

COMUNE DI GENOVA



P.U.O. - AMBITO SPECIALE 22
RESTAURO DELL'ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA
CREAZIONE DI SERVIZI DI QUARTIERE

PROPONENTI:

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.



Via F. Pozzo 9/2 - 16145 - Genova
C.F./P.IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G. Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

DOCUMENTO:

14

TITOLO:

Norme tecniche di attuazione

PROGETTISTA:

SAB S.R.L. Via Pievaiola 15 - 06128 - Perugia
C.F./P.IVA 00241730100



Ing. Marco Adriani
Arch. Pierpaolo Papi



REDATTO

VERIFICATO

VALIDATO

REVISIONE

DATA

SCALA

I.Misurale

P.Papi

M.Adriani

01

Novembre 2016

-

NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1. DELIMITAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA

1. L'ambito di applicazione del presente PUO riguarda il complesso immobiliare dell'ex Mercato generale ortofrutticolo di Genova compreso dal PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, nell'Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR e perimetrato come ambito soggetto alla seguente norma speciale:

n. 22 - Ex mercato comunale di C.so Sardegna

Al fine della realizzazione dell'intervento di riconversione ad usi urbani dell'ex Mercato ortofrutticolo di C.so Sardegna, il Piano recepisce la disciplina del PUC 2000, Distretto Logistico 23I, la cui attuazione avviene mediante il PUO prescritto dallo stesso PUC. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

2. Il perimetro del PUO (tavola AR_2) coincide con il perimetro della norma speciale n. 22 del PUC (tavola n. 38) ad esclusione di una piccola porzione a sud annessa al Convento di S.Agata.
Il PUO indica inoltre il tratto di Corso Sardegna antistante il Mercato, oggetto di interventi di riqualificazione.
3. Fatto salvo quanto espressamente richiamato dalle presenti norme relativamente alla disciplina del PUC 2000, i parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso sono definiti dalle Norme generali del PUC 2015.
4. Il PUO, con l'obiettivo principale di mantenere la memoria storica del mercato, disciplina gli interventi nel suddetto ambito allo scopi di:
 - Riqualificare e rifunzionalizzare l'ex Mercato attraverso interventi volti prevalentemente alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti;
 - Riqualificare il tratto di corso Sardegna prospiciente l'ex Mercato;
 - Realizzare una consistente dotazione di servizi pubblici;
 - Realizzare un nuovo collegamento viario tra corso Sardegna e via Varese/Cellini in coerenza con la prescrizione del PUC di rendere il tracciato compatibile rispetto al Convento di S.Agata.
5. La funzione caratterizzante l'ambito è servizi pubblici. Nel rispetto della disciplina urbanistico edilizia di seguito definita l'attuazione degli interventi deve garantire, in conformità alle previsioni del PUC 2000, la prevalenza degli spazi pubblici rispetto a quelli destinati a funzioni private.

Articolo 2. ELABORATI

1. In conformità all'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i il presente PUO è costituito dai seguenti elaborati:

Documenti

DOC1	<i>Elenco elaborati</i>
DOC2	<i>Relazione illustrativa</i>
DOC3	<i>Relazione tecnica strutture</i>
DOC4	<i>Relazione tecnica impianti</i>

DOC5	<i>Relazione geologica, idrogeologica, sismica</i>
DOC6	<i>Relazione geotecnica</i>
DOC7	<i>Relazione analisi idraulica di dettaglio Torrente Bisagno: valutazione degli ambiti normativi e delle fasce di pericolosità idraulica in prossimità dell'ex Mercato generale di Genova</i>
DOC8	<i>Relazione di compatibilità idraulica</i>
DOC9	<i>Relazione sul riuso delle acque meteoriche</i>
DOC10	<i>Relazione archeologica</i>
DOC11	<i>Studio del traffico</i>
DOC12	<i>Studio di compatibilità/impatto acustico</i>
DOC13	<i>Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS</i>
DOC14	<i>Norme tecniche di attuazione</i>
DOC15	<i>Schema di convenzione urbanistica</i>

Tavole di analisi

AN_1	<i>Analisi: catastale, CTR, Toponomastica, PUC, PTCP, Piano di Bacino, Zonizzazione Acustica</i>
AN_2	<i>Analisi: documentazione fotografica stato di fatto</i>

Tavole di rilievo

RL_0	<i>Rilievo georeferenziato Gauss-Boaga</i>
RL_1	<i>Rilievo: pianta piano terra e piano seminterrato</i>
RL_2	<i>Rilievo: pianta piano primo e piano secondo</i>
RL_3	<i>Rilievo: pianta piano coperture</i>
RL_4	<i>Rilievo: prospetti e sezioni</i>

Tavole di progetto

AR_1	<i>Progetto: concept</i>
AR_2	<i>Progetto: planimetria generale con individuazione perimetro PUO</i>
AR_3	<i>Progetto: pianta piano terra</i>
AR_4	<i>Progetto: pianta piano primo e piano secondo</i>
AR_5	<i>Progetto: pianta piano coperture</i>
AR_6	<i>Progetto: prospetti e sezioni</i>
AR_7	<i>Progetto: opere a verde</i>
AR_8	<i>Progetto: viabilità</i>
AR_9	<i>Progetto: planivolumetrico</i>
AR_10_1	<i>Progetto: render viste interne</i>
AR_10_2	<i>Progetto: render viste interne</i>
AR_11	<i>Progetto: render volo d'uccello</i>
AR_12	<i>Progetto: verifica conformità a PUC</i>
AR_13	<i>Progetto: superamento barriere architettoniche</i>
AR_14	<i>Progetto struttura polifunzionale: schema planimetrico, delle sezioni e dei prospetti</i>
AR_15	<i>Progetto centro sociale: schema planimetrico, delle sezioni e dei prospetti</i>
AR_16	<i>Progetto palestra: schema planimetrico, delle sezioni e dei prospetti</i>
AR_17	<i>Progetto centro integrato di via artificiale: schema planimetrico, delle sezioni e dei prospetti</i>

AR_18_1	<i>Progetto connettivo urbano, pubblici esercizi, esercizi di vicinato: schema planimetrico, delle sezioni e dei prospetti, piano terra, piano primo, piano secondo</i>
AR_18_2	<i>Progetto connettivo urbano, pubblici esercizi, esercizi di vicinato: schema planimetrico, delle sezioni e dei prospetti, piano copertura</i>
AR_19	<i>Progetto parcheggio: schema planimetrico, delle sezioni e dei prospetti</i>
AR_20	<i>Progetto: abaco arredo urbano e illuminazione</i>
AR_21	<i>Progetto: limiti inderogabili di intervento</i>
IM_1	<i>Progetto: calcolo delle superfici per dimensionamento produzione energia da fonti rinnovabili</i>
IM_2	<i>Progetto: dimensionamento impianti per utilizzo fonti di energia rinnovabili</i>
IM_3	<i>Progetto: impianti tecnologici, planimetria generale e consistenza impianti</i>
IM_4	<i>Progetto: impianti tecnologici, individuazione locali tecnici e percorsi principali, distribuzione impianti privati e condominiali</i>
IM_5	<i>Progetto: impianti meccanici, planimetria generale dotazioni antincendio</i>
ID_1	<i>Progetto: indicazione degli accorgimenti costruttivi per la riduzione del rischio idraulico</i>

2. Nel caso di contenuti discordanti tra gli elaborati di PUO, il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole grafiche.

Articolo 3. DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

1. Funzione caratterizzante:

- Servizi pubblici

2. Funzioni ammesse:

- Servizi privati
- Parcheggi pubblici e privati pertinenziali
- Infrastrutture limitatamente alla strada di previsione
- Connettivo urbano (ivi compresi Pubblici Esercizi) escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili
- Esercizi di vicinato
- CIV artificiale (definito dall'art. 43 punto 4.6c del PUC 2000)

4.6c *Media struttura di vendita articolata in centro commerciale*

- Centro integrato di via artificiale

Negli Ambiti Speciali di Riqualificazione e nei Distretti di Trasformazione che prevedono tra le funzioni ammesse o come funzione caratterizzante il "Centro integrato di via artificiale" per tale funzione si conferma l'applicazione della seguente disciplina:

Centro integrato di via artificiale

La S.N.V. complessiva non deve superare i mq. 1.500 incrementabili fino a mq. 2.500 nel caso comprendano operazioni di ristrutturazione aziendale o di associazionismo alla vendita fra commercianti. Nell'ambito della superficie massima suddetta può essere compresa una media struttura di vendita con S.N.V. massima di mq. 500 ove espressamente previsto dalle presenti norme. Tale superficie può essere incrementata fino a mq. 1.000 esclusivamente per effetto del trasferimento di un'attività esistente sulla base della programmazione comunale del commercio.

Al centro integrato di via artificiale possono inoltre essere aggregati spazi per servizi, connettivo urbano e pubblici esercizi che non devono essere computati nella superficie di vendita.

Il centro integrato di via artificiale, in fase di definizione dell'offerta commerciale, procede ad una consultazione del centro integrato di via naturale limitrofo, ove esistente, al fine di stabilire eventuali sinergie commerciali.

3. Interventi consentiti:

- sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di pregio e dell'unitarietà del complesso;
- l'incremento della S.A. realizzato all'interno degli edifici è ammesso senza limitazioni rispetto alla S.A. esistente;
- l'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti è consentito entro il 20% del volume geometrico esistente con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- La Superficie Agibile totale di progetto non può superare il limite massimo di mq 10.000 stabilito dal PUC 2000.

4. Lotti di intervento:

Il PUO è suddiviso in due lotti di intervento:

Lotto 1 - complesso degli edifici storici dell'ex mercato che compongono un insieme architettonico unitario la cui costruzione fu avviata a seguito della Delibera municipale del 8/4/1925; con estensione al prospiciente tratto di Corso Sardegna.

Lotto 2 - area occupata da capannoni di impianto recente destinata alla realizzazione della nuova viabilità e dei parcheggi.

5. Parcheggi privati:

- I parcheggi privati devono essere limitati alla quota necessaria ad assolvere la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta dalla vigente normativa in base agli interventi edilizi previsti e alle funzioni da insediare.

6. Prescrizioni:

- Le distanze, gli allineamenti e le dimensioni massime sia altimetriche che planimetriche degli edifici, fatti salvi volumi o impianti tecnici, sono rappresentate nella tavola AR_21 del PUO che contiene i vincoli inderogabili per la progettazione e la realizzazione dell'intervento.

Articolo 4. INDICAZIONI PROGETTUALI E CONDIZIONI

1. Gli interventi devono perseguire la conservazione dei caratteri tipologici, formali e decorativi originari prevedendo il mantenimento e/o riproposizione delle tinteggiature, dei decori e dei paramenti ancora esistenti o leggibili, con particolare riguardo agli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

2. Lotto 1

- gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico devono rispettare l'impostazione simmetrica del complesso attraverso soluzioni architettoniche armonizzate con i volumi esistenti, progettate unitariamente con le previste coperture dei percorsi e degli spazi pubblici, al fine di consentire la lettura della originale articolazione degli spazi del mercato.

3. Lotto 2

- gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, volti alla riqualificazione degli edifici esistenti privi di valore storico architettonico, devono prevedere soluzioni progettuali che pongano particolare attenzione alle relazioni con lo storico Convento di S.Agata, anche attraverso la scelta delle finiture dei prospetti ovvero l'inserimento di verde.

Articolo 5. PUBBLICITA' E ARREDO URBANO

1. Gli impianti pubblicitari e le insegne interne al perimetro del PUO saranno oggetto di Progetto Unitario ai sensi dell'art 6 del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, al fine di ottenere una corretta ed equilibrata localizzazione di tali impianti in relazione alla loro tipologia nonché alle caratteristiche degli edifici storici, garantendo la priorità per tipologie di impianti contraddistinti da un elevato livello qualitativo in termini di design, materiali e tipologie costruttive.
2. Il Progetto Unitario dovrà definire le caratteristiche delle insegne delle attività commerciali presenti, le quali dovranno integrarsi correttamente con le architetture storiche.
3. L'arredo degli spazi aperti sarà improntato a canoni di semplicità e facile manutenzione, nell'ambito di tipologie consone al contesto e che garantiscano un adeguato livello qualitativo in termini di design e di materiali.
4. I manufatti di arredo urbano per le informazioni istituzionali e/o pubblicitarie e per la raccolta differenziata RSU saranno della tipologia da concordare con la CA.

Articolo 6. URBANIZZAZIONI

4. La dotazione di spazi pubblici a fronte dei futuri fabbisogni insediativi deve essere garantita dalla realizzazione di spazi destinati a servizi pubblici in quantità superiore rispetto alla SA destinata a funzioni private e deve prevedere:
 - Struttura polifunzionale
 - Centro sociale
 - Aree pedonali, percorsi e spazi attrezzati a verde
 - Parcheggi pubblici, costituiti dalla quota di parcheggi eccedente la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta dalla vigente normativa in base alle funzioni private da insediare. La gestione dei parcheggi pubblici da parte del soggetto Aggiudicatario o suoi aventi causa è subordinata alla stesura e sottoscrizione di idoneo disciplinare per la regolamentazione della sosta e del sistema tariffario in conformità a quanto praticato dal Comune di Genova per parcheggi pubblici a gestione privata in corrispondenti condizioni od assimilabili
5. E' prescritta la realizzazione del collegamento viario tra C.so Sardegna e via Varese/Cellini
6. E' prescritta la riqualificazione di Corso Sardegna mediante la posa di alberature.

Articolo 7. FASI DI INTERVENTO

Il PUO si attua in un'unica fase.

Articolo 8. MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'avvio dei lavori previsti dal PUO è subordinato:
 - Alla stipula della convenzione urbanistica allegata al PUO e/o alla stipula della "Convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento"
 - Al conseguimento del titolo edilizio.

Articolo 9. PRESTAZIONI AMBIENTALI

1. Devono essere assunti i seguenti accorgimenti tecnico costruttivi finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico per la pubblica e privata incolumità:

- creazione di un dosso di almeno 35 cm su ciascuna delle 4 entrate dell'area dell'ex mercato;
 - installazione di barriere mobili antiallagamento dell'altezza di 1 m su ciascuna delle 4 entrate dell'area dell'ex mercato;
 - chiusura degli accessi pedonali agli edifici lungo il perimetro, lato corso Sardegna e lato nord, con tamponamento fino alla quota avanzale delle attuali finestre.
 - i servizi pubblici da insediare non devono riguardare tipologie dedicate ad utenti con limitata capacità e/o autonomia motoria.
2. La disciplina del vigente Piano di Bacino del torrente Bisagno e le norme geologiche del PUC prevalgono sulle presenti norme.
 3. Gli interventi devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti.
 4. La progettazione dei parcheggi deve prevedere postazioni di rifornimento per veicoli elettrici.
 5. Relativamente alla prevista Media Struttura di Vendita di generi alimentari gli interventi devono perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo e utilizzare sistemi domotici al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi.
 6. Gli interventi devono minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.
 7. Gli interventi devono prevedere misure di contenimento dei consumi idrici quali l'utilizzo di acque meteoriche per usi irrigui e la realizzazione di reti duali per la fornitura di acqua non potabile.

Articolo 10. MARGINI DI FLESSIBILITA'

1. Sono ammesse limitate rettifiche rispetto alla perimetrazione di PUO finalizzate alla realizzazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici limitrofi.
2. Eventuali modifiche rispetto agli schemi planimetrici in scala 1:200 del PUO possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia secondo i seguenti criteri:
 - Incremento delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico e di parcheggi pubblici;
 - Modifica della tipologia di servizi pubblici da insediare sulla base di una più puntuale verifica delle esigenze del territorio;
 - Modifica al numero ed alle dimensioni delle unità immobiliari destinate a Connettivo urbano, Servizi privati ed Esercizi di vicinato anche all'interno del CIV artificiale;
 - Modifica della SA indicata dal PUO per le diverse funzioni private (tabella in appendice), nel rispetto del limite massimo di mq 10.000, ferma restando la verifica della prevalenza degli spazi pubblici rispetto a quelli destinati a funzioni private.
3. Qualora intervengano modifiche del Piano di Bacino del torrente Bisagno che ridefiniscano le fasce di inondabilità, con riduzione della pericolosità di inondazione e delle relative condizioni di rischio connesso, e conseguentemente gli interventi urbanistico-edilizi ammessi:
 - sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel lotto 2 prevedendo soluzioni progettuali migliorative, anche in termini di distanze, nei confronti dello storico Convento di S.Agata.
 - è consentito l'insediamento di tipologie di servizi pubblici anche dedicate a utenti con limitata capacità e/o autonomia motoria, sulla base di una più puntuale verifica delle esigenze del territorio.

Articolo 11. NORMA FINALE

1. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si fa espressamente rinvio alla disciplina del vigente PUC, al REC, alla Convenzione urbanistica del PUO e/o alla "Convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento".
2. A interventi ultimati l'area sarà assimilata all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso e le relative proporzioni, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione. Gli eventuali interventi edilizi, successivi alla fine lavori, non dovranno alterare l'assetto complessivo dell'ambito trasformato e non potranno prevedere l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nelle presenti norme.

Appendice alle Norme di Attuazione

Dati desunti dalla “tabella riepilogativa dei computi delle superfici” allegata al PUO.

Superfici suscettibili di ulteriori affinamenti nella successiva fase riguardante la progettazione a scala edilizia secondo i criteri di flessibilità stabiliti dalle norme di attuazione e dalla convenzione attuativa.

SERVIZI PRIVATI

Servizi Privati (palestra) = SA 2.323 mq

DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO E CONNETTIVO URBANO

CIV artificiale = SA 1.875 mq

Esercizi di Vicinato e Connettivo urbano = SA 4.450 mq

TOTALE SA FUNZIONI PRIVATE mq 8.648

SERVIZI PUBBLICI

Struttura polifunzionale 716 mq

Centro sociale 2.270 mq

Aree pedonali e spazi attrezzati a verde 5.664 mq

Parcheggi pubblici (quota eccedente pertinenziali) 544 mq

TOTALE SPAZI PUBBLICI mq 9.194

PARCHEGGI

Totale parcheggi previsti dal PUO mq 5.840

Parcheggi pertinenziali

- CIV artificiale mq 3.100

- EV, Connettivo, Servizi privati mq 2.196

Totale Parcheggi pertinenziali mq 5.296

Parcheggi pubblici (per differenza) mq 544