

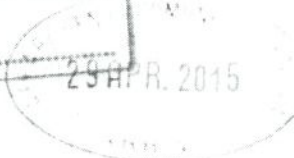
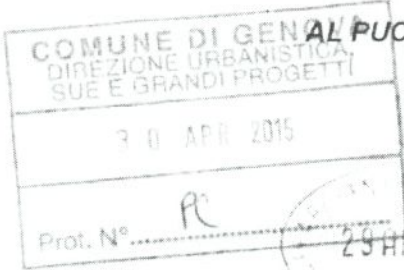
COTONIFICIO DEFFERRARI S.r.l.
dal 1896

Via Luccoli, 30, 13 - 16123 Genova
Tel. 010992950 Fax 010592338

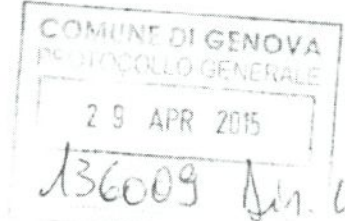
*Chiamata
Colomb/Bianchi
→ Giugiaro/Prati
30/04/15*

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI

AL PUC DI GENOVA ADOTTATO CON D.C.C. N. 08 DEL 04.03.2015



alla Sindaco del
Comune di Genova
Dott. Marco Doria
via Garibaldi, 9
16124 GENOVA



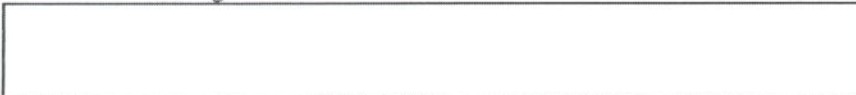
al Direttore
Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Arch. Silvia Capurro
via di Francia, 1
16154 GENOVA

OGGETTO:

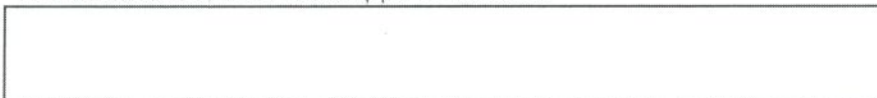
PROGETTO DEFINITIVO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N. 08 DEL 04.03.2015

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 3, DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i.

Il sottoscritto, ing. Afro BARSANTI



in qualità di Legale Rappresentante della Società Cotonificio Defferrari S.r.l., con sede in via Luccoli n. 30, 16123 Genova e il sottoscritto, arch. Giuseppe GALASSO



in qualità di tecnico, libero professionista incaricato dalla sopraindicata società alla redazione della presente osservazione, con studio in via San Lorenzo n. 8/17, 16123 Genova presentano le seguenti osservazioni al Progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 40, comma 3, della Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i., limitatamente agli aspetti che costituiscono sviluppo e completamento del progetto preliminare del PUC.

Tali osservazioni sono in numero di **UNA**, allegata alla presente nota.

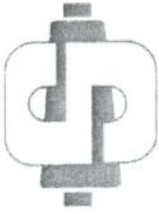
Genova, li 27 aprile 2015

Cotonificio Defferrari S.r.l.

Arch. Giuseppe Galasso

I DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA SONO SOTTOPOSTI ALLE REGOLE STABILITE, A TUTELA DELLA RISERVATEZZA, DALLA LEGGE 675/96 E S.M.I. E SARANNO UTILIZZATI UNICAMENTE AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA PER LA QUALE L'ISTANZA E' STATA INOLTATA.





COTONIFICIO DEFFERRARI S.r.l.

dal 1896

Via Luggoli, 30/13 - 16123 Genova
Tel. 010592330 Fax 010592338

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE

In data 28 marzo 2012 sono state eseguite dagli scriventi osservazioni al Progetto preliminare del PUC, adottato con DCC n. 92 del 7.12.2011, in merito alla proprietà della scrivente società, di Via Capolungo 12, a Nervi. Tali osservazioni, riferite ai terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Genova, foglio 8, particelle 95, 498 e 1116, per complessivi m^2 4.000, erano mirate all'eliminazione dello stato di degrado presente nell'area disponendo una rifunzionalizzazione degli spazi a destinazione di RTA, con ristorante annesso.

Tali osservazioni sono state recepite sia nella tavola di Piano sia nell'apparato normativo presente nel Progetto definitivo del PUC, secondo la versione del 2014.

Ad una verifica di conferma di quanto recepito nello strumento urbanistico generale del 2014 nel nuovo PUC, approvato con DCC n. 08 del 04.03.2015, si nota che nell'apparato normativo si riporta una sostanziale differenza tra quanto prima indicato in merito al lotto minimo: se nel PUC precedente il lotto minimo era contenuto in m^2 3.000, nell'edizione del 2015 l'estensione è stata portata a m^2 5.000, in pratica quasi raddoppiandola, riducendo l'I.U.I. massimo dallo 0,50 allo 0,25 m^2/m^2 .

Una simile superficie del lotto minimo (considerando del resto la dimensione dei lotti presenti nei sub ambiti AC.IU in buona parte della realtà genovese), preclude la possibilità di intervento di fatto autorizzata a seguito dell'istanza presentata nel 2012, rendendo impossibile il recupero dell'area ed annullando in pratica il recepimento del ricettivo-turistico.

Nella presente istanza si chiede che la funzione ammessa del *ricettivo alberghiero*, come disposta sia nell'edizione del 2014 e in quella attuale, sia allargata all'*ospitalità ricettiva*.

Si pone in evidenza che la funzione del ricettivo-turistico in qualsiasi forma, collocazione e identificazione si proponga, rappresenta una risorsa fondante per lo sviluppo economico e produttivo del territorio: la limitazione definita con il lotto minimo come allargato nella norma, di fatto nega tale possibilità impedendone l'attivazione. Ciò sembra definire una contraddizione nei confronti degli obiettivi strategici del Piano che questa Amministrazione vuole perseguire.

Si richiede pertanto:

- il recupero dell'originaria dimensione del lotto minimo di intervento, almeno riconducendo i m^2 5.000 indicati ai m^2 3.000 definiti in precedenza, al fine di poter procedere all'attuazione del recupero e rifunzionalizzazione dell'area di proprietà a destinazione turistico ricettiva;
- il recupero dell'originario indice di 0,50 m^2/m^2 in quanto, pur considerando il lotto minimo disposto nel PUC del 2015, l'I.U.I. pari a 0,25 m^2/m^2 conduce ad una superficie minima che non rientra negli standard definiti dalle normative regionali, rendendo la gestione "del turistico ricettivo" antieconomica;
- nelle funzioni ammesse introdurre la parte generale dell'*ospitalità ricettiva* o, in alternativa, l'inserimento anche del solo punto 4.3 delle funzioni legate alle norme generali, vale a dire delle *altre strutture ricettive*, finalizzando tali funzioni ad una maggiore elasticità di offerta per il turismo.

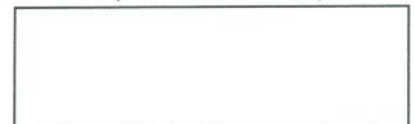
Rimanendo in attesa di un riscontro favorevole, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Genova, li 27 aprile 2015

Cotonificio Defferrari S.r.l.

Arch. Giuseppe Galasso

Si allegano alla presente le norme riferite all'edizione del PUC del 2014 e quelle del 2015 per opportuno confronto.



AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	anche in relazione al contesto.
AC-IU-1	Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.	b) realizzazione di nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 5.000; - I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq;
AC-IU-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. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.	I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.
	Cessione di aree per standard Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alla precedente lett. b). E' consentito il ricorso alla monetizzazione.	Parcheggi privati
	Modalità di attuazione Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).	I parcheggi prescritti e privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-IU-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3]
	Flessibilità Nessuna	
	Interventi di sistemazione degli spazi liberi Consentiti con le seguenti limitazioni: La realizzazione dei parcheggi privati è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi.	
	Consentita con le seguenti modalità: a) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico	Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m e opere di

sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.

I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

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 tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

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.

AC-IU-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-IU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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 e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le

caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);

- 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, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- 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 superfelazioni;

- per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;

- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;

- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche

- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfelazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;

- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati

pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

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

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.

Gli interventi devono perseguire la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano. Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO
AC-IU-1	Disciplina delle destinazioni d'uso
Funzioni ammesse	<p>Principali Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.</p> <p>Complementari Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.</p> <p>Parcheggi privati Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te".</p>
AC-IU-2	Disciplina degli interventi edilizi
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.
Ristrutturazione edilizia	Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con la seguente limitazione: - l'ampliamento volumetrico nel limite del 20% della S.A., esistente è consentito anche tramite la sopraelevazione di un solo piano.
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione	Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.
Sostituzione edilizia	Consentita limitatamente a: a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali; b) nuovi edifici, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali, fatta eccezione per gli edifici da destinare a strutture ricettive alberghiere da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;
Nuova costruzione	c) realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq; d) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP; e) in applicazione della disciplina dell'AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'.
I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.	
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 di cui alle precedenti lett. b) e c).	
Flessibilità	
La sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tal senso espresse dal competente Municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare.	

<p>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</p>	<p>La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi, in applicazione delle specifiche indicazioni del Sistema del Verde del P.T.C. della Provincia di Genova. I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso. La collocazione di chioschi e dehor deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.</p>
<p>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori</p>	<p>Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolamentazione 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 tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.</p>
<p>Servizi pubblici</p>	<p>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 P puntuale.</p>
<p>AC-IU-3</p>	<p>Disciplina delle distanze</p>
<p>I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:</p>	<p>- m. 1,50 dai confini di proprietà;</p>
<p>- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;</p>	<p>- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.</p>
<p>AC-IU-4</p>	<p>Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.</p>
<p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - 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 e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città; - 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 sovrapposizioni; - per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali; - gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio; - ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche; - ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;

<p>N. 11 Via Monte Sleme</p> <p>Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio residenziale incongruo e ricostruzione su diverso sedime in via Monte Sleme a Borzoli in applicazione dell'art. 6 della L.R. n. 49/2009, comportante variante al P.U.C. 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale con D.C.C. n. 40/2011.</p>
<p>N. 12 - Via Dassori 171 - Corso Gastaldi 123r</p> <p>Per l'immobile in oggetto sono confermate le funzioni indicate all'art. X13) Zona X del PUC 2000 - parcheggi e servizi, pubblici e privati, esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, come definite all'art. 43 dello stesso piano - subordinatamente a una verifica di compatibilità ambientale e funzionale con le aree urbane circostanti.</p>
<p>N. 42 - Piano Particolareggiato località San Rocco di Struppa</p> <p>Realizzazione della seconda fase del piano particolareggiato (Progetto n. 30/1990), riguardante nuova costruzione residenziale e le opere di urbanizzazione connesse, subordinatamente alla stipula di una convenzione finalizzata a ridefinire gli aspetti contrattuali regolati dalla convenzione sottoscritta in data 22.09.1998, con riferimento alle opere di prima fase, già realizzate, ed a quelle ancora da realizzare comprese nella seconda fase, ed in particolare all'urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>Funzioni ammesse: residenza.</p> <p>Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Parametri urbanistici: I.U.I. 0,25 mq/mq - lotto asservibile 23.740 mq - S.L.A. massima 5.935 mq.</p> <p>Dotazioni di infrastrutture e standard: completamento dell'urbanizzazione primaria - superficie minima per standard pari al 40% della S.A. ricavabile dalla S.L.A. massima ammessa.</p>
<p>N. 43 - Via Romana della Castagna</p> <p>Il Piano recepisce il progetto di demolizione di edificio produttivo dimesso e incongruo e ricostruzione di edificio residenziale in Via Romana della Castagna civ. 20 A ex fabbrica Fischer, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 49/2009 comportante variante al P.U.C. 2000 ai sensi dell'art. 59, comma 2 lett. A) della L.R. n. 36/97 e s.m. e i., che ha conseguito il preventivo assenso del Consiglio Comunale D.C.C. n. 68/2011.</p>
<p>N. 48 Viale Cambiaso</p> <p>Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia a parità di Superficie Agibile. L'intervento deve garantire la sistemazione a verde in piena terra per una superficie minima pari al 30% del lotto di intervento.</p>
<p>N. 49 - Mura Zingari</p>
<p>E' consentita la realizzazione di un edificio da destinare ad albergo e/o uffici con spazi per commercio al dettaglio e pubblici esercizi, secondo le seguenti modalità.</p> <p>La Superficie Agibile dovrà rientrare nel volume dell'edificio realizzabile, come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificio deve svilupparsi con una piastra impostata fra via Adua, via Buozzi e l'imbocco di Via Mura degli Zingari, che raccordi le diverse quote; la parte soprastante in elevazione, posizionata nella porzione di ponente del lotto, deve avere un'impronta risultante dall'allineamento con la facciata ovest del civ. 14 di via Bruno Buozzi, posizionata tra la stessa via Buozzi e via S. Benedetto, al fine di lasciare completamente libera la facciata sud dell'edificio esistente; - l'altezza massima non deve essere superiore all'edificio civ. 1, 3, 5 di via Amba Alagi, prospiciente via Amba Alagi e Mura Zingari; - tali indicazioni sono poste nel rispetto delle aree urbanizzate all'intorno, per cui il volume che si viene a configurare deve essere localizzato nella porzione di ponente del lotto; - è consentita una media struttura di vendita, singola o articolata in più esercizi, con una S.N.V. massima di mq. 1.500, esclusivamente per generi non alimentari; - deve essere garantito un accesso carrabile esclusivo, idoneo ai mezzi pesanti, al fine di accedere sia ai locali tecnici e di ventilazione della metropolitana, che agli impianti di sicurezza dei VVFF collocati a livello del parco ferroviario; - la trasformazione deve assicurare la presenza di spazi pubblici pedonali con sistemazioni a verde. <p>Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato; poiché il sito di intervento, per sue caratteristiche e localizzazione, potrebbe non prestarsi a fornire utili spazi da destinarsi a standard, laddove il maggiore carico insediativo generato dall'intervento stesso possa ritenersi soddisfatto dalla dotazione già esistente nell'ambito territoriale di riferimento, gli standard dovuti, calcolati in applicazione dei vigenti parametri, potrà essere assolta attraverso la cessione di aree al di fuori del sito di intervento, attraverso uno specifico Accordo di Programma come previsto all'art. 18 punto 3.12 delle Norme generali del PUC.</p>