

# COMUNE DI GENOVA

PROPOSTA PROGETTUALE PER LA REALIZZAZIONE DI:  
- NUOVO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI  
- AREA PER LA SGAMBATURA CANI  
PRESSO  
IL CENTRO COMMERCIALE "L'AQUILONE" DI VIA ROMAIRONE

Proponente

**TALEA S.p.a.**

17100 Savona  
Corso A. Ricci 211 R  
Telefono 010 91391 - Fax 010 9139540  
Codice Fiscale 02535130963  
P. IVA 01254800095

Progettisti

**INRES**

Società Cooperativa  
50019 Sesto Fiorentino (FI)  
Via Tevere 60  
Telefono 055 33671 - Fax 055 3367333  
C.F.e P. IVA 00515250488  
Ing. Fortunato Della Guerra

**atelier**  
di architettura

Via Guala 2  
16158 Genova  
Telefono 010 6121601  
P. IVA 03847710104



*Renzo Truffelli*



*Vincenzo Rossi*

Elaborato

**01**

Settembre 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

La grande operazione di recupero urbano dell'ex Raffineria ERG di San Quirico, avviata negli anni Novanta del secolo scorso, ha interessato un territorio di ben 33 ettari.

Una tra le principali strutture insediate è il Centro Commerciale "L' Aquilone" posto lungo la nuova viabilità di sponda destra del Polcevera (che in questo tratto prende il nome di Via Romairone).

Il Centro Commerciale inaugurato nel marzo del 1999 comprende un Ipermercato alimentare ("Ipercoop") ed una Galleria con Negozi e Servizi. Caratteristica del Centro è lo sviluppo organizzativo in verticale, con tre livelli di parcheggi.

Le sistemazioni esterne del complesso immobiliare comprendono un'articolata serie di raccordi ed accessi veicolari specializzati (clienti, merci, dipendenti) ed alcune aree di parcheggi all'aperto organicamente integrate nelle sistemazioni a verde della grande area ex industriale, recuperata ad uso urbano. Il tutto realizzato in attuazione dei "Programmi integrati San Biagio 1 e San Biagio2" approvati ai sensi degli dell'art. 18 del D.L. 152/1991, convertito nella Legge 203/91 definito ed approvato con i contenuti propri dei Piani particolareggiati ai sensi della L.R. 24/1987

L'esperienza dei primi quindici anni di operatività del Centro, ha sicuramente confermato l'avvenuta creazione di un importante polo di attrazione urbana.

Nello stesso tempo si sono dimostrate parzialmente sovrastimate alcune previsioni progettuali, riguardanti parte delle sistemazioni esterne realizzate (raccordi stradali e parcheggi).

In particolare gli autoveicoli che si trovano a scendere Via Romairone trovano estremamente agevole l'ingresso ai parcheggi del Centro Commerciale, per cui rimane praticamente inutilizzato il raccordo in quota realizzato per consentire a chi , avendo già superato gli ingressi al Centro Commerciale, volesse ritornare al Centro, utilizzando gli ingressi realizzati per chi proviene dal viadotto di Via Angelo Scala.

Via Scala è la bretella tra le due sponde del Polcevera, che scavalca Via Romairone e serve i flussi veicolari provenienti dall'Autostrada e dalla Val Secca.

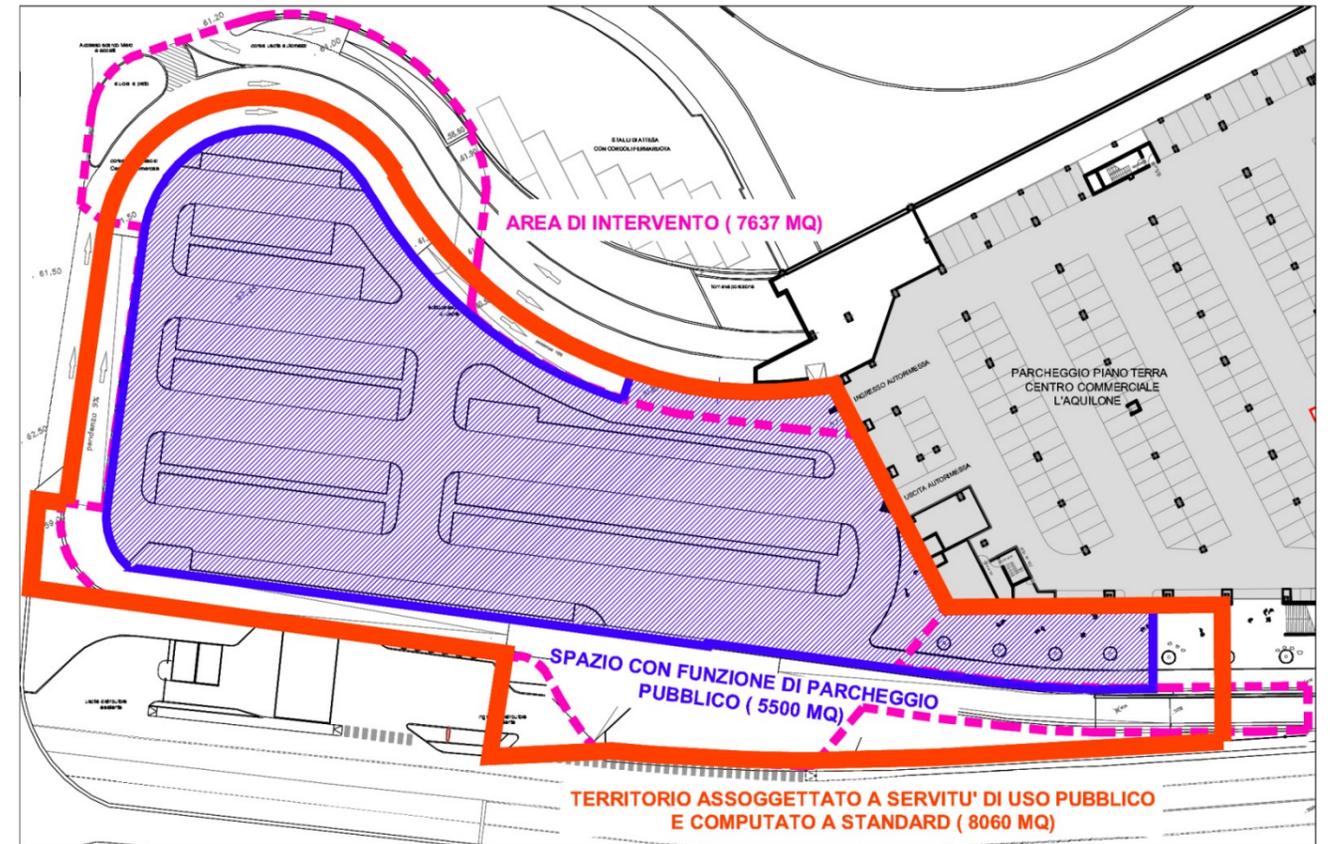
L'area compresa tra il Centro Commerciale a nord, Via Romairone a est, Via Scala a sud e, ad ovest, una serie di ingressi veicolari al Centro, è sistemata a piazzali di parcheggi alberati con disponibilità di 140 posti auto, schermati da 40 alberi (aceri campestri, ciliegi e peri da fiore)

La considerevole disponibilità di posti auto al coperto, nelle autorimesse ricavate nell'edificio del Centro, poco meno di 2000 posti auto che risultano estremamente confortevoli a servizio del Centro commerciale, rendono l'uso di questi parcheggi all'aperto realmente improbabile.

In altre parole il piazzale di parcheggio all'aperto di cui sopra, risulta sempre praticamente vuoto ed inutilizzato, come si può notare nelle foto allegate.



Individuazione area d'intervento, a fianco del Centro commerciale "L'aquilone"



Stato attuale con indicazione della superficie destinata a parcheggio pubblico e dell'area di progetto

Nel gennaio 2012 Coop Liguria s.c.c. , d'intesa con Talea Spa., aveva presentato allo Sportello Unico per le Imprese una proposta progettuale per la realizzazione di un Impianto di distribuzione carburanti, in parte di un'area asservita ad uso pubblico (circa mq. 8.060), di cui circa mq. 5.500 adibiti a parcheggio pubblico. In data 15 febbraio 2012 venne convocata una Conferenza dei servizi, per valutare i contenuti della proposta progettuale.

Un percorso per dare attuazione alla proposta, ritenuto in allora percorribile dal Settore Pianificazione urbanistica del Comune, prevedeva di "monetizzare" l'area direttamente interessata dal nuovo Impianto di carburanti, in quanto le aree da sottrarre alla funzione di Parcheggio pubblico risultavano, come già detto, praticamente inutilizzate e quindi di scarso interesse per la comunità.

In seguito l'intera iniziativa si arenò, quando a seguito degli opportuni approfondimenti, gli Uffici del Comune riscontrarono che la cartografia concernente gli standard urbanistici individua l'area come Parcheggio pubblico.

Quindi il progetto era difforme rispetto al PUC adottato in quanto l'area, benché sia classificata come ARPU nella tavola Assetto urbanistico M5, in cui la realizzazione di un impianto di distributore carburanti è tra le funzioni ammesse, è anche individuata come area destinata a servizi – parcheggi pubblici nella Tav. 17 del livello 3-sistema dei servizi pubblici del PUC adottato.

Pertanto si rendeva necessaria la Variante urbanistica per adeguare e rendere coerente la Strumentazione.

Recentemente la vicenda ha ripreso vigore, in quanto la creazione di Distributori di carburante fortemente automatizzati nell'ambito di Centri commerciali, si è confermata estremamente gradita dai cittadini, come strumento per fronteggiare la perdurante, grave e diffusa crisi economica.

L'esperienza specifica maturata da Coop in Italia, fa ritenere il sito de "L'aquilone" di Genova particolarmente idoneo alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione, funzionante a self-service con pre pagamento.

La comprovata situazione di esubero di posti auto di parcheggio pubblico all'Aquilone, ha indotto Coop a confrontarsi con il Municipio della Val Polcevera, per individuare l'opportunità di inserire un attrezzatura di servizio pubblico più utile alla comunità e che allo stesso tempo integri l'offerta di servizi del Centro commerciale.

In quella sede e' emerso l'interesse della città e della Coop, a dotare il territorio di un'efficiente area per la sgambatura dei cani.

Da qui l'opportunità di una nuova proposta progettuale, che intervenendo su un'area di circa mq. 7637 organizza la presenza di :

impianto di distribuzione carburanti altamente automatizzato e con una tipologia di servizi offerti leggermente differenti da quelli del 2012;

spazi verdi attrezzati per la sgambatura dei cani;

spazi pedonali e sistemazioni a verde a creare un'omogenea sistemazione paesistica;

nuovi raccordi stradali.

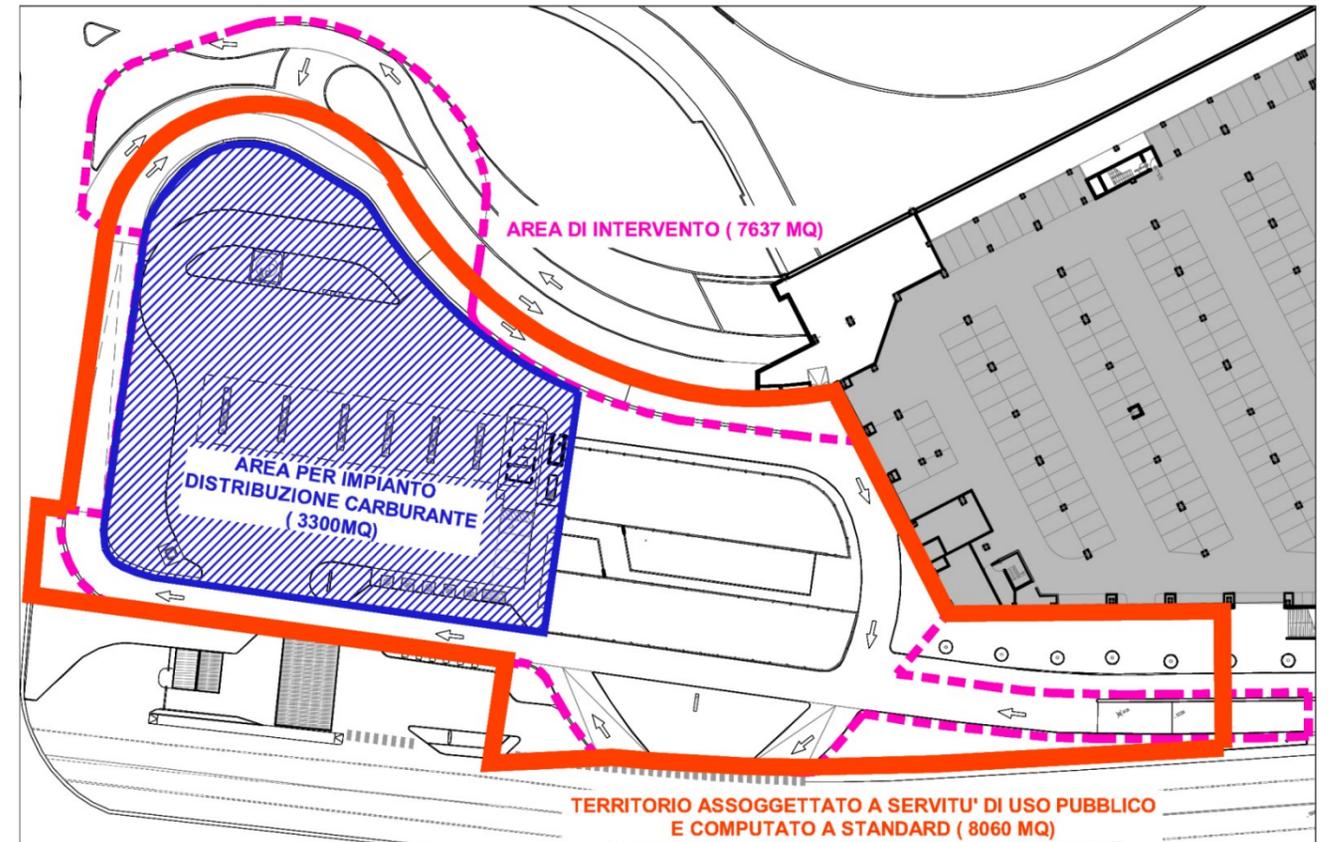


Foto dello stato attuale dell'area d'intervento

Si tratta di funzioni potenzialmente sinergiche alla normale frequentazione di un Centro commerciale :

l'impianto di distribuzione carburanti fa parte di un vasto programma nazionale, teso a completare l'offerta commerciale dei grandi Centri come "L'Aquilone", con la possibilità di acquistare carburanti a condizioni estremamente vantaggiose, rese possibili da recenti Provvedimenti legislativi. La realizzazione di spazi per la "sgambatura" dei cani risponde ad un'esigenza molto avvertita negli attuali contesti urbani, che ha recentemente trovato espressione in specifici Provvedimenti comunali adottati da tantissime città, tra cui Genova con Delibera del C.C. n. 6 del 08/03/2011.

Recarsi al Centro commerciale per la spesa con il proprio automezzo, può diventare l'occasione per: fare rifornimento di carburante a prezzi particolarmente vantaggiosi; accompagnare il proprio cane in uno spazio idoneo dove possa muoversi liberamente in compagnia di suoi simili.



Planimetrie con l'area per l' Impianto distribuzione carburanti e per la sgambatura dei cani



Tipicamente il rifornimento carburante può avvenire all'ingresso od all'uscita dal Centro, per cui il sistema dei raccordi stradali deve permetterlo.

L'accesso alle Aree di sgambatura cani, può invece avvenire dopo avere parcheggiato l'auto nelle autorimesse esistenti del Centro commerciale, che già oggi risultano adiacenti a queste Aree.

### I RACCORDI STRADALI

Rispetto alla viabilità esistente abbiamo verificato la sostanziale inutilità di tre raccordi:

1 la rampa a saliscendi rettilineo, parallela a Via Romairone, che permette di rientrare nel Centro Commerciale a chi ha già superato gli altri ingressi presenti sulla stessa Via Romairone; La rampa rettilinea è oggi utilizzabile come seconda possibilità per raggiungere il piazzale di parcheggi all'aperto da Via Romairone, oppure risalire al livello di Via Angelo Scala e da qui, entrare nei parcheggi al primo livello del Centro, oppure immettersi in Via Scala utilizzando un incrocio piuttosto problematico (il raccordo successivamente indicato col num. 3).

2 la rampa curvilinea e parzialmente sotterranea che, uscendo dal Piazzale di parcheggio in oggetto, risale verso l'immissione in Via Angelo Scala.

Tale connessione essendo oggi funzionalmente al servizio del piazzale di parcheggio inutilizzato, risulta a sua volta praticamente inutile.

3 il raccordo a raso tramite incrocio, scarsamente "protetto", che permette a chi provenga dalla rampa num.1 e dal piazzale di parcheggio, di immettersi in Via Scala.



Evidenziazione delle tre modifiche dei raccordi stradali esistenti

Lo smantellamento di questi tre differenti raccordi praticamente inutilizzati, permetterà di acquisire spazi preziosi per le nuove soluzioni funzionali proposte e semplificare i flussi veicolari.

Le attuali rampe di collegamento tra le diverse autorimesse del Centro ed i relativi varchi di ingresso/uscita permetterebbero già oggi una completa gestione dei flussi tra Autorimesse e Distributore carburanti. Si tratta però in alcuni casi di percorsi non lineari, poco intuitivi per i normali utenti, che, come è ormai risaputo, nei grandi sistemi complessi tendono ad uscire ripercorrendo la strada utilizzata per entrarvi.

La sola prevedibile "carezza" del sistema di circolazione veicolare esistente, rispetto alle nuove esigenze, consiste nel permettere a chi abbia parcheggiato al primo livello del Centro provenendo dalla Via Angelo Scala, di uscire per la stessa strada trovando la possibilità di effettuare il rifornimento di carburante nel nuovo Impianto.

L'eliminazione della rampa curvilinea parzialmente sotterranea (raccordo 2) e dell'incrocio a raso (raccordo 3), rendono disponibile lo spazio per modificare il tracciato della corsia di uscita dalle Autorimesse, configurando una comoda possibilità di svolta a sinistra con ritorno sulle due corsie di normale ingresso al Centro ed al nuovo Distributore, provenendo da Via Scala.

Per rendere davvero agevole e sicuro questo cambio di direzione, la proposta progettuale prevede di cambiare il disegno della curva che serve gli ingressi veicolari da Via Angelo Scala, traslando di un paio di metri verso est, parte dell'attuale muro di sostegno

### IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI



Schema planimetrico dell'Impianto di distribuzione carburanti di progetto

A seguito dei recenti provvedimenti legislativi per le cosiddette liberalizzazioni (D.L. n. 133 del 06/08/2008) si è andata diffondendo, anche in Italia, la presenza di distributori di carburante nell'ambito della GDO (grande distribuzione organizzata), intesi come mezzo utile a calmierare i normali prezzi di mercato dei carburanti.

Il presente progetto si propone di portare anche a Genova questa significativa opportunità per i cittadini, integrando il nuovo impianto di distribuzione carburanti nell'ambito delle sistemazioni esterne del Centro Commerciale "L'Aquilone".

Si tratta di un impianto con funzionamento self-service del tipo prepagato, in modo da ridurre al minimo la presenza del personale addetto, che impegna una superficie fondiaria di circa mq. 3300.

L'impianto di distribuzione carburanti avrà orario di apertura esteso alle 24 ore.

Il Progetto prevede la presenza di 6 punti di servizio per carburanti (benzina e gasolio), due dei quali saranno anche provvisti degli impianti per effettuare il rifornimento di GPL.

Le sei isole di self-service ed il chiosco con i servizi, allineati a costituire una sorta di barriera autostradale parallela al Polcevera, sono previsti riparati da un'unica ampia pensilina con ingombro planimetrico di circa m. 48,5 x 9,5.

L'accesso al piazzale del Distributore è previsto avvenga dalla nuova viabilità parallela alla Via Romairone, ricavata sul sedime della rampa rettilinea da demolire. L'uscita avviene sul fronte opposto con immissione nelle sedi veicolari esistenti al servizio del sistema di parcheggi del Centro.

L'impianto è dotato degli spazi necessari a permettere il rifornimento delle cisterne interrato, senza intralciare il normale servizio ai clienti.

Va rimarcata la presenza di tre Totem necessari per segnalare la presenza del Nuovo distributore nel contesto urbano:

il principale è un leggero parallelepipedo, vuoto all'interno, realizzato in grigliato metallico che sormonta la pensilina in modo da risultare visibile agli automobilisti in transito sul viadotto sopraelevato di Via Angelo Scala (h. max. m. 10,0 dal piazzale del Distributore);

Gli altri due sono normali Totem da Distributori, con l'obbligatoria indicazione dei prezzi di vendita praticati, posti in aiuole ben visibili, sia da chi percorra Via Romairone, che la nuova viabilità interna di ingresso al Distributore.

Altri 4 piccoli elementi secondari, completano i manufatti presenti sul piazzale del Distributore:

un locale tecnico in muratura, cui fa riferimento la supervisione di tutta l'impiantistica presente;

un gruppo elettrogeno da esterni;

l'accesso alla Pompa antincendio;

un nucleo di "Lockers" e "Vending machines" proposte per offrire un servizio innovativo ai clienti, utile specie nelle ore notturne.

Con Vending machines s'intendono le normali "macchinette" self-service per la vendita di bevande e snack, mentre Lockers indica una sorta di Caselle postali dove sia possibile, a qualunque ora, il ritiro di pacchi e plichi acquistati tramite commercio elettronico. I clienti che si recheranno a ritirare i loro plichi avranno naturalmente concordato il punto di consegna e ricevuto un codice per accedere alle caselle postali. Esistono già, anche in Italia, Società che offrono questo tipo di servizio, quale ad esempio una Società del gruppo "Poste italiane".

Ovviamente l'intero Impianto di distribuzione carburanti è progettato nel rigoroso rispetto delle Normative vigenti.

#### AREE PER SGAMBATURA CANI

In tutti i contesti densamente urbanizzati del nostro Paese, è emersa negli ultimi anni l'esigenza di disporre di aree aperte attrezzate per La sgambatura dei cani.

La maggior presenza di cani, in parte delegati a compensare la diminuita consistenza delle famiglie, richiede che le città si dotino di spazi idonei a permettere la loro sana esistenza.

In parallelo la progressiva diminuzione delle risorse disponibili per la manutenzione degli spazi verdi pubblici, rischia di innescare delle sgradevoli competizioni per la fruizione di questi preziosi spazi tra normali cittadini e cittadini possessori di cani.

Occorre quindi dotare le città di una diffusa presenza di spazi specifici per la sgambatura dei cani, in modo da facilitare la vita quotidiana di tutti.



Schema planimetrico dell'Area di sgambatura cani di progetto

Nella fondamentale Delibera del Consiglio Comunale di Genova del 8 marzo 2011 è scritto che, i Municipi con la Civica Amministrazione e con le Associazioni faunistiche, ai fini di assicurare la protezione ed il benessere degli animali, devono collaborare, tra l'altro, all'individuazione di zone protette per la sgambatura dei cani.

Verifiche effettuate con il Municipio 5 – Valpolcevera hanno valutato positivamente la proposta di realizzare nell'ambito degli spazi esterni del Centro Commerciale "L'Aquilone" uno spazio funzionale al soddisfacimento di questo bisogno di civile convivenza.

La funzionalità di queste aree attrezzate che non sono ancora presenti capillarmente sul territorio urbano, richiede facilità di accesso veicolare e disponibilità di comodo parcheggio. Due prerequisiti che sono soddisfatti in questa proposta.

Al fine di offrire un servizio davvero funzionale si propone in realtà la realizzazione di una coppia di spazi attrezzati per la sgambatura dei cani, in modo da permettere la separazione tra cani di grossa e piccola taglia, che ovviamente hanno esigenze e comportamenti diversi.

Gli ampi piazzali di parcheggio esistenti permettono di destinare a questo nuovo, significativo servizio un'area di circa mq. 1200, articolata in due aree recintate per la sgambatura, di circa mq. 380 cadauna (44 m. di lunghezza), separate in mezzeria da una striscia di verde attrezzato pedonale larga circa m.7,5.

In tal modo si ha la certezza che i cani, accompagnati all'interno dei due recinti dai loro padroni, secondo il criterio della taglia, si confronteranno con animali di taglia omogenea. I recinti sono previsti delimitati da un leggero grigliato metallico di altezza m. 2,0 All'interno è prevista l'installazione di specifiche fontanelle idonee per cani e di un Kit di distributori e contenitori, per la raccolta delle deiezioni canine.

Al fine di creare ottimali condizioni di soggiorno anche all'interno dei due recinti è prevista la presenza di 5/6 alberi (alcuni già esistenti altri di nuovo impianto) che avranno il fusto protetto da adeguate reti metalliche. Infine, all'interno di ogni recinto, è prevista l'installazione di tre panchine per agevolare la sosta dei proprietari.

#### SISTEMAZIONE GENERALE

Obiettivo di questo progetto è migliorare l'offerta di servizi alla cittadinanza che già frequenta il Centro "L'Aquilone", senza compromettere l'ottimale risultato di integrazione paesistica con l'intorno conseguito dal Progetto degli anni '90. A tal fine due sono i principali parametri ambientali da confrontare : la presenza di superfici permeabili e di alberi.

	STATO ATTUALE	PROGETTO
AREA D'INTERVENTO (mq.)	7637	7637
SUPERFICI PERMEABILI (mq.)	1011	2153
ALBERI (num.)	40	41

Gli alberi previsti sono delle stesse essenze di quelli già presenti: aceri campestri, ciliegi da fiore, peri da fiore

Nei 41 alberi previsti a progetto sono compresi 9 alberi esistenti, che è possibile mantenere in sito.

Il saldo largamente positivo è dovuto al fatto che, mentre oggi le superfici permeabili sono costituite dalle sole aiuole che delimitano ed organizzano gli spazi di circolazione e sosta veicolare, nel progetto è prevista la presenza di sistemazioni a verde più estese, sia nell'area del Distributore che, soprattutto, nell'area dedicata alla sgambatura dei cani.



Modello tridimensionale dell'intervento proposto

La seguente tabella riepiloga sinteticamente il quadro generale dell'intervento proposto, per quanto concerne l'area esterna attualmente assoggettata a servitù di uso pubblico.

Nella prima colonna è indicato lo stato attuale, mentre nella seconda colonna è indicata la situazione di progetto che presuppone la possibilità di monetizzare l'area destinata al nuovo Impianto di distribuzione carburanti.

	USO DEL SUOLO STATO ATTUALE MQ.	USO DEL SUOLO PROGETTO MQ.
AREA ASSOGGETTATA A SERVITU' DI USO PUBBLICO COMPUTATA A STANDARD	8.060	4.760
SPAZIO CON FUNZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO	5.500	0
RACCORDI VEICOLARI E VERDE PUBBLICO	2.560	3.560
AREA PER SGAMBATURA CANI	0	1.200
AREA PRIVATA PER IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI	0	3.300

L'assetto di progetto richiede, come già era emerso a seguito dell'istanza del 2012, la Variante dello Strumento di pianificazione per evitare incongruenze nella strumentazione urbanistica.



Veduta fotorealistica dell'impianto di distribuzione carburanti



Veduta fotorealistica dell'impianto di distribuzione carburanti con l'aera per la sgambatura cani.



Planimetria stato di fatto- scala 1:500



Planimetria progetto- scala 1:500