



COMUNE DI MONEGLIA
Provincia di Genova

**INTRODUZIONE DI VARIANTI DI AGGIORNAMENTO
AL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

ai sensi art. 43 della Legge Urbanistica Regionale
(L.R. 36-1997 e s.m.)

RACCOLTA DELLE SCHEDE DI VARIANTE

novembre 2009
Il tecnico incaricato



SCHEDA DI VARIANTE n° 1

Oggetto

Introduzione di ammissibilità del recupero di manufatti incongrui (modalità di intervento Ge/2 – sub f) anche all'interno dell'ambito di conservazione di presidio ambientale (AC-AP) e negli ambiti di conservazione AC-TNI.A e AC-TNI-B

Motivazioni

In sede applicativa delle disposizioni del Piano è emersa la sporadica presenza di manufatti da considerarsi incongrui e che perciò, seppur legittimi o legittimati, rappresentano elemento di disturbo del quadro compositivo dell'immagine locale, all'interno degli ambiti citati in oggetto.

Appare quindi opportuno che, anche all'interno di tali ambiti, possano applicarsi le disposizioni volte al loro recupero, così come determinate nelle Norme di Conformità e di Congruenza all'art. 27 punto 2.1. sotto la lettera f)

L'estensione anche a tali ambiti di questa possibilità non comporta alcun incremento del carico urbanistico previsto dal Piano e appare esclusivamente volta a conseguire un miglior assetto compositivo di zone di particolare qualità paesistica.

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 27 punto 2.1

TESTO MODIFICATO

2.1. *Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:*

AR-BS, AR-AP

AC-TNI B e AC-AP (limitatamente ai punti a) b) c) f) h)

AC-TNI A (limitatamente ai punti a) b) c) f)

SCHEDA DI VARIANTE n° 2

Oggetto

Più precisa definizione della disposizione per la conversione di edifici agricoli a funzioni abitative di presidio con introduzione della dimensione minima del manufatto originario e minima modifica della volumetria massima ammissibile, in coerenza con i parametri edilizi determinati dal PUC nel rapporto tra il volume la superficie agibile finale.

Motivazioni

Nel determinare la possibilità, che in presenza di condizioni preesistenza di un manufatto di matrice agricola all'interno di un congruo lotto di terreno unitario sia consentita la sistemazione di un piccolo edificio destinato alla abitazione del conduttore del fondo e di dimensioni massime definite quale soglia, le Norme omettono, per evidente mera dimenticanza, di definire l'entità minima dell'edificio originario, tale da abilitare alla operazione di ricostruzione con ampliamento a fini abitativi.

Teoricamente, in assenza di una precisazione dispositiva, in via teorica anche la sola disponibilità di pochi mq di superficie avrebbe autorizzato una unità abitativa di 60 mq.

Appare quindi oggi superare tale carenza con lo stabilimento di una dimensione minima della preesistenza che si propone di definire in mq. 32 ricalcando quanto già previsto dalle Norme stesse relativamente alla tipologia di intervento P/s.2 rubricata al punto 2.4. che prevede appunto tale dimensione minima.

Al fine di correlare correttamente le disposizione previste nel caso specifico , ed atteso che a fronte di una dimensione sempre consentita di 60 mq. di superficie agibile occorre che la costruzione possieda un rapporto di incidenza volumetrica RV non inferiore a 3,5 , risulta altresì necessario elevare da 200 a 210 mc. la volumetria v.p.p. ammissibile.

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 27 punto 2.2. capoverso sub h)

TESTO MODIFICATO

- h) Limitatamente agli edifici abitativi o destinati a lavoro agricolo compresi entro gli ambiti AC-AP, AC-TNI.B, **aventi superficie lorda non inferiore a 32 mq** e contenuti entro un lotto contiguo di proprietà avente superficie di almeno mq. 1000 (mille), incremento della volumetria esistente in assenza della necessità di asservimento sino al raggiungimento di un volume v.p.p. massimo di mc. **210** in cui può essere prevista un'unica unità abitativa con una S.A. massima di mq. 60 con il rispetto di quanto sotto indicato.”

SCHEDA DI VARIANTE n° 3

Oggetto

Nella Disposizione di Garanzia G/e.1 al § 1.1 inserire sotto la lettera g) la possibilità di recuperare i piccoli manufatti agricoli eventualmente esistenti,

Motivazioni

L'introduzione della lettera g) anche negli ambiti AC NF e AC UR consente il recupero dei "casetti" (spesso in condizioni di abbandono e fatiscenza) in zone che risultano più pregiate dal punto di vista paesaggistico, ma proprio per questo motivo più meritevoli di essere recuperate eliminando in dette zone le situazioni di degrado derivanti dall'esistenza di manufatti in parte anche crollati e anche realizzati costruttivamente in modo anomalo rispetto alla tipologia locale.

Anche in questo caso è necessario, per coerenza normativa e necessaria correlazione geometrica, aumentare a 210 la volumetria massima ammissibile, per consentire il rispetto dell'RV minimo di 3,5;

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 27 punto 2.1

TESTO MODIFICATO con introduzione al punto 2.1. dell'art. 27 di un nuovo comma rubricato con la lettera g)

"Limitatamente agli edifici abitativi o destinati a lavoro agricolo compresi entro gli ambiti di conservazione AC-NF, AC-UR, **aventi superficie lorda non inferiore a 32 mq** e contenuti entro un lotto contiguo di proprietà avente superficie di almeno mq. 1000 (mille), incremento della volumetria esistente in assenza della necessità di asservimento sino al raggiungimento di un volume v.p.p. massimo di mc. **210** in cui può essere prevista un'unica unità abitativa con una S.A. massima di mq. 60 con il rispetto di quanto sotto indicato.

L'intervento dovrà essere contenuto, compresa l'integrazione volumetrica, all'interno di un perimetro costruito omoteticamente a 5,00 metri di distanza dal perimetro originario e dovrà conservare i caratteri dell'edificazione della singola cella agricola tradizionale con l'osservanza integrale di quanto al riguardo disposto dall'art. 10.2.5. della disciplina paesistica di livello puntuale.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
DF	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 8,00
DSP	> mt 1,50
RV risultante	Compreso tra 3,5 e 4,3

SCHEDA DI VARIANTE n° 4

Oggetto

Nell'Art. 28 al capoverso relativo alla modalità di intervento P/s.2, elevazione a 210 v.v.p. la volumetria massima ammissibile negli interventi rubricati al punto 2.4.

Motivazioni

Le motivazioni della proposta di variante sono del tutto analoghe, di tipo geometrico e di coerenza tra i parametri) di quanto già disposto per l'analoga fattispecie nella scheda di variante n°2

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 28 punto 2.4

TESTO MODIFICATO

Ferme restando le limitazioni disposte ai precedenti punti, all'interno degli ambiti AC-AP e AC-TNI.B l'intervento di riedificazione dovrà essere contenuto all'interno di un perimetro costruito omoteticamente a 5,00 m. di distanza dal perimetro originario, e dovrà conservare i caratteri dell'edificazione della singola cellula agricola tradizionale con l'osservanza integrale di quanto al riguardo disposto dall'art. 10.2.5. della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

Nel caso di attribuzione di destinazione d'uso abitativa a ruderi aventi Superficie Lorda non inferiore a 32 mq., contenuti entro un lotto contiguo di proprietà avente superficie di almeno mq. mille (1000), è ammesso un incremento della volumetria esistente, in assenza della necessità di asservimento sino al raggiungimento di un volume (vpp) di **210** mc massimo, con S.A. residenziale massima pari a 60 mq e con un solo alloggio.

Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
DF	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 8,00
DSP	> mt 1,50
RV risultante	Compreso tra 3,5 e 4,3

SCHEDA DI VARIANTE n° 5

Oggetto

Introduzione di lieve modifica all'art. 27 punto 3.2. e 4.2. a fini specificativi della nozione di contiguità in coerenza con le norme del Piano

Motivazioni

Nel corso della gestione operativa del Piano è emersa la necessità di chiarire in termini unitari per l'intero sistema dispositivo la nozione di contiguità del lotto edificatorio o di asservimento primario o riferito alla presenza di pertinenze di un immobile principale.

Al riguardo risulta opportuno che nella definizione della modalità dell'intervento per la formazione di locali pertinenziali sia richiamata la nozione di contiguità già presente nelle definizioni generali del Piano, presenti all'art. 6 delle Norme.

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 27 punti 3.2. , 4.2

TESTO MODIFICATO

3.2. *Definizione della tipologia di intervento*

Entro le sistemazioni della morfologia esistente è consentita la nuova costruzione di volumi interrati con l'osservanza di quanto segue:

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di unità immobiliare principale esistente nella stessa proprietà contigua **secondo la definizione di cui all'art. 6 punto E) sub b) delle presenti Norme**, ed essere ad essa asservito.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 15 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo non valicabile di mq. 30
- Il limite minimo è assentito per una volta per ciascun distacco libero di superficie non inferiore a mq. 80

Ai fini del raggiungimento del limite massimo, nel caso di interventi successivi, debbono essere considerati tutti i volumi interrati realizzati nella stessa proprietà dopo l'approvazione del presente Piano.

(omissis)

4.2. *Definizione della tipologia di intervento*

E' consentita la formazione di volumi interrati avente funzione pertinenziale rispetto ad unità immobiliari principali presenti all'interno dello stesso lotto contiguo **secondo la definizione di cui all'art. 6 punto E) sub b) delle presenti Norme**

In requisito della pertinenzialità non è richiesto laddove il volume da realizzare sia destinato a parcheggio autoveicolare..

(omissis)

SCHEDA DI VARIANTE n° 6

Oggetto

All'art. 27 – punto 3 (G/i.1 - Interventi di nuova costruzione di volumi interrati pertinenziali in aree esterne al sistema edificato) al paragrafo 3.2. introduzione di una minima specificazione volta al controllo degli interventi nel caso di situazioni morfologiche in cui risulta necessaria una piccola elevazione delle quote finali delle sistemazioni.

Analoga modifica al punto 4 (G/1.2)

Motivazioni

Appare necessario, un sede applicativa della disposizione relativa alla formazione delle autorimesse interrate, definire come l'eventuale e già ammessa possibile elevazione della quota finale dell'estradosso sistemato della copertura, debba essere limitato ad un massimo di 1 metro, con il conseguente obbligo, al fine di evitare strumentali elevazioni, di osservanza di un'altezza massima interna del volume interrato di m. 2,35 .

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 27 punto 3.2.

TESTO MODIFICATO

(limitatamente alla sostituzione con il seguente del secondo comma del punto 3.2.)

L'altezza interna dei locali interrati, **nel caso sia incrementata la quota della copertura**, deve essere inferiore a mt 2,35; **in caso diverso** maggiori altezze, **sino a m. 2,60**, sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a mt 0,50 l'altezza della coltre del terreno soprastante.

(limitatamente alla sostituzione con il seguente del secondo comma del punto 4.2.)

L'altezza interna dei locali interrati, **nel caso sia incrementata la quota della copertura**, deve essere inferiore a mt 2,35; **in caso diverso** maggiori altezze, **sino a m. 2,60**, sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a mt 0,50 l'altezza della coltre del terreno soprastante.

SCHEDA DI VARIANTE n° 7

Oggetto

Correzione di un errore materiale nella “tavola sinottica” relativamente alla riga corrispondente all’ambito AC-TNI-B

Motivazioni

Trattasi di correggere un mero errore materiale con la sostituzione del segno grafico asterisco con il segno grafico “manina indicatrice” in conformità a quanto già compiutamente prescritto per l’ambito all’art. 27 – 2.1. nella specificazione della modalità di intervento G/e 2

Comportante modifica a:

Tavola sinottica allegata alle Norme di Conformità e di Congruenza

Come da tavola sinottica modificata

SCHEDA DI VARIANTE n° 8

Oggetto

Modifica in specificazione del testo dell'art. 28 – punto P/S.2 “Interventi di riedificazione di edificio minore o rustico con recupero volumetrico (intervento costituente nuova edificazione ai sensi D.L. 380/2001)” al fine di correttamente raccordare le disposizioni presenti ai paragrafi 2.1. e 2.2.

Motivazioni

L'attuale testo dei paragrafi 2.1. e 2.2. potrebbe generare equivoco in sede interpretativa laddove la specificazione della preesistenza di una volumetria non inferiore a mc. 250 al fine di poter convertire la destinazione d'uso verso la funzione abitativa viene specificata relativamente agli ambiti AC-NF, AR-NF e AR-AP , omettendo nell'elenco gli ambiti AC-AP e AC-TNI-B ove peraltro tale mutamento è ammesso, con l'ulteriore possibilità disposta al pgr. 2.4. relativamente ai fabbricati di minore dimensioni sotto determinate condizioni.

Appare quindi opportuna una riformulazione della disposizione nei termini che vengono proposti e che chiarisce meglio il contenuto della norma.

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 28 punto 2.2 con modifica integrale del testo come segue:

TESTO MODIFICATO da sostituirsi al solo terzo paragrafo del punto 2.2. dell'art. 28 delle Norme lasciando invariato il resto del punto

Nel caso di nuova attribuzione di destinazione d'uso abitativa per ruderi presenti all'interno degli ambiti AC-NF, AR-NF, AR-AP, AC-AP e AC-TNI-B il volume oggetto di riedificazione non dovrà essere inferiore a mc. 250.

Nel caso di volume inferiore a tale limite, la nuova attribuzione alla destinazione abitativa resta subordinata a che l'intervento sia condotto in contestualità di altra tipologia di intervento sul patrimonio edilizio esistente consentito nell'ambito e comunque tale da consentire il raggiungimento di una S.A. abitativa non inferiore a mq. 50.

SCHEDA DI VARIANTE n° 9

Oggetto

Modifica in coordinamento con gli altri articoli delle Norme della disposizione sulle "Costruzioni interrata" riportata al punto Θ) dell'art. 6.

Motivazioni

La disposizione di cui al punto Θ) dell'art. 6. non risulta coordinata compiutamente con la definizione del tipo di intervento G/i-2 che riguarda una tipologia sostanzialmente identica.

Al riguardo appare necessario introdurre alcune modifiche al testo di cui al predetto punto Θ), fermo restando il contenuto essenziale della definizione, al fine di garantire la perfetta corrispondenza con quanto più avanti disposto relativamente alla modalità di intervento della formazione di locali interrati (intervento G/i-2)

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Punto Θ) dell'art. 6.

TESTO MODIFICATO

Si definisce interrata una costruzione interamente collocata al di sotto delle quote del terreno naturale o dei pre-esistenti terrazzamenti, ricompresa interamente al di sotto del piano di campagna principale di progetto ed i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatto salvo il lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. In ogni caso tale lato non potrà avere lunghezza maggiore di 2/7 del perimetro interno del vano interrato.

E' consentito non ricostituire l'originaria configurazione del suolo in corrispondenza del lato da utilizzare per l'accesso; entro tale lato possono essere praticate solamente le aperture degli accessi carrabili o pedonali strettamente necessari a consentire l'utilizzazione dei locali, nonché le aperture necessarie per adempiere alle norme di sicurezza.

Compatibilmente con le disposizioni della disciplina paesistica, la quota di sistemazione finita della copertura può essere incrementata di ~~mt 0,50~~ sino a m. 1,00.

L'altezza interna dei locali interrati, **nel caso sia incrementata la quota della copertura**, deve essere inferiore a mt 2,35; **in caso diverso** maggiori altezze, **sino a m. 2,60**, sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a mt 0,50 l'altezza della coltre del terreno soprastante.

Analoghi caratteri sono definiti per l'identificazione di porzioni interrate di edifici sviluppati prevalentemente fuori terra.

SCHEDA DI VARIANTE n° 10

Oggetto

Introduzione di disposizione particolare relativa al settore n° 15 “Cornice Bracco” in ordine alle modalità di asservimento di aree.

Motivazioni

La zonizzazione finale del PUC, a seguito delle modifiche apportate in sede di collazione finale, ha articolato il perimetro del settore n° 15 “cornice Bracco” in tre areali che presentano modeste, ma rilevanti, soluzioni di continuità tra i loro perimetri.

La ridotta dimensione unitaria dei singoli plessi in cui il settore è articolato rendono di fatto non correttamente attuabili le previsioni edificatorie disposte dal PUC con l'applicazione del ridotto indice di utilizzazione assegnato.

Nella rigorosa permanenza dell'indice di utilizzazione stessa e pertanto della entità complessiva della nuova edificazione ammissibile appare pertanto necessaria l'introduzione di una disposizione che consenta l'applicazione dell'indice di utilizzazione sulle aree indipendentemente dall'appartenenza al medesimo plesso perimetrato.

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 31 punto 15

TESTO MODIFICATO con introduzione al punto 15 sub c.). dell'art. 31 di un secondo comma così composto:

“Al fine dell’attuazione delle previsioni di Piano l’asservimento dell’UI per i nuovi interventi può essere applicato a tutte le aree del settore anche se appartenenti a plessi diversi da quello di edificazione”

SCHEDA DI VARIANTE n° 11

Oggetto

Introduzione di una disposizione all'interno delle Norme che permette sotto determinate, specifiche e documentate condizioni la monetizzazione parziale o totale in luogo della realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistico (Verde attrezzato o parcheggi) oltre alla possibilità di realizzare gli standard in zone diverse da quella di intervento privato, ma di maggiore interesse collettivo secondo il giudizio della Civica Amministrazione .

Motivazioni

Disciplinando il livello di prestazione degli interventi di nuova edificazione a fini abitativi in corrispondenza degli ambiti già organizzati in termini urbani (AR-UR , AR-BS) o di nucleo (partizioni di AC-NF , AR-NF) le Norme del Piano determinano l'obbligatorietà che in connessione alla nuova edificazione venga prevista a carico del soggetto attuatore la realizzazione e cessione al Comune di superfici destinate a standard urbanistico, tendenzialmente identificate in aree di verde pubblico attrezzato ed in parcheggi pubblici-

Tale obbligo dispone che la superficie da attribuirsi a fini pubblici sia riferita a quella della S.A. di cui è prevista la nuova edificazione, nella misura del doppio nel caso degli ambiti urbani e di pari entità nel caso di interventi all'interno dei nuclei.

Tale obbligazione viene altresì prevista , nella misura maggiore, anche per gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno del "settore" n° 8 " valle San Lorenzo".

Risulta evidente il più che giustificato intendimento delle norme volto a implementare, a carico di chi opera interventi trasformativi e tali da indurre maggiori carichi insediativi, la dotazione di superfici di standard all'interno di zone maggiormente carenti e dove l'Amministrazione avrebbe grandissime difficoltà a realizzarli sia per motivi tecnici che di acquisizione delle necessarie superfici.

In sede di prassi applicativa della disposizione sono peraltro emerse alcune problematiche di indubbia complessità , oggettivamente rilevabili, che rischiano, in assenza di possibilità alternative, di vanificare l'obiettivo della positiva prestazione che il Piano si è dato.

Tali problematiche sono riconducibili alla verifica di situazioni "reali e concrete" ove la presenza nell'area di intervento di morfologie particolarmente accidentate o di condizioni di difficile accessibilità o infine di forma della stessa area rendono molto difficile per il privato il "completo" adempimento degli obblighi previsti a tal punto che non è da escludere che lo stesso possa rinunciare a tutto l'intervento vanificando così in qualche modo proprio il raggiungimento dell'obiettivo pubblico pianificato.

Inoltre, in più casi, si è verificato come le aree di standard da fornirsi potrebbero molto più opportunamente trovare un collocazione non necessariamente all'interno della medesima area di intervento ma magari a breve distanza, in sito più comodo e funzionale per l'uso pubblico a cui gli standard sono destinati.

Da qui la necessità di introdurre una apposita disposizione volta a regolare nel dettaglio la possibilità di soddisfacimento alternativo dell'obbligazione nei confronti del Comune, che ne consenta anche, secondo prassi ormai invalse anche a seguito di recenti disposizioni legislative regionali, la parziale o totale "monetizzazione"

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 12 introduzione di nuovo punto 8.

TESTO MODIFICATO con introduzione di nuovo punto 8 dell'art. 12 così composto:

8. *Realizzazione di aree pubbliche accollate all'attuatore di interventi privati.*

Ove le disposizioni del Piano prevedano che in connessione alla realizzazione di interventi edilizi di tipo privato il soggetto attuatore assuma obbligo alla realizzazione e cessione al Comune di spazi pubblici nella categoria degli standard urbanistici, è ammesso che tale obbligazione, alternativamente alla realizzazione dei servizi all'interno dell'area di intervento, possa venire assolta, in tutto od in parte, in modo diverso, alle condizioni ed alle modalità definite di seguito:

Su istanza del soggetto attuatore espressamente e documentalmente motivata da esigenze attribuibili alla morfologia dei siti, alla loro accessibilità ed alla loro forma, il Comune, attraverso giudizio di merito non sindacabile, potrà consentire che le aree da destinare a fini pubblici e nella misura prevista, siano realizzate in sito diverso dall'area di intervento privato, giudicato dal Comune, sotto il profilo localizzativo, di maggior interesse generale.

In via di indirizzo, in relazione ai caratteri degli ambiti interessati, le superfici di standard urbanistico da reperirsi dovranno appartenere, in misura di massima paritaria, al sistema dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato.

In presenza delle condizioni di fatto riportate al punto precedente, e sempre con motivata deliberazione dell'organo comunale esecutivo, il Comune potrà disporre che l'obbligazione possa, in tutto od in parte, essere convertita in monetizzazione a favore di fondo per la realizzazione di servizi e opere pubbliche.

A tal fine il Comune, con apposito atto di indirizzo della G.M. rinnovabile ogni biennio, è tenuto a determinare l'importo della monetizzazione alternativa, eventualmente distinto per zone del Comune, avuto riguardo alla ripartizione delle superfici di standard nei termini indicati al precedente terzo comma della presente disposizione, all'accertamento della dimensione media di un posto auto e relative superfici di accesso in 20 mq. e infine alla considerazione del costo di intervento a metro quadrato per la formazione di superfici di parcheggio in misura pari a 4 volte il costo della formazione di un verde pubblico attrezzato .

SCHEDA DI VARIANTE n° 12

Oggetto

Lieve modifica alla definizione dell'intervento "G/s.1. Interventi sugli spazi scoperti urbani" con estensione della sua operatività anche nei confronti di spazi insediati esterni all'area urbana, ma con condizioni restrittive al servizio delle attività già insediate.

Motivazioni :

La definizione rubricata all'art. 27 punto 6. sotto la voce "G/s.1. Interventi sugli spazi scoperti urbani" viene riferita esclusivamente come applicabile esclusivamente all'interno degli ambiti AC-UR e AR-UR.

In effetti, in assenza di una simile definizione riferita agli altri ambiti insediati del territorio, potrebbe interpretarsi come interventi sulle superfici scoperte, di pur minima entità, di servizio alle attività già esistenti, non possano, in tali altri ambiti, ritenersi ammissibili .

Ciò indubbiamente non era nella logica della disposizione, pur tenendo conto della indubbia necessità di graduare in termini diversi l'utilizzo delle aree scoperte tra quelle in ambito urbano e quelle esterne allo stesso.

Diviene quindi necessario, anche per motivi di semplificazione, integrare la descrizione della categoria di intervento G/s.1. estendendone l'operatività anche agli altri ambiti insediati, con le necessarie limitazioni operative.

Comportante modifica a:

Norme di Attuazione:

Art. 27 punto 6. Interventi sugli spazi scoperti urbani

Tavola sinottica

TESTO MODIFICATO

Integrazione come da indicazione in grassetto:

6. *G/s.1. Interventi sugli spazi scoperti urbani* **e extraurbani**

6.1. *Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:*

AC-UR, AR-UR,

AC-CS, AC-AP , AR-AP, AR-NF , AR-BS – con i limiti di cui al successivo punto 6.3.

Omissis

Introduzione nuovo punto 6.3. con il seguente testo:

6.3. All'interno degli ambiti AC-CS, AC-AP , AR-AP, AR-NF , AR-BS la realizzazione degli interventi di cui alla presente tipologia è limitata a quegli interventi che siano dimostrativamente posti al servizio di attività esistenti in immediata prossimità, e che risultino compatibili con i caratteri morfologici, compositivi e funzionali delle superfici interessate.

SCHEDA DI VARIANTE n° 13

Oggetto

Correzione di un mero errore materiale con eliminazione dalle tavole di zonizzazione di un contrassegno "asterisco" identificante un albergo in corrispondenza di edificio che non ha mai avuto tale destinazione

Motivazioni

Trattasi di un palese errore materiale grafico che deve essere corretto al fine di superare una attribuzione di destinazione d'uso specifica contrastante con lo stato di fatto

Comportante modifica a:

Tavole di zonizzazione del Piano

SCHEDA DI VARIANTE n° 14

Oggetto

Integrazione del punto 4.5.2. dell'art. 13 delle Norme di Conformità e di Congruenza avente come oggetto la previsione della formazione di un'area sportiva nella valle di rio di Canà, con la specificazione della necessità di formare in precedenza una colmata di inerti, in conformità alle vigenti disposizioni legge e alle Norme del Piano di Bacino

Motivazioni

Definendo la previsione della formazione di un nuovo impianto sportivo nella valle del rio di Canà, destinato a sostituire l'attuale campo di calcio della Secca appare opportuno specificare normativamente che tale realizzazione dovrà essere successiva alla formazione in corrispondenza di una discarica di inerti tale da consentire la formazione di un piano idoneo alla sistemazione del nuovo campo.

La realizzazione della discarica, esclusivamente destinata ad ospitare materiale di risulta inerte, dovrà seguire tutte le vigenti disposizioni in materia e le relative procedure, in esse comprese quelle relative al necessario tombinamento dell'attuale corso del rio di Canà.

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 13 punto 4.5.2.

TESTO MODIFICATO con integrazione del punto 4.5.2. con il seguente comma:

Preventivamente alla realizzazione dell'impianto sportivo l'area interessata resta destinata alla formazione di una discarica di inerti non inquinanti da approvarsi dagli Enti competenti con il rispetto di tutte procedure di legge e da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni di tutela idrogeologica disposte dal Piano di Bacino dell'ambito 16 della Provincia di Genova.

SCHEDA DI VARIANTE n° 15

Oggetto

Integrazione con un comma (n° 3) dell'art. 17 delle Norme, al fine di introdurre un elemento di flessibilità interno al Piano relativamente al caso di riproposizione di un volume entro la fascia omotetica prevista dalle Norme d'ambito.

Motivazioni

In sede applicativa si è evidenziato come relativamente alla possibilità di riedificazione di un edificio all'interno di una fascia omotetica di spessore predeterminato (5 m.) attorno al sedime originario, possa accadere che il manufatto originario risulti molto vicino al confine di proprietà, in termini tali che il possibile ampliamento del fabbricato non possa osservare, per mantenersi all'interno della fascia prescritta, le distanze minime che il Piano dispone rispetto ai confini della proprietà stessa.

Risulta quindi necessario che venga introdotta una minima possibilità di flessibilità nell'applicazione della disposizione d'ambito tale da consentire il superamento della problematica che si è evidenziata, in assenza di qualsiasi effetto percepibile sull'assetto complessivo delle sistemazioni come disposto dal Piano.

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza

Art. 17 punto 3

TESTO MODIFICATO con introduzione quale punto 3. dell'art. 17 di un nuovo comma con il testo che segue:

3. Nei casi ove il Piano dispone la possibilità di riedificazione, anche con eventuale incremento, di una costruzione esistente, purché il sedime dalla nuova costruzione sia interamente compreso entro un perimetro omotetico costruito a distanza di 5 metri dal sedime originario, costituisce flessibilità interna al Piano la possibilità che il sedime della riedificazione fuoriesca da tale perimetro esclusivamente nei limiti espressamente indispensabili per la osservanza del parametro di distanza minimo dal confine di proprietà più vicino.

SCHEDA DI VARIANTE n° 16

Oggetto

Integrazione del punto 3 dell'art. 26 delle Norme, relativo alla definizione dei "settori soggetti a disciplina speciale" con un nuovo comma destinato a consentire, in alternativa alla disciplina speciale, l'applicabilità all'interno del perimetro degli stessi, della disciplina d'ambito corrispondente, ove la stessa preveda un minore livello di trasformazione dei luoghi.

Motivazioni

In genere la disciplina speciale a cui sono sottoposti in singoli "settori" identificati dal Piano è volta a consentire livelli di trasformazione di una certa incidenza, tali da accedere quelli che ordinariamente sarebbero assentibili sulla base delle normative dell'ambito a cui il settore appartiene.

Peraltro, si sono rilevati in sede attuativa situazioni in cui per le proprietà interessate risulta preferibile, per motivi diversi, l'applicazione della disciplina di minore rilevanza, in luogo di quella più incidente assegnata come facoltà dall'inclusione nel "settor".

Al riguardo, appare opportuno che, pur ciò essendo già tendenzialmente ammissibile, come tale eventualità possa trovare esplicitazione chiara all'interno delle Norme, con una maggior precisazione che ne chiarisca come l'alternatività si ammissibile solo ove la disciplina d'ambito da applicarsi risulti di minor potenzialità trasformativa rispetto a quella di settore.

Comportante modifica a:

Norme di Conformità e di Congruenza:

Art. 26 punto 3 -

TESTO MODIFICATO

Introduzione di nuovo comma al punto 3 dell'art. 26, con il seguente testo:

In alternativa alla disciplina particolare del settore è ammesso che la proprietà interessata possa richiedere l'applicabilità della sola disciplina dell'ambito corrispondente, laddove la stessa preveda un I.U.I. minore, con conseguente caducazione della maggiori facoltà disposte nella disciplina particolare.