

C O P I A

GAZZO IMMOBILIARE SRL

Via Pezzonasca civ.n° 17

16047 M O C O N E S I

Ill.mo sig. Sindaco del Comune di Leivi

Via IV Novembre civ.1

16040 L E I V I



Spett.le Ufficio Edilizia Privata

del Comune di Leivi

Via IV Novembre civ.1

16040 L E I V I

Oggetto: Richiesta di variante alla norma relativa l'altezza dei fabbricati ricadenti all'interno della zona urbanistica AC-AP1 collegata all'originario Piano Particolareggiato ed alla successiva variante per la realizzazione di un insediamento produttivo composto da n° 6 capannoni da edificarsi in località Gazzo del Comune di Leivi.

Il sottoscritto Sanguineti Flavio nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Gazzo Immobiliare srl con sede in Moconesi Via Pezzonasca civ.n° 17 cod.fisc. e P.I.01572710992 con capitale sociale di euro 98.000,00 interamente versato società iscritta alla sezione ordinaria del Registro della Imprese di Genova al n° 419403 fa presente quanto in appresso:

Premesso:

- che la Società Immobiliare Gazzo S.r.l. in località Gazzo del Comune di Leivi è proprietaria di un grosso appezzamento di terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Leivi con i mappali 481-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-966-968-969-970-971-972-973-974-976-977-978-979-980-981-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1058-1060-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073 tutti del foglio 8 del N.C.T. di detto Comune, acquistati mediante atto di compravendita a rogito Notaio Guido Santoro in data 14/03/2006 Rep. n. 33652, registrato a Chiavari il 30/03/2006 al n. 809 ed ivi trascritto il 31/03/2006 Reg.Gen. n. 3522/3523/3524 e Reg.Part. n. 2387/2388/2389;
- che la Società Immobiliare Gazzo con istanza in data 3/04/2007 assunta al protocollo dei Comuni di Leivi e Carasco in pari data, ha richiesto l'attivazione del procedimento "Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 36/97" per la richiesta di autorizzazione ed approvazione di S.U.A. di iniziativa privata ai sensi della L.R. n. 24/89 per la realizzazione sui suddetti terreni di proprietà di n. 6 fabbricati ad indirizzo produttivo, denominati rispettivamente Capannone 1, Capannone 2, Capannone 3, Capannone 4, Capannone 5, Capannone 6, tutti disposti su due livelli accessibili carrabilmente;

- che lo S.U.A. presentato ha assunto il parere favorevole di massima da parte delle Commissioni Edilizie Comunali del Comune di Carasco durante la seduta tenutasi in data 19/04/2007 e del Comune di Leivi nella seduta del 3/05/2007;
- che l'iter amministrativo di detta procedura di Conferenza di Servizi è terminato in data 28/12/2007 con l'approvazione del Piano Particolareggiato, in occasione della seduta della Conferenza di Servizi riunitasi in seduta deliberante;
- che in data 02/04/2008 è stata sottoscritta Convenzione Attuativa tra la Immobiliare Gazzo ed i Comuni di Leivi e Carasco, atta a definire gli impegni a realizzare da parte della Immobiliare Gazzo le opere di urbanizzazione primaria di interesse generale connesse allo SUA;
- che con istanza in data 19/03/2008 assunta al protocollo del Comune di Leivi al n. 1688 è stato richiesto Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati denominati Capannone 1-2 e 3 previsto all'interno dello SUA indicato in premessa;
- che detta istanza ha assunto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 10/04/2008;
- che il Comune di Leivi ha successivamente rilasciato i necessari Permessi di Costruire per i tre fabbricati.
- che in data 28/12/2011 al Comune di Leivi ed al Comune di Carasco la Gazzo Immobiliare srl ha richiesto l'attivazione di un nuovo procedimento "Conferenza di servizi ai sensi dell'art.59 della L.R. 36/97 per la richiesta di autorizzazione di nuovo Sua di iniziativa privata ai sensi della L.R. 24/89 per un progetto in variante al precedente Piano Particolareggiato;
- che i Comuni di Leivi e Carasco con proprie deliberazioni n°44 in data 13/12/2013 e n°2 in data 26/11/2013 hanno espresso il preventivo parere favorevole sul progetto di variante al Piano Particolareggiato ed approvata altresì la bozza di convenzione attuativa in variante;
- che in data 17/3/2015 si è svolta la Conferenza di Servizi in seduta deliberante che ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato;
- che in data 1/4/2015 rep. 98294 rettificata con atto in data 26/5/2015 rep.98486 a rogito Notaio Paolo Lizza è stata sottoscritta Convenzione Attuativa tra la Immobiliare Gazzo ed i Comuni di Leivi e Carasco, atta a definire gli impegni a realizzare da parte della Immobiliare Gazzo le opere di urbanizzazione primaria di interesse generale connesse allo SUA in variante;
- che la Società ha in fase di realizzazione l'insediamento produttivo e le relative opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Tenuto conto:

- che il Piano Particolareggiato originario e quello in variante prevedono entrambi la realizzazione di n. 6 fabbricati produttivi, individuati con i numeri dal 1 al 6, della seguente consistenza:
 - Capannone 1: superficie coperta lorda pari a mq 1861,67, superficie calpestabile lorda pari a mq 3723,34, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1794,20;
 - Capannone 2: superficie coperta lorda pari a mq 1721,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 3442,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1612,69;

- Capannone 3: superficie coperta lorda pari a mq 4065, superficie calpestabile lorda pari a mq 8130, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura m. 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 3322,98;
 - Capannone 4: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1826,17;
 - Capannone 5: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1839,28;
 - Capannone 6: superficie coperta lorda pari a mq 2814,75, superficie calpestabile lorda pari a mq 5629,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 2199,95;
- che il Comune di Leivi con l'adeguamento al provvedimento dirigenziale n. 1457/2016 in data 24/2/2017 ha approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale che inserisce l'intera zona di Piano Particolareggiato in zona urbanistica AR-AP1 confermando le previsioni dello SUA di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento artigianale industriale in loc. Gazzo-Scarpaneo (Vedi estratto Cartografico del PUC all.to A e estratto normativa all.to B);
 - che le norme di attuazione – art.23.7 - del PUC prevedono, per detta zona, un'altezza massima delle costruzioni pari a ml.10 al di sotto della imposta della struttura della copertura (Vedi sezione illustrativa all.to C).

Atteso :

- che allo stato sono stati realizzati i seguenti fabbricati con la maggior parte delle opere di urbanizzazione connesse aventi le seguenti caratteristiche :
 - Capannone 1: superficie coperta lorda pari a mq 1861,67, superficie calpestabile lorda pari a mq 3723,34, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1794,20;
 - Capannone 2: superficie coperta lorda pari a mq 1721,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 3442,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1612,69;
 - Capannone 3: superficie coperta lorda pari a mq 4065, superficie calpestabile lorda pari a mq 8130, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura m. 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 3322,98;
 (Vedi copia planimetria illustrativa all.to D);
- che è ora intenzione da parte della Gazzo Immobiliare srl dare corso ai lavori per la realizzazione degli ulteriori tre fabbricati lasciando inalterate le superficie coperte e calpestabili dei capannoni ancora da costruire ma chiedendo di apportare una variazione alle altezze dei fabbricati stessi in considerazione del fatto che le attività artigianali industriali che attualmente vengono normalmente svolte all'interno dei fabbricati ad indirizzo produttivo in questi ultimi anni richiedono una maggiore altezza d'aria interna al fine di poter posizionare nella parte alta dei capannoni carriponti e/o argani per il sollevamento del materiale lavorato;
- che l'altezza interna dei fabbricati ancora da costruire così come approvata non risulta più adeguata alle lavorazioni che vengono svolte all'interno di essi.

Verificato:

- che ad oggi risultano ancora da costruire i fabbricati denominati Capannoni 4-5 e 6 che dovrebbero avere le seguenti caratteristiche costruttive
 - Capannone 4: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1826,17;
 - Capannone 5: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1839,28;
 - Capannone 6: superficie coperta lorda pari a mq 2814,75, superficie calpestabile lorda pari a mq 5629,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 2199,95;
(Vedi planimetria illustrativa all.to D);
- che sempre in oggi per poter commercializzare o locare le porzioni di capannoni ad indirizzo produttivo è necessaria una maggiore altezza interna per entrambi i piani di ciascun manufatto.

Tutto ciò premesso considerato, la scrivente Società tramite il Suo Presidente,

PORGE

rispettosa istanza a codesto Spettabile Comune affinché autorizzi ai sensi e per gli effetti dell'art.43 della L.R. 36/1997 così come modificata dalla L.R. 1/2017, la variante all'art.23.7 delle Norme di Conformità e Congruenza del vigente PUC, limitatamente alla modifica dell'altezza massima prevista, ove in luogo dell'altezza massima prevista pari a mt.10,00 venga variata a mt. 12,20 misurati al di sotto della quota di imposta della struttura della copertura e, ciò per quanto concerne i fabbricati ancora da realizzare posti all'interno della Zona Urbanistica AR-AP1 (Vedi copia sezione illustrativa all.to E1 e E2).

In conseguenza di ciò, i previsti fabbricati denominati capannoni 4-5 e 6 avranno le seguenti caratteristiche dimensionali:

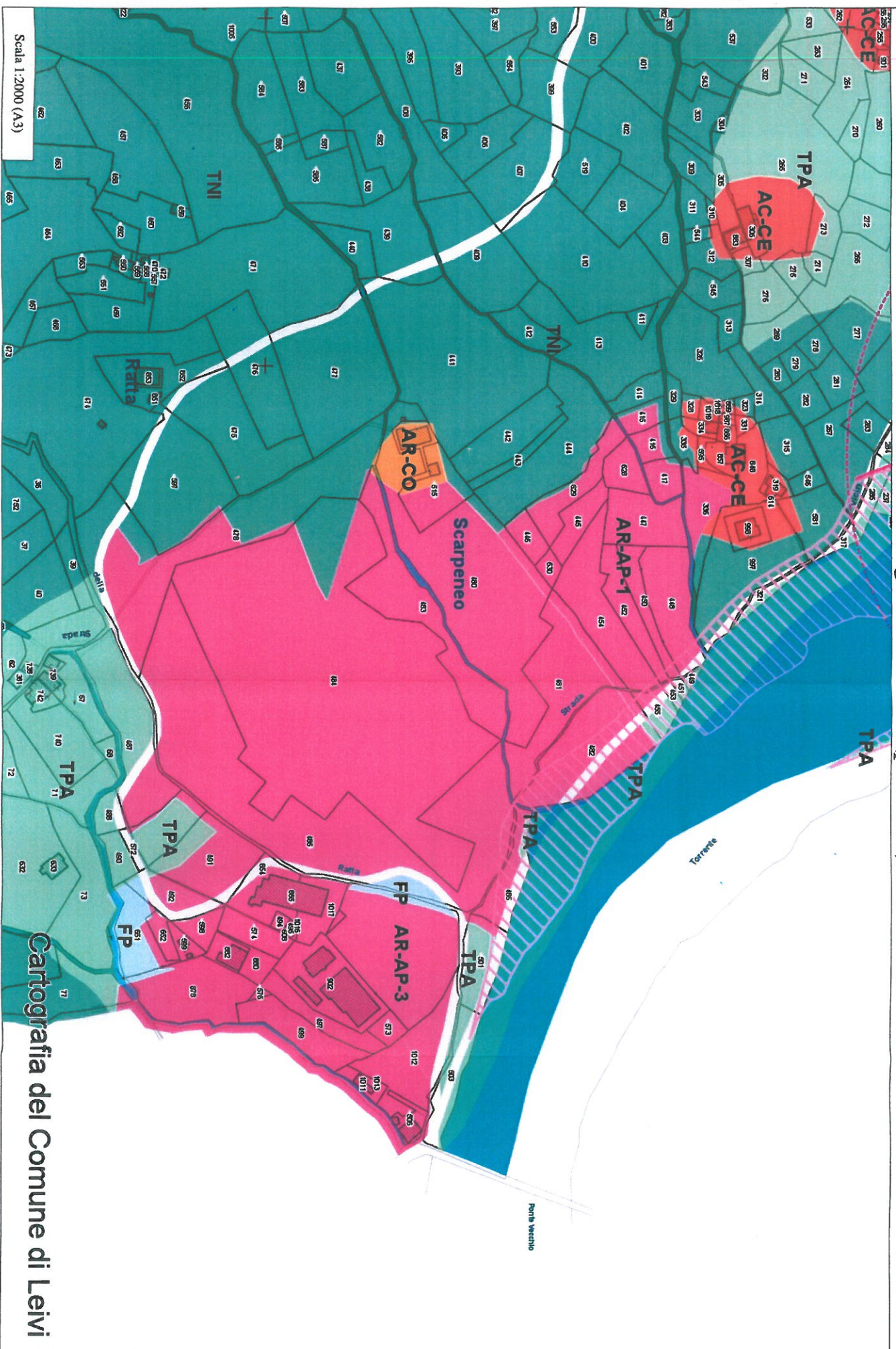
- Capannone 4: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla imposta della struttura della copertura ml 11,40 e altezza al colmo ml 13,40, parcheggio pertinenziale pari a mq 1826,17;
- Capannone 5: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla imposta della struttura della copertura ml 11,40 e altezza al colmo ml 13,40, parcheggio pertinenziale pari a mq 1839,28;
- Capannone 6: superficie coperta lorda pari a mq 2814,75, superficie calpestabile lorda pari a mq 5629,50, altezza alla imposta della struttura della copertura ml 11,40 e altezza al colmo ml 13,40, parcheggio pertinenziale pari a mq 2199,95;

Tanto si doveva in attesa del rilascio di quanto richiesto nel contempo è gradita l'occasione per inviare i più cordiali saluti.

Moconesi Li 22/8/2017

IRM IMMOBILIARE GAZZO S.r.l.
Per la Gazzo Immobiliare s.r.l.
Via Pezzonasca 17
10047 Moconesi (GE)
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Sanguineti Flavio
C.F. - P.I. 01572710992

Cartografia di Leivi (pubblica)



Cartografia del Comune di Leivi

privato di superficie minima pari a $\frac{1}{4}$ della superficie della nuova unità ricavata pertinenziale ad essa. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista dalla L.R. 16/2008 e s.m.

23.6. Parcheggi ed altri volumi interrati.

All'interno dell'originaria sistemazione del terreno e con le caratteristiche dei volumi interrati di cui all'art. 5 delle presenti Norme è ammessa la formazione di volumi pertinenziali alla produzione o comunque di servizio all'azienda, in misura comunque non superiore a $\frac{1}{3}$ di quella della S.C. presente nello stesso lotto.

Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 9 P.ML è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno. La superficie del vano interrato sottostante l'edificio fuori terra deve essere contenuta nel sedime esistente.

23.7. Ambito a permesso di costruire convenzionato AC-AP1

AC-AP : Ca Lavezzola

Polo produttivo per insediamenti di medie dimensioni

Conferma delle previsioni dello SUA di cui al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento artigianale e industriale in loc. Gazzo-Scarpaneo, zona z.i.a.d.e. del Programma di Fabbricazione del Comune di Leivi e comportante l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale e interventi edificatori, in Variante allo S.U.G., ai sensi dell'art.8 della L.R. 24/1987 e dell'art.59 della L.R. 36/97 e s.m.i. con provvedimento finale pubblicato in data 11.06.2008 n.ro 2337.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della trasformazione : nel quadro del completamento degli insediamenti industriali del fondovalle del T. Lavagna ,interviene la collocazione di insediamenti produttivi per attività di tipo industriale , che richiedono medie superfici coperte con , con l'esclusione di quelle di esclusivo magazzinaggio ,e con esclusione di impianti a rischio di incidente rilevante .

Funzione caratterizzante : Produttiva Industriale, Artigianale, parcheggi pubblici, parcheggi privati, verde pubblico , verde privato di accrescimento naturale mq.7.530,97 ,

Funzioni Ammesse: Servizi Pubblici, Infrastrutture, Impianti Tecnologici e Speciali ; attrezzature per la mobilità .

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La sistemazione dell'area deve garantire l'adeguata accessibilità con particolare riferimento ai mezzi pesanti e di servizio delle attività produttive .

Gli schemi progettuali contenuti nello SUA approvato indicano l'organizzazione del distretto .

Elementi prescrittivi :

- Individuazione e localizzazione degli Ambiti di Intervento organico corrispondenti rispettivamente all'area produttiva ed alla fascia di protezione collinare;
- Livelli prestazionali indicati negli schemi progettuali;
- Superficie coperta complessiva massima ammissibile, che non può essere inferiore a mq. 16.113,055 e non può comunque superare quella definita nello schema di assetto

planivolumetrico .

- Previsione di aree per servizi (le previsioni dovranno essere rapportate al dimensionamento effettivo dell'insediamento produttivo in sede di attuazione) .

- FP

Parcheggi pubblici mq. 2.403,70

- FP

Verde pubblico attrezzato mq.2.403,70

verde privato di accrescimento naturale mq.7.530,97

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. : gli interventi edificatori sono subordinati; devono essere garantite fasce vegetazionali di protezione e di schermo verso il fondovalle e verso la parte alta della collina . La tipologia dei fabbricati deve privilegiare il capannone monopiano . Particolare attenzione va posta nella trattazione dei fronti e delle coperture dei fabbricati , stante l'emergenza della vista dall'alto da punti panoramici posti sul versante in sponda sinistra del T. Lavagna e dalle soprastanti località .

Modalità di attuazione P.U.O. unitario riferito all'intera area , attuabile attraverso unità minime di intervento dotate di autonomia funzionale , in grado comunque di assicurare la gestione unitaria del processo di attuazione degli interventi e l'inserimento nel paesaggio , attraverso la formazione di S.O.I. .

Norme transitorie : È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti ; sistemazioni temporanee dell'area sono consentite solo se destinate a parcheggi pubblici , e per altri servizi pubblici e infrastrutture , solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

La zona destinata alla realizzazione dei capannoni occupa una superficie pari a circa il 1/3 dell'area , con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto

- Superfici coperte dei fabbricati non inferiori a mq. 16.113,055 ;
- Sedime dei fabbricati compresi nella fascia intermedia dell'area pedecollinare ed il fondovalle fluviale ;
- Mantenimento della naturalità di un'apprezzabile fascia dell'ambito collinare ;
- Corridoi ecologici in entrambe le direzioni ;
- Configurazione lineare degli insediamenti ;
- Leggerezza nella trattazione dei volumi ;
- Attenzione alla configurazione delle coperture dei fabbricati , in quanto elemento di caratterizzazione degli insediamenti della vallata , stante la visibilità delle stesse dai luoghi di panoramicità pubblica ;
- Realizzazione di un distacco verde che riprenda la configurazione della macchia verde a cornice con le necessarie modificazioni morfologiche conseguenti alle opere di messa a dimora delle essenze , la sistemazione a verde deve essere accompagnata da uno studio di agronomo che ne indichi quantità , qualità e metodologia di messa a dimora.

Schemi progettuali

Si propone il seguente schema progettuale :

Lo schema organizzativo dell'insediamento produttivo , impostato su più manufatti massimo n.6

posti ad occupare la parte mediana e valliva del pendio , prevede la realizzazione di corpi di fabbrica ciascuno di superficie minima di mq.1.500,00 e massima di mq.5.000,00 disposti parallelamente all'asta del torrente Lavagna , assecondanti la morfologia del terreno , le zone a verde e parcheggi pubblici dovranno essere localizzate in fregio alla viabilità .

È prevista una vasta area a verde pubblico destinata alla realizzazione di un parco che dovrà rappresentare la ricucitura del tessuto con connotati agrari/naturalistici ed una dotazione leggera di attrezzature per la fruizione di risorse paesaggistica ; aree a verde con funzione di arredo e di schermatura sono da prevedersi lungo l'intero perimetro dell'area degli insediamenti produttivi .

Condizione irrinunciabile all'avvio dei procedimenti per la realizzazione degli interventi è il raggiungimento attraverso i procedimenti di cui all'ex art. 57 della L.U.R. 36/97 di accordo con il confinante comune di Carasco dell'adeguamento della viabilità che dalla SP 225 conduce all'area di intervento. Ciò in quanto l'attuale viabilità gravitante per intero sul comune di Carasco è insufficiente a sostenere ulteriori carichi. Gli interventi dovranno concentrarsi sull'innesto alla SP 225 e sull'adeguamento della carreggiata lungo tutto il suo sviluppo con particolare riguardo all'innesto con la strada per Selaschi .

Elementi dimensionali

Servizi di urbanizzazione conseguibili con il piano : mq. 4.806 di cui :

- parcheggi pubblici mq. 2.403,70 ;
- verde pubblico attrezzato mq.2.403,70 ;
- verde privato di accrescimento naturale mq.7.530,97 .

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	IS-MO-B
	Assetto Geomorfologico	MO-A
	Assetto Vegetazionale	COL-ISS

Superficie complessiva dell'ambito	Mq.	48.047
Superficie zona produttiva	Mq.	48.047
Volumi edificabili	Mc.	161.130,55
Superficie coperta totale	Mq.	16.133
Rapporto di copertura zona produttiva	%	33,33%
Altezza	Ml.	10

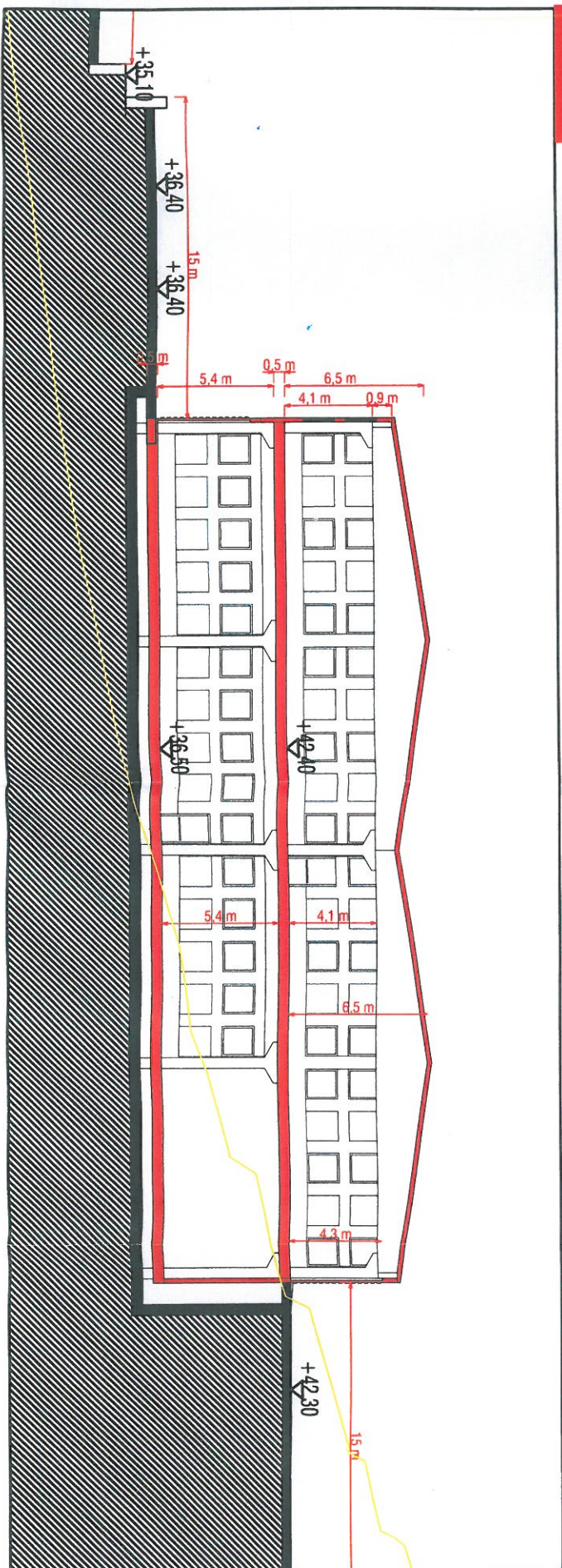
Art. 23.8. Ambito AC-AP di Pian Seriallo

La quasi totalità del Piano di Seriallo ricade nella Fascia A (inondabile con $T_r = 50$ anni) della carta delle fasce di inondabilità del Piano di Bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico (ai sensi dell'Art.1, comma 1, del D.L.180/1998 convertito in L.267/1998) adottato con D.C.M. n. 27 del 25/06/2015.

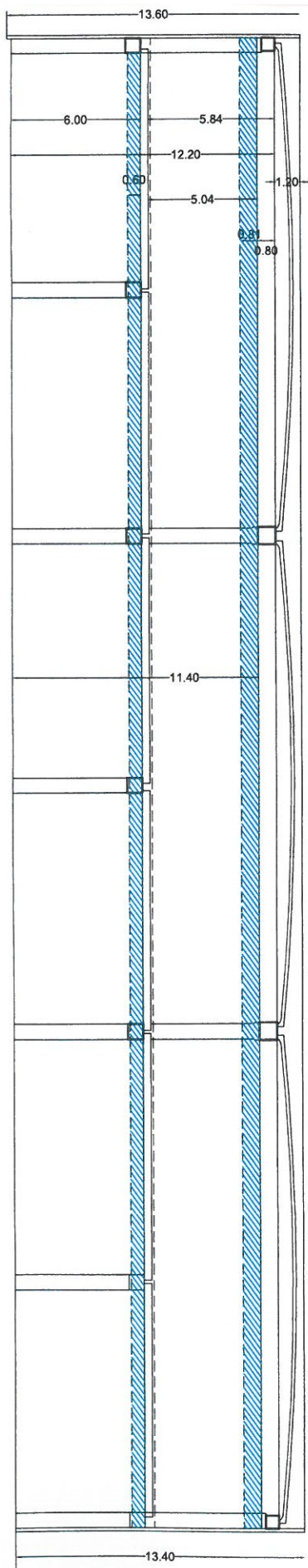
SEZIONE AA



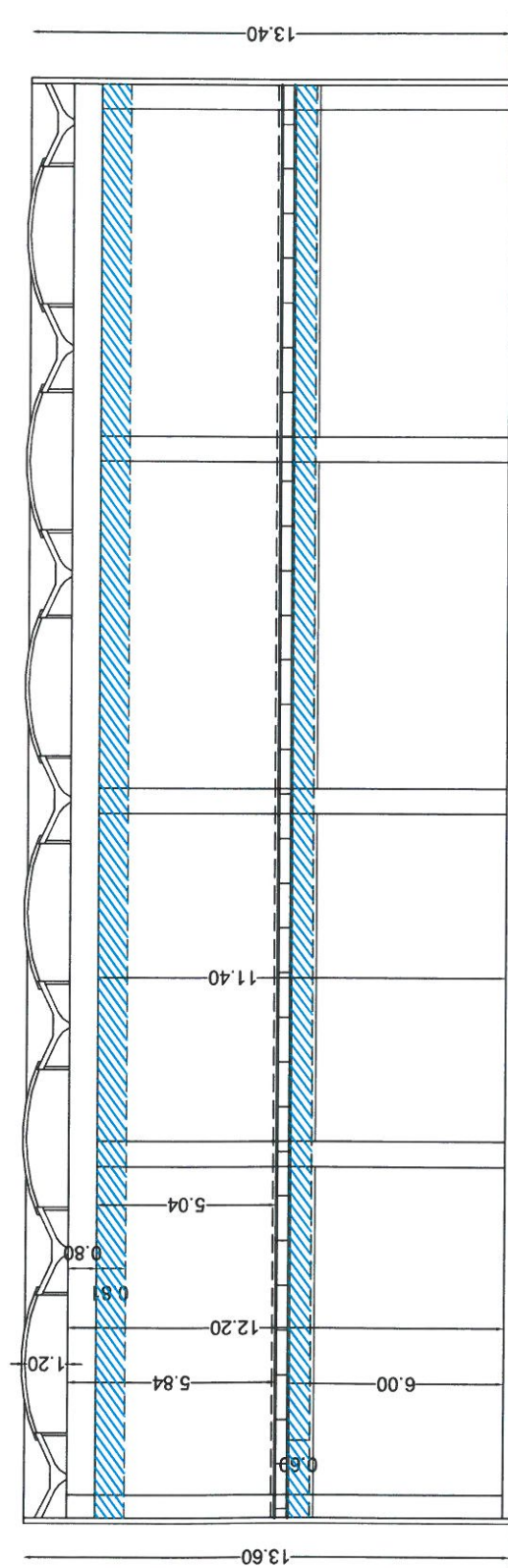
SEZIONE BB







Richiesta di elevazione
altezza d'aria interna



Richiesta di elevazione
altezza d'aria interna

