



COMUNE DI GENOVA

VARIANTE
AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000
ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44, comma 1, della legge regionale n.
36/1997 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. b), della legge regionale 16/2008 e s.m..

ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale
e
distretti di trasformazione

volume 2

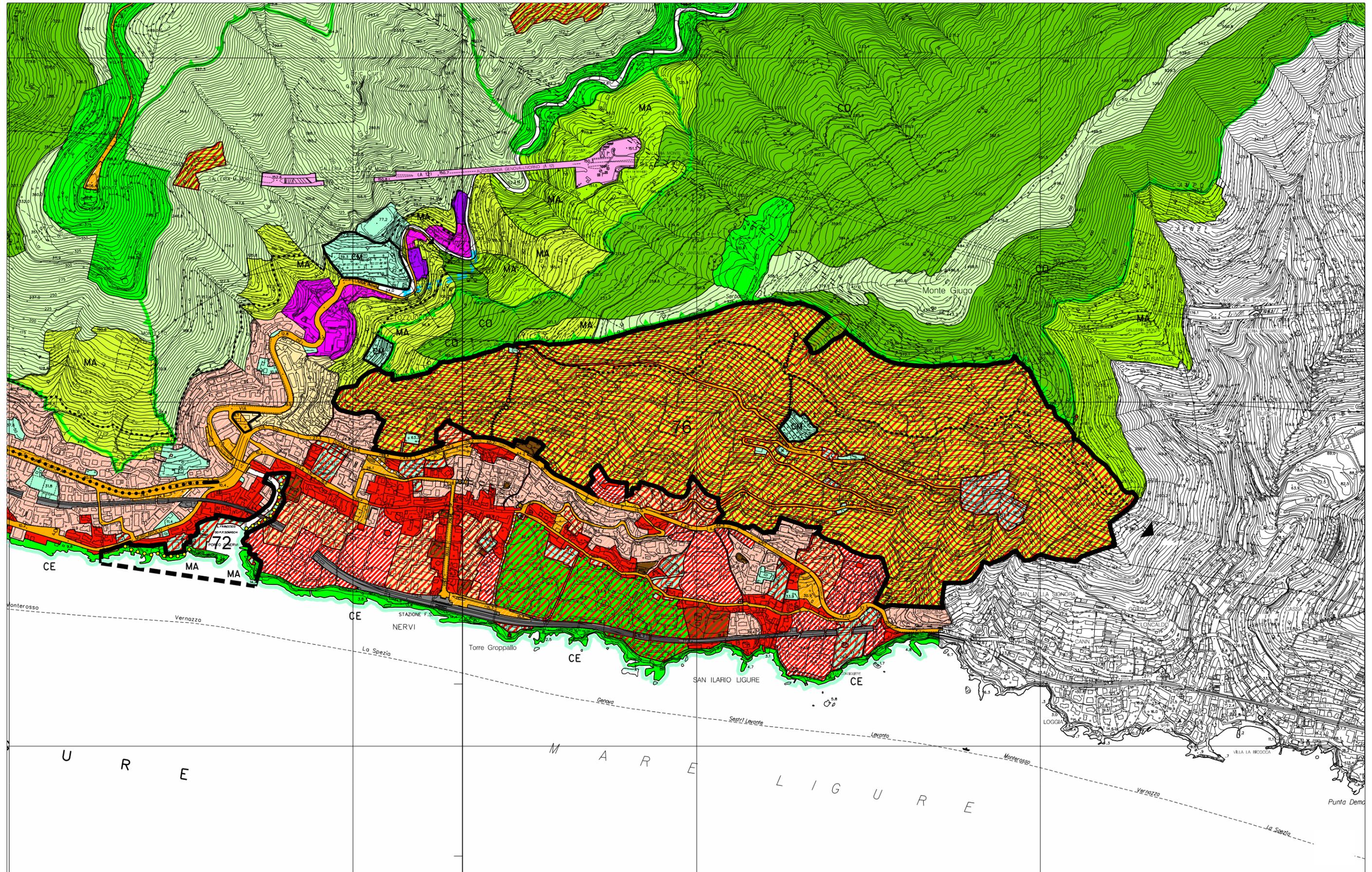
introduzione di un nuovo

AMBITO SPECIALE DI CONSERVAZIONE n. 76

SANT'ILARIO

MUNICIPIO: IX Levante ((Nervi, Quinto, Sant'Ilario)

Versione definitiva della scheda d'ambito modificata in accoglimento delle osservazioni e indicazioni della Regione Liguria di cui al Decreto del Dirigente Dipartimento Ambiente, Settore Valutazione Impatto Ambientale, n. 2128 in data 29/07/2010.



DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

OBIETTIVI DELLA CONSERVAZIONE: nell'obiettivo primario di conservazione dell'ambito inerente al regime di tipo CE, cui il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico assoggetta la zona, il PUC riconosce all'area il notevole valore paesistico e culturale e valuta indispensabile evitare ogni negativa alterazione dell'assetto insediativo in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente.

L'orientamento del PUC è quindi rivolto a:

- salvaguardare l'identità dei luoghi costituita dalla sintesi delle caratteristiche fisiche e strutturali e i segni storici dell'antropizzazione;
- mantenere le caratteristiche esistenti di insediamento diffuso ad aggregazione discontinua, con presenza di spazi aperti ad uso agricolo;
- mantenere la modellazione dei versanti a fasce terrazzate (conservazione dei muri a secco) per salvaguardare i valori paesistici e contenere il degrado ambientale e il disordine idrico.

In sintonia con quanto enunciato dal PTC paesistico la normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo sopra enunciato, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e di abbandono degli originari assetti agrari e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità ed ai parcheggi.

PERIMETRO E SETTORI:
(con riferimento alla planimetria)

Settore unico comprendente il versante sud della collina di Sant'Ilario disposta a monte di Via Donato Somma.

FUNZIONE CARATTERIZZANTE:

Residenza e agricoltura

FUNZIONI AMMESSE:

alberghi
residenze turistico alberghiere
servizi pubblici e privati
esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V.
pubblici esercizi
connettivo urbano
parcheggi pubblici e privati
viabilità secondaria purché compatibile sotto il profilo ambientale
forestazione finalizzata al riequilibrio ecologico del paesaggio

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per quanto non diversamente disciplinato dalle specifiche norme dell'Ambito di Conservazione di seguito specificate, si applica residualmente la disciplina e le norme progettuali della sottozona AE (area di frangia e rurali, caratteri paesistico-ambientali di pregio, comprensiva di nuclei, insediamenti sparsi e zone agricole strutturate di valore storico, da assoggettare a regime di conservazione sotto il profilo paesistico).

La disciplina e le norme progettuali specifiche dell'Ambito di Conservazione sono le seguenti:

- l'incremento superficario è consentito limitatamente agli edifici compatibili: - nel limite del 20% della superficie agibile esistente per gli edifici con superficie agibile non superiore a mq. 100 mq; - nel limite del 10% della superficie agibile esistente per gli edifici con superficie agibile non superiore a 200 mq; - nel limite del 5% della superficie agibile esistente per gli edifici con superficie agibile non superiore a 400 mq.. Gli interventi di incremento superficario devono essere estesi all'intero edificio, progettati e realizzati unitariamente anche al fine di eliminare obbligatoriamente eventuali superfetazioni. Per effetto delle disposizioni della L.R. 16/2008 gli interventi di incremento superficario possono essere ammessi soltanto nel contesto di un intervento di ristrutturazione edilizia che, in considerazione del valore paesistico e ambientale dell'ambito, deve essere diretta ad una evidente e comprovata sostanziale conservazione del fabbricato e alla permanenza delle relative caratteristiche tipologiche, formali e strutturali come definite dall'art. 33 delle Norme generali del P.U.C.. L'intervento dovrà essere sostenuto da una approfondita analisi strutturale in grado di accertare che il fabbricato esistente sia nelle condizioni di poter sostenere l'incremento. Nel caso in cui, durante l'intervento, si verificasse la impossibilità di conservazione statica della costruzione, verrà meno il presupposto che ha fondato il rilascio del titolo edilizio originario a cui dovrà conseguire la nuova qualificazione dell'intervento di ristrutturazione senza incremento della S.A.;
- è consentita la realizzazione di piccoli depositi per utensili agricoli anche relativi all'impianto di orti urbani nonché di piccoli manufatti per il ricovero degli animali da cortile o per altre funzioni agricole, in legno o in muratura, posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo ovvero interrati in terrazzamenti con unica apertura entro il muro di contenimento di fascia, aventi superficie di pavimento non superiore a 12 mq. e altezza utile interne non superiore a 2,30 m.;
- gli spazi liberi destinati a parcheggio privato devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato, non devono superare la dimensione, in termini di superficie occupata, di 150 mq., la loro dislocazione deve essere tale da contenere la visibilità delle auto stesse rispetto alle visuali dalle viabilità pubbliche;
- l'intervento di demolizione e ricostruzione, da attuare sia attraverso la ristrutturazione edilizia di cui all'art.10, c.2 punto e, della legge regionale n.16/2008, che tramite la sostituzione edilizia, di cui all'art. 14, della stessa legge regionale, non può essere associato all'incremento superficario; l'asseveramento da parte del professionista nei confronti dell'eventuale dissesto statico, da dichiarare nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione interessi un edificio compatibile, dovrà essere comunque accompagnato da analisi in grado di verificare la possibilità di intervenire con opere di consolidamento che possano escludere la demolizione. Il Comune si riserva la facoltà di verificare le dichiarazioni del professionista anche al fine di poter escludere l'adozione di soluzioni tecniche che possano consentire di evitare la demolizione ed accertare l'esistenza del dissesto statico dell'edificio;
- non è ammessa la realizzazione di parcheggi o di altri volumi interrati che comportino la creazione di varchi o accessi in corrispondenza dei muri di contenimento a monte del tratto stradale Via Marsano – San Rocco.
- le pertinenze, come definite dall'art. 30 delle Norme generali del P.U.C. (manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabile alla permanenza continuativa di persone) presenti non potranno essere oggetto demolizione e ricostruzione o di cambio d'uso per la trasformazione in Superficie Agibile come definita dall'art. 17 delle Norme generali del P.U.C.; la costruzione di nuove pertinenze è ammessa nei limiti di cui al citato art. 30 delle Norme generali del P.U.C.;
- il cambio di destinazione d'uso di edifici adibiti ad usi agricoli e non costituenti pertinenza di edifici principali esistenti, è ammesso unicamente per gli edifici compatibili e legittimamente realizzati, già caratterizzati dalla presenza dei requisiti indispensabili per l'agibilità, quali l'altezza interna dei locali non inferiore a 2,70 m ridotti a 2,40 m per gli accessori, superficie agibile minima esistente non inferiore a 28 mq, caratteristiche costruttive e dei materiali costitutivi dell'edificio tipiche dell'edilizia residenziale rurale del contesto territoriale.

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

A LIVELLO DI QUARTIERE

Esistenti confermati	mq.	11.073
Previsione	mq.	0
Totale generale	mq.	11.073

A LIVELLO URBANO

Esistenti confermati	mq.	20.334
Esistenti non computati negli standard	mq.	7.739

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Ferma restando la disciplina del vigente P.T.C.P. di cui all'art. 48, comma 3, delle relative Norme di Attuazione che consente interventi per la viabilità esclusivamente preordinati al superamento di puntuali carenze di ordine funzionale, l'accessibilità alle zone non servite da viabilità carrabile, potrà essere risolta: - attraverso la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, subordinatamente alla redazione di un S.O.I., nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei suoli; - attraverso l'adeguamento dei tracciati esistenti per l'uso carrabile, con l'eventuale inserimento di nuovi tratti necessari per consentire adeguate pendenze, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche di percorsi storici e dei relativi manufatti e che gli eventuali nuovi tracciati si inseriscano armoniosamente nel paesaggio con contenute opere di contenimento del terreno e non attraversino ambiti ed aree verdi strutturate costituite da parchi e giardini di edifici così da non intorpidire l'unitarietà.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P.:

Gli interventi di adeguamento della viabilità, e gli eventuali nuovi tratti, dovranno assumere il valore di strada agricolo-forestale con carattere di servizio, di sicurezza e di presidio ambientale anche al fine della prevenzione antincendio, e comunque con larghezza massima non superiore a 2,00 mt.

La presenza del tratto stradale di collegamento tra Via Marsano e San Rocco non costituisce condizione per soddisfare il requisito della distanza massima dell'edificio di nuova costruzione dalla accessibilità carrabile di cui all'art. EE10 punto 1.2, EM10 punto 1.2, EB10 punto 1.2.

I muri di sostegno, a monte della suddetta strada, in pietra faccia a vista non dovranno essere interessati dall'apertura di varchi o accessi a box o altri locali interrati.

Le fasce laterali di detta strada non dovranno essere interessate da sistemazioni a parcheggio.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

La realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto è subordinata ad un S.O.I., nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei suoli.

La realizzazione di interventi di adeguamento della viabilità esistente con inserimento di eventuali nuovi tratti per uso carrabile, nel rispetto delle prescrizioni sopra indicate e della disciplina del vigente P.T.C.P., è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale, in ragione sia della eventuale applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001 sia in ragione della rilevanza degli interventi sotto il profilo della composizione degli interessi pubblici sottesi.