



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

ALLEGATO 1

Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 05.05.2003

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA DELLA STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SESTRI LEVANTE

Ai sensi dell'Art.27 della L.R. del 04/09/97, n.36

ART.14 AMBITI DI CONSERVAZIONE. (AC).

Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale edificate e caratterizzate da un assetto morfologico e funzionale compiuto, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti incrementi sostanziali del carico insediativo.

L'obbiettivo della disciplina e' la tutela e la conservazione delle prevalenti caratteristiche architettoniche attuata attraverso il rispetto delle tipologie e con particolare riguardo all'uso dei materiali.

Sono inseriti in tali ambiti le zone storiche, le zone residenziali e i nuclei frazionali a carattere rurale che, per le caratteristiche emerse dalle indagini del livello puntuale del PUC, risultano meritevoli di interventi mirati alla conferma sostanziale dell'assetto urbanistico in atto.

Gli interventi ammessi sono incentrati sulla riqualificazione dell'esistente, fino al completamento di limitate porzioni del territorio, purché qualitativamente motivabile.

I differenti tessuti edilizi sono altrettanto diversamente normati in base alle prevalenti caratteristiche e conseguenti esigenze di tutela, oltreché suddivisi per ambiti, in funzione della loro rilevanza ambientale e grado di trasformazione ammessa.

ART.15 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AC.

Gli ambiti AC sono così classificati:

-) **AC(A-CE)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile la CONSERVAZIONE)
-) **AC(A-MA)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile il MANTENIMENTO)
-) **AC(A-CO)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile il CONSOLIDAMENTO)
-) **ACVL** AMBITI DI CONSERVAZIONE IN ORGANISMI DI VILLA E RELATIVE PERTINENZE
-) **AC(B1)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI OMOGENEI SATURI
-) **AC(B3)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI ETEROGENEI
-) **AC(BSnn)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI A DISCIPLINA SPECIALE
-) **AC(TA-nn)** AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE
-) **AC(CRn)** AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE DI TIPO ASSISTENZIALE
-) **AC(DAnn)** AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

ART.20

CRITERI DA ADOTTARSI PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI APPARTENENTI AGLI AMBITI AC(A-CE), AC(A-MA), AC(A-CO).

Gli interventi consentiti sugli edifici appartenenti a dette zone, come disciplinati negli articoli seguenti, sono ammessi in osservanza di quanto segue:

le distanze da tenere dai fabbricati e dai confini sono rispettivamente pari a ml. 3,00 e ml. 1,50;

l'incremento del volume esistente in orizzontale dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato;

nel caso di edifici con terrazze a livello, l'ampliamento potrà essere effettuato su tale terrazza a condizione che non comporti superfetazioni incongrue o volumi avulsi dal contesto e che l'ampliamento non superi la linea di gronda e di colmo dell'edificio principale; in ogni caso per tali tipologie di intervento la C.E. potrà chiedere elaborati grafici e documentazione fotografica atti a garantire la comprensione dell'intervento rapportato con il contesto ambientale di contorno;

gli interventi realizzati all'interno delle unità immobiliari, in particolare ai piani terra, pur non escludendo l'apertura di collegamenti tra diversi vani e l'eventuale modifica degli impianti distributori (scale), dovranno essere sempre accompagnati da accurati rilievi e documentazione fotografica, che descrivano in maniera esaustiva la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile che, se di pregio dovranno essere conservate. In particolare vanno salvaguardati i solai a volta, nonché tutti quegli elementi tipologici tipicamente connotanti un tessuto edilizio originato dall'aggregazione di cellule di base.

Nei casi di deroghe consentite dalla Legge 13/89, in merito al superamento delle barriere architettoniche, l'intervento dovrà, in ogni caso, darsi carico di quanto precedentemente prescritto e dimostrare inequivocabilmente, nel caso di alterazioni tipologiche dell'immobile, l'assenza di soluzioni alternative che consentano il mantenimento degli elementi architettonici di lettura dell'organismo edilizio.

Per le antenne paraboliche ed i ripetitori per la telefonia mobile è prescritta la richiesta di autorizzazione.

ART.21.9

AC(B1), AC(B3).

AMBITI RESIDENZIALI FORMATI DA TESSUTI OMOGENEI SATURI E DA TESSUTI ETEROGENEI.

Negli ambiti AC(B1) / AC(B3) sono consentiti gli interventi di cui all'Art.3 punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6., nel rispetto delle disposizioni del precedente Art.20 e delle disposizioni paesistiche relative all'ambito di PTCP di appartenenza.

E' altresì consentita l'applicazione dell'Art.3, punto 3.7 nei seguenti casi:

- interventi diretti al miglioramento e/o adeguamento delle condizioni igienico sanitarie nonché alla ricomposizione tipologico-formale delle coperture solo su edifici di volumetria inferiore a mc. 1.500. Il relativo incremento volumetrico sarà ammesso fino al 20% della volumetria esistente regolarmente assentita;
- interventi di ricomposizione tipologica comprendenti anche il recupero di spazi condominiali aperti, purché definiti nell'ambito di un progetto unitario che interessi l'intero immobile, in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti dell'intorno, recuperando incongruità onde adeguarsi ad un modello compositivo maggiormente coerente sotto il profilo ambientale. L'incremento volumetrico sarà ammesso fino al 10% della volumetria esistente regolarmente assentita.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'Art.18.

Le autorimesse sono consentite secondo quanto disposto dall'Art.21.

PARAMETRI EDILIZI PER GLI INCREMENTI VOLUMETRICI		
Incremento percentuale del volume	a) 20%	b) 10%
Limite degli incrementi in altezza	a) ml. 1.00	b)ml. raggiungimento obiettivo
Distanza dai Confini	D.C. ml. 1.50	
Distanza dai Fabbricati	D.F. ml. 3.00	
Distanza dalle Strade	D.S. ml. 5.00 (NOTA)	



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

NOTA: tale distanza e' derogabile qualora sia possibile operare in continuita' con gli allineamenti esistenti. Lungo la strada provinciale per S. Vittoria le distanze da tenersi negli ampliamenti volumetrici sono di ml. 15, fatta salva la possibilita' di operare in deroga a tale distanza, negli ampliamenti realizzati in prosecuzione degli allineamenti precostituiti o sui retri dei fabbricati.

ART.22

MODALITA' PER IL RECUPERO DI FABBRICATI INCONGRUI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE IN AMBITO AC(A-MA), AC(A-CO), AC(B1), AC(B3).

Fermo restando le destinazioni d'uso in atto, il recupero di tali volumi e' ammesso nei seguenti casi:

- a) Attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica che in presenza di un manufatto sito non in aderenza all'edificio residenziale principale ma nel raggio di ml. 50.00, ne consente la demolizione con ricomposizione sullo stesso fabbricato principale. Il rilascio di detta Concessione Edilizia convenzionata sara' finalizzato al recupero del sito oggetto dell'intervento di demolizione.
- b) Attraverso un intervento anche di ristrutturazione urbanistica che in presenza di piu' manufatti isolati (siti nel raggio di ml. 50.00) o in aderenza ad un edificio residenziale, ne consente la demolizione con ricomposizione in un unico manufatto. Tale manufatto potra' essere indipendente o costituire ampliamento dell'eventuale edificio residenziale di riferimento. Il rilascio di detta Concessione Edilizia convenzionata sara' finalizzato al recupero del sito oggetto degli interventi di demolizione.

Ammettendo il mutamento della destinazione d'uso, il recupero di tali volumi e' consentito con un intervento di ristrutturazione urbanistica che ne consente la demolizione e ricomposizione in un unico edificio con destinazione d'uso compatibile all'ambito di appartenenza. Tale ricomposizione dovra' portare ad un organismo avente non meno di due piani e di altezza non superiore a ml. 6.50.

Le ricomposizioni, che devono tenere conto dei criteri di progettazione contenuti nelle schede del livello puntuale, nel caso b), potranno essere effettuate solo orizzontalmente, in aggiunta all'edificio residenziale principale o a formare un unico complesso autonomo dall'edificio principale. Le distanze da rispettare da fabbricati e confini sono quelle dell'ambito AC di riferimento.