COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

LOC. PESTELLA - AMBITO AR(TA-VL-6)

CARTOGRAFIA / VARIANTE URBANISTICA

EX ART. 44 LUR 36/1997 E S.M.I. AL PUC VIGENTE APPROVATO CON D.C.C N°. 25 DEL 05/05/2003 E VARIATO CON DD.CC.CC. N.RO 100/2011, 112/2011, 87/2012 e 6/2013.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Area V Tecnica - Servizio Urbanistica
Dott. Arch. Rita Benedetta Muradore

ELABORAZIONE CARTOGRAFICA
Area V Tecnica – Ufficio SIT
Geom. Luigi Botticella

STRUTTURA DEL PUC: CLASSIFICAZIONE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

AR(TA-VL-n) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TIPO TURISTICO RICETTIVO (VILLE STORICHE)

DISCIPLINA PAESISTICA: CLASSIFICAZIONE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

NI-CO NUCLEI ISOLATI CON REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO

ID-MO-A INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME NORMATIVO DI MODIFICABILITÀ “A”

NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA DELLA STRUTTURA DEL PUC VIGENTE

(D.C.C. n. 25 del 05/05/2003 e successive Varianti)

STATO ATTUALE

Zone urbanistiche interessate dall'intervento: AR(TA-VL-6)

ART.27.7
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO.
AR(TA-VL-6) CONSERVATORIO DEI FIESCHI.

Il Conservatorio dei Fieschi conserva pressoche' invariati i connotati di un complesso a villa con l'annessa tenuta agricola dove sono presenti oltre all'edificio principale gli edifici ad esso pertinenti.

E' obiettivo della seguente norma assecondare le caratteristiche della zona e potenziarne la funzionalità in termini turistico-ricettivi.

P.T.C.P. REGIONALE VIGENTE		P.T.C.P. REGIONALE VARIANTE	
ASSETTO INSEDIATIVO	NI-CO	NESSUNA VARIAZIONE	//
P.T.C. PROVINCIALE			
Parzialmente ricompreso nelle AREE RURALI LIBERE NEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI			
La progettazione dovrà essere impostata sulla base di uno studio, redatto da un dottore agronomo, che contenga: - il rilievo dello stato dei luoghi sotto il profilo delle componenti agricolo-forestali, dei rapporti città-campagna, della regimazione delle acque e conservazione del suolo agrario, del verde pubblico anche sportivo e privato, dei giardini e delle opere a verde in generale, in funzione della preminente destinazione del sito inteso come ambito rurale, naturale, urbano ed extraurbano; - la descrizione degli interventi progettuali proposti in relazione all'impatto prodotto sul sito prevedendo anche la realizzazione di interventi ed opere per il mantenimento o il miglioramento quantitativo e qualitativo dello stato dei luoghi con particolare riferimento agli aspetti ecologici per la tutela dell'ambiente.			

Nella zona AR(TA-VL) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 con l'esclusione degli interventi di cui alle lettere e) ed f) del 2° comma, con possibilità di mutamento della destinazione d'uso in senso esclusivamente ricettivo-alberghiero, attuabili con titolo edilizio diretto.

Gli interventi di cui all'art. 3, punto 3.5, lett. f), 2° comma e punto 3.8 si attuano con titolo abilitativo convenzionato: la convenzione è tesa, tra l'altro, ad impegnare il titolare a non richiedere il non assoggettamento a vincolo per un periodo non inferiore ad anni 20. Contestualmente a tale intervento, da posizionare laddove cartograficamente contrassegnato con (*), in accordo con la Soprintendenza Archeologica, dovranno essere salvaguardati, ed eventualmente messi in luce i resti dell'antica basilica, nonché riqualificato il sistema del verde. In ogni caso i nuovi corpi di fabbrica non dovranno interferire con il rapporto visuale esistente tra la villa e la cappella di Sant'Adriano.

Per i parcheggi privati sono preferibili soluzioni in strutture interrate. Nell'ipotesi in cui ciò non fosse possibile, questi dovranno essere ubicati nella porzione pianeggiante prospiciente via della Pestella, realizzando un distacco libero piantumato dalla strada o privilegiando soluzioni integrate con il verde.

E' altresì ammessa la realizzazione di strutture esclusivamente a servizio delle attività ricreative o sportive connesse all'uso turistico-ricettivo dell'ambito nelle quantità strettamente necessarie alla loro funzionalità. Queste, da posizionarsi nella piana al di sotto della strada di accesso alla villa, dovranno integrarsi tipologicamente con il contesto agricolo del sito.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

-) TURISTICO RICETTIVA : "ALBERGO" COME DEFINITO DALL'ART. 6 L. R. 2/2008.

-) COMMERCIALE : RISTORANTE – ENOTECA – BAR laddove esistente e autorizzata.

-) RESIDENZIALE : laddove esistente e autorizzata.

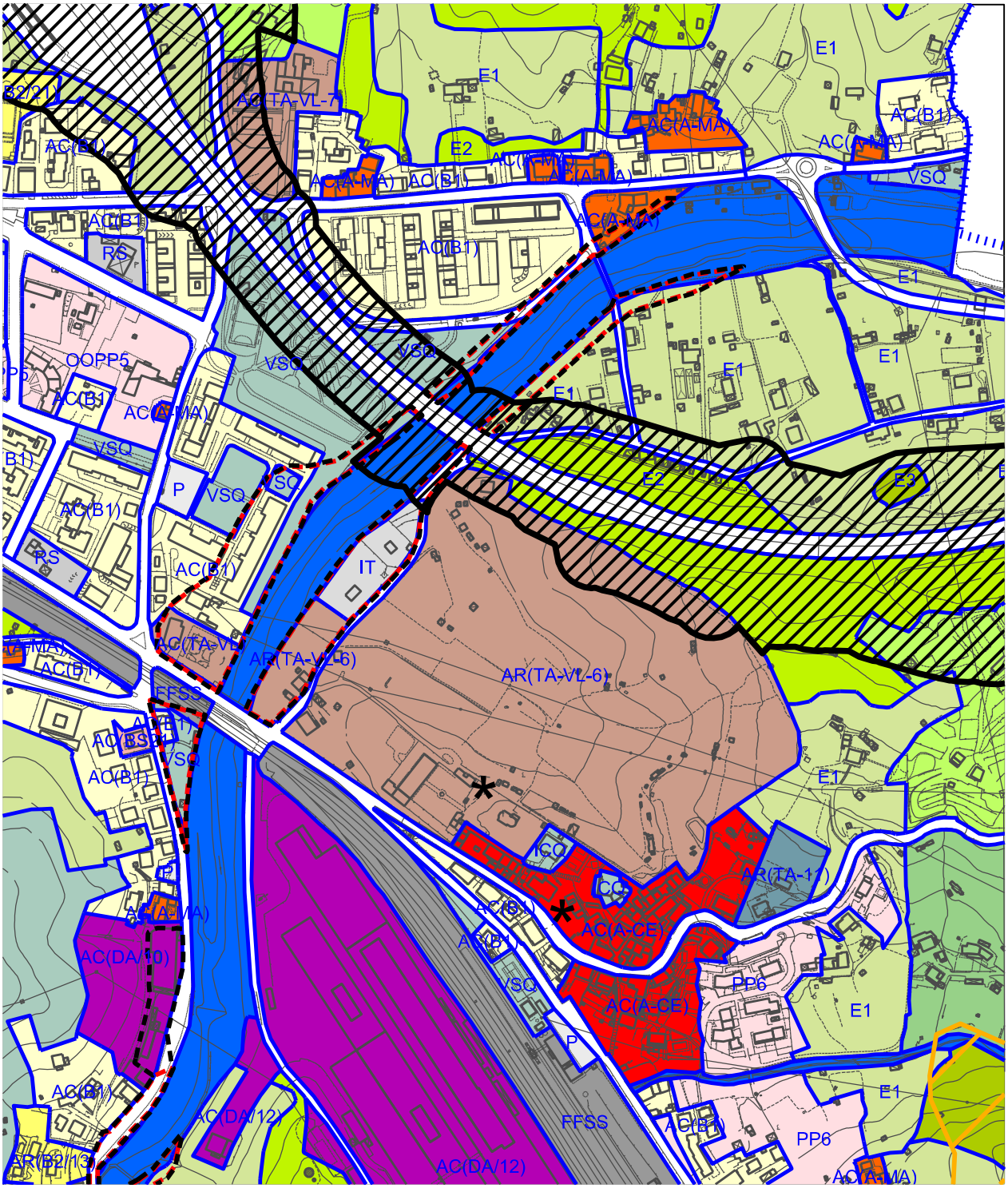
PARAMETRI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

SUPERFICIE AMBITO	MQ. 90.416	NUMERO MAX DI PIANI	MIN. N. 2 MAX N. 3
INCREMENTO SUPERFCIE AGIBILE (S.A)	MQ 1286	ALTEZZA MASSIMA (H): - EDIFICIO DUE PIANI - EDIFICO A TRE PIANI	 ML 6,70 ML 9,70

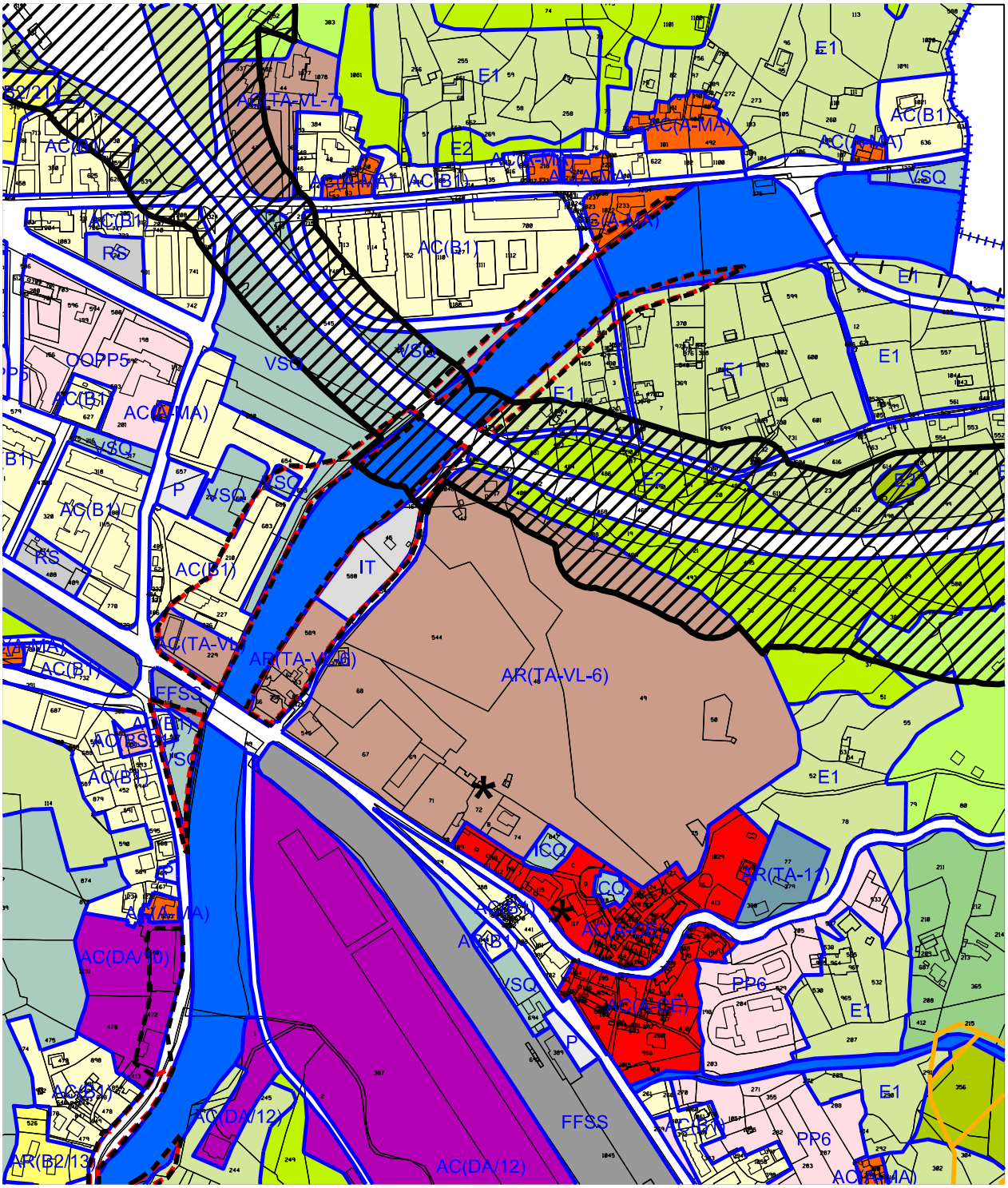
DESTINAZIONE	ALBERGO EX ART. 6 L. R. 2/2008	MODELLI TIPOLOGICI	ME6 CON IL CORPO CENTRALE DI TRE PIANI E I LATERALI DI DUE PIANI *(1)
NUOVA COSTRUZIONE	TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO		
DC ML. 5.00	DF ML. 10.00	DS ML. 6.00 (O SUGLI ALLINEAMENTI PREESISTENTI)	IF. NEI LIMITI DEL VOLUME INDICATO

*(1) L'ipotesi di tre piani dovrà essere valutata in rapporto all'edificio della villa.

Gli edifici di pertinenza del sistema villa AR(TA-VL-6) in ambito FRF-SP possono essere trasferiti nell'ambito AR(TA-VL-6) con un incremento, in termini di Superficie Agibile (S.A.) fino ad un massimo del 5,71% del volume esistente (VE) . Tale intervento, assentibile con titolo edilizio convenzionato, dovrà prevedere la cessione delle aree oggetto di demolizione secondo le modalità contenute all' art.12.11 delle presenti norme. Per i nuovi volumi residenziali e' prescritto l'uso dei modelli aggregativi MA1, MA2, MA3.
È consentita la realizzazione di pertinenze nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.4, 2°, 4° e 6° comma.
È ammessa la costruzione di locali interrati nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.3, 2° comma e 3° comma, lett. a) e b).



PUC - Struttura - VIGENTE - scala 1:5000



PUC - Struttura su base catastale - VIGENTE - scala 1:5000

NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA DELLA STRUTTURA DEL PUC VIGENTE

(D.C.C. n. 25 del 05/05/2003 e successive Varianti)

VARIANTE

ART.27.7
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO.
AR(TA-VL-6) CONSERVATORIO DEI FIESCHI.

ART. 36.6.5
INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE DI CANTINA VINICOLA IN LOCALITÀ PESTELLA NELLE AREE DI PROPRIETÀ DEL CONSERVATORIO FIESCHI
AMBITO TPA/E2(CF)

ART.27.7
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO.
AR(TA-VL-6) CONSERVATORIO DEI FIESCHI.

Il Conservatorio dei Fieschi conserva pressoche' invariati i connotati di un complesso a villa con l'annessa tenuta agricola dove sono presenti oltre all'edificio principale gli edifici ad esso pertinenti.

E' obiettivo della seguente norma assecondare le caratteristiche della zona e potenziarne la funzionalità in termini turistico-ricettivi.

P.T.C.P. REGIONALE VIGENTE		P.T.C.P. REGIONALE VARIANTE	
ASSETTO INSEDIATIVO	NI-CO	NESSUNA VARIAZIONE	//
P.T.C. PROVINCIALE			
Parzialmente ricompreso nelle AREE RURALI LIBERE NEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI			
La progettazione dovrà essere impostata sulla base di uno studio, redatto da un dottore agronomo, che contenga: - il rilievo dello stato dei luoghi sotto il profilo delle componenti agricolo-forestali, dei rapporti città-campagna, della regimazione delle acque e conservazione del suolo agrario, del verde pubblico anche sportivo e privato, dei giardini e delle opere a verde in generale, in funzione della preminente destinazione del sito inteso come ambito rurale, naturale, urbano ed extraurbano; - la descrizione degli interventi progettuali proposti in relazione all'impatto prodotto sul sito prevedendo anche la realizzazione di interventi ed opere per il mantenimento o il miglioramento quantitativo e qualitativo dello stato dei luoghi con particolare riferimento agli aspetti ecologici per la tutela dell'ambiente.			

Nella zona AR(TA-VL) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 con l'esclusione degli interventi di cui alle lettere e) ed f) del 2° comma, con possibilità di mutamento della destinazione d'uso in senso esclusivamente ricettivo-alberghiero, attuabili con titolo edilizio diretto.

Gli interventi di cui all'art. 3, punto 3.5, lett. f), 2° comma e punto 3.8 si attuano con titolo abilitativo convenzionato: la convenzione è tesa, tra l'altro, ad impegnare il titolare a non richiedere il non assoggettamento a vincolo per un periodo non inferiore ad anni 20. Contestualmente a tale intervento, da posizionare laddove cartograficamente contrassegnato con (*), in accordo con la Soprintendenza Archeologica, dovranno essere salvaguardati, ed eventualmente messi in luce i resti dell'antica basilica, nonché riqualificato il sistema del verde. In ogni caso i nuovi corpi di fabbrica non dovranno interferire con il rapporto visuale esistente tra la villa e la cappella di Sant'Adriano.

Per i parcheggi privati sono preferibili soluzioni in strutture interrate. Nell'ipotesi in cui ciò non fosse possibile, questi dovranno essere ubicati nella porzione pianeggiante prospiciente via della Pestella, realizzando un distacco libero piantumato dalla strada o privilegiando soluzioni integrate con il verde.

E' altresì ammessa la realizzazione di strutture esclusivamente a servizio delle attività ricreative o sportive connesse all'uso turistico-ricettivo dell'ambito nelle quantità strettamente necessarie alla loro funzionalità.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

-) TURISTICO RICETTIVA : "ALBERGO" COME DEFINITO DALL'ART. 6 L. R. 2/2008.

-) COMMERCIALE : RISTORANTE – ENOTECA – BAR laddove esistente e autorizzata.

-) RESIDENZIALE : laddove esistente e autorizzata.

PARAMETRI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

SUPERFICIE AMBITO	MQ. 90.416	NUMERO MAX DI PIANI	MIN. N. 2 MAX N. 3
INCREMENTO SUPERFCIE AGIBILE (S.A)	MQ 1286	ALTEZZA MASSIMA (H): - EDIFICIO DUE PIANI - EDIFICO A TRE PIANI	 ML 6,70 ML 9,70

DESTINAZIONE	ALBERGO EX ART. 6 L. R. 2/2008	MODELLI TIPOLOGICI	ME6 CON IL CORPO CENTRALE DI TRE PIANI E I LATERALI DI DUE PIANI *(1)
NUOVA COSTRUZIONE	TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO		
DC ML. 5.00	DF ML. 10.00	DS ML. 6.00 (O SUGLI ALLINEAMENTI PREESISTENTI)	IF. NEI LIMITI DEL VOLUME INDICATO

*(1) L'ipotesi di tre piani dovrà essere valutata in rapporto all'edificio della villa.

Gli edifici di pertinenza del sistema villa AR(TA-VL-6) in ambito FRF-SP possono essere trasferiti nell'ambito AR(TA-VL-6) con un incremento, in termini di Superficie Agibile (S.A.) fino ad un massimo del 5,71% del volume esistente (VE) . Tale intervento, assentibile con titolo edilizio convenzionato, dovrà prevedere la cessione delle aree oggetto di demolizione secondo le modalità contenute all' art.12.11 delle presenti norme. Per i nuovi volumi residenziali e' prescritto l'uso dei modelli aggregativi MA1, MA2, MA3.

E' consentita la realizzazione di pertinenze nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.4, 2°, 4° e 6° comma.

E' ammessa la costruzione di locali interrati nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.3, 2° comma e 3° comma, lett. a) e b).

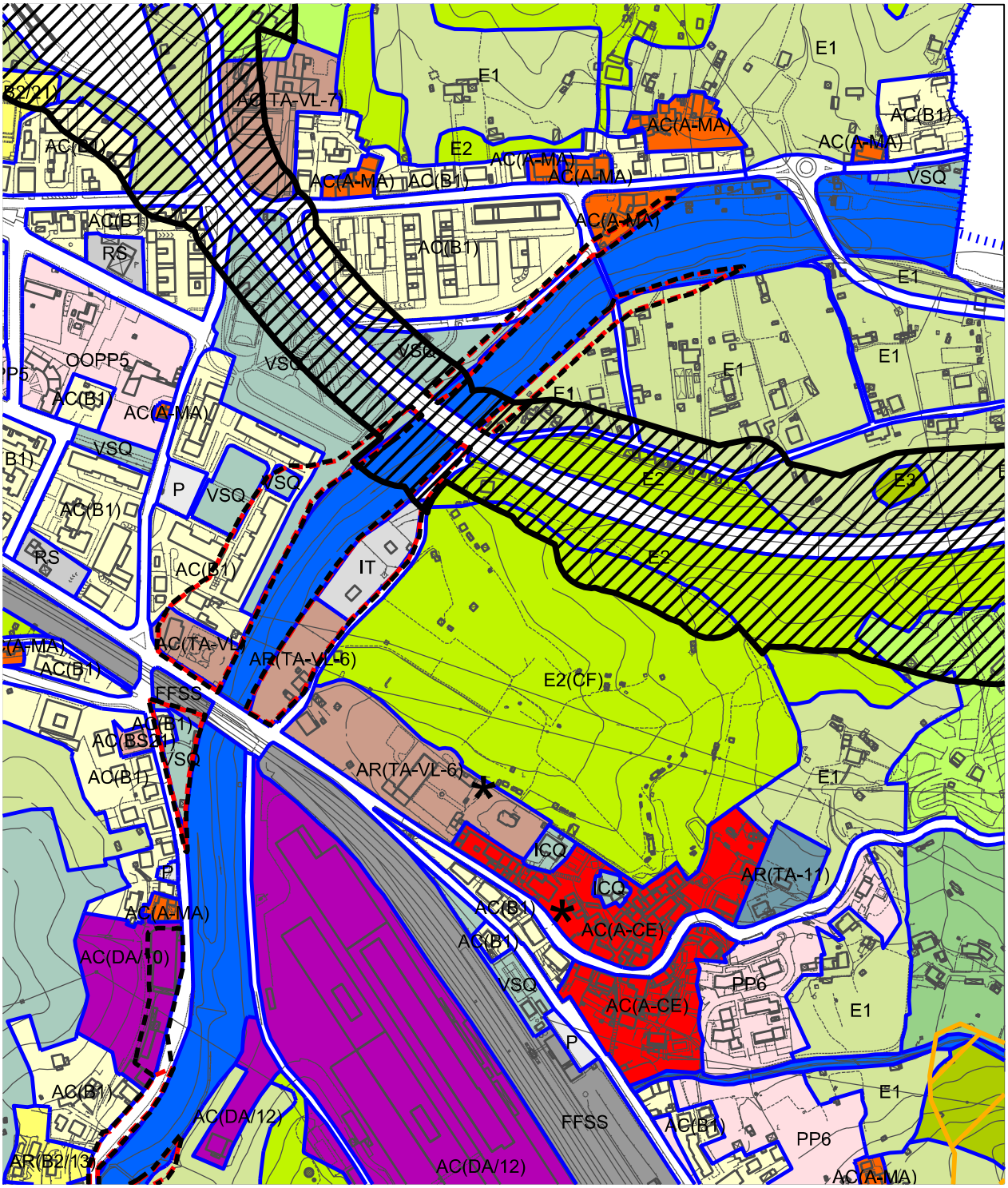
ART. 36.6.5
INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE DI CANTINA VINICOLA IN LOCALITÀ PESTELLA NELLE AREE DI PROPRIETÀ DEL CONSERVATORIO FIESCHI
AMBITO TPA/E2(CF)

Ambito destinato ad ospitare la cantina vinicola e spazi accessori costituiti da sala degustazione vini ed alloggio del custode i cui parametri edilizi, urbanistici, di destinazione d' uso e contrattuali sono quelli del progetto e della convenzione urbanistica approvati in Conferenza di Servizi deliberante del ……

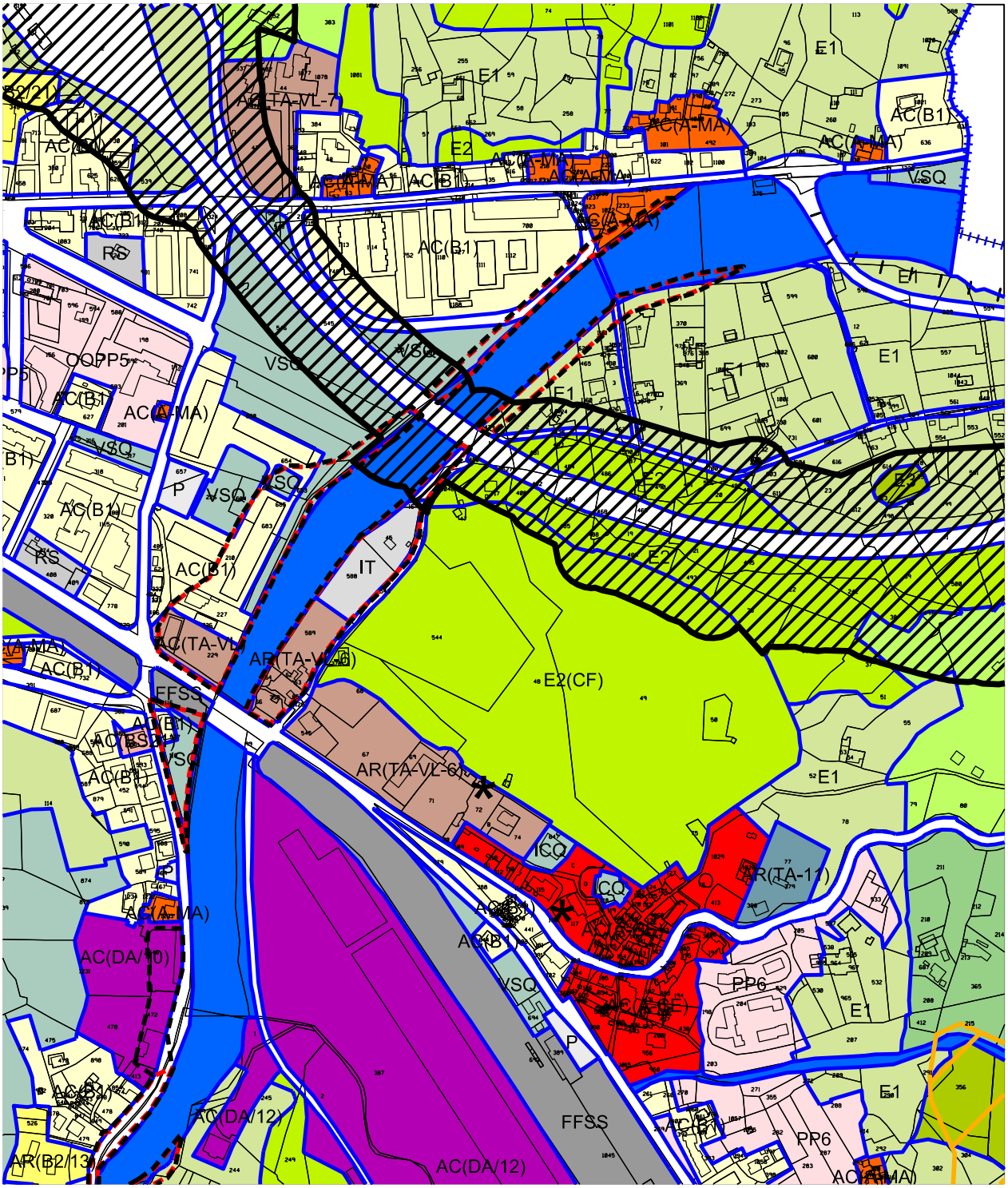
Tale compendio agricolo resta vincolato a tale uso ed una diversa destinazione potrà essere approvata solo in applicazione delle disposizioni di legge vigenti.

Ad intervenuta attuazione e dichiarata agibilità del nuovo edificio, sugli immobili approvati in Conferenza di Servizi saranno ammessi gli interventi di cui all'art. 3, punti 3.1, 3.2, 3.4 senza comunque mutamento della destinazione d'uso qui approvata e definita.

E' consentita la realizzazione di pertinenze e di tettoie rispettivamente nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.4, 6° comma, e punto 5.4, 5° comma, nonché la costruzione di locali interrati di superficie ed altezza strettamente funzionali allo scopo e nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.3, laddove applicabili.



PUC - Struttura - VARIANTE - scala 1:5000

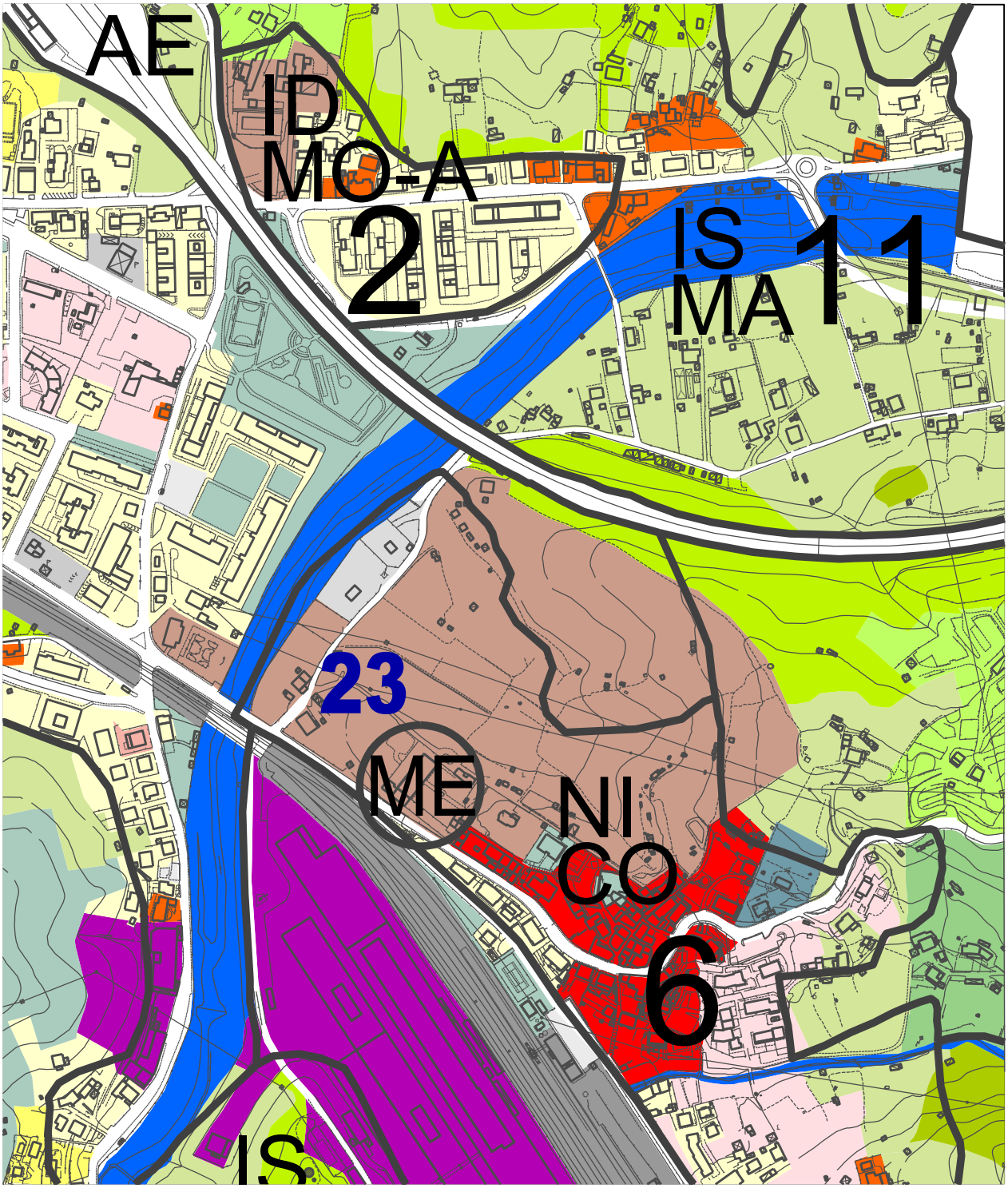


PUC - Struttura su base catastale - VARIANTE - scala 1:5000

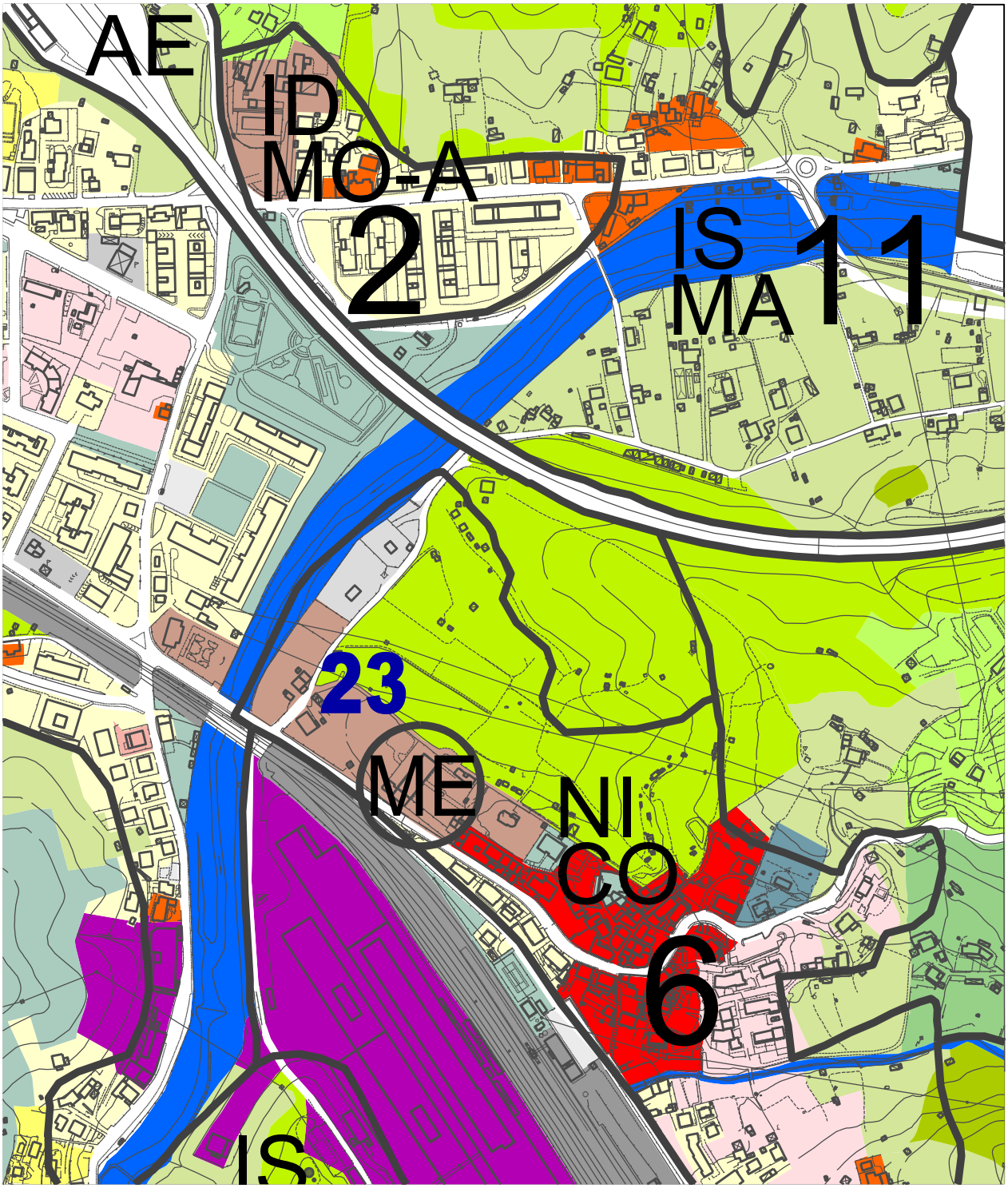
DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE DEL PUC VIGENTE (D.C.C. n. 25 del 05/05/2003)

La variante ex art. 44 della L.U.R. 36/1997 e s.m.i. di che trattasi, non comporta modifiche alla disciplina normativa di ambito, di talché il contenuto degli articoli 16 – 16.6 – 17 – 17.1 della vigente Disciplina Paesistica di livello puntuale, restano invariati.

Sotto il profilo cartografico la variante urbanistica è leggibile in quanto riportata sulla base, ma non interessa la perimetrazione d'ambito, di talchè sotto il profilo paesistico non vi è variante.



PUC - Disciplina Paesistica - VIGENTE - scala 1:5000



PUC - Disciplina Paesistica - VARIANTE - scala 1:5000