

327

Kermit S.r.l.
Piazza E. Duse, 2
20122 - Milano (MI)
C.F. e P.IVA 06396250968

Spett. le
Comune di Genova
Via Garibaldi 9
16124 Genova

A mezzo PEC
comune.genova@postemilcertificata.it

Alla c.a. del Sindaco,
Dott. Marco Dotia

Alla c.a. dell'Assessore all'Urbanistica
Sig. Stefano Bernini

Alla c.a. del Dirigente della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Arch. Silvia Capurro

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
16 GIU 2015
Prot. N° <i>PEC</i> 195002

Il sottoscritto Francesco Remondini

in qualità di legale rappresentante della Kermit S.r.l. (C.F. e P.IVA 06396250968), con sede in Milano, cap 20122, Piazza E. Duse, 2, PEC kermit@legalmail.it, proprietaria dell'immobile ubicato in Genova via Romana della Castagna civv. 23-25, N.C.E.U. foglio 7, particella 2916 presenta la seguente

OSSERVAZIONE AL PROGETTO DEFINITIVO
DI PIANO URBANISTICO COMUNALE ("PUC") ADOTTATO CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE N. 8 DEL 4.3.2015

ker

1. Qualificazione urbanistica del Compendio di via Romana della Castagna alla luce del procedimento in corso

La Kermit S.r.l. (di seguito, la "Società") è proprietaria di un compendio immobiliare contraddistinto dai civici 23 e 25 di via Romana della Castagna (il "Compendio"), individuato nel N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Genova secondo i dati catastali già indicati in epigrafe (cfr. all. 1).

All'interno del Compendio, locato a Telecom Italia S.p.A. per servizi tecnologici legati alla sua attività, sono ubicati in particolare un edificio destinato a centrale telefonica (attualmente in gran parte inutilizzato) e tre tralicci per telecomunicazioni con basamento in cemento (all. 2). L'area è inoltre attraversata da cavidotti interrati sempre funzionali all'originale destinazione d'uso.

In forza delle sue particolari caratteristiche e della sua precedente destinazione, il compendio risulta inserito dalle previsioni di cui al Piano Urbanistico Comunale di Genova approvato il 10 marzo 2000, vigente fino all'entrata in vigore del nuovo PUC, in "zona T", comprensiva delle *"aree occupate da impianti tecnologici esistenti e quelle destinate alla realizzazione di nuovi impianti"* (cfr. art. 74 Norme di Attuazione del PUC approvato con Decreto del Presidente Giunta Regionale n. 44 del 10 Marzo 2000 – all. 3).

Nel Progetto Preliminare di PUC, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011, il Compendio è stato invece interamente inserito nell'ambito denominato "Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico" ("AC-IU"), con diverse funzioni ammesse e con possibilità di interventi conservativi, sostitutivi e di nuova costruzione (all. 4).

Le modifiche previste in sede di adozione del Progetto Definitivo di PUC, oggetto della presente osservazione, hanno interessato nuovamente e in modo significativo il Compendio di proprietà della Società scrivente, in quanto:

- a. da un lato è stata modificata la disciplina di cui alle norme di conformità dell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico, eliminando in particolare la possibilità di costruire –

come consentito nel Progetto Preliminare – *“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.”* (cfr. AC-IU-2 – Interventi di ricostruzione e nuova costruzione nelle Norme di Conformità – Disciplina Urbanistico Edilizia – cfr. testo a fronte all. 4);

- b. dall’altro lato, una porzione consistente della superficie del Compendio è stata inserita nel nuovo “Ambito di Conservazione della via Antica Romana” (“AC-AR”) con interventi di nuova costruzione limitati esclusivamente a *“l’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 anche in relazione al contesto”* (cfr. AC-AR-2 – Interventi di ricostruzione e nuova costruzione nelle Norme di Conformità – Disciplina Urbanistico Edilizia – cfr. all. 5).

Entrambe le scelte pianificatorie di cui sopra sono ad avviso della scrivente Società da riconsiderare, per i motivi espliciti nel paragrafo seguente.

2. Critiche alla disciplina introdotta dal Progetto Definitivo di PUC e proposte alternative

- a. In relazione alla modifica della disciplina dell’ambito AC-IU di cui al paragrafo 1.a, si rileva che è intenzione della scrivente Società investire per la riconversione del Compendio, ad oggi non più utilizzabile secondo la sua destinazione originaria e in larga parte privo di qualsiasi utilizzo, in conformità alle funzioni ammesse nell’ambito di interesse (in particolare, servizi di uso pubblico e residenziale). Detta intenzione può allinearsi con le esigenze espresse dal Documento degli Obiettivi di cui al Progetto Definitivo di PUC adottato: in tale documento infatti si indica la necessità da parte della Città di Genova di rispondere alla domanda di servizi pubblici socio-

assistenziali, mentre in particolare per il Municipio IX - Levante, ove il Compendio è ubicato, è stato inserita tra gli obiettivi la realizzazione di nuove costruzioni "passive e biocompatibili", con attenzione particolare per il risparmio energetico (cfr. pag. 49 all. 2 Documento degli Obiettivi). L'area di proprietà della scrivente Società rappresenta dunque un'opportunità per realizzare alcuni degli obiettivi prefissati dal Progetto Definitivo: affinché ciò sia possibile si rende però necessario poter intervenire sull'esistente in modo più mirato rispetto a quanto permesso dall'attuale disciplina dell'ambito AC-IU. Si ritiene dunque necessario quantomeno riportare le prescrizioni dell'ambito a quanto previsto dal Progetto Preliminare di PUC, permettendo la realizzazione di nuovi edifici anche per usi diversi dal servizio pubblico e ricettivo-alberghiero, purché nel rispetto degli obiettivi del PUC.

b. Quanto scritto nel paragrafo precedente vale a maggior ragione per la parte del Compendio inserita nell'ambito AC-AR a seguito delle modifiche introdotte dal Progetto Definitivo (di cui al paragrafo 1. b *supra*), la cui attuale qualificazione urbanistica risulta ad avviso della scrivente del tutto ingiustificata, per i motivi di seguito meglio specificati.

i. la Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo pubblicata con il Progetto Definitivo si riferisce infatti all'ambito AC-AR come al "*sistema del paesaggio urbano strutturato lungo il percorso dell'antica romana di levante e di ponente, che costituisce una pervorrenza meritevole di grande attenzione per il valore storico, simbolico, panoramico e culturale connesso alle trasformazioni successive che hanno coinvolto la città e di conseguenza il suo ruolo*" (cfr. Relazione, pag. 15). Dalla lettura della documentazione che compone il Progetto Definitivo si apprende altresì come l'obiettivo del Comune nell'istituzione del nuovo ambito sia "*la salvaguardia e la tutela dell'antico percorso [della via Romana] con gli edifici e gli spazi ad esso afferenti*" (cfr. Controdeduzioni alle Osservazioni sul Progetto Preliminare, pag. 923). Tuttavia i documenti che compongono il PUC non indicano in alcun modo i motivi per cui la parte dell'area di proprietà della Società inserita nell'ambito AC-AR sia da considerarsi (nella sua interezza) come "afferente" all'antico percorso. Da un esame anche superficiale dello stato

dell'area è del tutto evidente come la porzione di terreno inserita nell'ambito tutelato, in parte a verde ma in parte già oggetto di edificazione, con la presenza di uno dei già menzionati tralicci per le telecomunicazioni e attraversata da cavidotti, sia – almeno nella sua massima parte – del tutto distinta e priva di collegamenti funzionali o paesaggistici con l'antica via Romana (cfr. documentazione fotografica *sub* all. 2). Per di più, da un esame anche sommario della perimetrazione dell'intero ambito AC-AR ci si accorge a prima vista di come essa consista prevalentemente in una fascia di rispetto che comprende una fascia di pochi metri immediatamente adiacenti all'antica via romana. Solo nel caso del terreno parte del Compendio invece l'area inserita nell'ambito è ben più ampia: essa consiste infatti in una considerevole superficie – come detto, parzialmente a verde e in parte edificata – che si spinge fino al limite della proprietà dello scrivente opposto rispetto alla strada romana (che si trova, rispetto a tale confine, a svariate decine di metri di distanza). Anche tale circostanza risulta del tutto immotivata e, a nostro avviso, ingiustificabile anche alla luce del principio di parità di trattamento, dato che il criterio per la perimetrazione dell'area deve essere la connessione con la strada romana. In questo senso, non può essere in ogni caso una motivazione sufficiente la sola circostanza che l'area in questione sia ancora priva di edificazione: da un lato infatti, come già detto, l'area risulta già parzialmente edificata e la sua natura di mera area verde è compromessa per la presenza del traliccio e dei cavidotti, dall'altro la mera assenza di edifici non può essere assunta come giustificazione a livello paesaggistico per stabilire un nesso tra l'area e il tracciato della strada. Si aggiunga infine che anche il muro perimetrale che dall'area in questione si affaccia sulla strada è privo dei caratteri che si vorrebbero tutelare, essendo in gran parte costituito da cancellate o recinzioni metalliche (all. 6). La perimetrazione della porzione del Compendio inserita in ambito AC-AR risulta dunque del tutto arbitraria e irragionevole, oltre che indice di disparità di trattamento: le caratteristiche oggettive dell'area infatti non sono infatti ricollegabili alla via Romana, mentre nei documenti che compongono il PUC non si rileva alcuna indicazione circa il criterio che ha determinato questa suddivisione.



ii. Ad ulteriore riprova dell'arbitrarietà della perimetrazione dell'area iscritta nell'ambito AC-AR e della scarsa utilità della stessa disciplina d'ambito per il Compendio di cui trattasi, si segnala che la medesima porzione di terreno è stata oggetto di un permesso di costruire rilasciato in data 20 giugno 2012, ad autorizzazione di nuovi interventi edilizi nell'area in esame per la costruzione, nella specie, di un locale tecnico (poi stralciato dalla richiesta per la sopravvenienza del Progetto Preliminare del PUC) e di un parcheggio a raso confinante con il tracciato della stessa via Romana della Castagna (cfr. all. 7). Nell'ambito del procedimento per l'ottenimento di tale titolo abilitativo peraltro (i) l'Amministrazione ha dichiarato la compatibilità dell'intervento programmato con le previsioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, in quanto non risultavano compromesse "l'identità e l'identificazione delle testimonianze oggetto di tutela" e (ii) è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d. lgs. 42/2004 (il Compendio è infatti parte di una zona soggetta a vincolo paesaggistico). Come si evince da tali ultime notazioni, l'area interessata dalle previsioni del nuovo ambito AC-AR è già oggetto di una specifica disciplina inserita nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (e destinate a confluire, in termini analoghi, nel Piano Territoriale Regionale attualmente in corso di approvazione) e di un vincolo paesaggistico (istituito con d.m. 11 dicembre 1954). La conferma dell'inserimento della porzione in esame nell'ambito AC-AR – oltre ad essere del tutto ingiustificata per i motivi suddetti – ingenererebbe dunque un'inutile appesantimento dei procedimenti per il rilascio di titoli abilitativi, in violazione del principio di buon andamento dell'azione amministrativa.

* * *

Alla luce delle motivazioni e delle proposte formulate, la scrivente Società, certa dell'attenzione che si vorrà riservare alla presente osservazione, chiede all'Amministrazione di riconsiderare in sede di approvazione del Progetto Definitivo di PUC le scelte pianificatorie in relazione al Compendio di via Romana della Castagna civv. 23-25, in particolare:

- a) modificando la disciplina dell'ambito AC-IU, in particolare permettendo la costruzione di nuovi edifici aventi destinazione d'uso anche diversa da servizi di uso pubblico e ricettiva, in conformità a quanto previsto inizialmente dal Progetto Preliminare di PUC;
- b) stralciando Parea di proprietà della scrivente dall'ambito AC-AR o, quantomeno, riducendo la perimetrazione dell'area inserita in tale ambito alla sola fascia di rispetto immediatamente confinante con l'antica strada romana di cui alla via Romana della Castagna.

Milano, 16 giugno 2015

In fede,

Kermit S.r.l.

Il legale rappresentante

Francesco Remondini



.....

Allegati

1. Estratto planimetria catastale area di via Romana della Castagna civv. 23-25;
2. Rilievi fotografici relativi all' area di via Romana della Castagna civv. 23-25;
3. Disciplina "Zona T" - art. 74 Norme di Attuazione del PUC approvato con Decreto del Presidente Giunta Regionale n. 44 del 10 Marzo 2000;
4. Disciplina "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" ai sensi del Progetto Preliminare (con testo a fronte di modifiche di cui al Progetto Definitivo);
5. Disciplina "Ambito di conservazione antica romana" ai sensi del Progetto Definitivo;
6. Rilievi fotografici relativi alla confine del Compendio che si affaccia su via Romana della Castagna;
7. Permesso di costruire rilasciato a Kermit S.r.l. in data 20 giugno 2012.

Agenzia del Territorio
CAIATO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
GENOVA

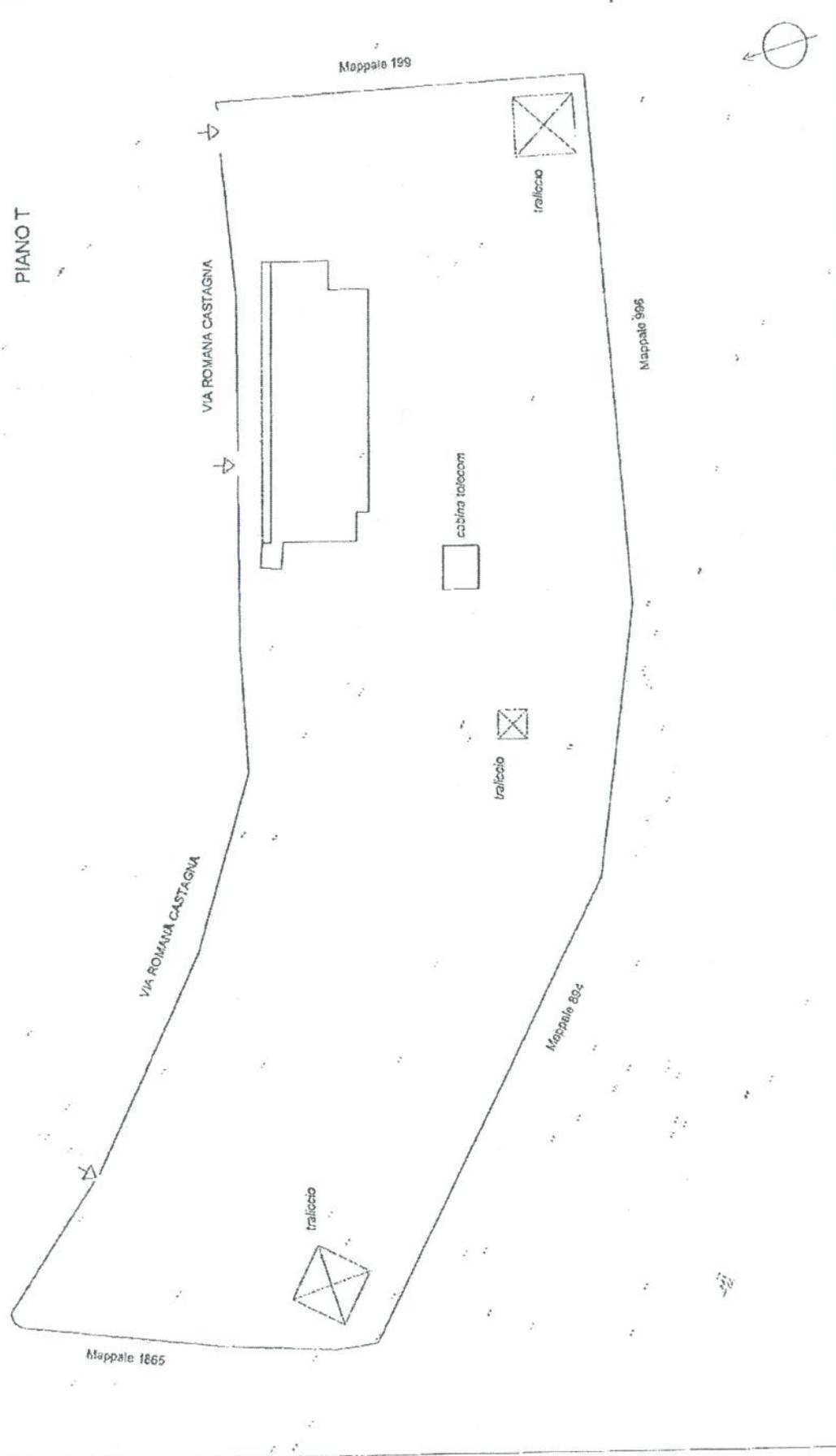
Dichiarazione protocollo n. 661
Pianimetria di u.s.s. in Comune di Genova - Genova
Via Romana della Castagna

Identificativi Catastrali:
Sezione: ONA
Foglio: 7
Particella: 2915
Subalterno:

Completata da:
Pardi Ottaviano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova

Scheda n. 1
Scala 1:500

N. 2087



Agencia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
GENOVA

Scheda n. 3 Scala 1: 200

Richiarazione protocollo n. 462

Planimetria di s.i.u. in Comune di Genova - Genova

Via Romana Della Castagna

clv. 23

Identificativi Catastali:

Sezione: 00A

Foglio: 7

Particella: 2916

Subalterno:

Compiata da:

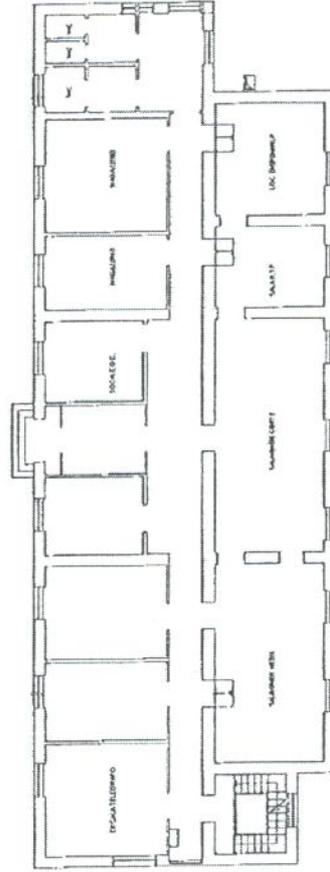
Parodi Costantino

Iscritto all'albo:

Genova

N. 2287

DISTACCO SU VIA ROMANA DELLA CASTAGNA



PIANO 1
H=3.70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
GENOVA

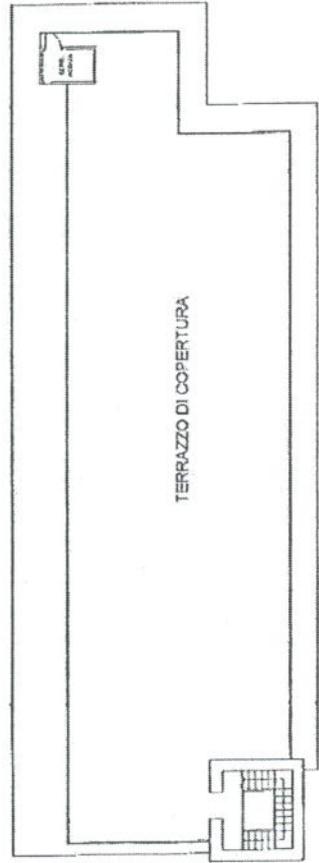
Sebedo n. 6
Scala 1: 200

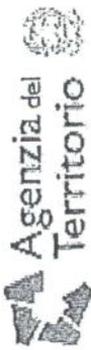
Dichiarazione protocollata n. del
Pianimetria di s.l.s. in Comune di Genova - Genova
Via Romana Della Castagna
n. 23

Identificativi Catastrali:
Fazione: OCA
Foglio: 7
Particella: 2216
Subalterno:

Compilata da:
Parodi Cosentino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova
N. 2287

DISTACCO SU VIA ROMANA DELLA CASTAGNA





Visura per immobile

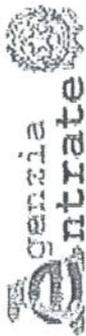
Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2011

Data: 07/12/2011 - Ora: 16.28.48 Fine

Visura n.: T338905 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969G) Sezione di SEZ 7 (Provincia di GENOVA) C.A.T. 7. Destino: 7016
----------------------	--

Rilasciata da: Servizio Telematico



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

Data: 11/06/2013 - Ora: 11.28.41 Fine

Visura n.: T121700 Pag: 1

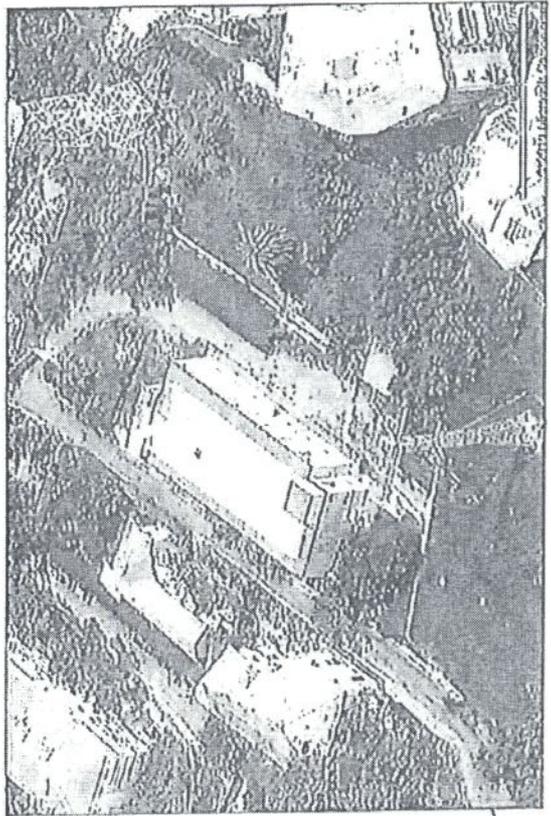
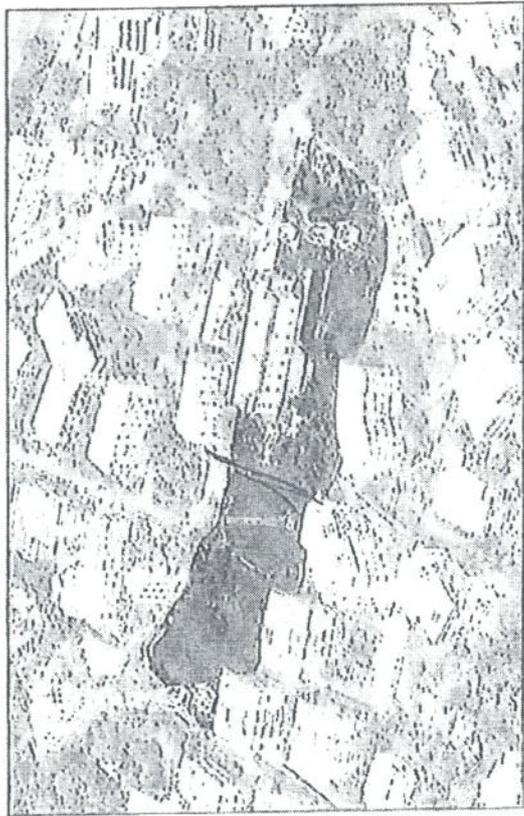
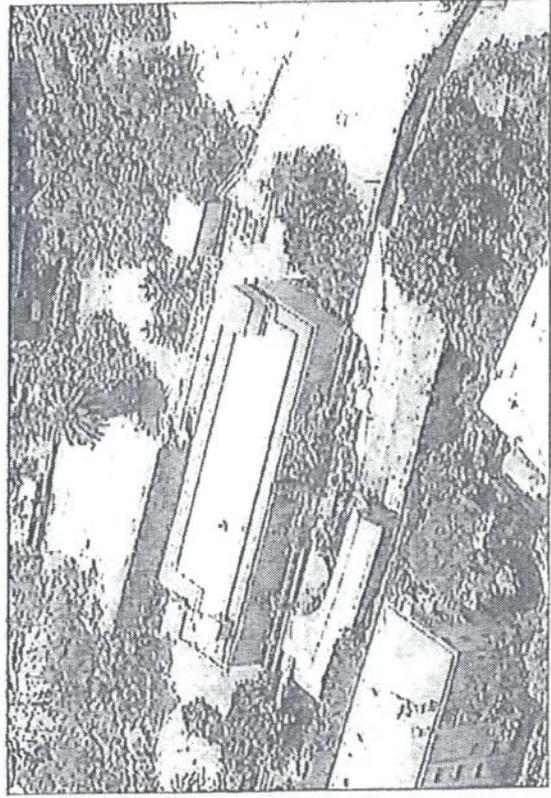
Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969Q)
Catasto Fabbricati	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: QUA Foglio: 7 Particella: 2916

Evidenza area di proprietà Kennit S.r.l. in via Romana della Casagna (Google Maps)



Alc. 2

Via Romana Castagna 23-25, Genova



Via Romana Castagna 23-25 Genova

Foto 3

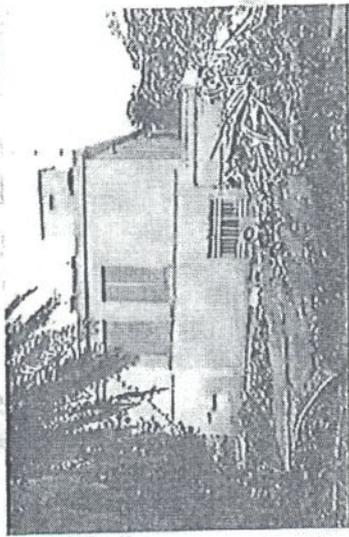


Foto 4

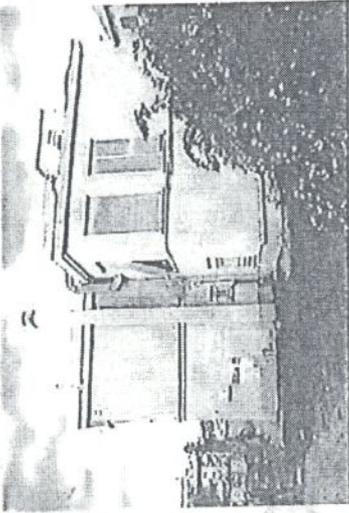


Foto 5

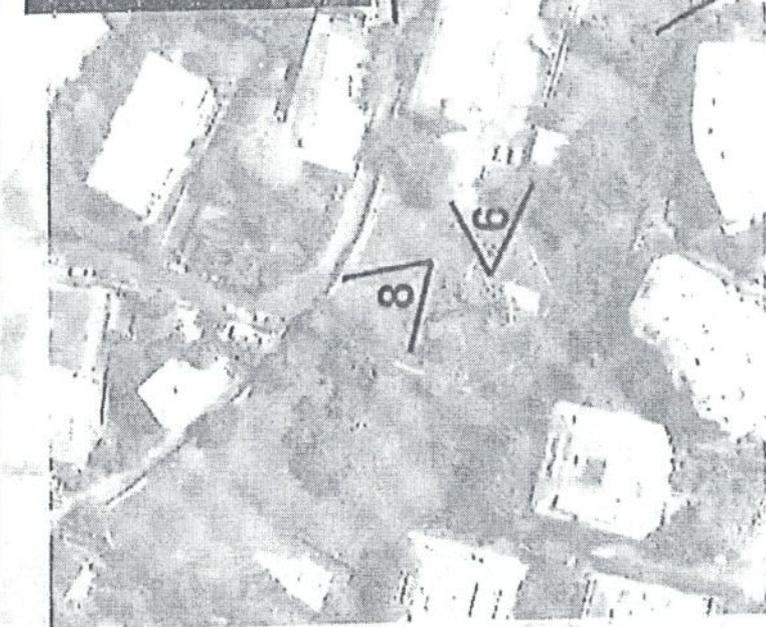
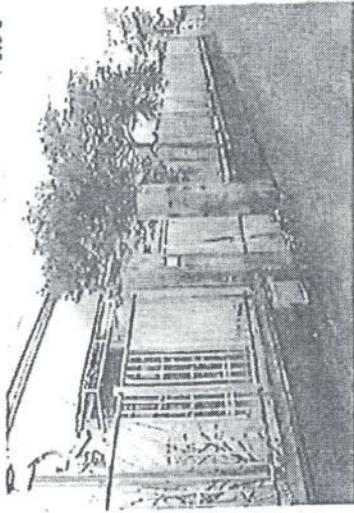


Foto 6

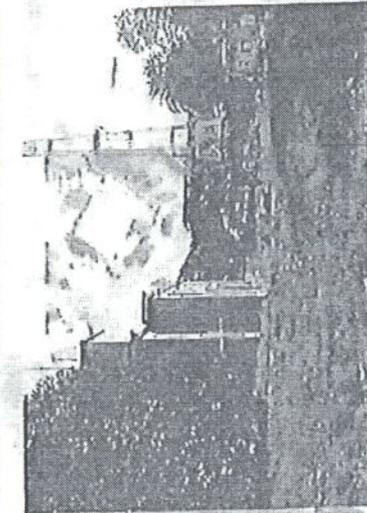
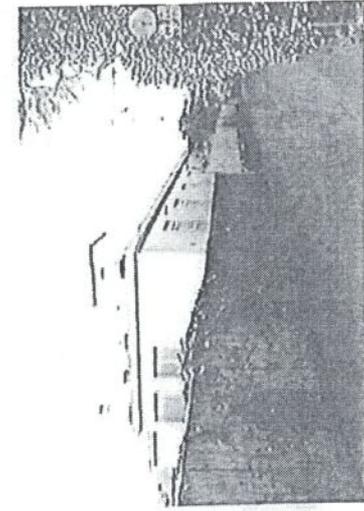
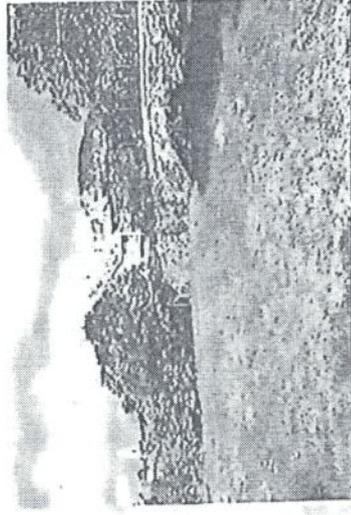


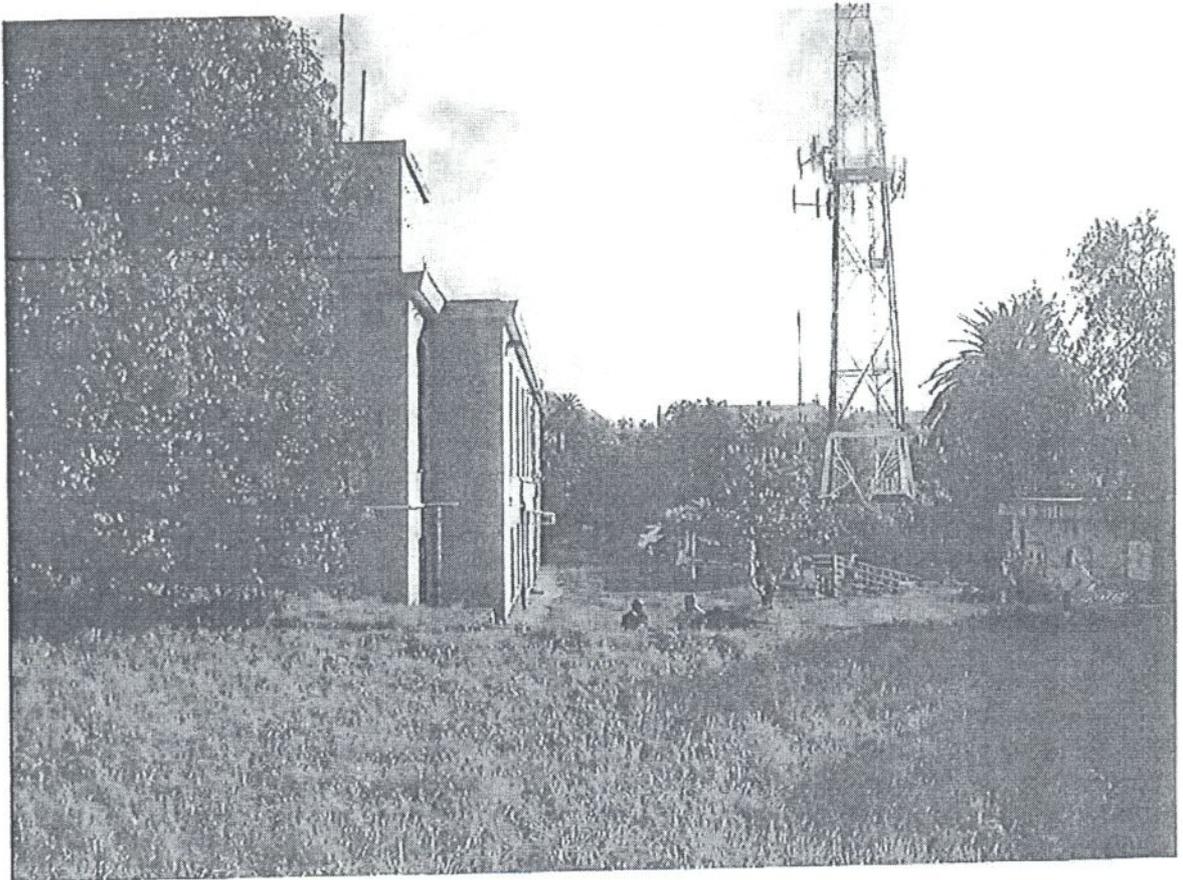
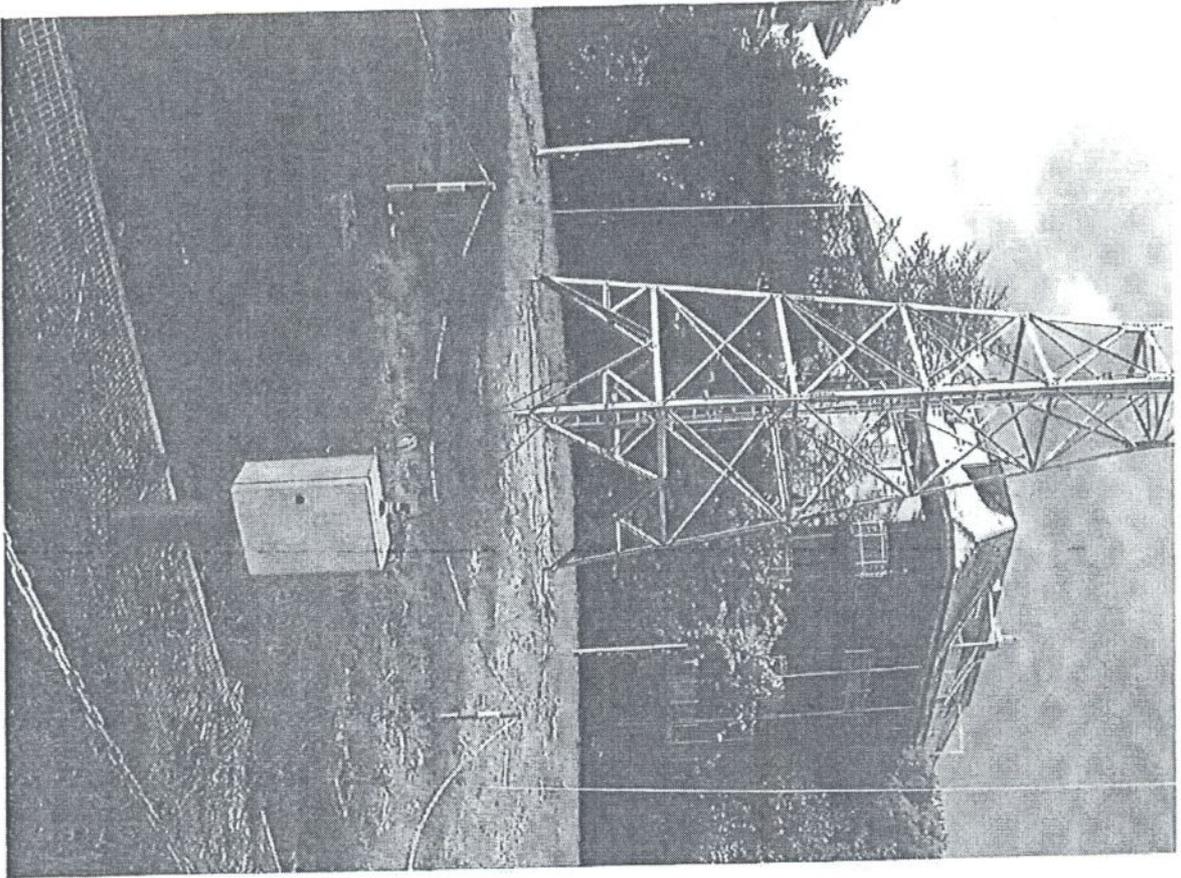
Foto 7

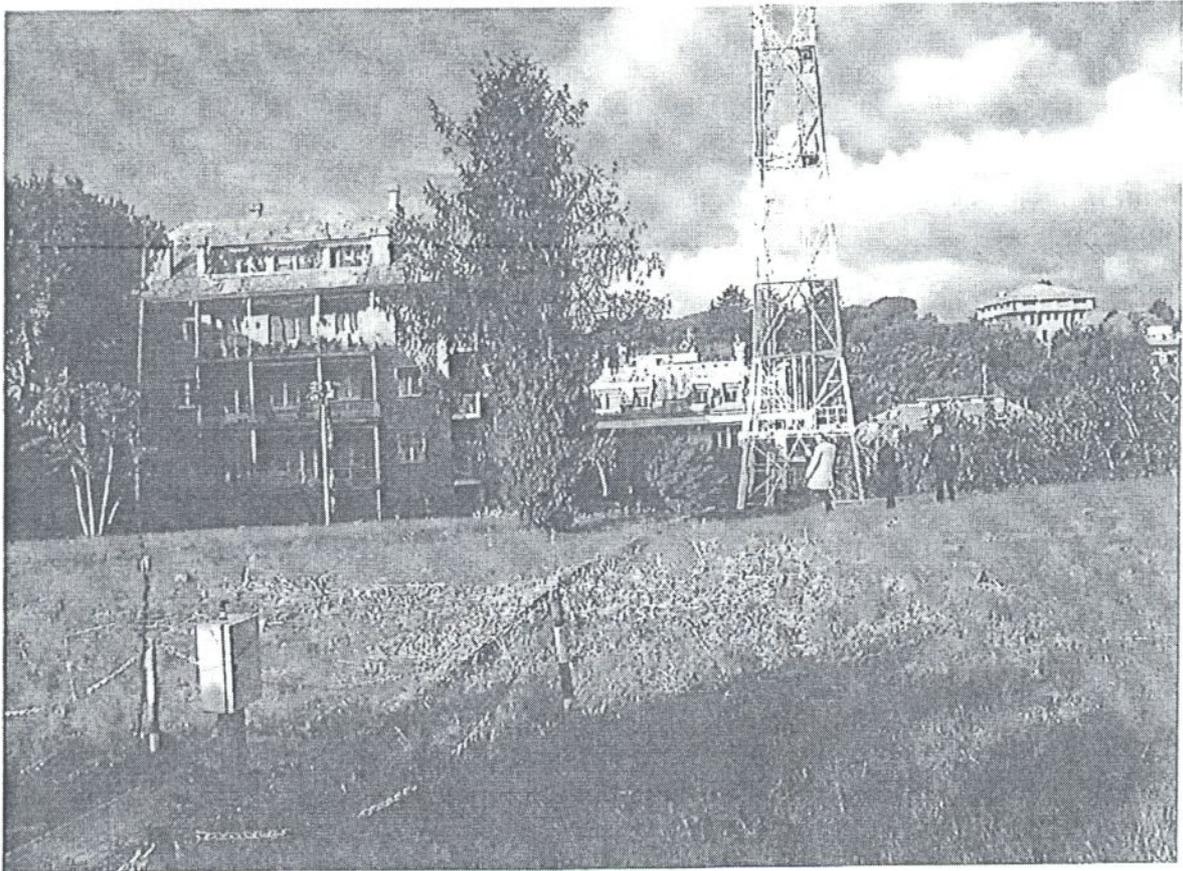
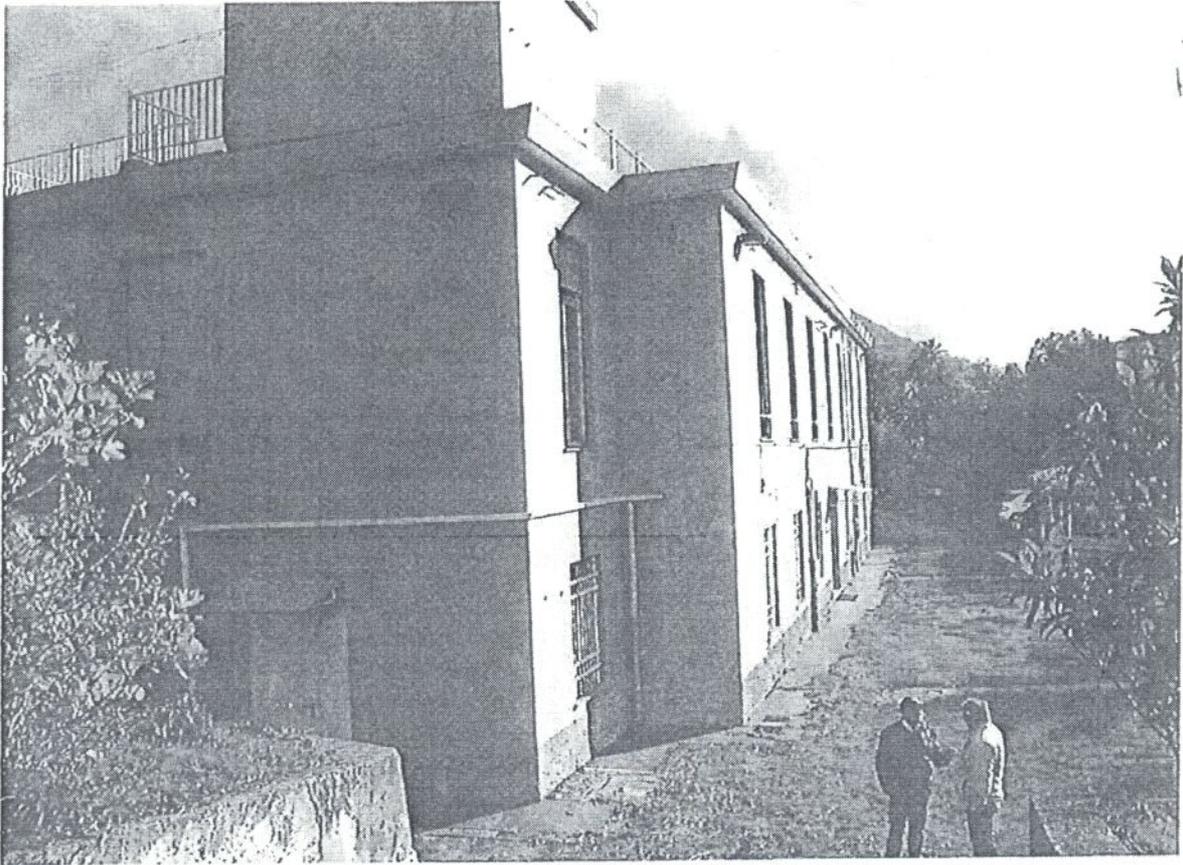


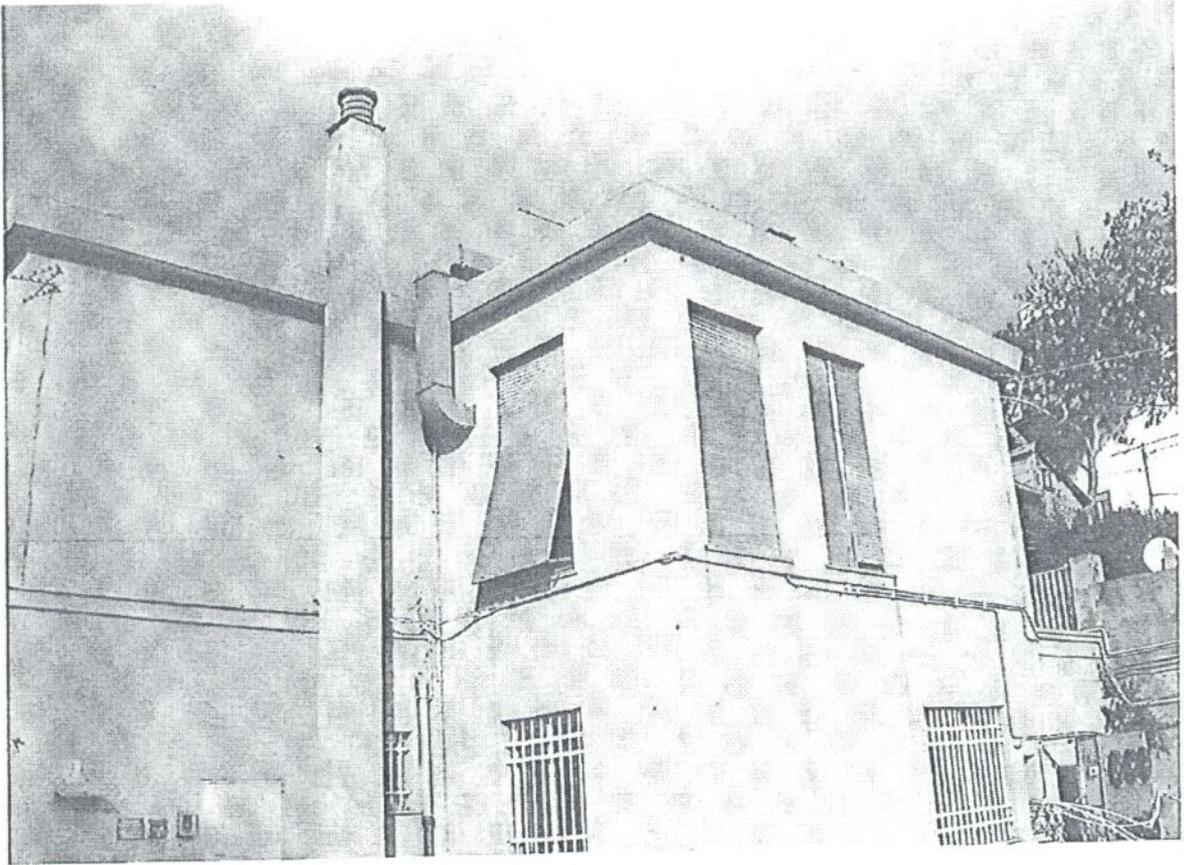
Vista aerea con punti di vista

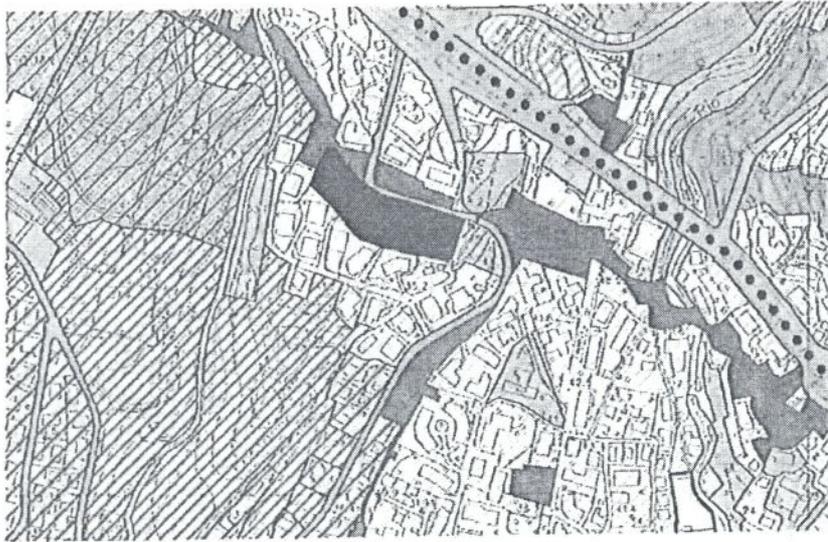
Foto 8











LEGENDA

AS	DU	FUA	W
AC	DUa	FUb	Wb
AV	RH	FB	34
AE	RHa	H	Confine settore di A-10 e A-11
BA	RC	10i	Confine settore di A-10 e A-11, e confine di settore di A-10 e A-11
BG-CE	RCc	11d	Area (programma approvato)
BG-RO	EE	11r	MSV G.S.V.
DUu	EM	XV	Area destinata all'ICIP ACT
BBp	EN	XVm	15-A110
BC	EP	XA	12
BCpc	FF	XF	R
BE	FFa	XTm	CE
BD	FFI	XTl	MA
BT	FP	XTf	CO
DTc	FPo	XVp	MO
DM	FFI	T	Confine settore di A-10 e A-11
DMf	FU	Td	Confine settore di A-10 e A-11
		Tdb	Confine settore di A-10 e A-11
		Td	Tda

COMUNE DI GENOVA
 Direzione di Piani Urbanistici e di Urbanizzazione - Settore Pianificazione Urbanistica
PIANO URBANISTICO COMUNALE
 Revisione: Carta Tecnica Regionale Igata approvata dal D. M. n. 1410 del 29.03.1970
 P.U. n. 1000 - Revisione Urbanistica Comunale approvata dal Consiglio Comunale n. 1000 del 1970

art. 74) Zona T: **Impianti tecnologici**

1. La zona T comprende le aree occupate da impianti tecnologici esistenti e quelle destinate alla realizzazione di nuovi impianti.
2. Data la particolarità delle funzioni svolte, contraddistinte da fattori di compatibilità estremamente differenziati, la zona T è tendenzialmente defilata dall'abitato e l'insediamento di nuove attività o il potenziamento di quelle esistenti sono subordinati a specifiche verifiche di carattere ambientale o a valutazione di impatto ambientale, quando prescritta.
3. Nella zona T sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:
 - Td discarica di Scarpino
 - Tda miniere storiche
 - Tdb aree di risanamento ambientale
 - Tf ambiti in cui è prevista la realizzazione di impianti con copertura a verde o a servizi.

art. T1) Zona T: **Funzioni ammesse**

1. Nella zona T la funzione caratterizzante è quella dei servizi speciali.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - impianti produttivi speciali compatibili sotto il profilo ambientale;
 - parcheggi pubblici, viabilità secondaria, servizi pubblici compatibili sotto il profilo funzionale e ambientale.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

art. T2) Zona T: **Disciplina degli interventi di realizzazione di impianti tecnologici**

1. Gli interventi di installazione o di modifica degli impianti tecnologici sono determinati in base alle esigenze funzionali degli impianti stessi, anche riguardo al reperimento di eventuali parcheggi pertinenziali.

art. T3) Zona T: **Perimetro della zona**

1. Le delimitazioni indicate in cartografia sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Il perimetro della zona può essere rettificato in sede esecutiva in ragione delle esigenze funzionali dell'impianto o di un più puntuale accertamento dello stato di fatto.
3. Le porzioni di territorio eventualmente escluse assumono la disciplina della zona confinante.
4. Se la localizzazione dell'area in cui realizzare l'impianto di termoutilizzazione dei rifiuti al fine di riconvertire ambientalmente la centrale elettrica del porto è determinata sulla base di specifico accordo di programma tra Comune di Genova ed altri Enti competenti o coinvolti, in sede di valutazione di impatto ambientale risultasse

inadeguata, dovranno essere individuate alternative che tengano conto delle utenze di bacino esterne al territorio comunale, della pianificazione e della regolamentazione in materia.

art. T4) Zona T: Norme progettuali per la realizzazione di impianti tecnologici

1. Gli interventi di installazione o di modifica degli impianti tecnologici devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare il livello di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato.
2. A tal fine occorre, ove possibile, prevedere appositi spazi laterali per la costituzione di zone filtro, preferibilmente alberate e comunque arredate con essenze vegetali, eventualmente integrabili con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità.
3. Eventuali pareti rocciose derivanti da precedenti escavazioni devono essere adeguatamente consolidate e, ove possibile, piantumate.

art. T5) Zona T: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti incompatibili con le funzioni ammesse, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Sugli edifici esistenti adibiti a servizi pubblici e sugli impianti pubblici sono consentiti interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.
2. Sugli edifici esistenti compatibili con le previsioni è consentita la realizzazione degli interventi atti al miglior svolgimento delle funzioni ammesse, subordinatamente alla verifica di compatibilità sotto il profilo ambientale e all'attenuazione degli effetti ambientali prodotti dall'impianto.

art. T6) Zona T: Fasce di rispetto

1. Nell'ambito delle eventuali fasce di rispetto prescritte dalle specifiche leggi di settore per alcuni impianti, le previsioni del P.U.C. sulle aree limitrofe sono soggette alle limitazioni relative.

art. T7) Zona T: Ambiti speciali

1. Td Discarica di rifiuti solidi urbani disciplinata a norma di legge. Dopo la cessazione progressiva dell'attività di discarica è prescritta la rinaturalizzazione dei suoli interessati mediante piantumazioni, salva l'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili.
- 1 bis Tda Area delle miniere storiche sottoposta a tutela e a valorizzazione ambientale evidenziata graficamente con una specifica perimetrazione.
2. Tdb L'ambito circostante la discarica di rifiuti solidi urbani è determinato in base all'obiettivo di contemperare l'esercizio dell'attività agricola con il necessario risanamento ambientale.

A tal fine valgono le norme proprie della sottozona agricola cartograficamente individuata, soggetta a specifiche limitazioni di seguito elencate:

- entro una fascia di rispetto di profondità pari a m. 200 dal perimetro della discarica Td possono essere attuate le previsioni di P.U.C. nei limiti della manutenzione degli edifici esistenti o della sistemazione superficiale delle aree;
- possono essere realizzati piccoli bacini di decantazione, finalizzati all'autodepurazione delle acque e mezzi di trasporto a fune per collegamento con la discarica;
- possono essere realizzati gli interventi previsti dal piano dell'area vasta di Scarpino da redigersi a cura dei soggetti competenti, anche se non cartograficamente individuati e, in particolare, la condotta per il percolato, compreso l'impianto di pretrattamento e la regimazione idraulica della discarica;
- è inoltre consentita la realizzazione di impianti sperimentali per la produzione di energie rinnovabili, quali generatori eolici, impianti ad energia solare e piccoli impianti idroelettrici.

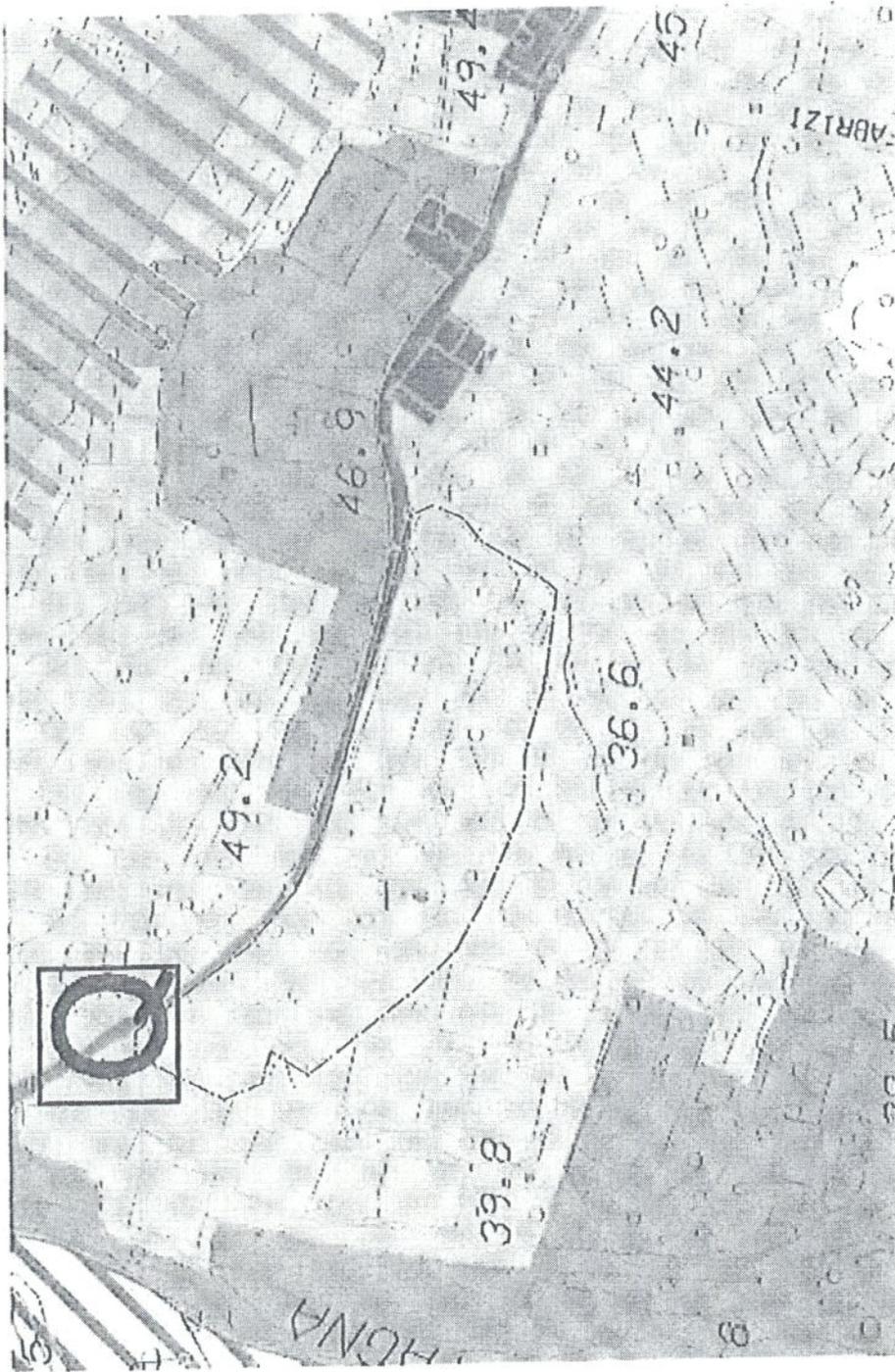
Tdb bis E' prevista l'installazione di stazioni di depositeria di contenute dimensioni con impianti di pretrattamento e adeguamento volumetrico dei rifiuti solidi urbani separatamente raccolti in aree a prevalente destinazione produttiva, a parcheggi e a servizi pubblici.

3. Tf In situazioni specificatamente individuate in cartografia, l'attuazione degli interventi previsti deve privilegiare soluzioni tecniche atte a ridurre l'impatto ambientale, mediante interventi in sottosuolo con copertura a verde o a parcheggi ovvero mediante la realizzazione di zone filtro di specifica efficacia.

4. Norma speciale (21):

Nuovo Canile Municipale

Nella zona "T" in località Contessa dovrà essere realizzato il nuovo canile municipale, atto ad ospitare anche gatti ed altri animali, domestici e no; detto canile dovrà essere realizzato dotandolo lungo il perimetro di una adeguata fascia alberata, ed anche all'interno di detto insediamento dovranno essere inserite adeguate piantumazioni, al fine di ridurre al massimo l'impatto visivo ed acustico; l'attuale viabilità di accesso al sito, di tipo agricolo, potrà essere adeguata ed asfaltata, ma non dovrà superare comunque i m.3,5 di larghezza nella zona boschiva ed agricole da attraversare (EB/CO ed EM/MA di PUC), tranne che per alcuni punti in cui potranno essere realizzate piazzole di incrocio per mezzi pesanti; tutti gli interventi di adeguamento stradale dovranno comunque essere inseriti ambientalmente (eventuali muri di sostegno con muri pietra faccia vista - piantumazioni al margine, ecc



PUC AGGIORNAMENTO 2013

AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO
<p>AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso</p> <p>Funzioni ammesse</p> <p>Principali: Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, 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 "fa da te".</p>	<p>AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso</p> <p>Funzioni ammesse</p> <p>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.</p> <p>Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.</p> <p>Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.</p>
<p>AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi</p> <p>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> <p>Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.</p> <p>Ristrutturazione edilizia</p> <p>Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con la seguente limitazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ampliamento volumetrico nel limite del 20% della S.A. esistente è consentito anche tramite la sopraelevazione di un solo piano. 	<p>AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi</p> <p>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> <p>Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.</p> <p>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.</p> <p>Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.</p>
<p>Interventi di ricostruzione e nuova costruzione</p> <p>Sostituzione edilizia</p> <p>Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.</p> <p>Nuova costruzione</p> <p>Consentita limitatamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime 	<p>Interventi di ricostruzione e nuova costruzione</p> <p>Sostituzione edilizia</p> <p>Consentita nell'ambito del lotto confino disponibile, 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 20%.</p> <p>Nuova costruzione</p> <p>Consentita con le seguenti modalità:</p>

Modifica proposta

PUC adottato

<p>perenziali;</p> <p>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.;</p> <p>c) realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq; <p>d) in applicazione della disciplina dell'Ambito speciale di riqualificazione urbanistica puntuale AR-UP;</p> <p>e) in applicazione della disciplina dell'Ambito COMPLESSO di riqualificazione DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'</p> <p>I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.</p>	<p>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 anche in relazione al contesto.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lotto minimo asservibile: mq 5.000; - I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq; <p>I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.</p>
<p>Parcheggi privati</p>	<p>Parcheggi privati</p> <p>- 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]</p>
<p>Cessione di aree per standard</p> <p>Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.</p>	<p>Cessione di aree per standard</p> <p>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).</p> <p>E' consentito il ricorso alla monetizzazione.</p>
<p>Modalità di attuazione</p> <p>Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) e c).</p>	<p>Modalità di attuazione</p> <p>Titoli abitativi previsti dalla normativa vigente in materia.</p> <p>Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).</p>
<p>Flessibilità</p> <p>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>	<p>Flessibilità</p> <p>cancelato</p>

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Sistemazione superficiale delle aree
La realizzazione dei parcheggi perimetrali 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.

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.
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

I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-IU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

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:

PUC adottato

- 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 diintonaci 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 sovrappiazzi;
- 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;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali sovrappiazzi 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 costruzione di nuovi edifici 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

Modifica proposta

- 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 diintonaci 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 sovrappiazzi;
- 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, 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 sovrappiazzi 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



PUC ADOTTATO

AC-AR AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA VIA ANTICA ROMANA	
AC-AR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso
	<p>Funzioni ammesse</p> <p>Principali: servizi di uso pubblico, Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici.</p> <p>Complementari: esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.</p> <p>Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali</p>
AC-AR-2	Disciplina degli interventi edilizi
	<p>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> <p>Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. 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.</p> <p>Interventi di ricostruzione e nuova costruzione</p> <p><u>Sostituzione edilizia</u> Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, 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 20%.</p> <p><u>Nuova costruzione</u> La nuova costruzione è consentita esclusivamente per l'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 anche in relazione al contesto.</p> <p>Parcheggi privati</p>
	<p>I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b] nel rispetto delle norme di tutela dei</p>

PUC adottato

Modifica proposta

	fronti commerciali di cui all'art. AC-AR-4 e della disciplina paesaggistica di livello puntuale
	Cessione di aree per standard nessuna
	Modalità di attuazione Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia
	Flessibilità nessuna
	Interventi di sistemazione degli spazi liberi
	Consentiti con le seguenti limitazioni: La realizzazione dei parcheggi pertinenziali 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. Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. 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-AR-3 Disciplina delle distanze

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

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

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

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati con l'obiettivo della tutela dell'edificato antico 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 e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima 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 superaffezioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite 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.

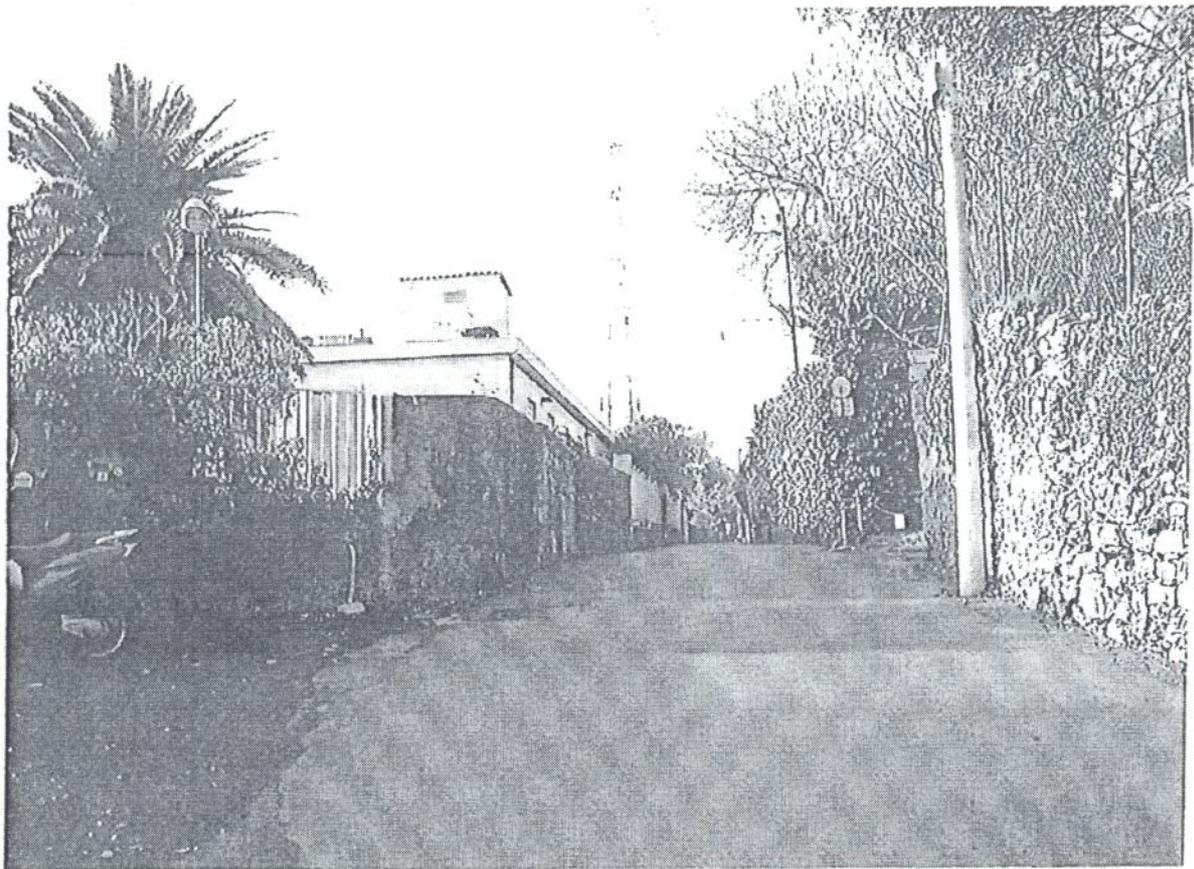
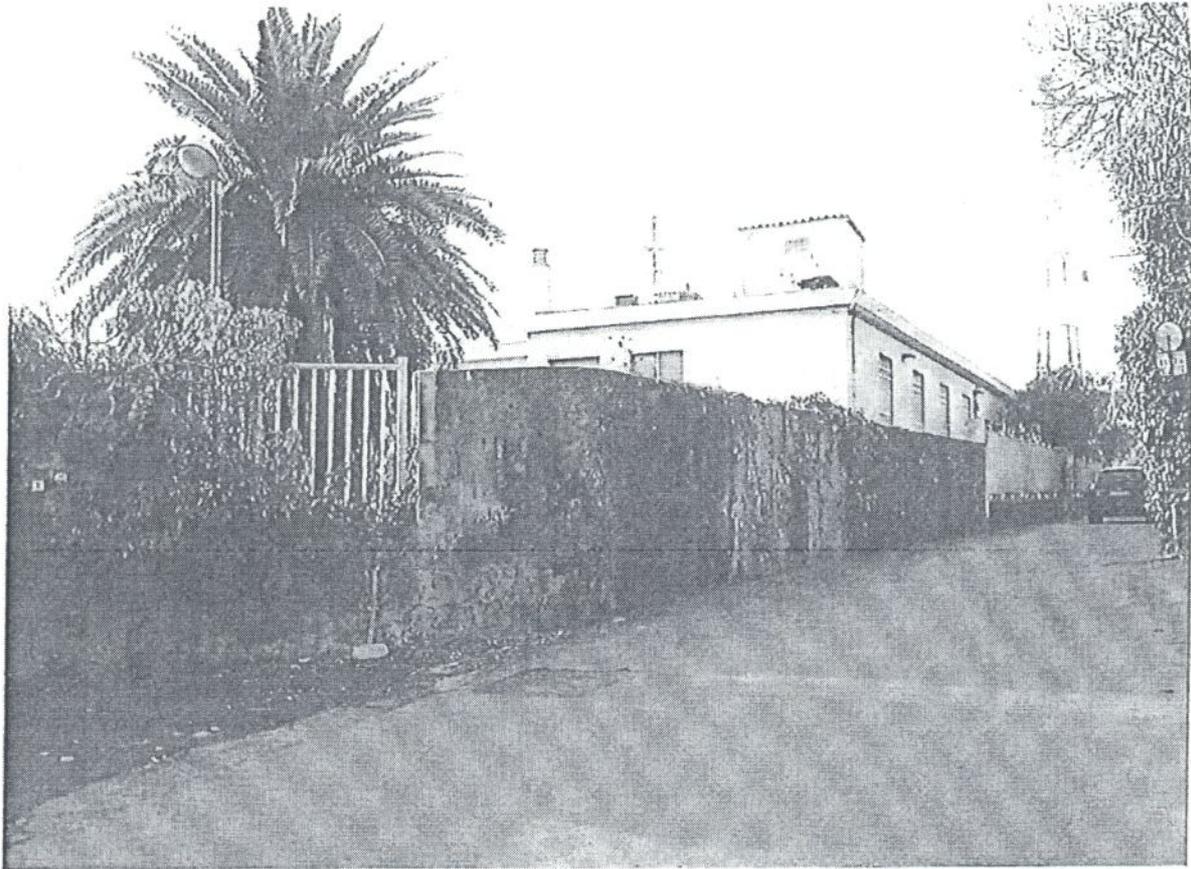
Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

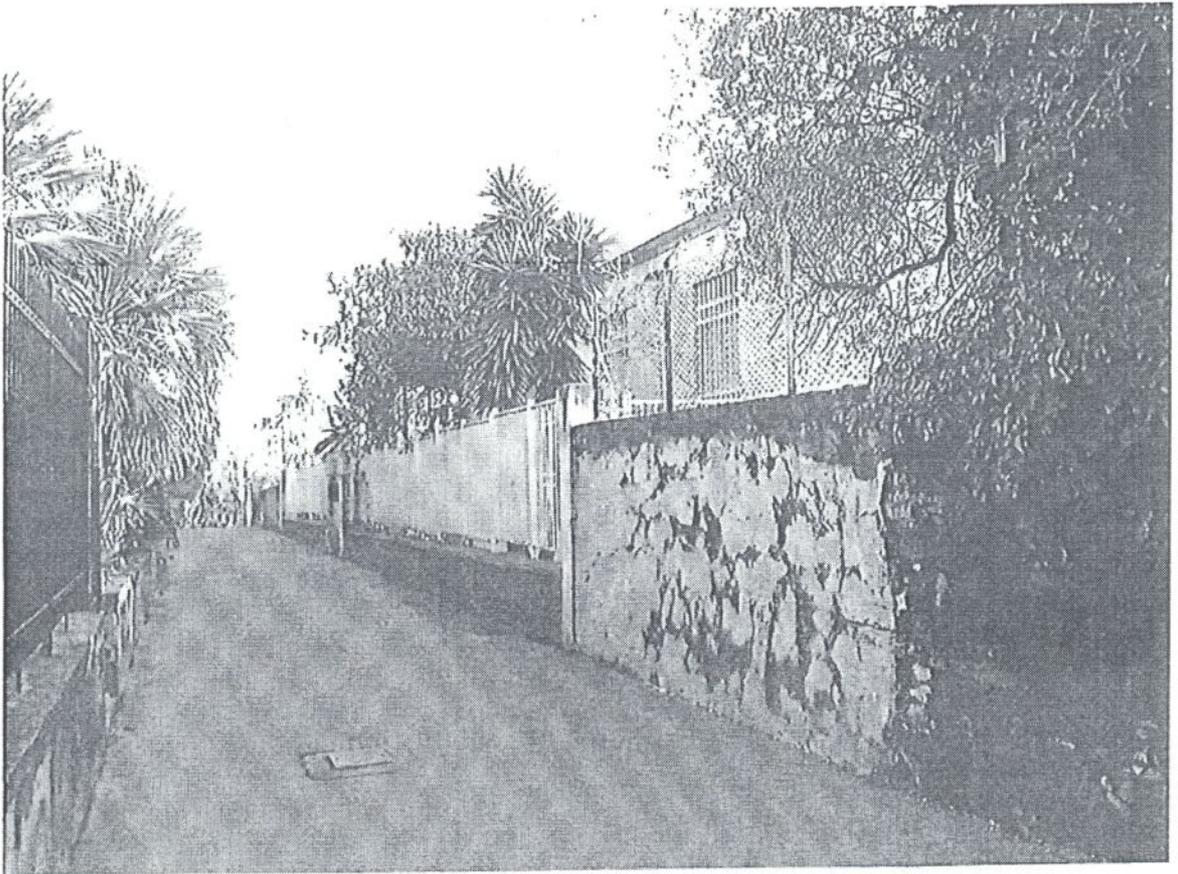
Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

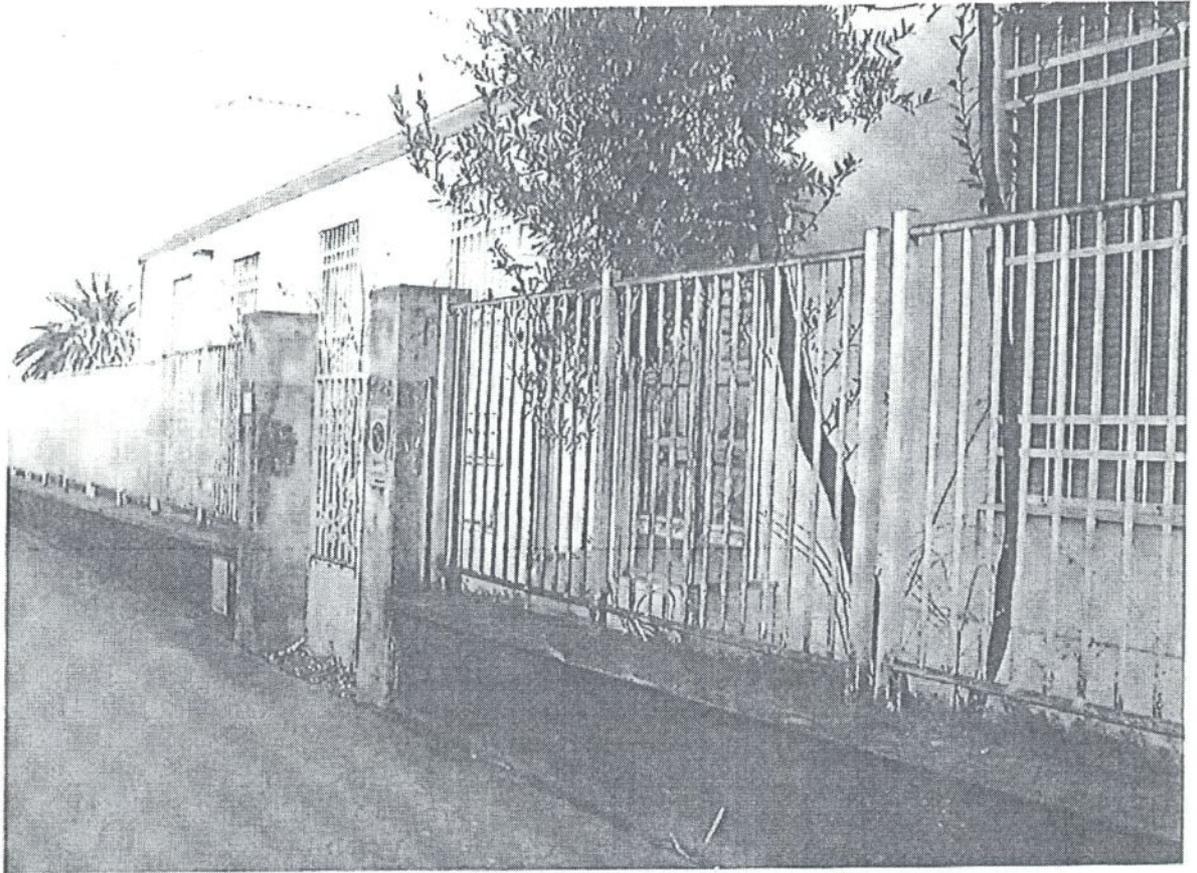
Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto 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.

All. 6







Acc. 7



COMUNE DI GENOVA



DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

OGGETTO: Permesso di costruire inerente la realizzazione di parcheggio privato presso l'immobile contraddistinto con i civv. 23 e 25 di Via Romana della Castagna

Progetto S.U. 261/2011
(7142/2011)

Richiedente: Kermit S.r.l.
(c.f./p.i.: 06396250968)

Provvedimento n. 464

Data 20 GIU. 2012

IL DIRETTORE

Vista l'istanza pervenuta allo Sportello Unico per le imprese in data 27.9.2011 con la quale la Kermit S.r.l., in qualità di proprietaria del complesso immobiliare contraddistinto con i civici 23 e 25 di Via Romana della Castagna, ha richiesto il rilascio del permesso di costruire inerente la realizzazione di un locale tecnico e di un parcheggio a raso, funzionali allo svolgimento della attività della Telecom Italia S.p.A. utilizzatrice di detto immobile, in conformità degli elaborati progettuali a firma dell'ing. Enrico Cambiaggio (c.f.: GMB NRC 60R24 D969V) allegati all'istanza, con la quale è stato chiesto di potersi avvalere della procedura semplificata indicata all'art. 18 della L.R. 9/99;

Vista l'ulteriore documentazione prodotta in allegato all'istanza:

- lettera con la quale la Kermit S.r.l. società operante nel settore della gestione di locali tecnologici e centraline telefoniche in locazione a centrali di telefonia e trasmissioni, ha ritenuto dover precisare che l'intervento è finalizzato a soddisfare necessità della Telecom Italia S.p.A., che, come risulta da copia di contratto di locazione in essere tra le due Società, è conduttrice dell'immobile.
- autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 dal Progettista, attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti Norme igienico Sanitarie;
- relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005, trattandosi di immobile ricadente in area sottoposta a vincolo di Tutela Paesaggistica ai sensi della parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

- dichiarazione, sottoscritta dal Progettista, relativa alla rispondenza degli interventi edilizi, previsti nel progetto, alla normativa antisismica dettata in materia dalla vigente legislazione statale e regionale, da cui risulta l'impegno al deposito, dopo l'ottenimento del permesso di costruire, del progetto esecutivo e della relativa documentazione integrativa di cui all'art. 93 del D.P.R. n. 380/2001;

Considerato che :

- il Responsabile del Procedimento - verificato che esistono le condizioni per avviare le procedure previste da detta L.R. 9/99 - il giorno 14.11.2011, ha convocato in seduta istruttoria la Conferenza di Servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 1999 n. 9, al fine dell'avvio del procedimento di approvazione del progetto;
- ai sensi di quanto previsto dall'art. 18 - comma 4 della L.R. 9/99, la convocazione della Conferenza di Servizi è stata resa pubblica mediante avviso affisso all'Albo Pretorio;
- nel termine indicato dal suddetto art. 18 - comma 4 L.R. 9/99, nè in tempi successivi, non sono pervenute osservazioni;

Visto il verbale della seduta istruttoria di Conferenza di Servizi tenutasi in data 14.11.2011, nel corso della quale, è stato posto in evidenza che il progetto, finalizzato all'esecuzione di interventi funzionali allo svolgimento della attività della Telecom Italia S.p.A., utilizzatrice del complesso immobiliare contraddistinto con l'olv. 23 e 25 di Via Romana della Castagna, è conforme con le indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale vigente, essendone stata accertata la compatibilità nei confronti :

- del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6 del 26.2.1990, come modificato con D.P.G.R. 44/2000, e successive varianti indica Struttura urbana (SU) disciplinata dall'art. 35 delle relative Norme di Attuazione le quali, ammettono la realizzazione di interventi che, come quello di cui è caso, non compromettono l'identità e l'identificazione delle testimonianze oggetto di tutela;
- del P.U.C. che indica zona T impianti tecnologici che comprende le aree occupate da impianti tecnologici esistenti e quelle destinate alla realizzazione di nuovi disciplinata dall'art. 74 delle pertinenti norme di attuazione le quali all'art. T2 precisano che gli interventi sui suddetti impianti sono determinati in base alle esigenze funzionali degli impianti stessi anche riguardo al riparamento di eventuali parcheggi di pertinenza.

Vista la lettera prot. 357027 del 14.11.2011, con la quale copia del suddetto verbale è stata inviata alla Kermit S.r.l., con invito a produrre documentazione integrativa desumibile dalla lettura dello stesso;

Preso atto che a seguito di integrazioni documentali prodotte dalla Società Richiedente, è stato possibile acquisire in atti i seguenti pareri e/o forme di assenso, espresse dai Soggetti che partecipano al procedimento concertativo:

- Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 42/2002, rilasciata con provvedimento a firma del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica prot. AP 0018 del 20.1.2012, comprensiva delle valutazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria formulate con lettera prot. 1244 del 16.1.2012
- Parere favorevole a condizioni, espresso dalla Direzione Ambiente Igiene Energia, Ufficio Acustica, con lettera prot. 385255 del 6.12.2011;
- Parere favorevole a condizioni, espresso dalla Direzione Mobilità-Ufficio Progettazione e Pareri, con nota del 21.12.2011
- Parere favorevole a condizioni espresso dal Settore Strade, Impianti e Litorale, con lettera prot. 64425 del 24.2.2012
- Parere favorevole a condizioni, espresso dall'Ufficio Geologico, con nota del 14.11.2011

Vista la Relazione sottoscritta dal Responsabile del Procedimento in data 27.3.2012, con la quale è stato posto in evidenza che :

- per effetto della adozione del progetto preliminare di P.U.C. - Delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011 - la zona di intervento è compresa in Ambito di Conservazione dell'Implanto Urbanistico (AC-IU), ove " Impianti produttivi e tecnologici" non risultano tra le funzioni ammesse e pertanto non è possibile prevedere la realizzazione di un nuovo volume edilizio eccedente l'adeguamento tecnologico degli impianti esistenti;
- con lettera prot. 102350 del 27.3.2012 di quanto sopra è stata data comunicazione alla la Kernit s.r.l., avendo cura di precisare che considerato che il motivo ostativo all'approvabilità del progetto deriva dal contrasto con la normativa urbanistica " solo adottata", in applicazione del regime di salvaguardia previsto dall'art. 42 della L.R. 36/97 e dall'art. 12 del D.P.R. 380/2011, si sospendeva ogni determinazione sulla domanda di permesso di costruire fino all'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. 92/2011.

Vista la lettera pervenuta in data 5.6.2012 con la quale la la Kernit S.r.l. ha prodotto elaborati con i quali rinunciando alla realizzazione del nuovo fabbricato si richiede il rilascio di titolo abilitativo per la sola realizzazione del parcheggio a raso in conformità con la soluzione progettuale oggetto delle richiamate favorevoli valutazioni degli uffici ;

Vista la Relazione Integrativa sottoscritta dal Responsabile del Procedimento in data 19.8.2012, con la quale è stato posto in evidenza che :

- per effetto della rinuncia alla realizzazione del nuovo fabbricato, l'intervento è stato ricondotto a conformità nei confronti delle indicazioni del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, che ammettono sistemazioni d'area finalizzate alla realizzazione di parcheggi privati,

- le opere previste per la sistemazione d'area a parcheggio, si inseriscono in maniera adeguata nel contesto, senza produrre squilibri all'ordito del tessuto urbanizzato della zona, proponendo tipologie coerente con le preesistenze e comunque con essere compatibili (a tale riguardo non può non farsi riferimento all'autorizzazione ex art. 146 del D.lgs. 42/2001, citata in premesse e pertanto coerente con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale - del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010
 - Il progetto è conforme alle indicazioni delle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, dovendosi comunque prescrivere - quale adempimento di fine lavori - la produzione di Perizia Giurata redatta da un Tecnico abilitato, nella quale venga attestato - ai sensi dell'art. 11 - comma 3 della L.R. 15/89 - che le opere sono state realizzate nel rispetto della L. 13/89, del relativo decreto di attuazione - D.M. 236/89 - e delle citate L.L.R.R. 15/89 e 11/94;
 - la zona di intervento non è soggetta a vincoli la cui presenza - in relazione a quanto forma oggetto dell'intervento - richieda il rilascio di ulteriori autorizzazioni o nullastata di tutela paesistica, idrogeologica, idraulica, ambientale
 - In data 18.6.2011 la Kermil s.r.l. - avuto riguardo a quanto disposto dall'art. 19 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.l.m. - in alternativa alla produzione di Atto per la costituzione di vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità del parcheggio ha prodotto:
 - modello con il quale è stato determinato, nella misura e con le modalità previste dalla deliberazione C.C. n. 29 del 27.2.96 e successive modificazioni ed integrazioni, in applicazione della L.R. n. 25 del 7.4.95, in € 24.846,44 (ventiquattro milaotto centoquaranta sei/44) il contributo di costruzione, dovuto ai sensi dell'art. 38 della citata L.R. 16/2008 e s.l.m.
 - documentazione che ha consentito di verificare presso l'Ufficio Contabilità del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia che, la Kermil s.r.l., ha versato a favore del Comune di Genova, sottoservizio 214, la somma di € 8.282,15, corrispondente alla prima rata del contributo di costruzione come sopra determinato;
 - polizza fidejussoria n. 1974668 rilasciata dalla Coface Assicurazioni - Agenzia Generale Liguria in data 12.6.2012, a copertura dell'importo di € 16.564,30. (sedicimila cinquecento sessanta quattro/30) a garanzia dell'obbligazione assunta dalla Kermil s.r.l. a completare - mediante due versamenti di € 8.282,15- il pagamento della somma dovuta a saldo del contributo di costruzione come sopra determinata;
- Ritenuto non doversi procedere alla convocazione di seduta decisoria di Conferenza di Servizi - ai sensi dell'art. 18 L.R. 9/99 (oggi art. 10 L.R. 10/2012) - in quanto a seguito di istruttoria sono pervenuti presso lo Sportello Unico per le Imprese i pareri, le autorizzazioni e le altre forme di assenso comunque denominate, con-

tenenti valutazioni dell'iniziativa espresse da tutti i Soggetti che partecipano al procedimento, tali da consentire la formalizzazione del presente provvedimento;

Ritenuto pertanto sussistano le condizioni, nel rispetto delle norme, prescrizioni o modalità previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della L.R. 16/2008 e s.l.m. per il rilascio del presente provvedimento;

Per quanto riguarda il Comune e salvi ed impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi;

RILASCI A

Alla Kermit S.r.l., con sede in Milano - Via Boschetti 1, il Permesso di Costruire inerente la realizzazione di parcheggio privato, presso l'immobile contraddistinto con l'clvv. 23 e 25 di Via Via Romana della Castagna, in conformità al progetto, che si allega come parte integrante del presente atto, composto da n. 4 tavole di cui n. 1 presentata in data 17.10.2011 e n. 3 presentate in data 5.6.2012, di cui un originale è depositato presso l'Archivio del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia del Comune.

Si avverte che, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori il committente o il responsabile dei lavori, ai sensi dell'art. 90 del Decreto Legislativo 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, dovrà consegnare, sia nel caso di affidamento dei lavori ad impresa sia nel caso di affidamento a lavoratori autonomi, unitamente al nominativo dell'esecutore dei lavori:

- A) Dichiarazione sostitutiva di notorietà, redatta sul modello reperibile sul sito Internet del Comune di Genova, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori, o dal lavoratore autonomo, nella quale, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, siano indicati gli elementi indispensabili per l'acquisizione d'ufficio del Documento Unico di Regolarità Contributiva;
- B) Dichiarazione resa dal committente o dal responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D. Lgs. 81/08 e s.m.l.;
- C) Copia della notifica preliminare, alla Azienda Unità Sanitaria Locale e alla Direzione Provinciale del Lavoro territorialmente competenti nei casi previsti all'art. 99 del D.Lgs. 81/08 e s.m.l., elaborata conformemente all'allegato 12) del medesimo decreto, ovvero dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori che il cantiere non è soggetto all'obbligo di notifica preliminare ai sensi dell'art. 99 di tale Decreto legislativo.

Si segnala che potrà essere presentata un'unica dichiarazione attestante l'avvenuta verifica di cui alla precedente lettera B) e l'eventuale non assoggettamento all'obbligo della notifica preliminare di cui alla precedente lettera C). Alle dichiara-

zioni di cui sopra dovrà essere allegata una fotocopia di un documento di identità valido del dichiarante.

Si fa presente che in caso di assenza della notifica di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/08, quando prevista, ovvero in assenza del Documento Unico Regolarità Contributiva "DURC", anche in caso di variazione dell'esecutore dei lavori, l'efficacia del provvedimento è sospesa, ai sensi dell'art. 90, comma 9 - lettera c) del Decreto Legislativo n. 81/2008.

Oltre che ad osservare le norme di legge e regolamento, il titolare del provvedimento è tenuto a :

- 1) Iniziare detti lavori entro un anno dalla data di rilascio del presente provvedimento ed ultimarli entro tre anni dalla data di inizio, termine entro il quale, a pena di decadenza, l'opera deve essere ad ogni effetto agibile, fatta salva, per entrambi i termini, la proroga da concedersi, per una sola volta, ai sensi dell'art. 34 comma 5 della L.R. 16/2008;
- 2) comunicare per iscritto al Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia del Comune, le date di inizio e di ultimazione dei lavori, usando allo scopo preferibilmente gli appositi moduli da ritirarsi presso lo stesso Settore, con indicazione di tutte le professionali previste negli artt. 21 e 27 del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010;
- 3) assieme alla comunicazione di inizio dei lavori produrre al Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, autorizzazione per lo svolgimento di attività temporanea di cui all'art. 6, comma 1 - lettera h) della L. 447/95 alla Direzione Ambiente Igiene Energia - Ufficio Acustica ai fini previsti dal D.P.C.M.- 1/3/91 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;
- 4) comunicare per iscritto alla A.S.L. n. 3 "Genovese" la data di inizio dei lavori ai sensi della normativa vigente sia in materia edilizia che di sicurezza nei cantieri;
- 5) affiggere all'ingresso del cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq., nella quale dovranno essere indicati obbligatoriamente:
 - o l'oggetto dell'intervento;
 - o localizzazione dell'intervento;
 - o la data ed il numero del permesso di costruire;
 - o la data di inizio dei lavori;
 - o il termine di ultimazione dei lavori;
 - o la ragione sociale e recapito del titolare del permesso;

- Il nome, cognome e recapito e qualifica; del progettista delle strutture; del responsabile degli accertamenti geologici; del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza; del coordinatore del per la sicurezza nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei sub appaltatori;
- nome, cognome e recapito del capo cantiere;

6) affiggere un ulteriore cartello, di superficie non inferiore a mq. 1, che riporti in prospettiva la soluzione progettuale che si approva con il presente provvedimento;

7) nei cantieri privati i suddetti cartelli devono contenere la dicitura "Comune di Genova" solo a completamento della localizzazione dell'intervento;

8) depositare in cantiere, a disposizione degli Organi di Controllo sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, il permesso di costruire con copia del progetto approvato;

9) provvedere alla recinzione del cantiere in conformità a quanto previsto dall'art. 21 del R.E.C., prima di dar corso ad interventi su aree private accessibili o fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico;

10) adottare nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale;

11) conservare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, sin ad avvenuta ultimazione delle opere, il permesso di costruire con copia del progetto approvato in originale o copia conforme;

12) prima o contestualmente all'inizio dei lavori il Direttore dei Lavori può procedere autonomamente a fissare sul posto i capisaldi, inviando al Comune un'apposita relazione asseverata corredata dalla planimetria di rilievo (stato attuale) approvata sulla quale sia stata riportata in modo dettagliato la posizione dell'opera riferita al caposaldo fisso di riferimento e alle opere di urbanizzazione esistenti; in alternativa, dovrà essere richiesto, alla Direzione Servizi Tecnici - Settore Progettazione - Ufficio Topografico - via di Francia 1, con apposita istanza, che venga effettuata la verifica di cui sopra che sarà assoggetta a tariffa da determinarsi a cura dell'Amministrazione Comunale;

13) eseguire i lavori previsti dal presente provvedimento nei modi e nelle quantità, nonché nel rispetto delle destinazioni d'uso, indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle norme tecniche contenute nel D.M. 20.11.87 e successive modificazioni, inerenti la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;

14) prima dell'inizio dei lavori ed in corso d'opera osservare le norme tecniche contenute nel D.P.R. 380/01 - artt. 64 e 70 - inerenti progettazione, esecuzione e collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché gli articoli 93 e 94 relative alla disciplina sismica, tenendo

presente che, in base alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1362/2010, pubblicata sul B.U.R.L. del 15.12.2010, la parte di territorio del Comune di Genova, interessata dall'intervento è stata inserita nella zona 4, per quanto concerne la classificazione sismica del territorio; quanto sopra rileva con riguardo alla documentazione da presentarsi in Provincia;

15) richiedere tempestivamente, nel caso si manifesti in corso d'opera la necessità di introdurre modifiche al presente progetto, l'approvazione di un progetto di variante redatto in conformità alle Istruzioni elaborate dallo Sportello Unico per le Imprese e disponibili presso lo stesso;

16) osservare le condizioni poste dall'Ufficio Geologico circa le responsabilità e gli obblighi previsti al punto 1.4 delle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C.:

- o Il Committente titolare del titolo abilitativo edilizio, il Professionista incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici, il Progettista degli interventi sia sul suolo che nel sottosuolo e il Direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C., così come previsto al punto 1.4 delle stesse, nonché delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione edilizia;
- o è obbligatoria la messa in atto di tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche di fattibilità, con le eventuali rettifiche e/o integrazioni introdotte nelle relazioni geotecniche sulle indagini allegare alle istanze urbanistico-edilizie ed in particolare alla dichiarazione di inizio lavori; esse costituiscono parte integrante delle condizioni di concessione ad edificare;
- o qualora in corso d'opera emergesse la necessità di apportare modifiche, queste dovranno essere preventivamente rese note all'Amministrazione, nonché motivate in apposita relazione, anche qualora non implicino varianti significative per gli aspetti urbanistico-edilizi;

17) osservare la condizione posta dalla Direzione Mobilità – Settore Pianificazione Ufficio Progettazione e Pareri, con parere in data 21.12.2011:

- o Il passo carrabile dovrà essere autorizzato dall'Ente proprietario della strada ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e degli artt. 44 e 46 del D.P.R. 495/92 e potrà essere fruito da veicoli di larghezza non superiore a m. 1,60 come disposto dall'O.S. 1118 del 13.7.1972.

18) osservare le condizioni contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica n. AP 0018 del 20.1.2012:

- o lo stargo antistante l'accesso carrabile dovrà essere delimitato da un muro in pietra in continuità con l'esistente con raccordi curvilinei;
- o per compensare l'intervento di trasformazione dell'area verde, sia prevista la piantumazione di alberi di medio e alto fusto lungo il confine del lotto e davanti al muro di contenimento dell'area a posteggio.

19) In conformità all'obbligazione assunta, con la fidejussione citata in premessa del presente provvedimento, la Kermit S.r.l. dovrà completare, alle previste scadenze, il versamento del contributo di costruzione come sopra determinato;

20) Insieme alla comunicazione di fine lavori, presentare all'Ufficio Geologico la sotto elencata documentazione:

- relazione geologica e geotecnica di fine lavori, comprensiva di certificazione, a firma congiunta del consulente geologo incaricato delle indagini geognostiche, del progettista delle strutture e del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e idraulico della zona di intervento;
- documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento;

21) entro 60 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori il Committente ed il Direttore dei Lavori devono darne comunicazione scritta al Comune su modelli tipo predisposti dal Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia alla comunicazione debbono essere allegati tutti i documenti prescritti dal presente Provvedimento, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il Committente il Titolare del Provvedimento, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità la conformità e completezza dei lavori eseguiti in attuazione del presente Permesso di Costruire e di eventuali varianti;

22) prima del rilascio del decreto di agibilità e comunque non oltre 120 gg. dalla data di ultimazione dei lavori, presentare una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un Tecnico abilitato, nella quale venga attestato - ai sensi dell'art. 11 - comma 3 della L.R. 15/89 - che le opere sono state realizzate nel rispetto della L. 13/89, del relativo decreto di attuazione - D.M. 236/89 - e delle citate L.L.R.R. 15/89 e 11/94, della perizia dovrà essere redatta su schema tipo, ai sensi della D.G.R. n. 7665 del 4.11.1994 (art. 22 L.19/94 - art. 24 quarto comma L.104/92) e ai sensi del D.P.R. 503/96.

Il presente permesso di costruire che è stato assoggettato al versamento del contributo di costruzione, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione consiliare n. 29 del 27.2.96, e successive modificazioni ed integrazioni, in attuazione delle vigenti disposizioni di legge, costituisce solo una presunzione della conformità delle opere progettate alle leggi e regolamenti in vigore e non esonera dall'obbligo di attenersi strettamente a dette leggi e regolamenti, sotto la propria responsabilità, anche nei riguardi dei diritti dei terzi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali il permesso di costruire sia in contrasto, comporta la decadenza del permesso di costruire, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di cui al punto 1) del presente Provvedimento;

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore del Richiedente, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, è trasferibile ai successori ed aventi causa e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili esistenti o realizzati per effetto del suo rilascio, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente normativa in materia.

In caso di inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità previste dalle predette leggi e regolamenti o dal presente provvedimento, saranno applicate le sanzioni amministrative e penali di cui al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e/o dalla L.R. 16/2008 e s.i.m.o e del vigente R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010.

Il Direttore Generale d'Area
(Dott. Ing. Paolo Izzoni)



