



STUDIO CANEPA ASSOCIATI

ECOSEI S.R.L.

VIA GALATA N° 37/8 – 16121 - GENOVA -

EDIFICIO EX TORRINGTHON
VIA L. CALDA N° 5 – SESTRI PONENTE

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

- SETTORE 3B DEL DISTRETTO 06 DI P.U.C. -

PER LA REALIZZAZIONE

DI

**NUOVA RSA AD ALTA E MEDIA
INTENSITÀ ASSISTENZIALE E AD
INDIRIZZO PSICHIATRICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REV. -B- AL 02.05.2017

GENNAIO 2017

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



MAU C 0 2 4 2 S C R E L D A R C 0 0 6 B



NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1. DELIMITAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA

1. L'ambito di applicazione del presente PUO riguarda il complesso immobiliare denominato "Ex Tarringthon", in Via Calda 5 a Genova (Sestri P.), disciplinato dal Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P." del vigente PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.- 18 in vigore dal 3 dicembre 2015.
2. Il perimetro del PUO (Tav. n° 26) coincide con il perimetro del Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P." del vigente PUC ad esclusione di una modesta porzione posta a levante sotto il tracciato di via Calda; il perimetro del PUO, come rappresentato, si estende ad includere le aree necessarie alla realizzazione degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali previste.
3. I parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso sono definiti dalle Norme generali del PUC vigente.
4. Il PUO ha come obiettivo principale di realizzare la rifunionalizzazione del complesso dismesso finalizzato all'attivazione di una nuova RSA ad alta e media intensità assistenziale e ad indirizzo psichiatrico con contestuale riconversione delle aree di cornice attraverso la riqualificazione delle aree verdi ed alberate.
5. A tal fine il PUO disciplina gli interventi edilizi nel suddetto ambito allo scopo di costituire un insediamento plurifunzionale, ove la funzione servizi privati si integra con uffici e con funzioni urbane compatibili, quali il connettivo urbano.
6. Lotti di intervento:

Il PUO è composto da un unico settore e suddiviso in 3 lotti di intervento:

Lotto 1 - destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni private;

Lotto 2 - destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni private;

Lotto 3 - destinato prevalentemente al verde pubblico e al mantenimento del carattere naturale del luogo, alla realizzazione di parcheggi pubblici e delle infrastrutture viarie;



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 dagli elaborati riportati in appendice.
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. Funzioni principali:

- lotto 1 – servizi privati e di uso pubblico, parcheggi privati e di uso pubblico;
- lotto 2 – servizi privati e di uso pubblico, parcheggi privati e di uso pubblico;
- lotto 3 – viabilità, verde pubblico/di uso pubblico.

2. Funzioni ammesse:

- lotti 1 e 2 – connettivo urbano, esercizi di vicinato;
- lotto 3 – servizi pubblici e di uso pubblico, parcheggi pubblici, pubblici esercizi solo se connessi alla fruizione delle aree verdi.

3. Interventi consentiti:

A fronte di una superficie complessiva del settore 3b di mq. 14.165,00, viene stabilita la Superficie Agibile massima realizzabile nel settore di mq. 11.100,00 (I.U.I. = 0,785 mq/mq) con le seguenti suddivisioni:

Lotto 1 la Superficie Agibile massima realizzabile è di mq. 10.450,00;

Lotto 2 la Superficie Agibile massima realizzabile è di mq. 650,00;

Lotto 3 sistemazione superficiale dell'area per il consolidamento dell'assetto vegetazionale anche con interventi di diradamento selettivo, realizzazione ex novo di percorsi e attrezzature di uso pubblico. Interventi di sistemazione delle infrastrutture viarie a contorno e realizzazione di parcheggi pubblici.



4. Prescrizioni:

Le distanze, gli allineamenti e le dimensioni massime sia altimetriche che planimetriche degli edifici, fuori terra e interrati, fatti salvi volumi ed impianti tecnici o tecnologici, scale di sicurezza esterne, etc. sono rappresentate nella tavola n° 29 del PUO che contiene i vincoli inderogabili per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

Articolo 4. DATI URBANISTICI E QUANTITATIVI

1. Il progetto del PUO rappresenta una esemplificazione progettuale e ha valore indicativo e non prescrittivo, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 3. Punto 4.
2. La SA di progetto, computata sulla base della suddetta esemplificazione progettuale e adottata per il calcolo sommario delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali, ha valore indicativo: il/i permesso/i di costruire o titoli equipollenti che verranno approvati per la realizzazione dei singoli interventi indicheranno la SA definitiva di progetto, nel rispetto del precedente art. 3 Punto 3, con ricalcolo delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali imposte dalla normativa.

Articolo 5. PARCHEGGI PRIVATI

1. I parcheggi privati necessari ad assolvere la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta dalla vigente normativa, in base agli interventi edilizi previsti e alle funzioni da insediare, devono essere reperiti mediante la realizzazione di posti auto nei lotti 1 e 2.
2. Eventuali ulteriori quote di parcheggi privati potranno essere realizzati anche in forma di box.

Articolo 6. INDICAZIONI PROGETTUALI E CONDIZIONI

1. Gli interventi nel lotto 1 devono assolvere tutte le dotazioni previste nel lotto 3 anche se in misura superiore alla quantità standard richiesta dalle Norme Generali del P.U.C.;
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi di demolizione e/o ricomposizione;
3. Le modifiche agli edifici esistenti e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, escludendo la formazione di superfetazioni;
4. La progettazione delle sistemazioni esterne, comprese le coperture,



dovranno prevedere soluzioni progettuali atte ad integrarli con il verde a contorno (pavimentazioni, pergolati, etc.);

5. Per la realizzazione di verde pensile (tetto verde) deve essere osservato a livello esecutivo quanto disposto dalle norme UNI 11235/2007;
6. La gestione degli spazi verdi di uso pubblico dovrà avvenire in coerenza con quanto previsto dallo schema di disciplinare di gestione e manutenzione del verde di uso pubblico allegato alla convenzione che individua gli standard qualitativi e prestazionali minimi in ragione della destinazione, della fruibilità e della peculiarità della copertura vegetale dell'area.
7. La separazione tra le aree verdi di uso pubblico e il verde privato dovrà intervenire con soluzioni atte a garantire la continuità percettiva degli spazi prevedendo altresì lo sviluppo contestuale ed integrato delle fasi di progettazione, realizzazione e manutenzione.

Articolo 7. 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 Civica Amministrazione.



Articolo 8. STANDARD URBANISTICI E URBANIZZAZIONI

1. La dotazione di spazi pubblici a fronte dei futuri fabbisogni insediativi è garantita attraverso la realizzazione degli interventi previsti nel lotto 3 (con riferimento all'art. 3. Punto 3) e di quelli di seguito indicati:
 - Giardino di uso pubblico in fregio a Via Ludovico Calda (parte alta) ;
 - Parcheggio pubblico in fregio a Via Ludovico Calda (parte bassa);
 - Aree a verde pubblico;
 - Nuovo percorso pedonale che dalla scala esistente di accesso da Via Calda raggiunge un'area di sosta a quota superiore realizzata in "sostituzione" dell'attuale parcheggio e da quest'ultima nuovamente Via Calda nella sua parte alta;
2. I parcheggi pubblici verranno gestiti direttamente dal Comune o suoi aventi causa.

Articolo 9. FASI DI INTERVENTO

1. Il PUO si attua in unica fase, previa cessione e/o asservimento ad uso pubblico del lotto 3.
2. È comunque consentita l'attuazione anticipata del lotto 1 a condizione della cessione e/o asservimento ad uso pubblico del lotto 3 e della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, già previste al precedente art. 8;
3. Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dal PUO e nelle fasi di cantiere deve essere garantita la distribuzione e l'accessibilità veicolare e pedonale.

Articolo 10. MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione degli interventi previsti dal PUO è subordinata:
 - alla sottoscrizione della convenzione del PUO che deve prevedere, tra l'altro, la cessione e/o imposizione di servitù di uso pubblico delle aree del lotto 3 destinate a standard urbanistici;
 - all'ottenimento dei pertinenti titoli edilizi relativi alle opere private e alle opere pubbliche e/o di uso pubblico alle stesse associate.
2. L'agibilità degli immobili è subordinata:
 - al collaudo delle opere di urbanizzazione associate agli interventi privati
 - alla sottoscrizione del disciplinare di gestione e manutenzione del verde di uso pubblico, come da schema allegato alla convenzione.



Articolo 12. PRESTAZIONI AMBIENTALI

1. Gli interventi devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di ridurre gli agenti inquinanti;
2. Il compendio immobiliare, nel suo complesso ed ove possibile , dovrà tendere all'equilibrio energetico;
3. Gli interventi devono minimizzare e/o migliorare l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno (materiali drenati/filtranti, verde pensile, etc.);
4. Gli interventi devono prevedere misure di contenimento dei consumi idrici quali l'utilizzo di acque meteoriche per usi irrigui;
5. Gli interventi volti ad insediare le funzioni previste, devono utilizzare corpi illuminanti caratterizzati da maggiore efficienza, anche con tecnologie a LED e ove possibile utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi e privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico.
6. Gli interventi devono prevedere spazi per la raccolta delle frazioni differenziate dei rifiuti urbani e idonei spazi per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio domestico e/o condominiale.
7. Le aree verdi dovranno prevedere adeguati spazi per la raccolta di sfalci e potature ed il loro trattamento per il riutilizzo in sito.
8. Durante la fase "esecutiva" dei lavori di rifunionalizzazione del fabbricato dovrà essere eseguita un'indagine sulla qualità dei suoli per verificare la conformità degli stessi agli standard di cui alla Tabella 1 dell'Allegato 5, parte quarta, del D. Lgs. 152/06 in riferimento alle destinazioni d'uso previste per l'area".



Articolo 13. MARGINI DI FLESSIBILITA'

1. Sono ammesse limitate rettifiche rispetto alla perimetrazione di PUO finalizzate a garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto e per assicurare migliori connessioni con l'intorno;
2. Il perimetro dei lotti può essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini di proprietà o per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto e per assicurare migliori connessioni con l'intorno;
3. Fatto salvo quanto indicato all'art. 3. Punto 4 e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici imposti dal PUC e dalle presenti norme, eventuali modifiche rispetto agli schemi planimetrici del PUO possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia secondo i seguenti criteri:
 - incremento/ottimizzazione delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico e di parcheggi pubblici;
 - ottimizzazione delle infrastrutture viarie;
 - modifiche del mix funzionale, della SA, del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari destinate a funzioni private e delle eventuali autorimesse interrato.
4. L'eventuale adeguamento e/o realizzazione delle reti infrastrutturali previste può essere realizzato anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi posti.

Articolo 14. 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
2. A interventi ultimati le aree saranno assimilate all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale con le relative destinazioni d'uso previste ed ammesse. Gli eventuali interventi edilizi successivi alla fine lavori non dovranno alterare in maniera significativa l'assetto complessivo dell'ambito trasformato.



Allegato alle Norme di Attuazione

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL PUO

- ISTANZA;
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO propedeutico a stipula Convenzione urbanistica;

- ELABORATI DESCRITTIVI E FOTOGRAFICI -**
- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE DI P.U.O.;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.O. - **REV. B AL 02.05.2017;**
- VERIFICA NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS;
- **RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. - DEL 02.05.2017;**
- VERIFICA SU "MAPPE DI VINCOLO" E.N.A.C. - **REV. B AL 24.04.2017;**
- VALUTAZIONE ASPETTI VIABILISTICI ED ACCESI (31.03.2017);
- **VALUTAZIONE ASPETTI VIABILISTICI ED ACCESI - TRAFFICO INDOTTO DALLA NUOVA RSA - REV. B AL 27.04.2017;**
- **VALUTAZIONI DI CHIARIMENTO SU PARERE RESO DALLA DIREZ. MOBILITÀ CON NOTA PROT. N° PG/2017/134434 CM/BF/GM DEL 20.04.2017;**
- **STUDIO DI VALUTAZIONE FUNZIONALE DI NUOVO COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA L. CALDA E VIA DELL'ACCIAIO A GENOVA SESTRI P. RELAZIONE**
- **STUDIO DI VALUTAZIONE FUNZIONALE DI NUOVO COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA L. CALDA E VIA DELL'ACCIAIO A GENOVA SESTRI P. RILIEVI DI TRAFFICO**
- RELAZIONE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DI P.U.O.: COMPLETA DI ALLEGATI;
- RELAZIONE TECNICA DI ADEGUAMENTO ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA;
- **VERIFICA EFFICIENTAMENTO PERMEABILITÀ DEI SUOLI DEL 07.04.2017;**
- RELAZIONE TECNICA SUGLI ASPETTI DI PREVENZIONE INCENDI;
- **STIMA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL VERDE PEDONALE ED IMPIANTI**

- ELABORATI GRAFICI -

- Tav. 01) - Stralci Planimetrici;
- Tav. 02) - Inquadramento Catastale;
- Tav. 03B) - Planimetria Generale di P.U.O. - Stato attuale (sc. 1:500) ;
- Tav. 04B) - Planimetria Generale di P.U.O. - Stato di progetto (sc. 1:500) ;
- Tav. 05) - Edificio -A- Pianta P. Terra - Stato attuale;
- Tav. 06) - Edificio -A- Pianta P. Primo - Stato attuale;
- Tav. 07) - Edificio -A- Pianta P. Secondo - Stato attuale;
- Tav. 08) - Edificio -A- Pianta P. Coperture - Stato attuale;
- Tav. 09) - Edificio -A- Prospetti - Stato attuale;
- Tav. 10) - Edificio -A- Sezioni - Stato attuale;
- Tav. 11) - Edificio -A- Pianta P. Terra - Stato di progetto;



- Tav. 12) - Edificio -A- Pianta P. Primo - Stato di progetto;
- Tav. 13) - Edificio -A- Pianta P. Secondo - Stato di progetto;
- Tav. 14) - Edificio -A- Pianta P. Coperture - Stato di progetto;
- Tav. 15) - Edificio -A- Prospetti - Stato di progetto;
- Tav. 16) - Edificio -A- Sezioni - Stato di progetto;
- Tav. 17) - Edificio -A- Pianta P. Terra - Stato di confronto;
- Tav. 18) - Edificio -A- Pianta P. Primo - Stato di confronto;
- Tav. 19) - Edificio -A- Pianta P. Secondo - Stato di confronto;
- Tav. 20) - Edificio -A- Pianta P. Coperture - Stato di confronto;
- Tav. 21) - Edificio -A- Prospetti - Stato di confronto;
- Tav. 22) - Edificio -A- Sezioni - Stato di progetto;
- Tav. 23B) - Sistemazione area a verde pedonale (pianta);
- Tav. 23BIS) - Sistemazione area a verde pedonale (sezioni);
- Tav. 24) - Computo Generale delle Superfici;
- Tav. 25) - Verifica superfici aeroilluminanti - Tipologia per ASL;
- Tav. 26) - Schema Aggiornamento perimetro di settore 3b;
- Tav. 27) - Verifica efficientamento permeabilità dei suoli;
- Tav. 28) - Riepilogo dotazioni di PUO;
- Tav. 29) - Limiti Inderogabili per la progettazione e realizzazione interventi;
- Tav. 30) - Sezioni Territoriali (sc. 1:500);
- Tav. 31) - Sezioni Territoriali (sc. 1:200);
- Tav. 32) - Lotto 2 - Riabilitazione-fitness - Piante e sezione;
- Tav. 33) - Lotto 2 - Riabilitazione-fitness - Prospetti;
- Tav. 34) - Verde gravato da servitu' d'uso pubblico: pianta e sezioni;
- Tav. 35) - Sistemazione area a verde pedonale - Tipologia e disposizione essenze

- PROGETTO DI COLLEGAMENTO STRADALE VIA CALDA - VIA DELL'ACCIAIO

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - *Nuovo collegamento viario tra Via Calda e Via dell'Acciaio;*

- RELAZIONE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA PER IL NUOVO COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA CALDA E VIA DELL'ACCIAIO: COMPLETA DI ALLEGATI;

Tav. C-1) - Rilievo dello stato attuale con tracciamento nuova strada;

Tav. C-2) - Nuovo Collegamento e sistemazioni generali;

Tav. C-3) - Sezioni tipol. AA e BB - Attuale, Finale, Confronto;

Tav. C-4) - Sezioni tipologica trasversale - particolari costruttivi;

- STUDIO DI FATTIBILITÀ PER NUOVO ACCESSO AL SETTORE 3A DA VIA SIFFREDI -

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - *Ipotesi di accesso al settore 3a da Via Siffredi lato levante;*

Tav. S-1) - Inquadramento catastale e superfici da acquisire;

Tav. S-2) - Stato attuale e stato di progetto;

- IMPIANTI -

RELAZIONE TECNICA - TIPOLOGIA E CONSISTENZA IMPIANTI - ENERGIE RINNOVABILI - (REV. 1) al 07.04.2017;

IT 01 : Plan. Generale - Calcolo delle superfici per dimensionamento produzione energia da fonti rinnovabili;

IT 02 : Plan. Generale - Individuazione locali ed aree tecniche principali impianti;

IT 03 : Consistenza degli Impianti: P. Terra; P. Primo; P. Secondo; P. Copertura;

IT 04 : Individuazione aree installazione apparati (fotovoltaico- solate termico);

IT 05 : Nuovo tratto di viabilità pubblica: Impianti Tecnologici;

IT 06 : Impianti Meccanici: Dotazioni Antincendio: P. Terra; P. 1°; P. 2°; P. Cop.;

IT 07 : Impianti Elettrici: Schema a blocchi distribuzione principale;

IT 08 : Impianti Elettrici: Schema a blocchi impianto fotovoltaico;

IT 09 : Impianti Meccanici: Schema funzionale impianti antincendio;

STUDIO CANEPA ASSOCIATI

Arch. Maurizio Canepa



lotto 3

lotto 3