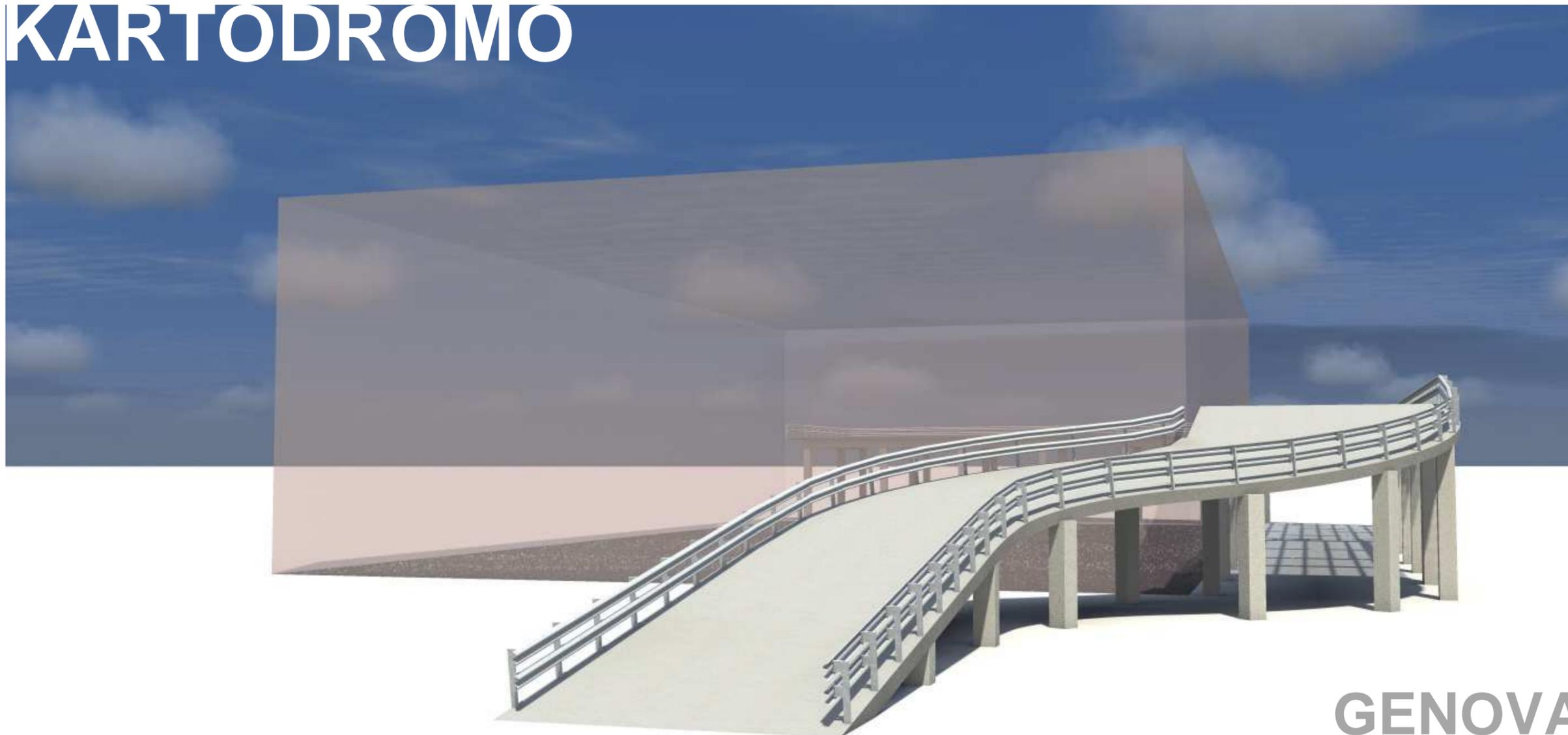


KARTODROMO



GENOVA

OGGETTO: PROGETTO PRELIMINARE E STUDIO DI FATTIBILITA' PER LA REALIZZAZIONE DI UN KARTODROMO, CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, MANTENENDO INALTERATE SIA LA SAGOMA CHE LA VOLUMETRIA, DEL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO INDUSTRIALE ESISTENTE SITO IN VIA S. QUIRICO n° 139/R - GENOVA

PROGETTISTI		COMMITTENTE
 <p>BGM PROGETTAZIONE E SERVIZI™ VIA L. VAGHI 12 - ANDORA (SV) - TEL. 0182/87470 - FAX 0182/86798</p>	Amm. Unico Geom. Guardone Davide Collaboratore arch. Fiorentino Marco	Soc. Kartodromo di S. Quirico s.r.l. Dott.sa Broveglio Anna
 <p>STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA C BERGERO CAPPELLIN</p>	Ing. Bergero Diego Ing. Cappellin Mauro	

PRESENTAZIONE INTERVENTO

L'operazione consiste nella realizzazione di un **KARTODROMO ELETTRICO** indoor in Genova – Bolzaneto, località S. Quirico, a poche centinaia di metri dal casello autostradale di Genova – Bolzaneto, a poca distanza dall'unico grande Centro Commerciale della città, dalla Metro, dal mega polo ortofrutticolo Regionale inaugurato nel 2010, e del grande Centro Artigianale recentemente realizzato. Ha un'altissima veicolare in quanto ubicato nell'unica strada di collegamento tra la città e parecchi comuni situati a pochi km di distanza, in posizione strategica quindi per bacino di utenza. Sarà l'unica struttura esistente non solo nella città di Genova, ma in tutta la Regione Liguria. Detto kartodromo verrà realizzato al primo piano di un grande capannone di recente costruzione sito in Genova – Bolzaneto, Via S. Quirico 139/R e avrà accesso diretto alla strada principale a seguito della realizzazione di una rampa carrabile e relativa area adibita a parcheggio. Il Kart – Park avrà una delle più grandi piste indoor d'Italia per kart elettrici, si svilupperà su di una superficie coperta di circa 4.000 mq., oltre a circa 2.000 mq. per spazi riservati a parcheggi. La pista avrà una lunghezza di circa 400 metri tra rettilinei e curve. Sarà aperto a tutti, dai bambini di 6 anni alle persone meno giovani.

Si potrà correre tutto l'anno, senza bagnarsi quando piove, senza sporcarsi e senza respirare gas di scarico; si potrà correre in piena sicurezza su un circuito spettacolare, modulabile, tracciato di volta in volta dagli addetti alla struttura. Semafori, telemetria e safety kart faranno provare a tutti l'ebbrezza della formula uno.

Verrà realizzato in collaborazione con la OTL KART elettrici, società leader in Europa nel settore, realizzatrice per altro di tutti gli impianti oggi esistenti e funzionanti non solo in Italia ma anche in Europa, avente sede in Vacil - Treviso – Viale delle Industrie 8, la quale provvederà tra l'altro a fornire tutto il materiale necessario.

Vi sarà una scuderia di kart dedicati ai "giovani piloti", completamente sicuri grazie al radio controllo a distanza, all'utilizzo di tutte le misure di sicurezza e ad un'equipe che assisterà i piccoli ospiti in ogni momento.

Verrà organizzata la Karting School ovvero la scuola di avviamento al Karting dedicata a bambini e ragazzi dai 6 ai 13 anni. La scuola avrà il duplice obiettivo di promuovere questo sport tra i giovanissimi (dal quale provengono importanti nomi dell'automobilismo sportivo F1) e nel contempo insegnare loro i principi dell'educazione stradale, come le norme di comportamento, i segnali principali e le condizioni di sicurezza.

I corsi avranno una forte valenza "educativo – formativa", si terranno in orari extrascolastici ed avranno vari livelli, base o avanzato. La scuola metterà a loro disposizione gratuitamente tutto l'abbigliamento tecnico (sottocasco, casco, tuta e guanti) e le attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività.

Per i cosiddetti "meno giovani" qualche "giro in pista" servirà loro per competere, gareggiare con amici oltre che a distrarsi e rilassarsi in compagnia.

La struttura sarà aperta tutto l'anno ed oltre alla pista da kart i frequentatori avranno a loro disposizione anche un'ampia zona ristorazione con ristorante - bar con una capienza di circa 200 posti a sedere, una sala multi giochi per i più grandi e, per i bambini piccoli, uno spazio a loro dedicato, oltre ad un'area con maxi schermi per seguire le manifestazioni sportive.

All'interno vi sarà anche uno spazio dedicato agli appassionati dell'arrampicata sportiva libera "free climbing" con una vera e propria parete da arrampicata alta 9 metri, però al coperto utilizzabile quindi tutto l'anno.

Vi saranno svolte durante l'anno manifestazioni inerenti il mondo dei motori quali presentazione di nuovi modelli sia di auto che di moto.

All'interno della struttura troveranno occupazione 12/14 persone con mansioni che vanno dal cassiere, all'addetto all'area shop, al personale per la ristorazione, al responsabile della struttura, al personale addetto alla stessa, alla segreteria, alla contabilità e alla direzione.

L'iniziativa si spera sia vista con grande riguardo e particolare interesse da parte degli organi amministrativi quali Comune, Regione, Circoscrizione, ecc. vuoi per l'iniziativa imprenditoriale vuoi per la possibilità occupazionale che la stessa offre.

Sono diverse le categorie di professionisti che ad oggi hanno dichiarato la loro disponibilità a sottoscrivere abbonamenti annuali. Si possono ritenere circa 1/1.200 abbonamenti. La società proponente l'iniziativa e di gestione, "KARTODROMO di S. QUIRICO s.r.l." sarà composta dalla Scotta Impianti s.r.l., dalla Cacciati Costruzioni s.r.l. e dal prof. Maurizio Maccarini rettore del Collegio Valla dell'Università di Pavia, la stessa sarà partecipata dalla Regione Liguria, più nello specifico dalla Ligur Capital Spa, che entrerà a far parte del capitale sociale. La copertura finanziaria dell'iniziativa è data quindi, proporzionalmente alla quote di partecipazione al capitale sociale, dai soggetti sopra indicati oltre che, in minima parte dall'erogazione di un mutuo effettuato dalla Banca nazionale del lavoro. A vostra richiesta, se dovesse occorrere, invieremo Business Plain Recap – Costi di impianto – Costi di gestione – Budget anno – Impostazioni e risultati del futuro realizzando kartodromo oltre che alle brochure di presentazioni delle società partecipanti.

Premessa

L'area oggetto di intervento trova sua ubicazione naturale sulla sponda orografica sinistra del Torrente Polcevera, immediatamente ad est del tracciato ferroviario e della stessa direttiva stradale. Posto ad una quota di poco più di 60 m s.l.m., il sito oggetto di studio è costituito da un'area antropica impermeabilizzata, contraddistinta da una serie di capannoni industriali costruiti con un orientamento prevalente perpendicolare a quello all'asta principale del corso d'acqua.

Il capannone in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra, ha una pianta rettangolare e una struttura portante in travi e pilastri in c.a. prefabbricato. L'intervento è ubicato al piano primo dell'immobile e prevede la realizzazione di una pista per go-kart con annessi spazi per il ricovero e revisione dei mezzi, spazi per spettatori, uffici, nonché la realizzazione di un piano ammezzato con aree adibite a ristorante, bar, video giochi, con vista sulla pista dei go-kart. Per l'accesso al piano primo si è optato per la realizzazione di una rampa carrabile composta da travi e pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato precompresso e/o ad armatura lenta, con travatura secondaria e piano carrabile in acciaio.

La proprietà intende realizzare l'intervento in accordo con il Comune di Genova per gli aspetti inerenti le opere di urbanizzazione e l'assetto urbanistico da conseguire.

In particolare verranno realizzati i parcheggi pubblici e privati secondo gli standard di legge nonché la quota di verde pubblico attrezzato.

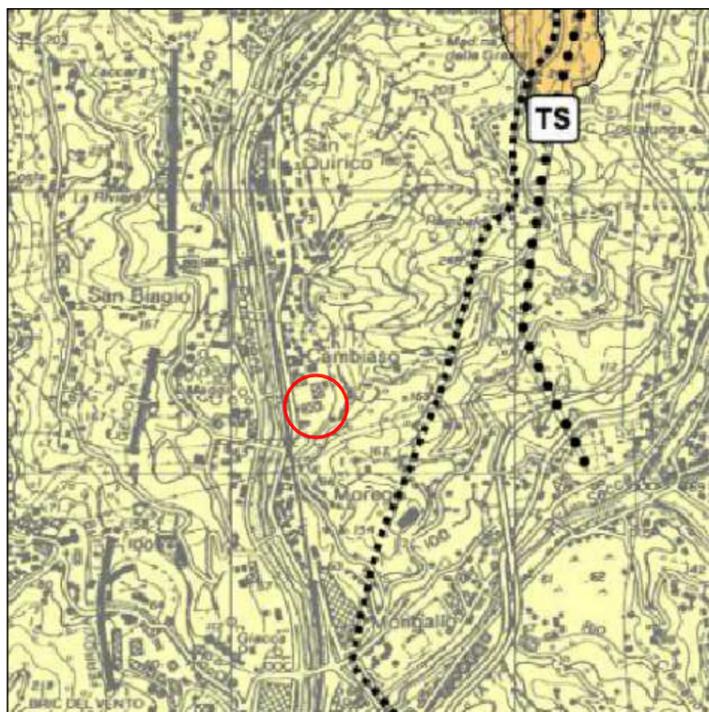
Il progetto preliminare ed il suo rapporto con il quadro normativo, dei vincoli e degli strumenti di pianificazione urbanistica, territoriale ed ambientale è rappresentato nei diversi elaborati che compongono il presente studio.



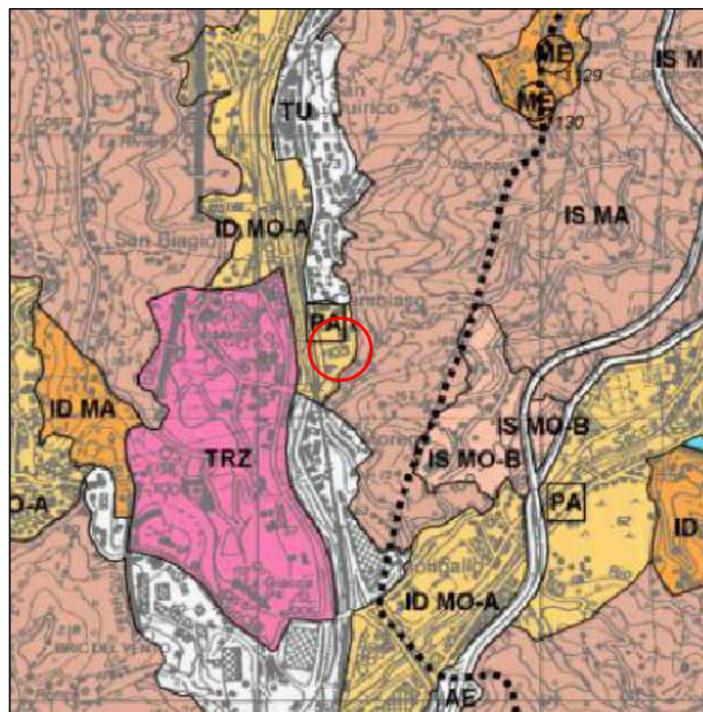
stralcio carta tecnica regionale



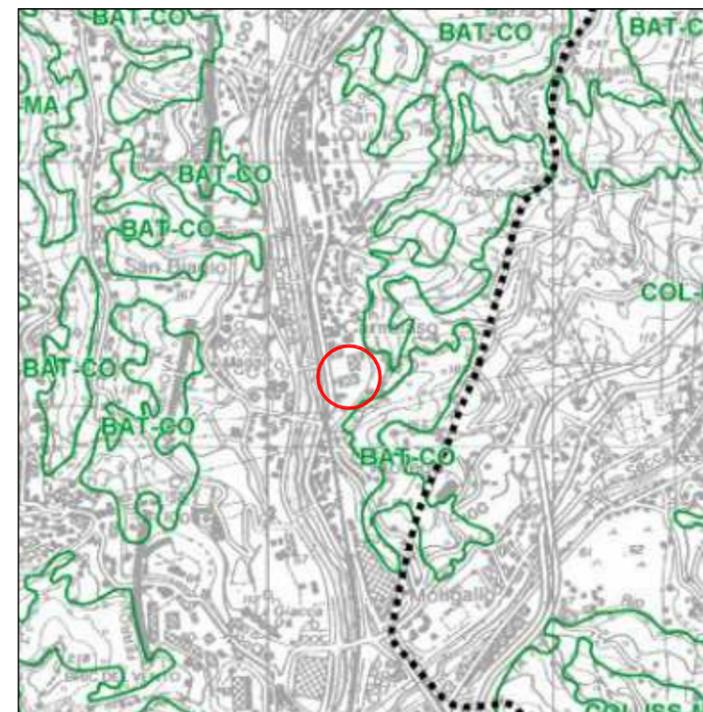
foto aerea (da google maps)



stralicio assetto geomorfologico - scala 1:25000



stralicio assetto insediativo - scala 1:25000



stralicio assetto vegetazionale - scala 1:25000

La disciplina paesistica (PTCP)

Assetto insediativo Regime ID-MO-A

1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.
3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto esser riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Assetto geomorfologico - regime MO-B

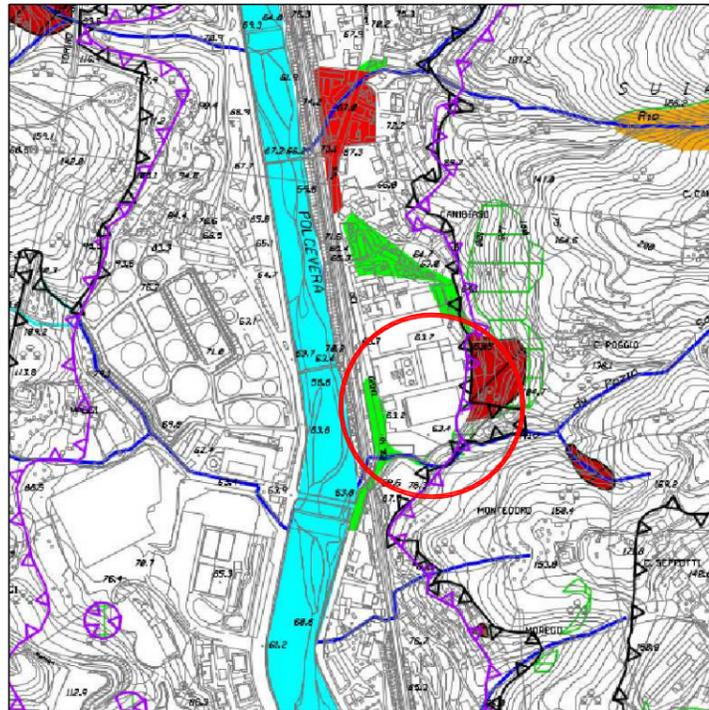
1. Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

Assetto vegetazionale - regime COL-ISS-MA COL

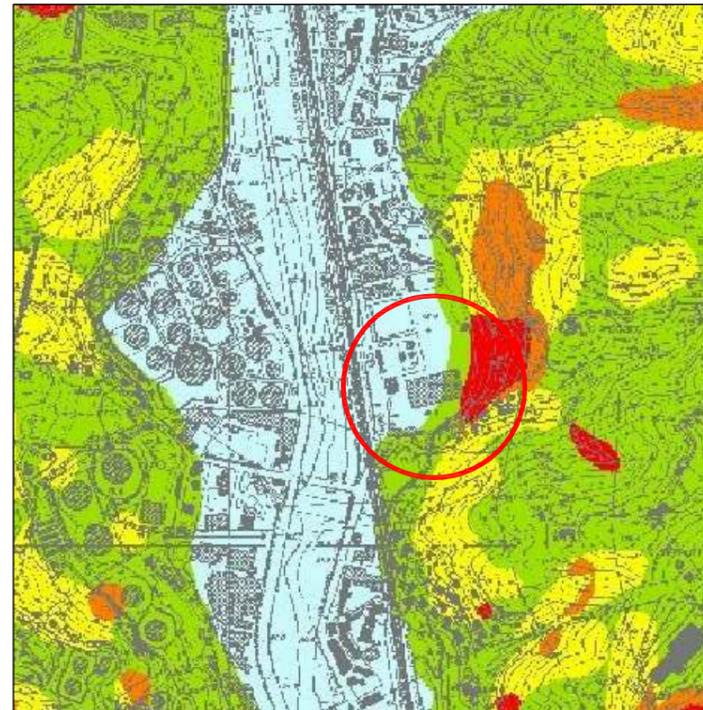
1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.
2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti del territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.

ISS

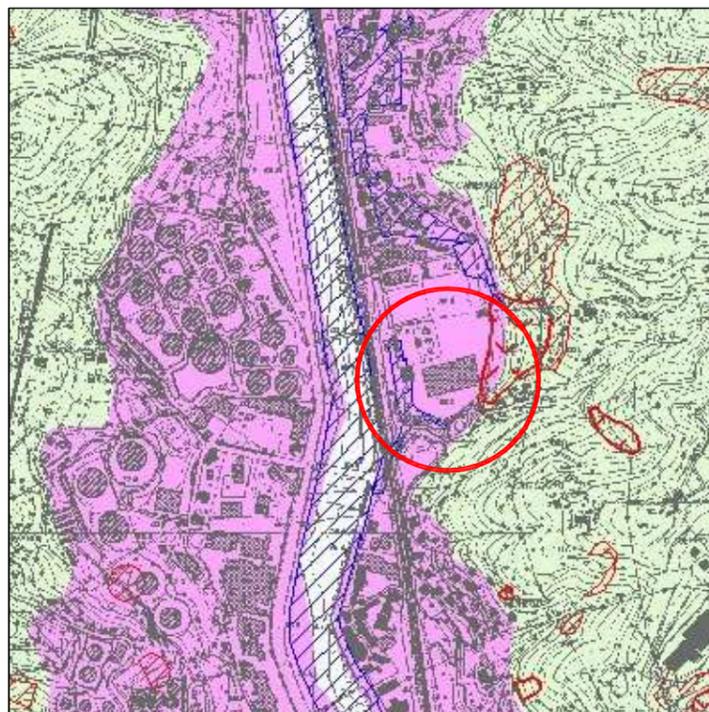
1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.



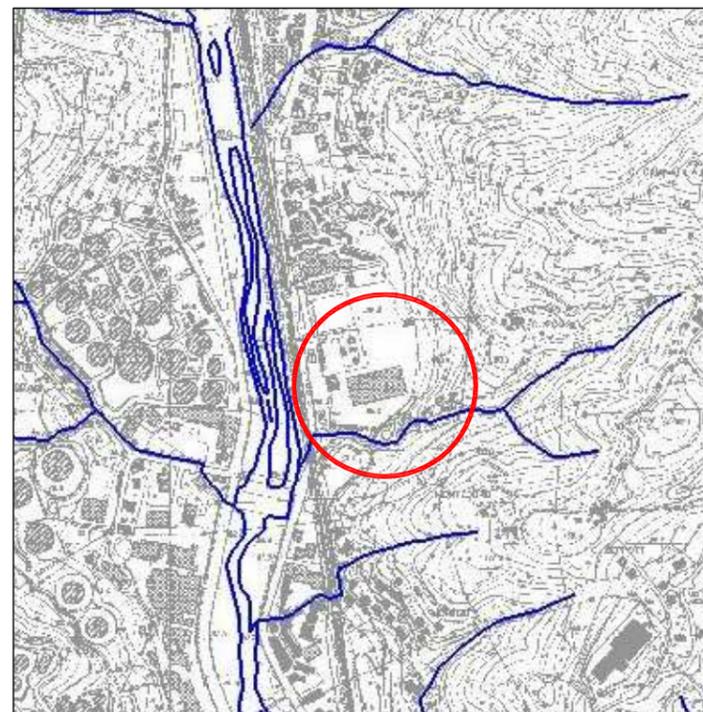
stralcio carta dei vincoli - scala 1:10000



stralcio carta suscettività al dissesto - scala 1:10000



stralcio carta dei regimi normativi - scala 1:10000



stralcio carta reticolo idrografico principale - scala 1:10000

I Piani di Bacino stralcio

Aree di inondabilità

L'intervento non ricade in nessuna area di inondabilità del Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

Suscettività al dissesto

L'intervento risulta in area di suscettività molto bassa e bassa, mentre a monte del fabbricato risulta un'area in frana attiva

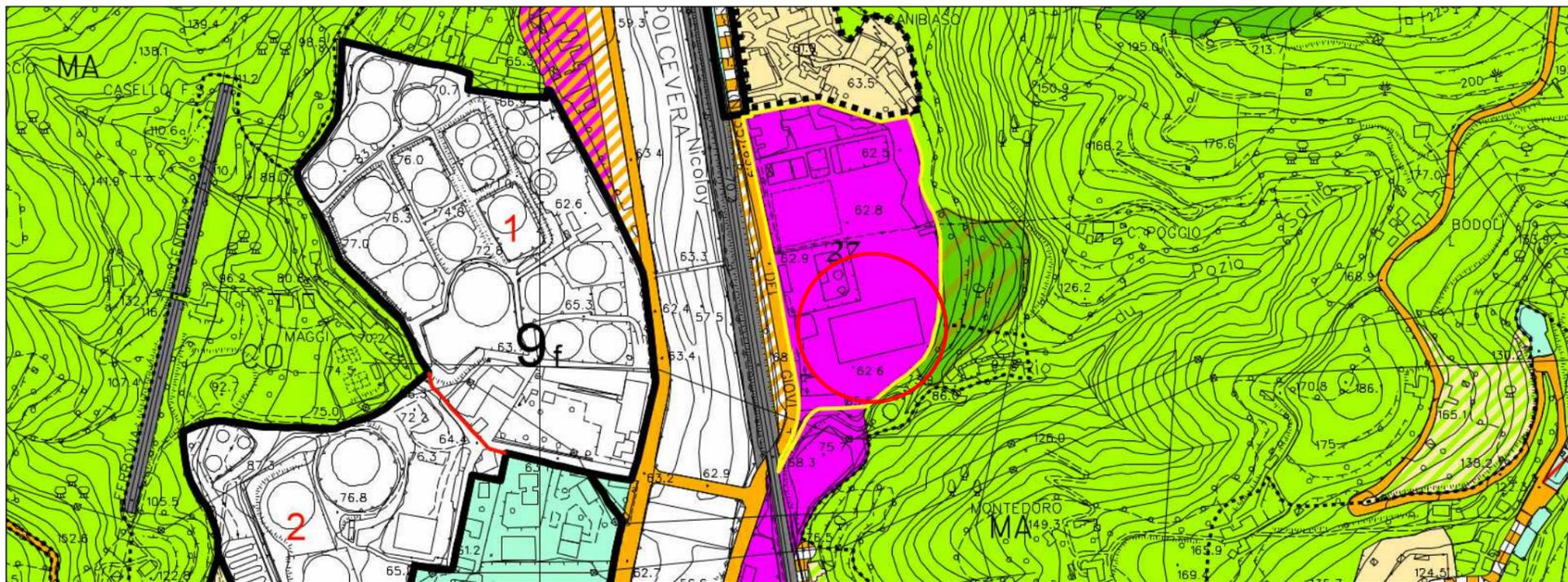
Vincolo idrogeologico

l'area di intervento ricade, solo per una piccola porzione a monte del fabbricato, all'interno del limite del vincolo idrogeologico.

Regimi normativi

FVU - "ambiti di fondovalle e di versante urbano": parti di territorio ormai definitivamente inglobate nella struttura urbana; in esse comprese le aree golenali e le risalite verso monte anche di forte acclività ove non esistono momenti di discontinuità nella struttura insediativa. L'approvazione dei progetti degli interventi compatibili ai sensi degli articoli 17, 18, 19, 20 e 21 che comportino movimenti di terreno ovvero ne modificano il carico, è subordinata alla presentazione d'apposita perizia geologica, geomorfologica e geologico-geotecnica, con particolare riguardo alla stabilità dei versanti, che attesti la coerenza tra le soluzioni progettuali previste e le condizioni puntuali e generali di stabilità e di carico ammissibile, ed alla situazione locale della rete idraulica minore; la predetta perizia assolve anche, ove previsto, le finalità di cui alla L.R. n. 22/1984 e delle circolari applicative e di cui alla L.R. n. 4/1999.

N.B. per ulteriori approfondimenti si rimanda all'allegato B "Relazione geologica di fattibilità"



LEGENDA			

Stralcio del PUC - assetto urbanistico su base ctr - scala 1:5000

Zona D: Produttivo

1. La zona D é formata da parti del territorio, edificate o libere, per insediamenti produttivi o assimilabili destinate ad essere mantenute, trasformate, completate o costruite.

Sottozona DD: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DD la funzione caratterizzante é industria e artigianato.

2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
- terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, depositi e commercio all'ingrosso, parcheggi pubblici e privati e viabilità secondaria;
 - esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con esclusione per i generi alimentari, pubblici esercizi, connettivo urbano, con le limitazioni dimensionali individuate nella disciplina degli interventi;
 - servizi pubblici e privati, compatibili e qualificanti sotto il profilo ambientale;
 - impianti produttivi e servizi speciali, compatibili sotto il profilo ambientale.

3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni. Possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico soltanto gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate solo se attivi e regolarmente autorizzati ai sensi della relativa normativa di settore.

Sottozona DD: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DD, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

- 1.1 Manutenzione ordinaria e opere interne: consentite.
- 1.2 Manutenzione straordinaria: consentita.
- 1.3 Restauro scientifico: non previsto.

1.4 Restauro conservativo: prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.5 Risanamento conservativo: consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

1.6 Cambio d'uso: consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.; per l'introduzione di connettivo urbano o di pubblici esercizi, l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vige a partire da mq. 200 di S.A..

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- per l'introduzione di connettivo urbano e di pubblici esercizi, servizi privati, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita la S.A. non può superare il 20% della S.A. disponibile; all'interno di tale quantità la S.N.V. non può superare il 10% della S.A. disponibile fino ad un massimo di 5.000 mq.;

- E' inoltre consentito il cambio d'uso nel limite del 30% della S.A. disponibili per l'introduzione di attività commerciali di generi "non alimentari special", limitatamente alla tipologia dei mezzi di trasporto e macchinari, con S.N.V. massima di mq. 5000, esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, o parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AC nonché di edifici demoliti nella sottozona AS e di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.; di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.; di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM nella misura del 50% della S.A.; di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche;
- i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso solo mediante reperimento di parcheggi alternativi.

1.7 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici: consentiti per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo per frazionamento che generi incremento di unità immobiliari.

1.8 Ristrutturazione edilizia: consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.

Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.

1.9 Incremento di Superficie Agibile: consentito limitatamente agli edifici compatibili:

- nei limiti previsti dagli interventi classificati di ristrutturazione edilizia con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare il verde di arredo;
 - per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
- Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona DD gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi.

1.2 Ove gli edifici interessati dall'intervento siano significativi sotto il profilo dell'archeologia industriale, ne é prescritta la conservazione degli elementi documentari, salvo comprovato caso di dissesto statico.

1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali e le zone A, mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo e ambientale.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

1.4 Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici con permanenza di persone al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

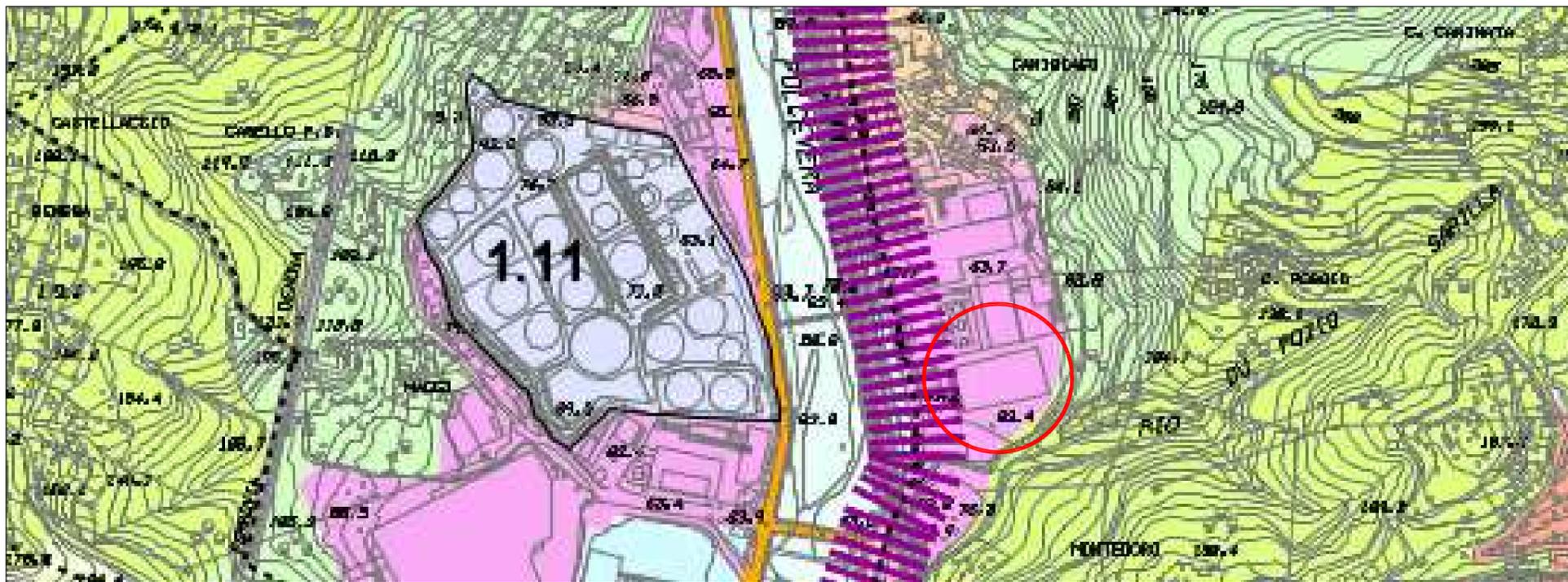
art. DD4) Sottozona DD: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona DD, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 Sistemazione superficiale delle aree: consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi, chioschi, impianti sportivi scoperti pubblici e privati.

1.2 Demolizione: consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare parcheggi e sistemazione superficiale delle aree, nonché edifici compatibili secondo la disciplina delle nuove costruzioni.

Gli edifici residenziali demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BB-RQ nella misura del 50% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.



Stralicio del PUC - assetto urbanistico su base ctr - scala 1:5000

AR-PI
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE

AR-PI-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali Industria artigianato e logistica, impianti produttivi speciali e tecnologici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Complementari

Rimessaggi, commercio all'ingrosso, artigianato minuto, pubblici esercizi escluso le sale da gioco polivalenti e le sale scommesse (corretto con DD 118.21.0./04/2012) Parcheggi privati Parcheggi pertinenziali.

AR-PI-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, per le funzioni ammesse.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario riconducibili ad esempi di archeologia industriale.

Nuova costruzione

Consentita per realizzare:

- a) ampliamento volumetrico di edifici comportante l'incremento della S.A esistente eccedente il 20% e comunque entro il limite di I.U.I. per la costruzione di nuovi edifici;
- b) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell 'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario riconducibili ad esempi di archeologia industriale, a parità di S.A. ove sia superiore all'I.U.I. massimo consentito per la costruzione di nuovi edifici;
- c) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali:
 - I.U.I. massimo 1,25 mq/mq;
 - Le funzioni ammesse complementari compresi i parcheggi privati in struttura fuori terra sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq;
- d) parcheggi privati pertinenziali;
- e) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP.

Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- i successivi cambi d'uso per l'introduzione di funzioni complementari sono ammessi nel limite dell 'I.U.I. massimo consentito per le nuove costruzioni per tali funzioni;
- rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo delle tettoie;
- altezza non superiore a m. 16 o all'altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale.

Cessione di aree per standard

Spazi pubblici, nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione.

Flessibilità

Fermi restando i parametri e requisiti dianzi indicati, per attività da insediare relative a funzioni oggetto di delocalizzazione in dipendenza di interventi di pubblica utilità, la relativa S.A. è aggiuntiva rispetto all'I.U.I. massimo ammesso.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Sistemazione superficiale delle aree

Consentita per realizzare parcheggi a raso privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi.

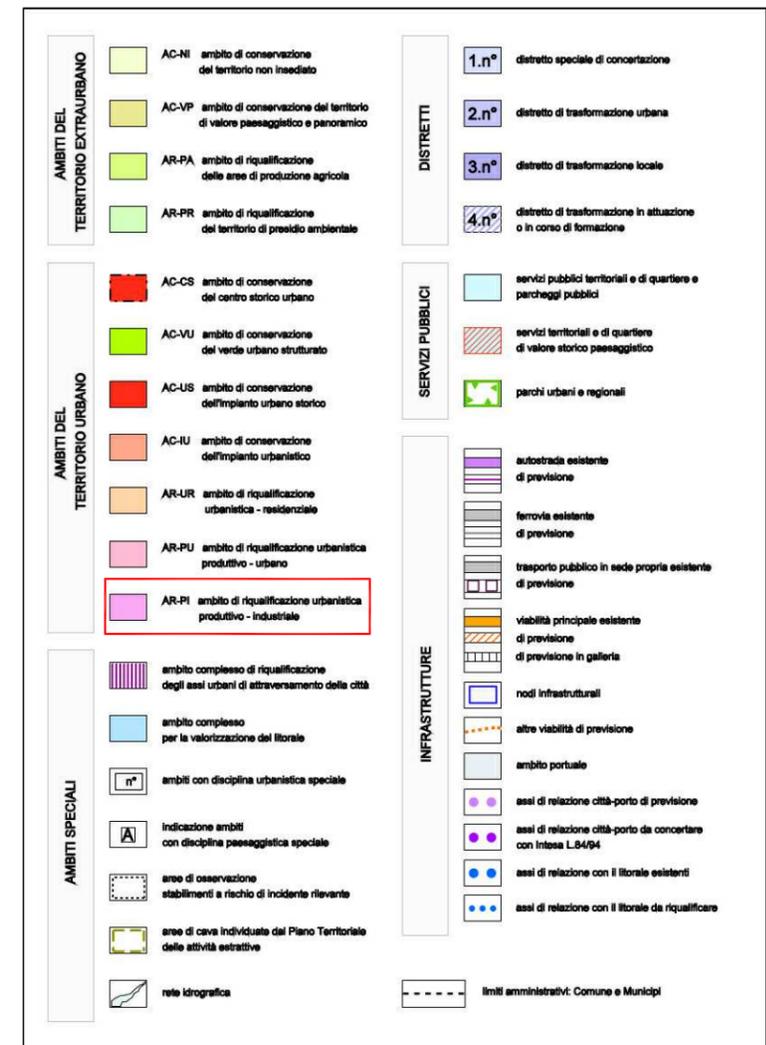
Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

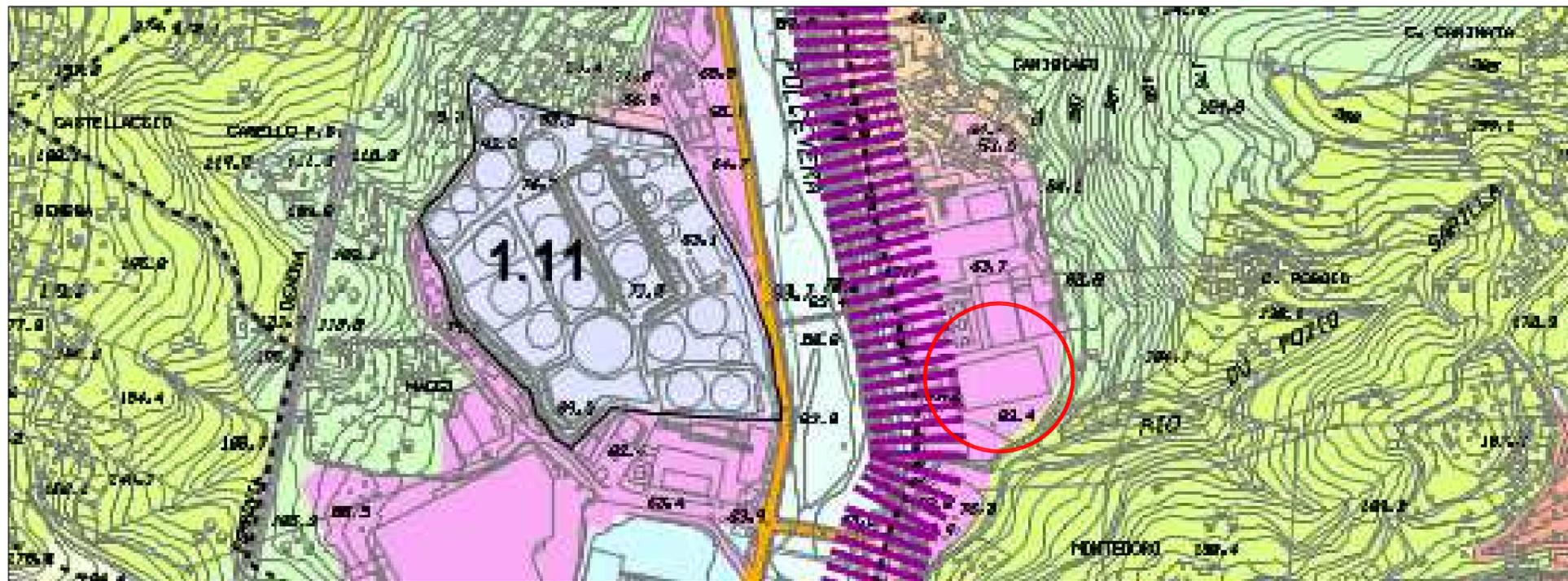
Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell 'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi, di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto,

coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all 'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.





Stralcio del PUC - assetto urbanistico su base ctr - scala 1:5000

AR-PI-3 Disciplina delle distanze

I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 5,0 dai confini di proprietà;
- m. 10,0 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti con eccezione di edifici appartenenti allo stesso complesso produttivo;
- m. 5,0 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-PI-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;
- impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.

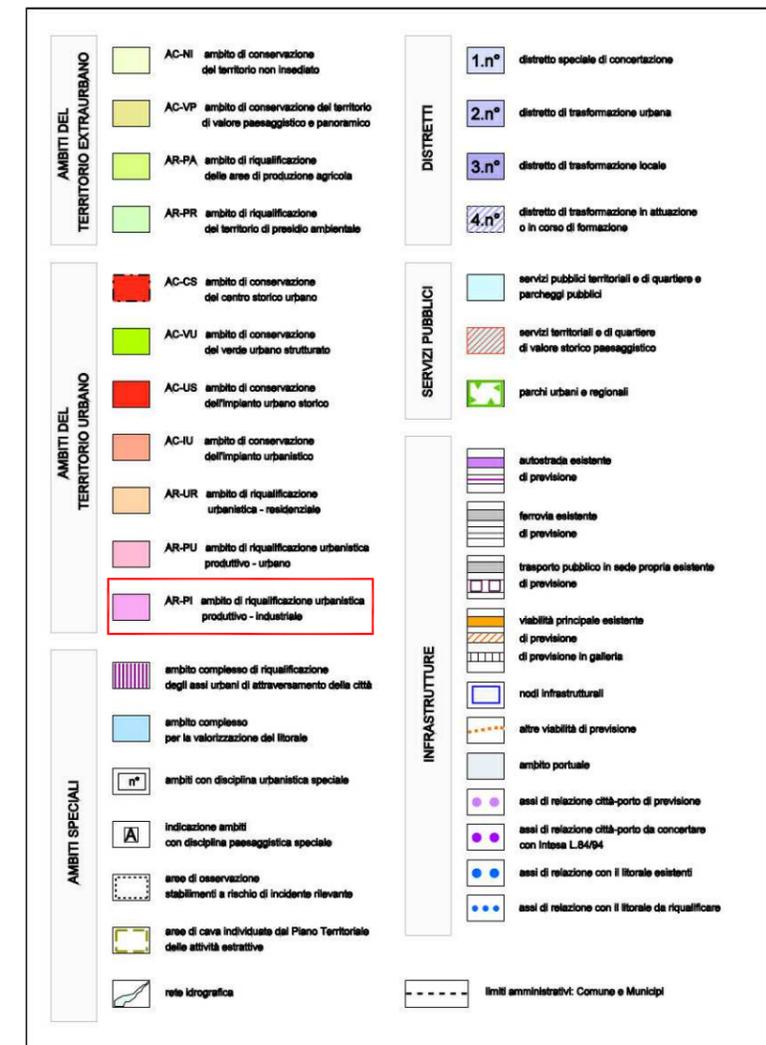
Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali, da disporsi prevalentemente al contorno.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.

Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alla recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità devono costituire oggetto di progettazione unitaria tenendo conto dei tratti carrabili esistenti in modo da adeguarsi alle dimensioni e uniformarsi ai caratteri costruttivi e di finitura.





Stralcio del PUC vigente - assetto urbanistico su base ctr - scala 1:5000

Stralcio del PUC adottato - assetto urbanistico su base ctr - scala 1:5000

Il P.U.C. vigente

Il P.U.C. vigente del Comune di Genova classifica l'immobile e la sua area di pertinenza come Zona DD artigianale-industriale produttiva dove "il Cambio d'uso è consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.; per l'introduzione di connettivo urbano o di pubblici esercizi, l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vige a partire da mq. 200 di S.A.. Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche: per l'introduzione di connettivo urbano e di pubblici esercizi, servizi privati, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita la S.A. non può superare il 20% della S.A. disponibile". (Norme di attuazione art. DD2 p.to 1.6)

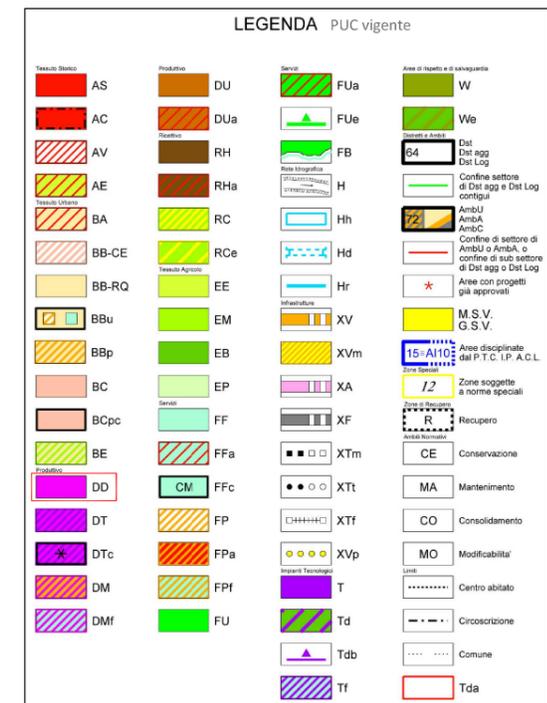
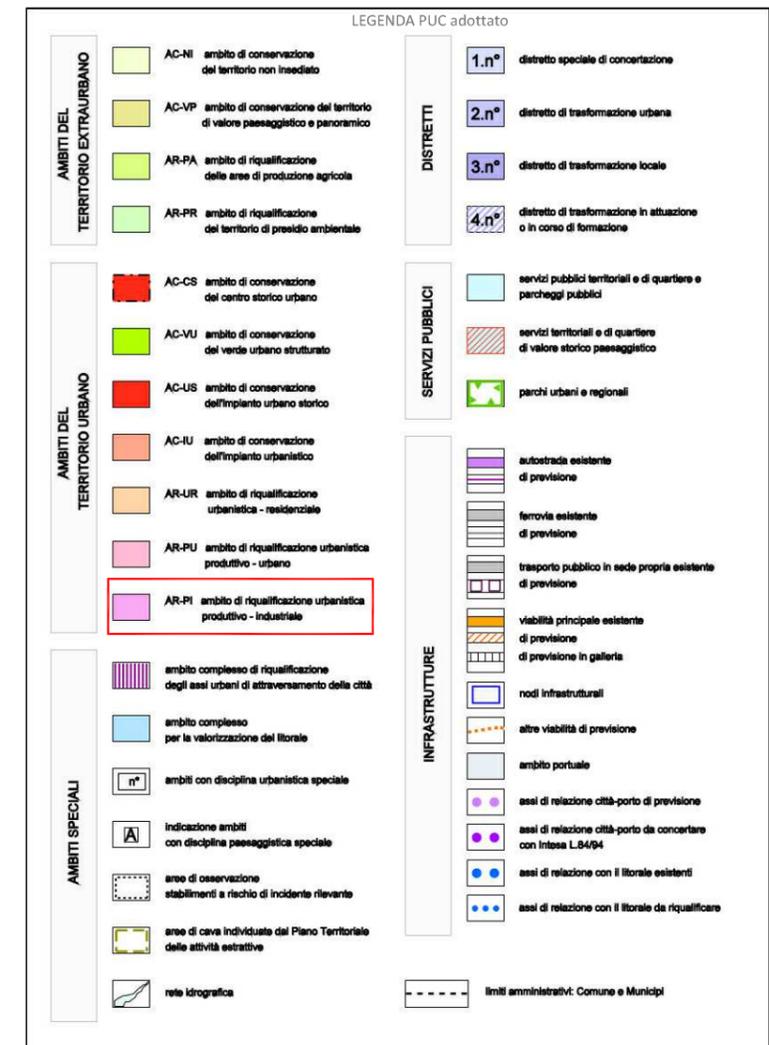
Il P.U.C. adottato

Il P.U.C. adottato del Comune di Genova classifica l'immobile e la sua area di pertinenza come Zona AR-PI artigianale-industriale produttiva dove " Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni: i successivi cambi d'uso per l'introduzione di funzioni complementari sono ammessi nel limite dell'I.U.I. massimo consentito per le nuove costruzioni per tali funzioni"

Il Progetto in deroga

L'intervento in progetto prevede il cambio di destinazione d'uso del primo piano dell'immobile esistente in kartodromo (pubblico esercizio) che supera il limite del 20% della S.A. disponibile del P.U.C. vigente, mentre non rientra nelle limitazioni del P.U.C. adottato che specifica solo interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione per il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto si chiede la deroga al punto 1.6 del paragrafo zone D: produttive delle N.A. del P.U.C. vigente, in quanto l'intervento consiste nel cambio di destinazione d'uso e aumento della S.A. di edificio esistente, mantenendo inalterate sia la sagoma che la volumetria.



RELAZIONE DI FATTIBILITA' STRUTTURALE

Dall'esame del progetto architettonico emerge la necessità di realizzare una rampa carrabile che permetta di raggiungere, dal punto di accesso all'area posto su via San Quirico, la quota del piano primo del capannone industriale. La struttura portante a sostegno della rampa dovrà pertanto rispettare le aperture esistenti al piano terra del capannone in modo da non precluderne l'utilizzo, oltre che permettere, sotto la zona coperta dalla rampa, una facile circolazione dei mezzi pesanti che percorrono quest'area. Un'ulteriore requisito prestazionale necessario per la destinazione di utilizzo della nuova rampa carrabile è che la stessa sia in grado di sostenere un carico uniformemente distribuito di 1000 kg/mq.

Con queste esigenze si è provveduto a ricercare la soluzione strutturale più idonea al loro soddisfacimento e che in aggiunta permettesse di garantire un'elevata velocità di esecuzione oltre che un buon rapporto costi/benefici.

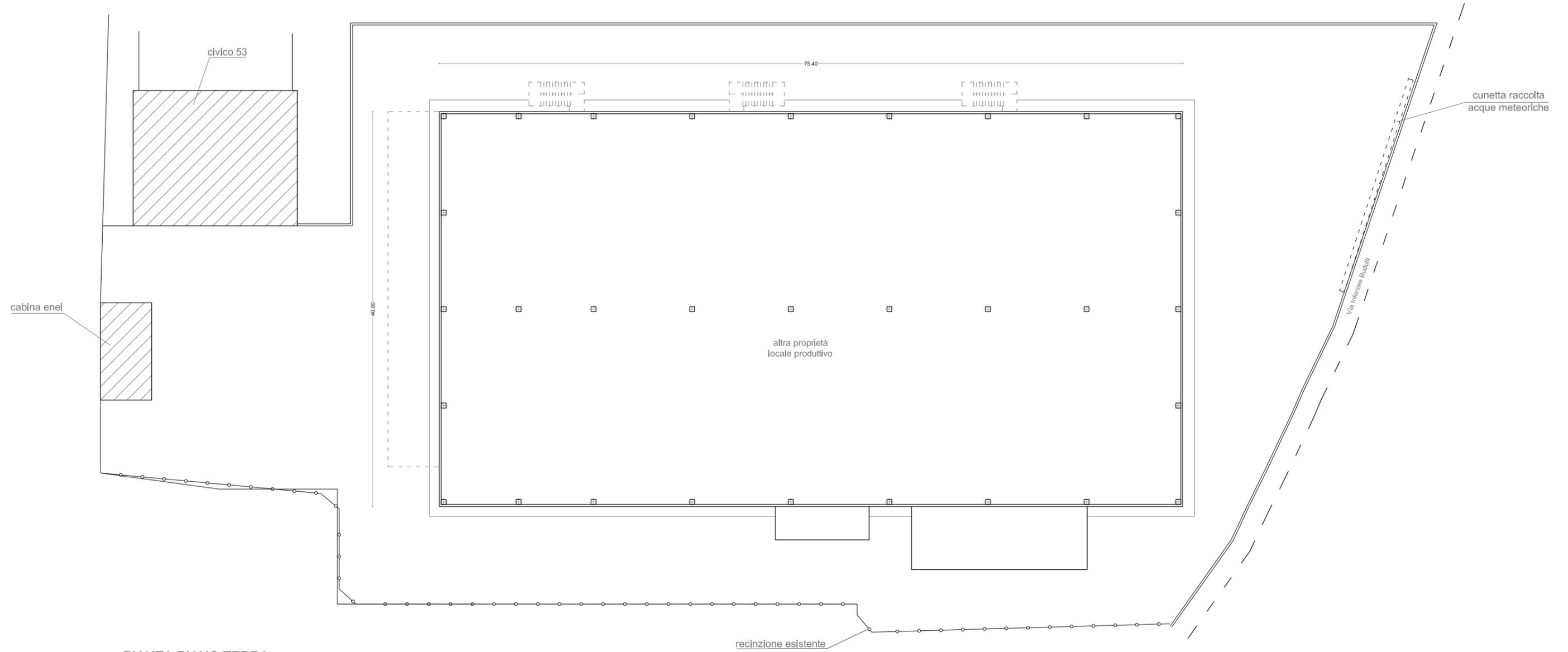
Alla luce di tali premesse si è optato per la realizzazione di una struttura composta da travi e pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato precompresso e/o ad armatura lenta, con travatura secondaria e piano carrabile in acciaio. Nello specifico gli elementi portanti verticali sono costituiti da pilastri prefabbricati a sezione quadrata dotati di mensole per l'appoggio (sia statico e sia sismico) della travatura primaria.

La travatura principale sarà formata da sezioni a "L" e a "T" rovescio tali da fornire sede d'appoggio per la travatura secondaria in acciaio formata da profilati tipo IPE ad altezza variabile a seconda delle luci da coprire. Il piano carrabile, in appoggio sulla travatura secondaria, sarà realizzato tramite grigliati metallici di classe 3 (adatti a transito di autocarri leggeri).

Dal punto di vista fondazionale, alla luce della scarsa capacità portante del terreno e per la compatibilità dei cedimenti differenziali presumibili, almeno per la quota parte meno profonda, si procederà con l'alloggiamento dei pilastri su plinti semi-prefabbricati sorretti da colonne in jet-grouting. Tale soluzione garantisce una corretta ripartizione dei carichi verticali alle zone più in profondità del terreno evitando così pericolosi fenomeni di cedimento differenziale delle fondazioni.

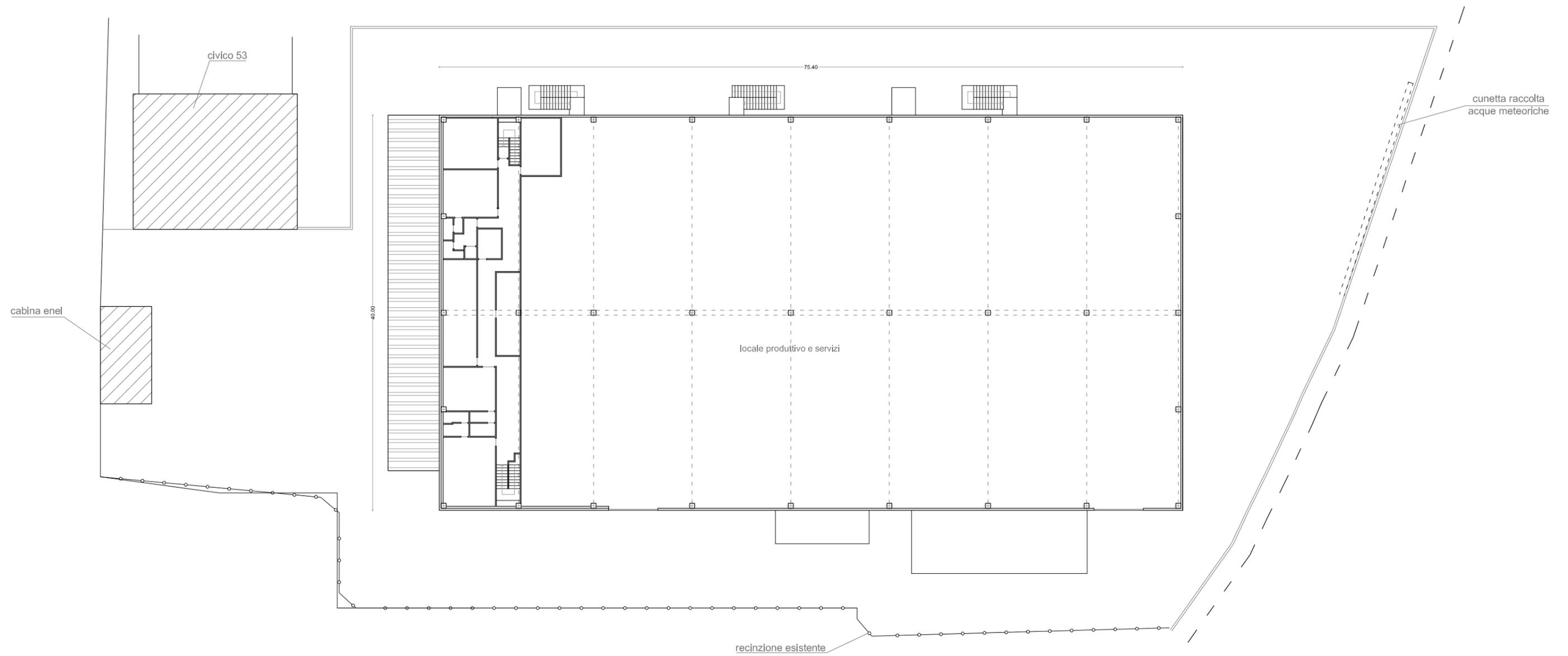
Qualora dovessero insorgere nelle successive fasi progettuali necessità o occorrenze non rilevabili a oggi, sarà possibile prevedere che la struttura con pilastri e travi primarie in calcestruzzo armato prefabbricato sia realizzata totalmente in acciaio. In questo modo, mantenendo inalterate le opere di fondazioni su pali e la travatura secondaria, si otterrebbe una struttura completamente in carpenteria metallica.

In conclusione si ritiene che, sia con la soluzione in calcestruzzo armato e acciaio e sia con la soluzione interamente in acciaio, si siano soddisfatte tutte le esigenze progettuali funzionali e distributive atte a garantire la completa fruibilità degli spazi di nuova realizzazione oltre a quelli esistenti.



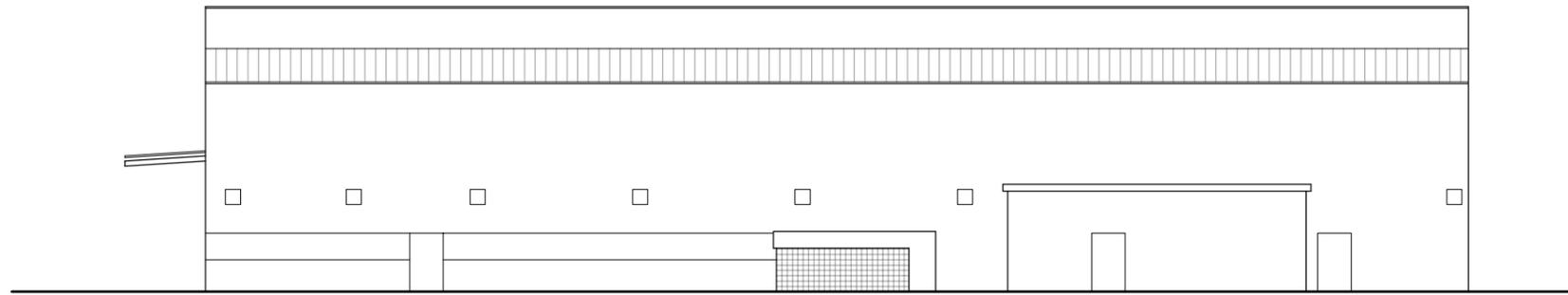
PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:400

Destinazione d'uso: Produttivo

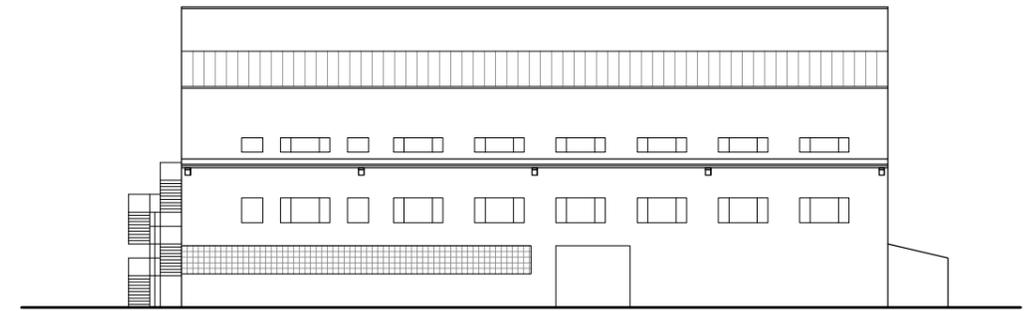


PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:400

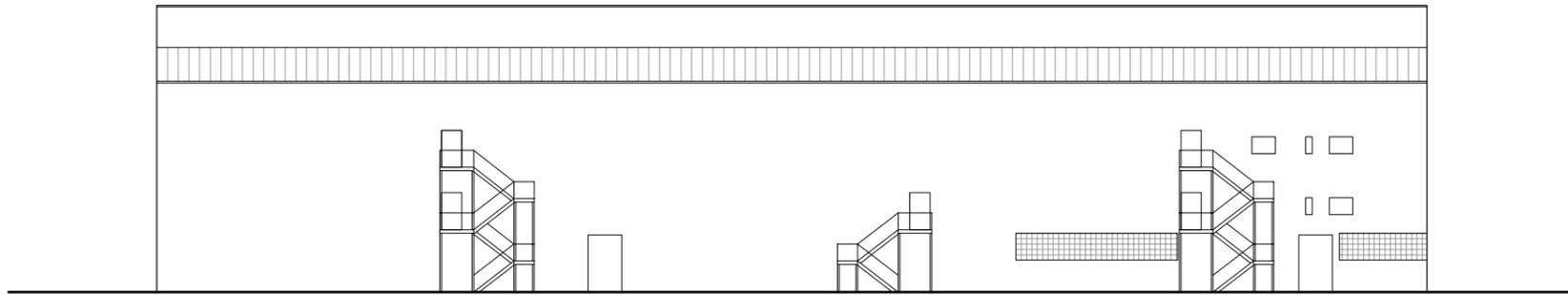
Destinazione d'uso: produttivo e servizi



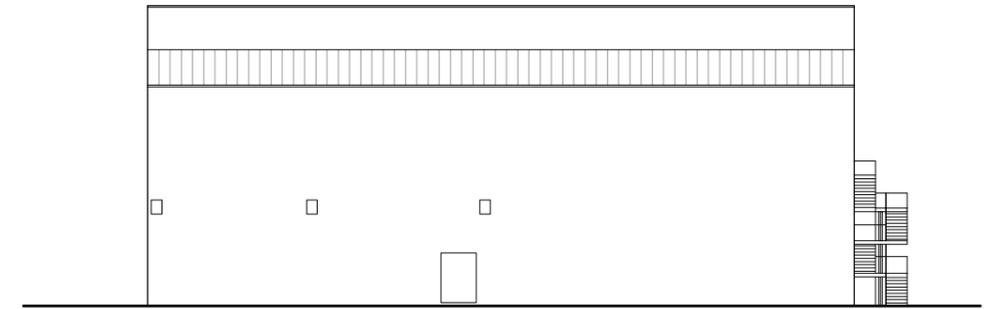
PROSPETTO SUD - Scala 1:400



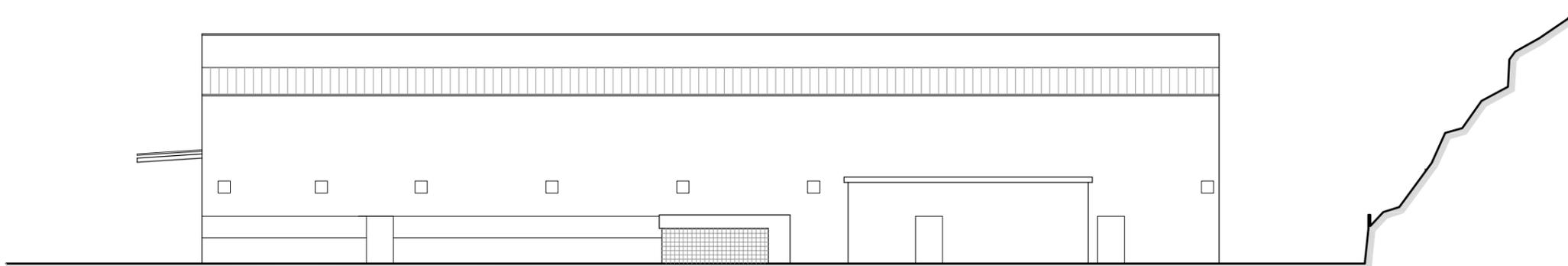
PROSPETTO OVEST - Scala 1:400



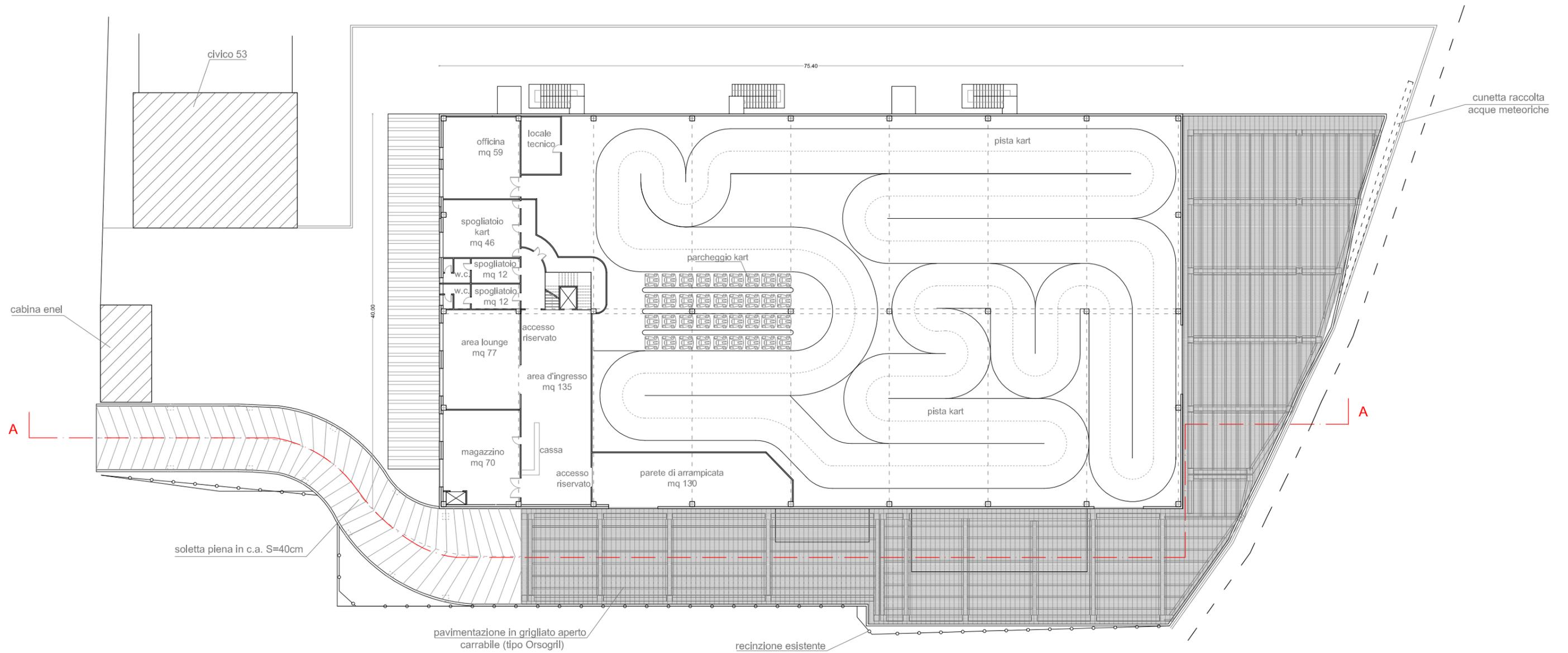
PROSPETTO NORD - Scala 1:400



PROSPETTO EST - Scala 1:400

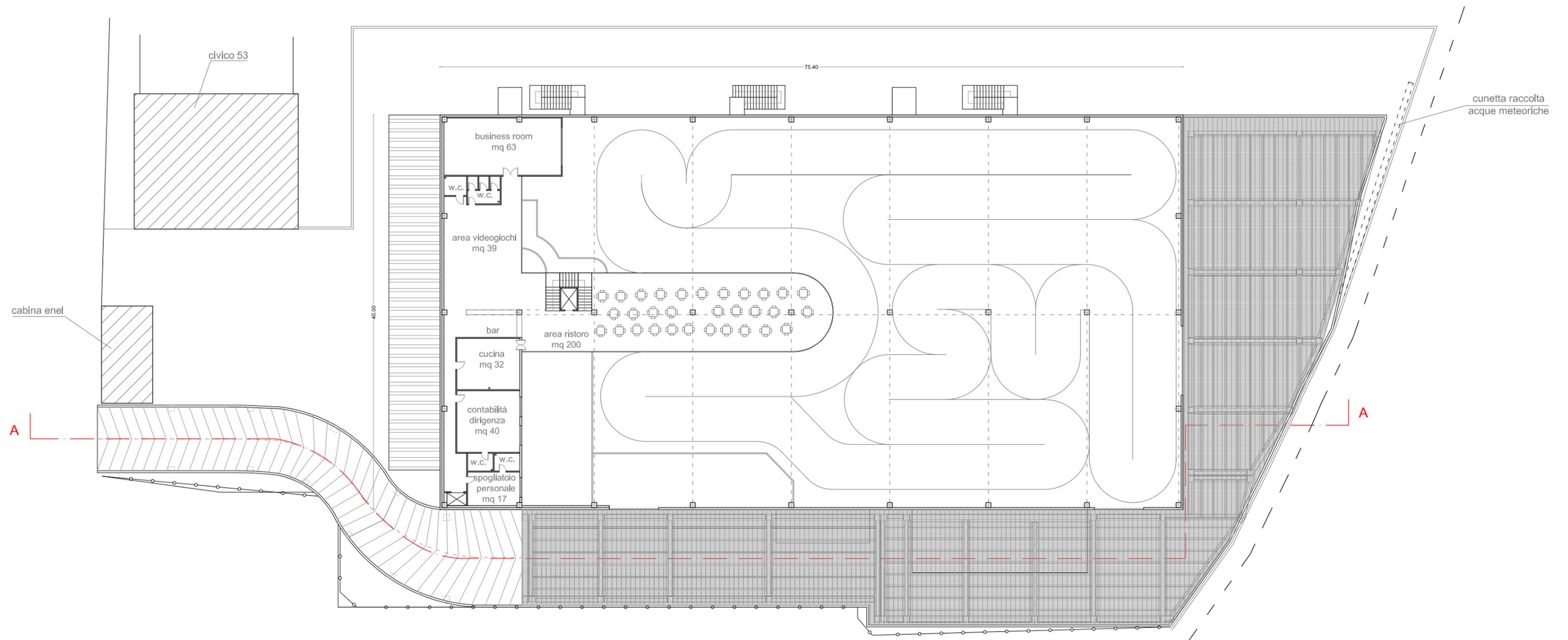


SEZIONE A-A - Scala 1:400



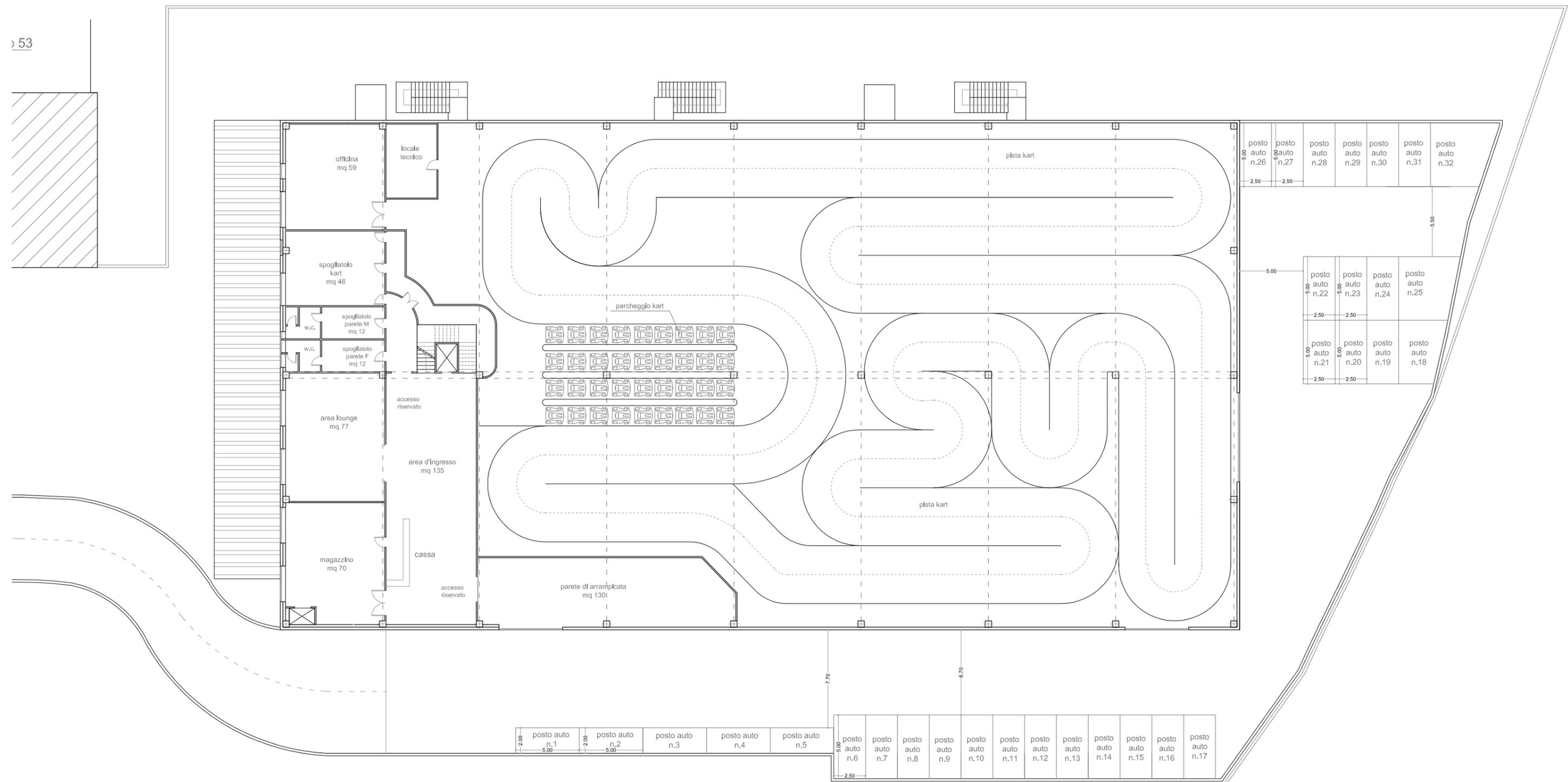
PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:400

Destinazione d'uso: Kartodromo



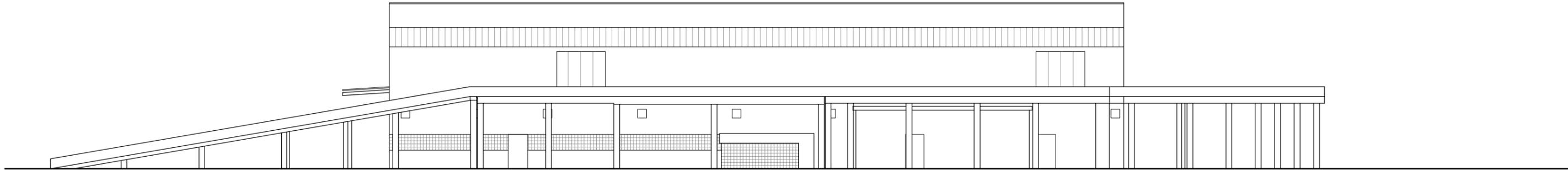
PIANTA PIANO SECONDO
Scala 1:400

Destinazione d'uso: Kartodromo

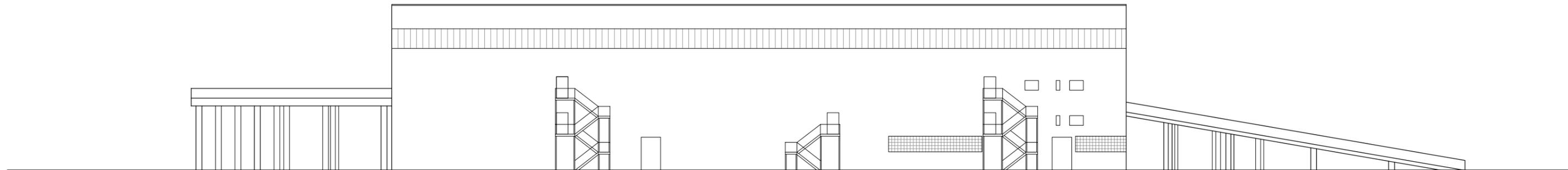


PIANTA PIANO PRIMO - ubicazione posti auto
Scala 1:300

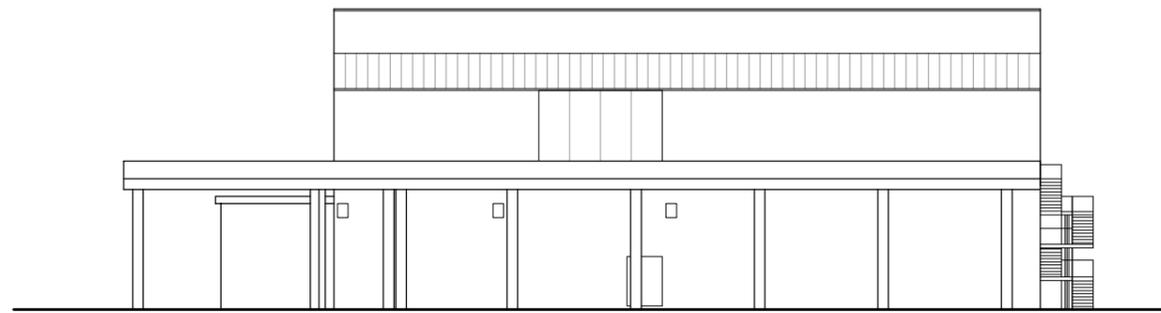
totale posti auto n. 32



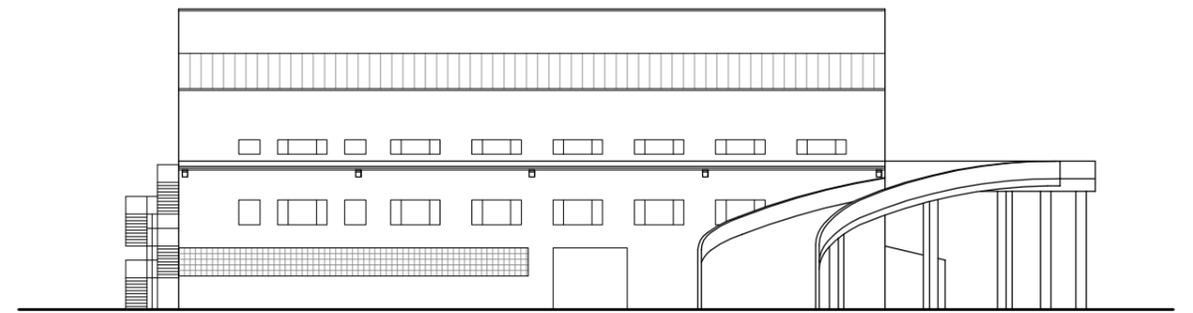
PROSPETTO SUD - Scala 1:400



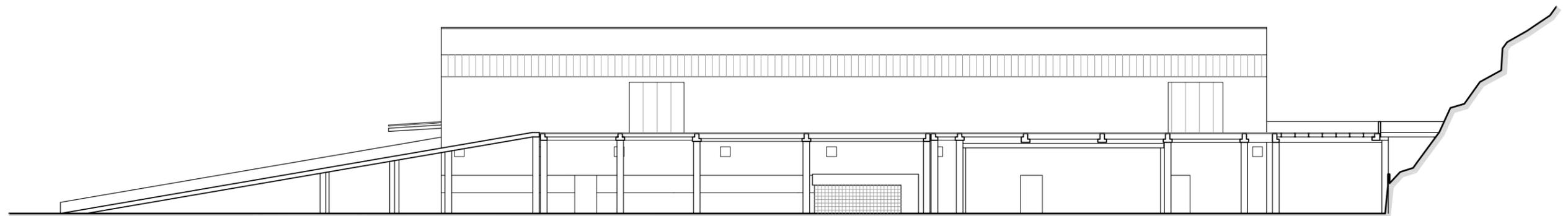
PROSPETTO NORD - Scala 1:400



PROSPETTO EST - Scala 1:400

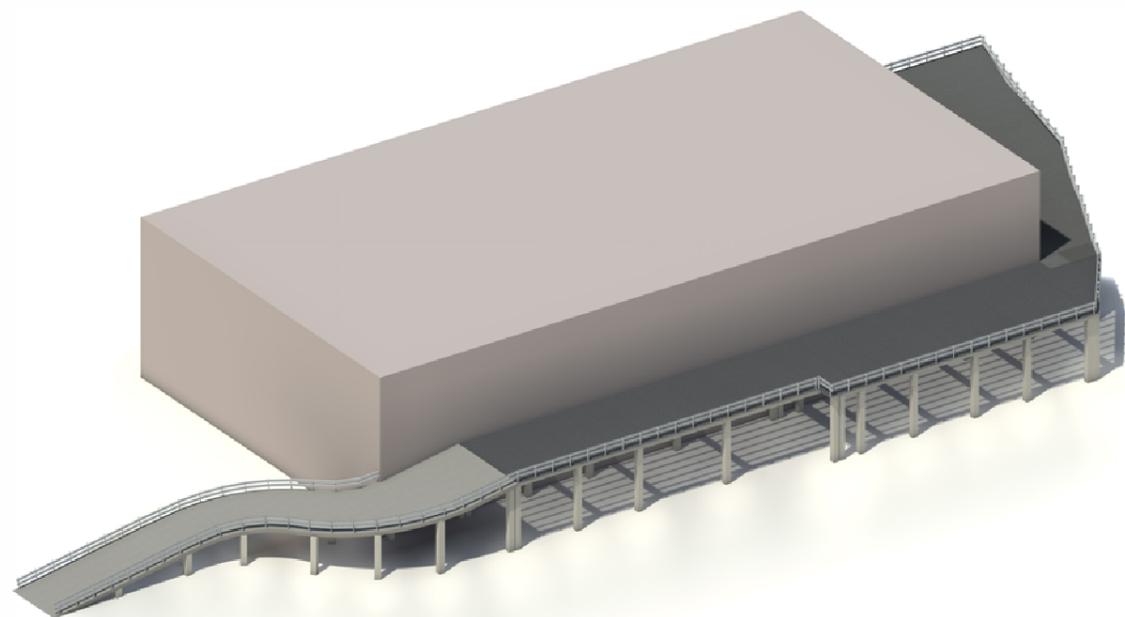


PROSPETTO OVEST - Scala 1:400

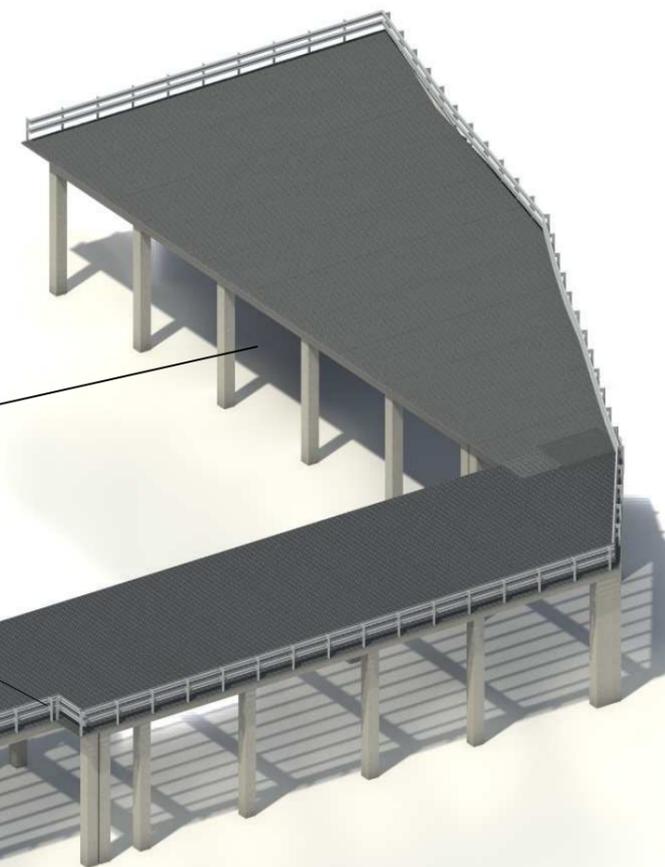


SEZIONE A-A - Scala 1:400

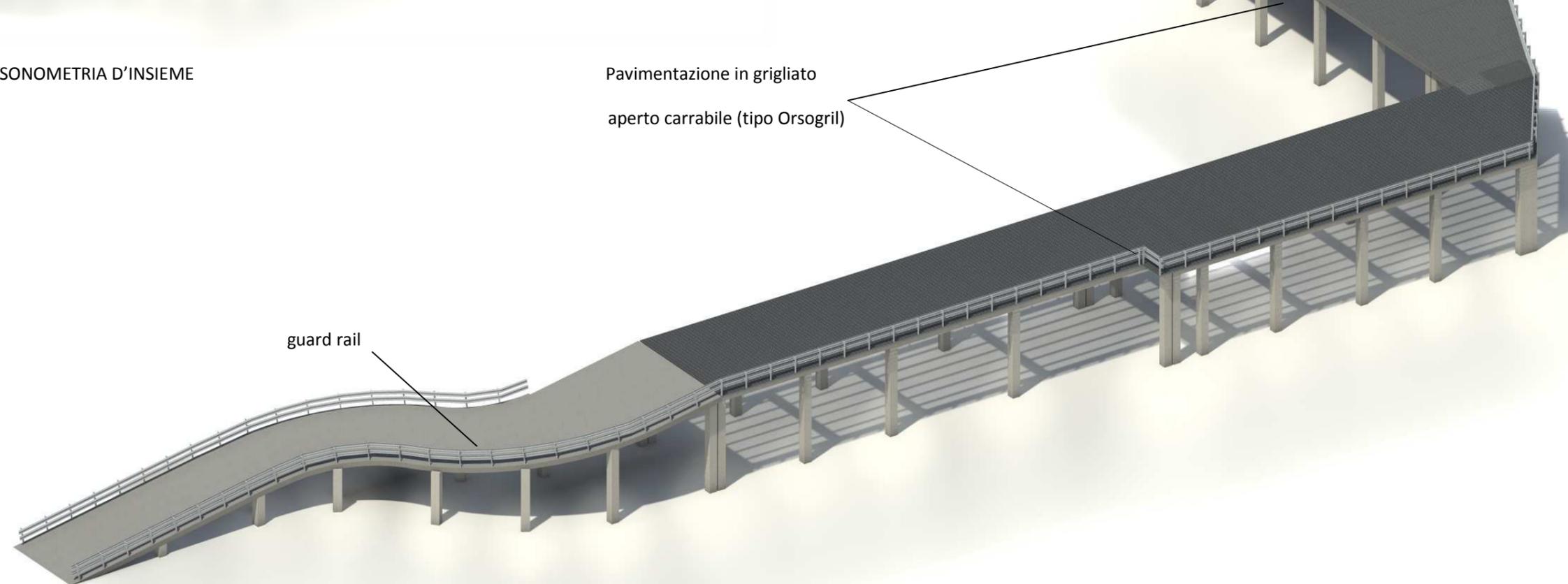
RENDERING E FOTOMONTAGGI



ASSONOMETRIA D'INSIEME

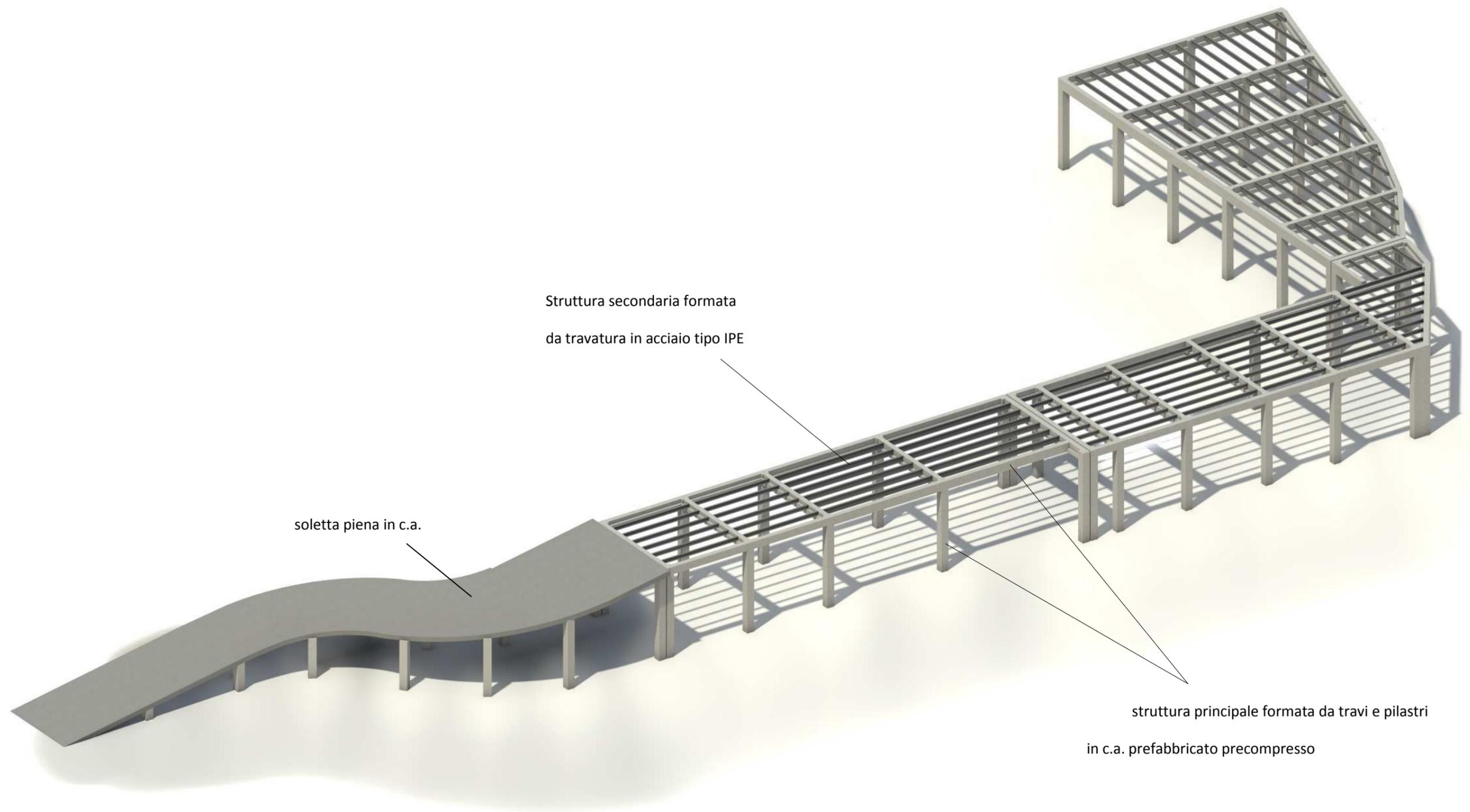


Pavimentazione in grigliato
aperto carrabile (tipo Orsogril)

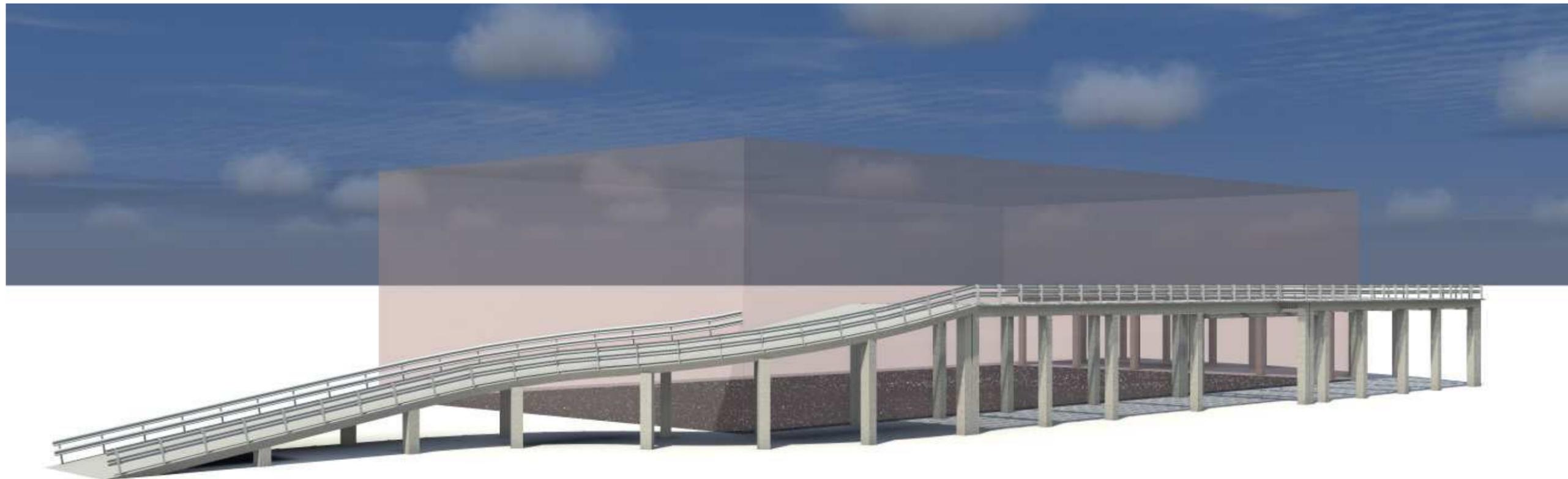


guard rail

ASSONOMETRIA DELLA STRUTTURA IN PROGETTO



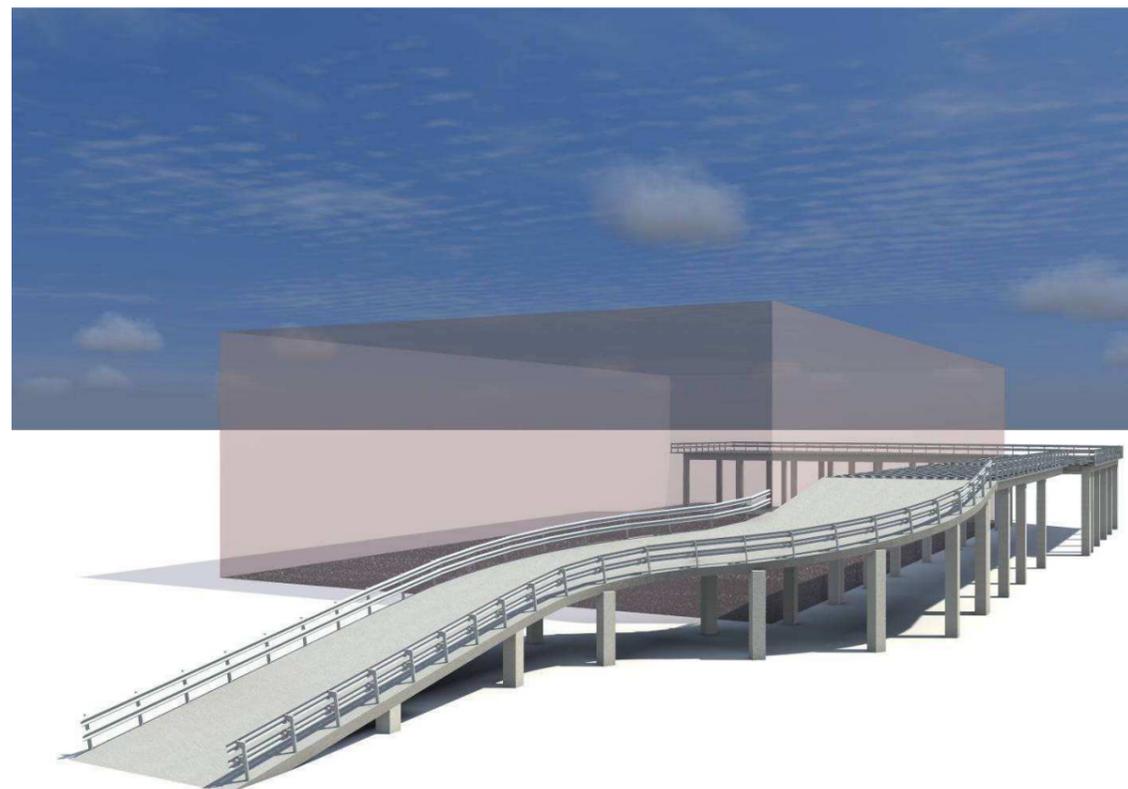
ASSONOMETRIA DELLA STRUTTURA IN PROGETTO



VISTA PROSPETTICA LATO SUD-OVEST



VISTA PROSPETTICA LATO EST



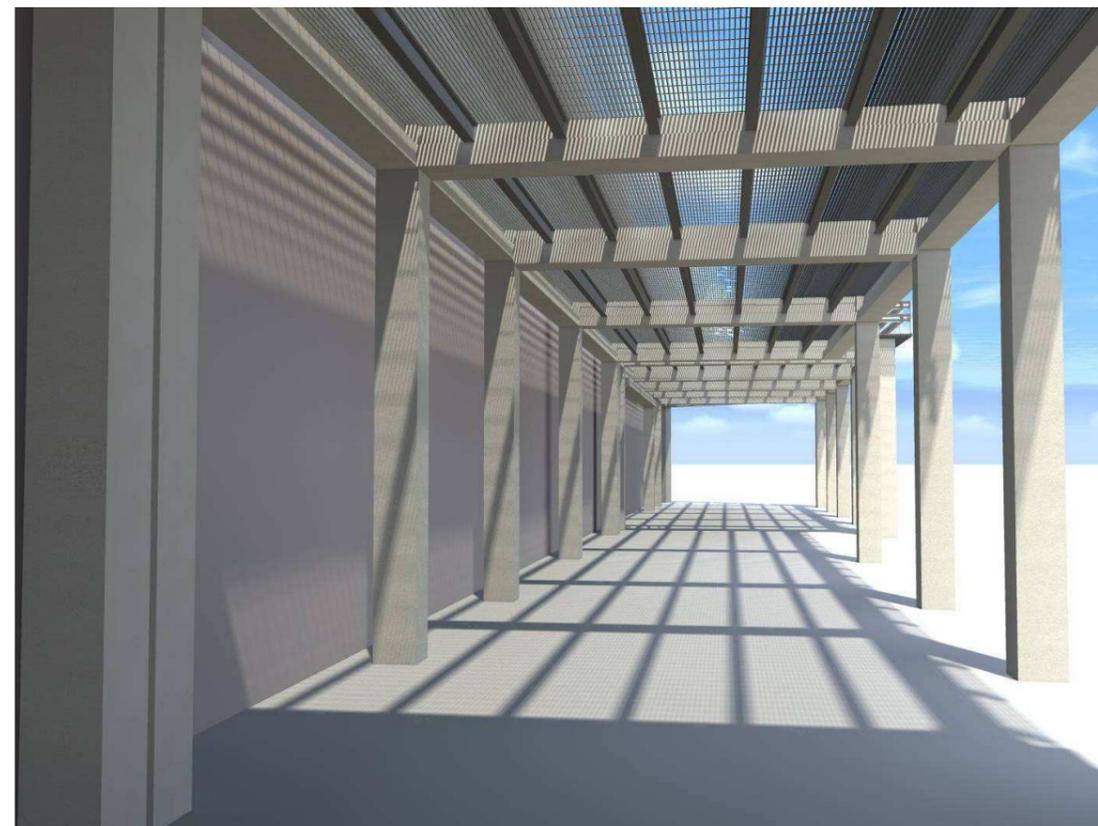
VISTA PROSPETTICA LATO OVEST



VISTA PROSPETTICA LATO EST



VISTA PROSPETTICA LATO SUD



VISTA PROSPETTICA LATO SUD – sotto rampa



VEDUTA LATO SUD-OVEST – STATO ATTUALE



VEDUTA LATO NORD-OVEST – STATO ATTUALE



VEDUTA LATO SUD-OVEST – FOTOMONTAGGIO



VEDUTA LATO NORD-OVEST – FOTOMONTAGGIO



VEDUTA LATO SUD-OVEST – FOTOMONTAGGIO

PROGETTISTI



Amm. Unico Geom. Guardone Davide

Ing. Bergero Diego



Ing. Cappellin Mauro

COMMITTENTE

Soc. Kartodromo di S. Quirico s.r.l.

Dott.sa Broveglio Anna