COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

VIA VINCENZO FASCIE – Ambiti: RS, AC(B1)

VARIANTE

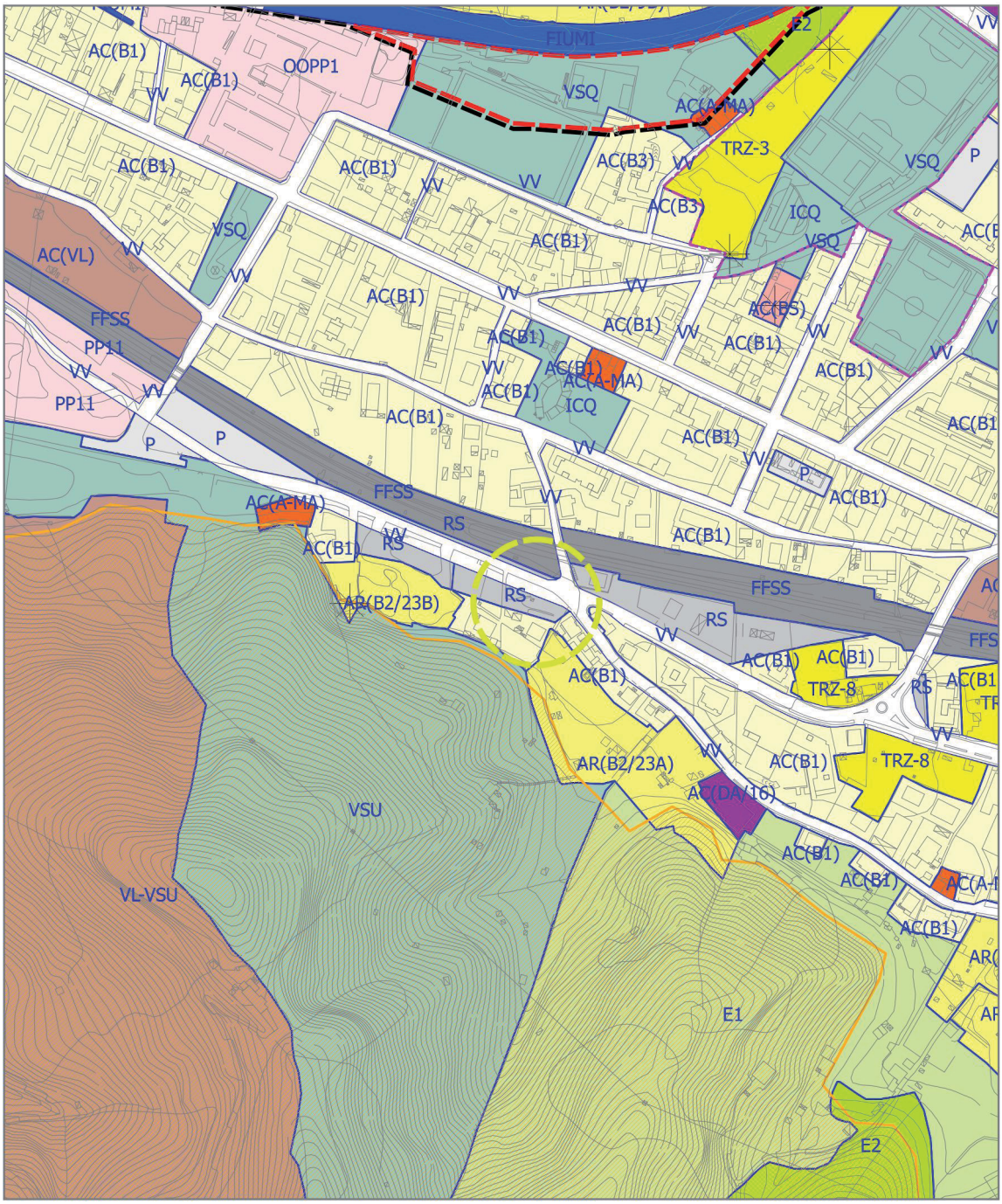
EX ART. 10 LR 10/2012 E S.M.I. AL PUC VIGENTE APPROVATO CON D.C.C N°. 25 DEL 05/05/2003 E VARIATO CON DD.CC.CC. N.RO 100/2011, 112/2011, 87/2012 e 6/2013.

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

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

STATO ATTUALE

- **CARTOGRAFIA** della STRUTTURA DEL PUC



P.U.C. Vigente - STRUTTURA - Scala 1:5000

STRUTTURA DEL PUC: Classificazione Aree interessate dalla Variante

AC(B1) - Ambiti di Conservazione Formati da Tessuti Eterogenei

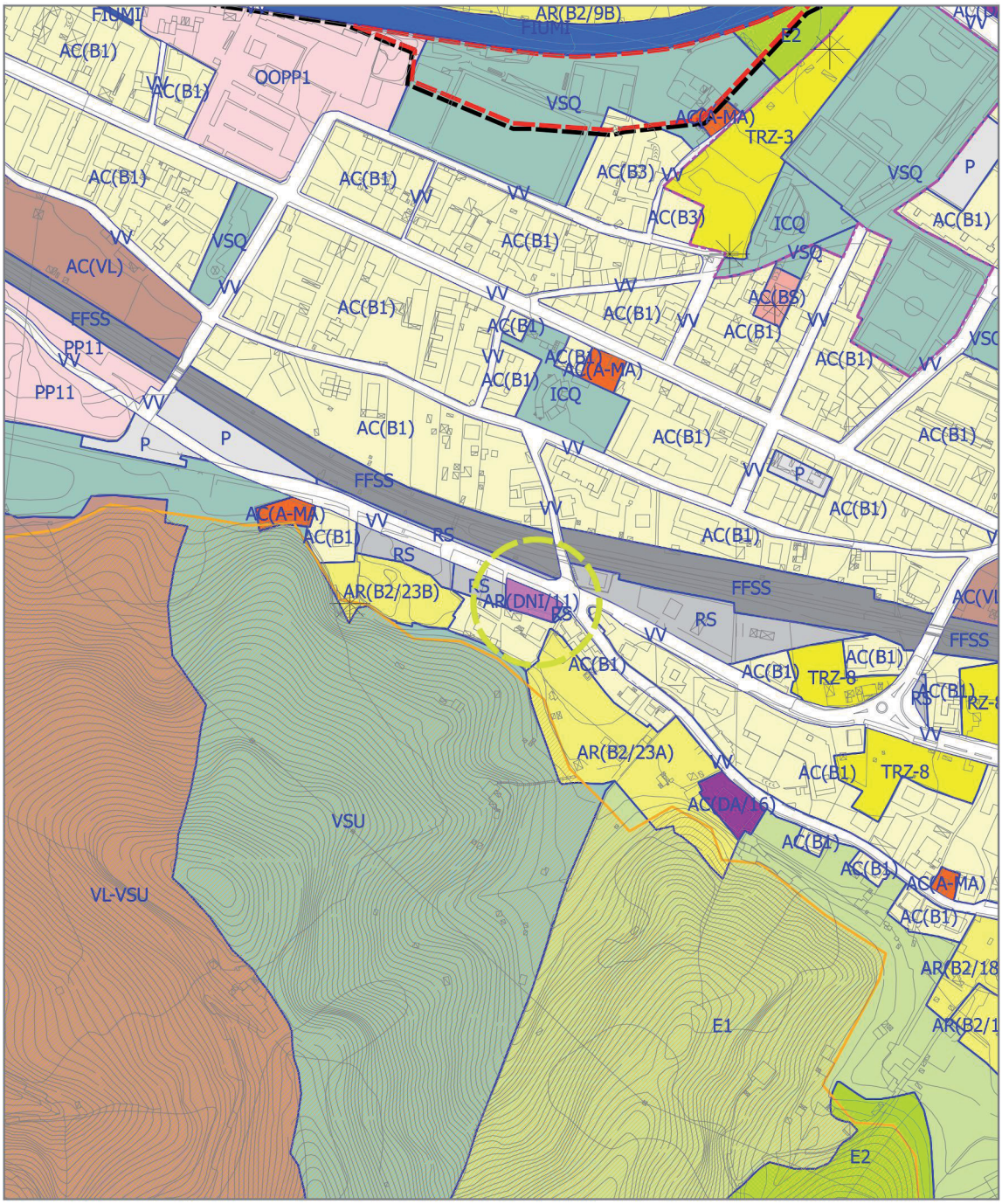
RS - Aree di Rispetto Stradale

VARIANTE

- **ART. 29.13** DELLE NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA DELLA STRUTTURA DEL PUC
- **CARTOGRAFIA** della STRUTTURA DEL PUC

ART. 29.13
(AR(DNI/11)

Ambito localizzato in Via Vincenzo Fascie, in area periurbana rispetto al centro di Sestri Levante, destinato ad ospitare un manufatto produttivo sede della Società Pantografica s.n.c. i cui parametri edilizi, urbanistici e di destinazione d'uso sono quelli del progetto approvato in Conferenza di Servizi deliberante del …… e i termini contrattuali sono disciplinati dalla convenzione urbanistica allegata allo stesso progetto quale parte integrante e sostanziale.
Tale compendio produttivo 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 saranno ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione né cambiamento della destinazione d'uso qui approvata e definita.
È consentita la realizzazione di tettoie di superficie coperta (S.C.) non superiore al 20% di quella del manufatto produttivo e di altezza massima al colmo di ml. 4,00.



P.U.C. Variante - STRUTTURA - Scala 1:5000

STRUTTURA DEL PUC: Classificazione Aree interessate dalla Variante

AR(DNI/11) - Ambiti di Riqualificazione di Tipo Artigianale di Nuovo Impianto

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE DEL PUC VIGENTE

La variante ex art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i. di che trattasi, non comporta modifiche alla disciplina normativa di ambito, di talchè il contenuto degli articoli interessati di seguito riportati, resta invariato.

Sotto il profilo cartografico l'aggiornamento urbanistico è leggibile in quanto riportato sulla base, ma non interessa la perimetrazione d'ambito, di talchè sotto il profilo paesistico non vi sono modifiche.

CAPO IV
ART.3
ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE DI INSEDIAMENTO SPARSO IS.

Nell'organizzazione urbana del tessuto edilizio del Comune di Sestri Levante riconosciamo all'interno della Struttura del PTCP Regionale che riguarda gli insediamenti sparsi, tre tipi di zone con tre specifiche indicazioni normative:

a) Insediamenti Sparsi –Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

b) Insediamenti Sparsi –Regime normativo di MODIFICABILITÀ (IS-MO-B)

c) Insediamenti Sparsi –Regime normativo di CONSERVAZIONE (IS-CE)

IS-MA : con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.49 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

IS-MO-B : con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.50 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

IS-CE : con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.48 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

ART.3.1
CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE IS-MA.

Nelle strutture IS che rappresentano parti di territorio dove le strutture edificate si rapportano con ampi spazi liberi e dove il processo antropizzativo non ha raggiunto alti livelli di saturazione ed è quindi ancora riconoscibile la struttura rurale, il regime da applicarsi è il MANTENIMENTO.

Conseguentemente in relazione alle indagini del livello puntuale del PTCP è stato possibile individuare le diverse situazioni in cui si vengono a collocare tali strutture a INSEDIAMENTO SPARSO nel territorio comunale.

Nella classificazione delle zone IS-MA sono riconoscibili ambiti IS a diversa connotazione:

- ambiti IS in stretta connessione a TU dove spesso è prevalente la connotazione a TU.

  In particolare ci riferiamo all'ambito IS-MA 1 dove l'articolazione dell'IS è piuttosto complessa e dove certamente bisogna tenere conto della vicinanza a tessuti urbani configurati, ma tuttavia prossimi anche ad ambiti IS-CE di elevato valore ambientale. In tali situazioni gli interventi ammessi, devono certamente tendere anche alla conservazione e valorizzazione degli ambiti IS-CE marginali;
- ambiti IS sempre connessi a TU dove le condizioni orografiche dei luoghi, e le difficoltà oggettive per la scarsa presenza di infrastrutture, non hanno indotto nel tempo processi trasformativi, conservando connotazioni di elevato pregio ambientale e paesistico.

  Ci riferiamo in questo caso a IS-MA 2, IS-MA 3 e parzialmente a IS-MA 5, dove la disciplina deve certamente indurre a processi conservativi e di valorizzazione delle risorse ambientali;
- ambiti IS, marginali a ID, ma in stretta connessione ad ambiti ANI, facenti parte di complessi sistemi paesistici con gli ambiti ID contornati dagli ambiti IS.

Per tali ambiti si è proceduto ad un'attenta analisi puntuale dei processi in atto e del grado di antropizzazione, riconoscendo ed individuando quantitativamente il grado di trasformazioni ancora ammesso e sostenibile.

Per tali ambiti sono stati individuati sottosistemi non omogenei con diversa disciplina paesistica, nell'obiettivo di favorire e guidare i processi di trasformazione.

Sono quindi riconoscibili, in tali ambiti, zone IS antropizzate e zone IS non antropizzate; per le prime, nei casi in cui non esiste stretta connessione con i valori paesistici di margine, saranno consentiti puntuali interventi edilizi nei limiti della sostenibilità dell'IS; per le seconde il regime previsto è la conservazione.

Il regime della conservazione dovrà essere inoltre applicato alle parti di IS classificato come TNI nella Normativa del PUC.

Inoltre nella normativa del PUC, relativamente agli ambiti AR(B2/nn) che si trovano in ambiti IS-MA, laddove si prevedono trasformazioni sostanziali, sono già contenute indicazioni di disciplina paesistica che prevalgono sulle presenti.

PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI IS-MA

In caso di intervento, nel disposto di cui al Capo I Art.1, è ammessa:

a) la realizzazione e o l'adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia e nel caso di murature in pietra dovranno essere sempre il più possibile minimizzate nella loro posa;

b) la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere il più possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

c) la posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati. Questi dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche del luogo;

d) la costruzione e la ricostruzione di muri di sostegno. Questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato, dovranno essere rivestite in pietra;

e) gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici;

f) l'installazione di tende e insegne, secondo i caratteri tipologici dei luoghi;

g) la realizzazione di pergolati, secondo la Normativa del PUC;

h) variazioni sostanziali dell'involucro esterno degli edifici. In tale caso, sono richiesti elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche o fotomontaggi per un raggio sufficiente ad illustrare il contesto in cui si collocano, come esplicitato all'Art.1 della presente Disciplina;

i) la zoccolatura in ardesia con ganci metallici fino ad un'altezza massima di ml. 0.80 se tipologicamente congrua.

Le murature dovranno mantenere le loro caratteristiche originarie, se in pietra dovranno essere intonacate senza punti di lista.

L'intonaco dovrà essere eseguito in arenino tradizionale, esclusivamente tinteggiato con colori nella gamma delle terre dei colori tradizionali delle zone. E' vietato l'uso di pitture plastiche, corrugamenti artificiali e tinte coprenti in genere.

Le facciate in pietra di particolare pregio con corsi regolari e angolari, dovranno essere conservate;

Non sono consentiti rivestimenti parziali in pietra o ceramica;

Non è consentito riquadrare finestre, realizzare marcapiani o altro in quegli edifici che ne erano privi prima dell'intervento; questi saranno trattati in monocromia. Qualora fossero presenti riquadrature o altro, vanno fedelmente riprese e configurate come in originario.

SCALE ESTERNE GRADINI, SOGLIE DAVANZALI E PORTALI

Se di pregio sotto l'aspetto tipologico e storico, è vietata la loro sostituzione. Nel caso di sostituzione di quelli non pregiati, questi vanno realizzati in pietra locale, in ardesia o in arenaria.

APERTURE

Nei prospetti fronteggianti le strade principali non è in genere ammessa l'apertura di nuove bucature o la loro modifica, fatti salvi i casi seguenti:

a) interventi dovuti ad adeguamenti igienico-sanitari;

b) lo spostamento verticale od orizzontale nelle dimensioni originali,mantenendo gli allineamenti ed i fili preesistenti qualora l'intervento lo rendesse necessario. Gli spostamenti consentiti non devono superare i ml. 0.50 in senso verticale e orizzontale; non sono ammesse bucature rotonde a nastro o di altra forma atipica, le dimensioni massime delle eventuali nuove finestre dovranno essere comprese in ml. 1.20 di larghezza e ml. 1.80 di altezza;

c) la modifica delle bucature ai piani terra, onde favorire le funzioni interne. Tale modifica è ammessa, qualora le bucature non siano di particolare pregio: il loro allargamento e ammesso fino ad un massimo di ml. 2.00. L'allargamento, qualora la bucatura sia posta sull'asse delle bucature soprastanti, dovrà essere simmetrico su entrambi i lati. Nel caso di preesistenti asimmetrie l'allargamento dovrà favorire la ricucitura delle simmetrie, sempre che l'asimmetria non sia un elemento caratterizzante, nel qual caso dovrà essere mantenuta;

d) le riaperture di antiche bucature delle quali emergano tracce; anche con funzione di riequilibrio del fronte principale o dei fronti laterali. In ogni caso gli stipiti e le piane delle porte dovranno essere in ardesia. E' ammesso l'arenino nei sopraporta.

SERRAMENTI ESTERNI

a) Le porte di ingresso degli atrii delle scale per abitazioni non possono essere sostituite quando sono d'epoca. In tal caso devono essere restaurate, o ricostruite sul modello delle preesistenti. La finitura potrà essere eseguita con smalto oleosintetico tinta verde scuro o con impregnante idrofugo su legno naturale;

b) sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, bronzo, tinta legno o in metallo in genere, con o senza inserti in vetro. Sono altresì vietati in materiale plastico tinta legno e in legno perlinato;

c) sono vietate le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese";

d) per le porte d'ingresso ai fondi ed ai magazzini valgono le prescrizioni di cui ai punti precedenti, sia per i materiali che per i colori;

e) se per motivi funzionali le porte debbono essere a più ante o basculanti è ammesso l'impiego di strutture in ferro e lamierino purché di disegno schematico e tinteggiature a smalto verde scuro o smalto ferromicaceo;

f) sono vietate le porte a scorrimento tipo saracinesca o i cancelli estensibili;

g) per le porte di ingresso ai negozi e per le vetrine sono ammesse le porte di cristallo tipo "securit" con struttura esigua in legno, ferro o alluminio verniciato a caldo. Per tutti il colore sarà il verde scuro o nero o grigio nella tonalità dell'ardesia. Non sono ammesse altre colorazioni;

h) gli stipiti delle aperture e le architravi devono essere in ardesia, pietra o intonaco. Non sono ammessi altri materiali;

i) le chiusure delle finestre dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
   - il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa alla mezzeria del muro o filo interno in modo comunque che le ante mobili vetrate siano sottomesse rispetto al filo di facciata in posizione chiusa;
   - il telaio fisso e il telaio mobile saranno in legno verniciato bianco o trattato con impregnante idrofugo. E' ammesso l'alluminio e il PVC purché del tipo bianco. Non sono ammessi, altri colori e le tinte legno;
   - i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali. Non sono ammesse traverse verticali;

j) è ammesso l'uso di persiane "alla genovese", anche se preferibile l'uso degli "scuri" interni. Se presenti o in caso di ristrutturazione, le persiane dovranno essere del tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato verde scuro, sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato.

   Non sono ammesse gli avvolgibili ed i serramenti a scorrimento esterno.

COPERTURE

a) Dovranno essere a due o quattro falde;

b) è prescritto l'uso dell'ardesia o materiali con essa cromaticamente compatibili, escluse tegole di cemento, canadesi ecc.. Ammesso l'uso delle tegole in cotto. Nelle coperture piane l'ardesia potrà essere sostituita da altri

materiali di colore neutro purché l'ardesia venga utilizzata per riquadrare i perimetri. I parapetti dovranno essere in muratura piena o pilastrini e protetti con lastre in ardesia (copertine).

Sono vietate coperture in ondolux, materiali plastici, in fibrocemento, lamiere, guaine bituminose, se non del tipo protetto con scaglie d'ardesia;

c) qualora sia dimostrata l'effettiva necessità di proteggere un pozzo luce, è consentito l'uso di materiali trasparenti;

d) i comignoli saranno di preferenza in muratura o pietra con copertura in ardesia; sono ammessi in alternativa quelli prefabbricati in cotto, metallo rivestito. Sono vietati quelli in fibrocemento.

INTERVENTI SULL'EDIFICATO.

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Volti alla valorizzazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, talché il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di quanto previsto dall'Art.33.6 della Normativa del PUC, e tenuto conto delle metodologie indicate all'Art.28 della presente disciplina, dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.

Nella ipotesi di recupero di edifici a schiera, Art.28.1 (A1) o (A2) della presente disciplina, dovranno comunque essere conservate, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche delle singole cellule non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata, indicando nella diversità delle quote un fattore paesistico caratterizzante.

Nella ipotesi di recupero di edifici isolati a villa o palazzina, Art.28.1 (A3) della presente disciplina, gli interventi dovranno tendere alla conservazione dell'involucro. Sono preferibili soluzioni che operino sui fronti secondari (retri o laterali), integrando gli incrementi ammissibili con eventuali superfetazioni consolidate in una organica ricomposizione dei nuovi volumi con i preesistenti.

Nella ipotesi di recupero di edifici isolati o complessi di edifici rurali, Art.28.1 (A4) della presente disciplina, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio, evitando aggiunte artificiose e semplificazioni strutturali o tipologiche. Se sono presenti manufatti impostati su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.

Si ritengono pertinenti all'ambito IS le indicazioni relative ai materiali contenute nell'Art.2.4 della presente disciplina specificando che per le coperture gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30.

INTERVENTI MINORI

Le nuove edificazioni fuori terra destinate integralmente a funzioni di supporto all'attività agricola sono ammesse secondo i contenuti dei pertinenti articoli della Normativa del PUC, limitatamente a volumi non superiori a mc. 200, aventi tipologia e caratteri costruttivi chiaramente evidenzianti la funzione d'uso attribuita, secondo le indicazioni e i materiali ammessi nei predetti articoli della Struttura.

È ammessa la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali secondo i contenuti dell'Art.4.18 della Normativa del PUC, a condizione che l'altezza interna netta non sia superiore a ml. 2.40.

In ogni caso non dovranno essere operati sbancamenti di fasce e/o riporti di terreno aventi altezza superiore a ml. 3.00, il volume dovrà essere completamente ricompreso all'interno della fascia e per tre lati completamente interrato; dovrà prevedersi uno strato di terra sulla copertura, non inferiore a cm. 30, opportunamente inerbito o cespugliato.

Se la fascia impegnata è rivestita da un paramento in pietre a secco, il paramento dovrà essere ripreso e la parte interessata dalle opere costituire continuità con le parti adiacenti.

Se la fascia impegnata è costituita da terreno naturale il fronte di scavo dovrà essere ripreso con tecniche di ingegneria naturalistica e costituire continuità con le parti adiacenti.

Le aperture d'accesso ai locali se si tratta di locali deposito non dovranno avere luce superiore a ml. 1.50, se si tratta di autorimesse la luce dell'accesso non dovrà essere superiore a ml. 2.50. Il materiale da impiegarsi nei serramenti dovrà essere il legno naturale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE

La zona interessata dalla costruzione del fabbricato in funzione di presidio, laddove ammessa, comprese le sistemazioni esterne non potrà essere superiore a mq. 300. Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a ml. 2.00 in scavo o in riporto interessanti una superficie maggiore di mq. 20. Tali interventi devono comunque essere motivati e riguardare opere finalizzate alla funzione di presidio delle aree. Nel caso di realizzazione di piazzole, queste dovranno avere fondo in terreno naturale; nell'ipotesi di dover realizzare un piano di lavoro, questo sarà ammesso solo in struttura lignea ed eventualmente sollevato dalla quota naturale del terreno. Non sono ammesse piazzole in cemento o altro.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e realizzate con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

Maggiori valori rispetto ai precedenti di movimentazione di terra sono ammessi purché l'indispensabilità sia adeguatamente motivata e finalizzata all'insediamento di specifiche colture. Dovrà essere indicato in apposito piano dei lavori qualità, quantità e provenienza dei materiali impiegati nelle opere. Tale piano al termine delle opere dovrà essere sottoscritto dal responsabile dei lavori in forma legale e depositato agli atti del Comune.

I limiti di cui sopra non operano nel caso di interventi di pubblica utilità.

È ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private con l'adozione della disciplina e secondo le disposizioni contenute all'Art.4.22 della Normativa del PUC.

Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 30% del volume di progetto.

ART.3.2
CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE IS-MA MARGINALI A TU.
IS-MA 1, IS-MA 2.

La zona a insediamento sparso di cui al presente articolo si estende dalla baia del Silenzio fino all'abitato di S. Bartolomeo e sulle alture di Monte Pagano a Riva.

Gli ambiti IS-MA sono contraddistinti da due aree indicate con le sigle IS-MA 1 e IS-MA 2 con indirizzi diversi della Disciplina Paesistica.

ART.3.3
IS-MA 1.

Si tratta di un'area limitrofa al centro abitato di Sestri Levante con una struttura disomogenea caratterizzata da un assetto più prossimo ad un TU nella porzione centrale sul primo tratto di via Val di Canepa ed un assetto a insediamento sparso nelle porzioni di margine all'insediamento lungo il tratto finale di via Val di Canepa.

L'insediamento su via Val di Canepa è composto da un sistema edilizio di matrice recente senza particolari caratteri architettonici che meritino una particolare tutela; si tratta di un insediamento a schiera nel primo tratto della via sul lato sud e di recente realizzazione sul lato nord con edifici a tipologia a blocco.

Proseguendo lungo la via, l'insediamento assume connotati tipologici al limite tra l'IS e l'ID e marcatamente a IS sul versante sud della zona.

L'IS-MA 1 prosegue lungo la via Aurelia verso San Bartolomeo sfiorando l'abitato di Ginestra.

Nella zona IS-MA 1 si ritiene sostenibile, ai fini del mantenimento dell'assetto territoriale, la volumetria assegnata agli ambiti di riqualificazione per integrazione, AR(B2/18), AR(B2/23) e AR(B2/27) da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni di ordine paesistico contenute nelle Norme di Conformità e Congruenza del PUC.

È altresì ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale con funzione di presidio nei limiti delle prescrizioni della specifica zona del PTCP ed in osservanza delle tipologie di seguito riportate.

La nuova edificazione dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate più vicine alla strada; in ogni caso l'edificazione è interdetta nelle fasce individuate nella normativa del PUC come TNI.

Le porzioni di fabbricato destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) dovranno essere tipologicamente identificabili nella loro tipologia.

Nell'ambito è ritenuta una volumetria che mantenga il carattere sparso, che andrà distribuita con le modalità di seguito stabilite.

Sono ammessi modelli edilizi di tipo isolato e tipologie a pseudoschiere composte da due moduli.

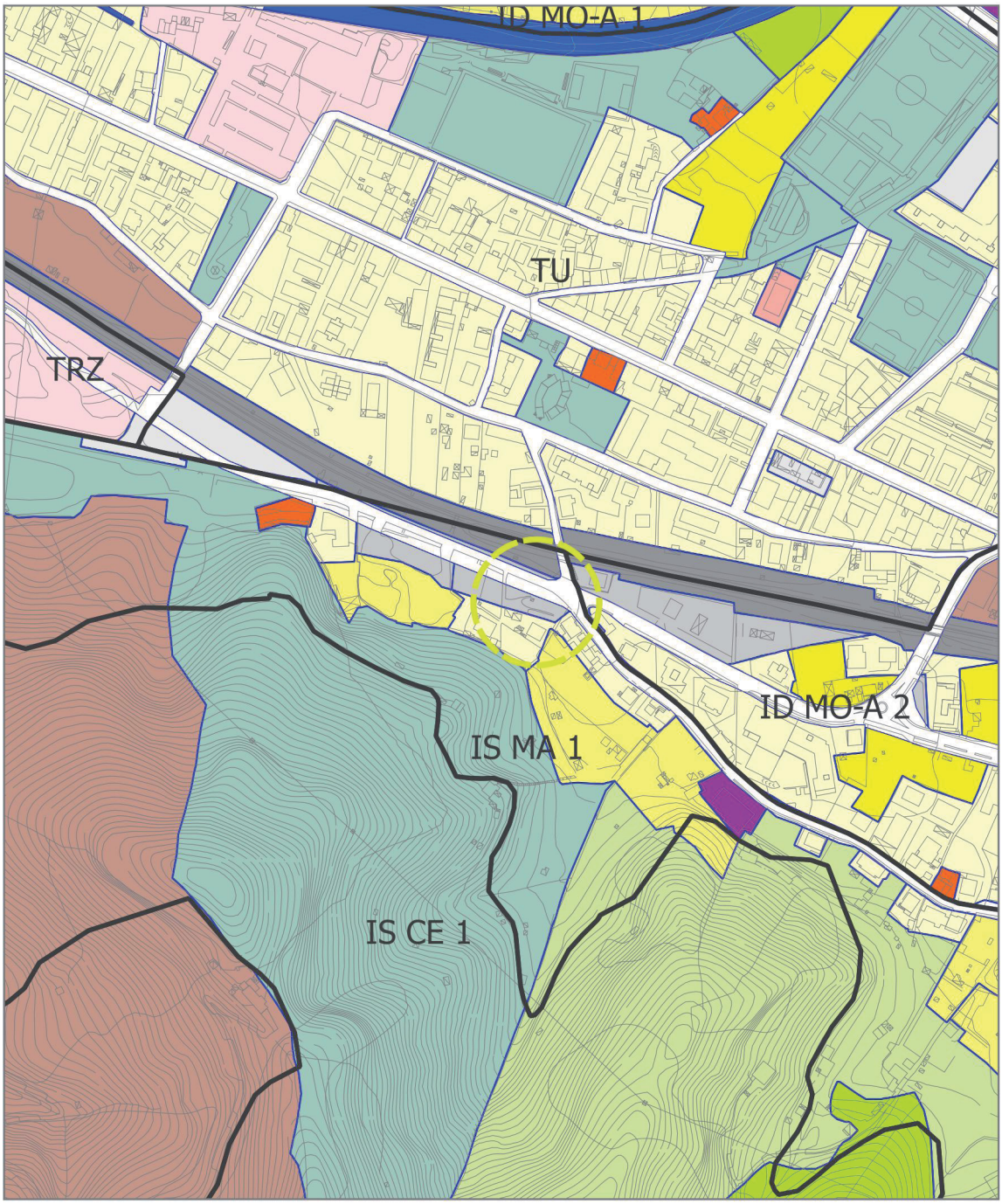
Gli edifici dovranno avere fino a un massimo di tre piani. Nell'assetto planimetrico dovranno evitarsi scalettature dei fronti che risultino artificiose e con arretramenti costanti, ma dovrà essere seguito l'andamento del terreno assecondandone l'altimetria. Nella zona collinare i movimenti di terra dovranno essere limitati al minimo e gli eventuali riporti a formare terrapieni. non dovranno superare il 30% del volume edificato.

Posto quanto stabilito dalla Normativa di PUC in termini di distanze dagli edifici esistenti, qualora si prospettassero i seguenti casi:
- progettazione di due o più unità accorpate;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi fino ad un massimo di mq. 300.

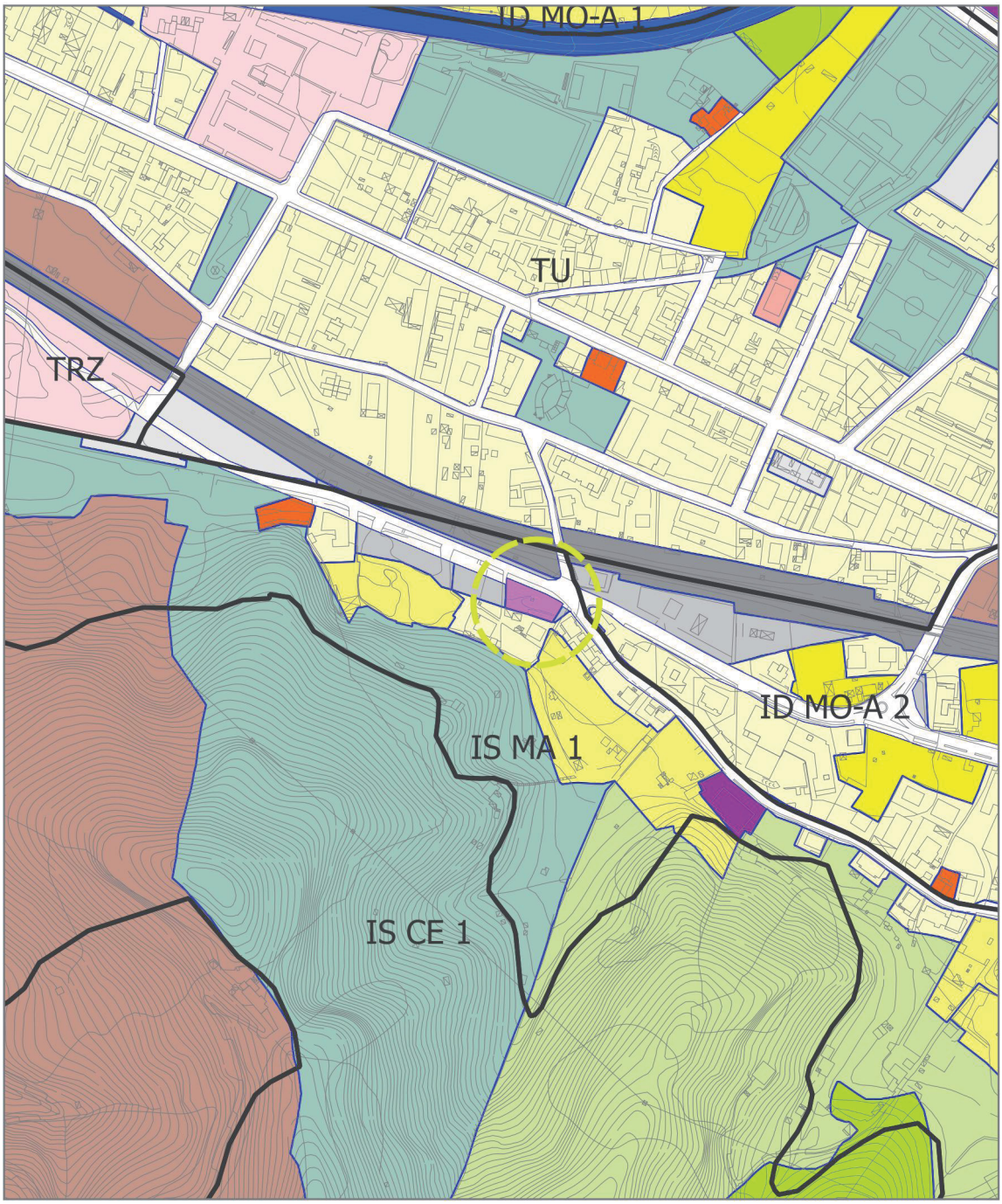
MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13. Per gli edifici di tipo agricolo: ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27 ed i modelli aggregativi MA1 ed MA2.



P.U.C. Vigente - PAESISTICA - Scala 1:5000

DISCIPLINA PAESISTICA: Classificazione Aree interessate dalla Variante

IS MA-1



P.U.C. Variante - PAESISTICA - Scala 1:5000

DISCIPLINA PAESISTICA: Classificazione Aree interessate dalla Variante

IS MA-1