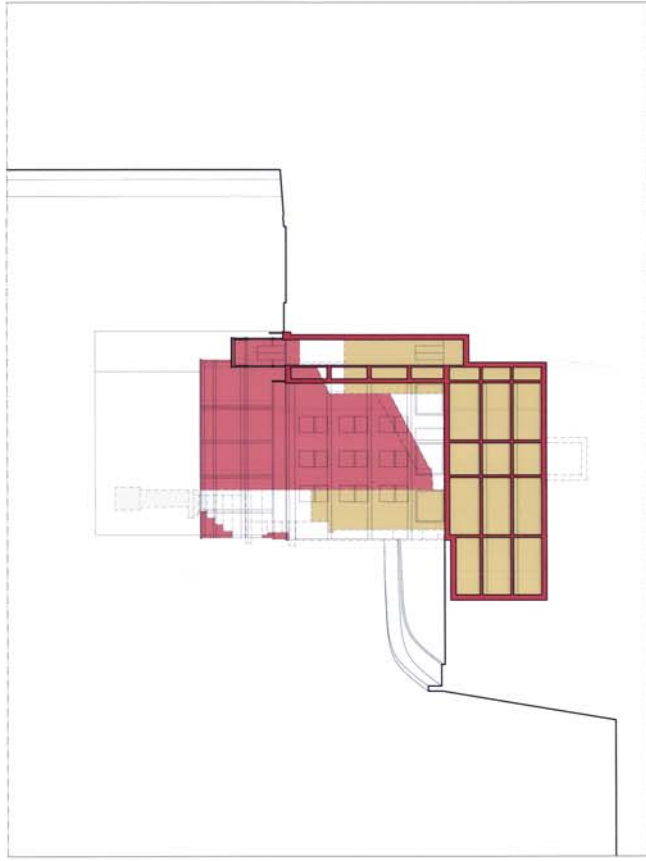
SEZIONE DD'



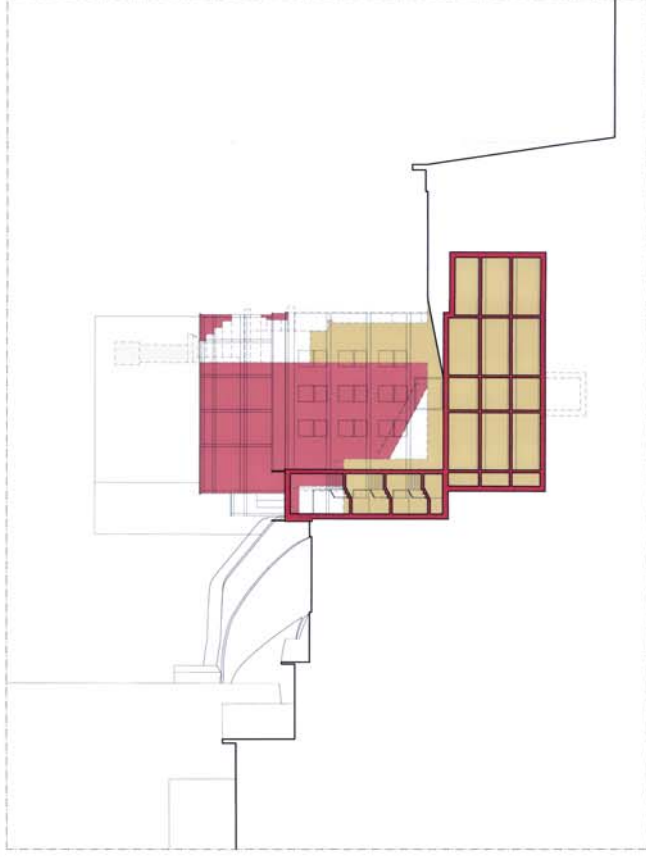
SEZIONE CC'



SEZIONE DD'



SEZIONE EE'



SEZIONE FF'

Commissione: **CENTRO INTERNAZIONALE DI CULTURA PER LO SVILUPPO DEI POPOLI LA MADIA**

Objetto: **AVANZAMENTO DI UNA COSTRUZIONE IN UN'EDIFICIO DI PORTA PELA**

Fase del disegno: PROGETTO PRELIMINARE PROGETTO DEFINITIVO PROGETTO ESECUTIVO

Stato del progetto: STATO ATTUALE STATO ATTUALE STATO ATTUALE

SCALA: 1:200
DATA: settembre 2010

LMN 01		C.12
1	data	descrizione
2		
3		
4		
5		

Progetto architettonico-generale

GALLARATI ARCHITETTI
 ANGELO MANTOVANI
 ANGELO MANTOVANI
 VIA SASSO 24, 40138 BOLOGNA
 TEL. +39 051 2632441 - FAX +39 051 2632419
 WWW.GALLARATIARCHITETTI.COM

