



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

Area 05: Pianificazione e Gestione del Territorio

ART.31.4

TRZ-3.

PILA VIA PER S. VITTORIA.

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	TRZ-3
LOCALIZZAZIONE	PILA

DESCRIZIONE

Superficie totale	MQ. 10.659
Caratteri fisici e insediativi	L'ambito e' localizzato nella zona di Pila, in prossimità della parrocchiale e delle rive del Torrente Gromolo, in un'area pianeggiante caratterizzata da un forte degrado, sia per le condizioni generali della zona circostanti, sia a causa dei lavori non terminati dell'edificio di culto. L'ambito fa parte di un sistema caratterizzato da forti discontinuità del tessuto urbano con spazi destinati a impianti sportivi per il gioco del calcio.
Uso del suolo	Aree in stato di abbandono
Assetto proprietario	Aree private, aree di proprietà della parrocchia di Pila
Aree adibite a servizi	Si, chiesa parrocchiale

VINCOLI E CAUTELE

Tutela monumenti (D. Lgs. 42/2004 PARTE II)	-NO
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 42/2004 PARTE III)	Si – D.M. 85
Presenza corsi d'acqua	Area prossima al Gromolo
Altro	-NO

INDICAZIONI DI LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P.

P.T.C.P. REGIONALE VIGENTE

Assetto insediativo	TU
Assetto vegetazionale	COL-ISS
Assetto geomorfologico	MO-B

PREVISIONI PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE (D.P.G.R. 824/1977)

PE 2 (VARIANTE DI RIDIFINIZIONE DELLA ZONA)

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Regime transitorio	Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 punti : 3.1, 3.2, 3.4, 3.5,
--------------------	---



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

Area 05: Pianificazione e Gestione del Territorio

	attuabili con titolo edilizio diretto-
--	--

NUOVA EDIFICAZIONE	
Obiettivi della trasformazione	L'obiettivo pianificatorio e' introdurre un elemento d'ordine, di riorganizzazione urbanistica oltre che di riequilibrio ambientale.
Funzione caratterizzante	Residenza e servizi: opere parrocchiali
Funzioni ammesse	Parcheggi pubblici, verde pubblico, parcheggi privati in struttura interrata

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

INDICAZIONI PROGETTUALI			
PARAMETRI		TIPOLOGIA INTERVENTI	MODALITÀ ATTUATIVE
SUPERFICIE AGIBILE (S.A.)	(NOTA) MQ 3.714 MAX	NUOVA COSTRUZIONE	P.U.O.
N° PIANI	MIN.- MAX N. 4		CESSIONE DI AREE PER ATTIVITÀ RICREATIVE E LUDICO SPORTIVE.
TIPI EDILIZI	CASA IN LINEA O A BLOCCO		S.I. L'INTERO DISTRETTO
H MAX EDIFICI A 4 PIANI	ML. 12,70		I.U.I 0,37 MQ/MQ
DC ML. 5.00	DF ML. 10.00	DS M.L. 5.00	

PRESTAZIONI PARTICOLARI E DISCIPLINA PAESISTICA DEL P.T.C.P.

La destinazione d'uso dell'area e' residenziale e per servizi principalmente finalizzati al completamento delle attrezzature e degli spazi pertinenti all'edificio di culto.

La chiesa, per la sua forte connotazione architettonica, e' l'elemento di maggior peso sotto l'aspetto tipologico, diversamente dal tessuto edilizio circostante che e' caratterizzato da tipologie scarsamente connotate, risultato della anonima urbanizzazione tipica delle strutture urbane periferiche.

La progettazione dovrà darsi carico della sistemazione degli spazi antistanti il piazzale ove e' ubicato attualmente l'ingresso dell'edificio di culto, della sistemazione a verde pubblico degli spazi lasciati liberi dagli interventi di nuova edificazione e della realizzazione delle urbanizzazioni relative al completamento delle opere parrocchiali, compresa la piazza antistante l'edificio stesso.

L'edificazione dovrà concentrarsi negli spazi liberi antistanti l'edificio di culto. Dovrà quindi essere prevista la risoluzione della viabilità di accesso all'area e la realizzazione di un distacco, destinato a piazza pubblica, tra l'edificio religioso e gli edifici di nuova previsione.

Gli edifici dovranno riferirsi a modelli tipologici pluripiano, connotati architettonicamente in modo da riequilibrare l'assetto della zona.



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

Area 05: Pianificazione e Gestione del Territorio

Dovranno essere adottati schemi semplici, con forme regolari: edifici in linea o a blocco, eventualmente caratterizzati da logge contenute all'interno del filo di facciata, coperti con tetto a due o quattro acque, articolati planimetricamente secondo lo schema dell'allegato progetto norma.

Le bucatore delle logge dovranno preferibilmente avere forma quadrata o rettangolare, le finiture esterne dovranno essere di tipo tradizionale e la progettazione dovrà essere accompagnata da uno studio di inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, che evidenzia i rapporti con gli spazi e le emergenze architettoniche circostanti.

Il progetto delle opere parrocchiali potrà ricalcare l'originario progetto o ricollocare l'opera all'interno dei volumi previsti nell'ambito. Le aree del piazzale antistante l'attuale ingresso della Chiesa dovranno formare una piazza pedonale circondata da verde pubblico.

Gli spazi di sosta pertinenziali dovranno essere realizzati in struttura interrata.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'intervento dovrà essere oggetto di un P.U.O. esteso all'intero Distretto di Trasformazione.

La convenzione dovrà disciplinare la cessione al Comune dell'area indicata con *1, tratteggiata a margine del campo di calcio, al fine di realizzare le previsioni della zona (VSQ) e per la realizzazione di aree da destinare a parcheggio pubblico, nonché la realizzazione e la cessione delle urbanizzazioni descritte.

In caso di demolizione dell'edificio indicato con *2, lo stesso potrà essere ricostruito in aggiunta a quello previsto ai punti precedenti, raddoppiandone la Superficie Agibile (S.A.) esistente.

A seguito dell'intervento, assentibile con titolo edilizio convenzionato, l'area derivata dalla demolizione dovrà essere ceduta gratuitamente e attrezzata in conformità alle derivate esigenze di P.U.O., in termini di ottimale fruizione dell'intero ambito.

Dovranno altresì essere attrezzate e cedute al Comune le aree della nuova piazza che si dovrà realizzare tra gli edifici di nuova previsione e l'ingresso principale della Chiesa. Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno avere una superficie di almeno mq. 1.500.



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

Area 05: Pianificazione e Gestione del Territorio

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

ART.31.4

PILA VIA PER S.VITTORIA

SOLUZIONE 1

TRZ-3



- PERIMETRO DEL DISTRETTO
* PUNTO DI APPLICAZIONE DELL'INTERVENTO
▣ OPERE PARROCCHIALI

Scala 1:2000



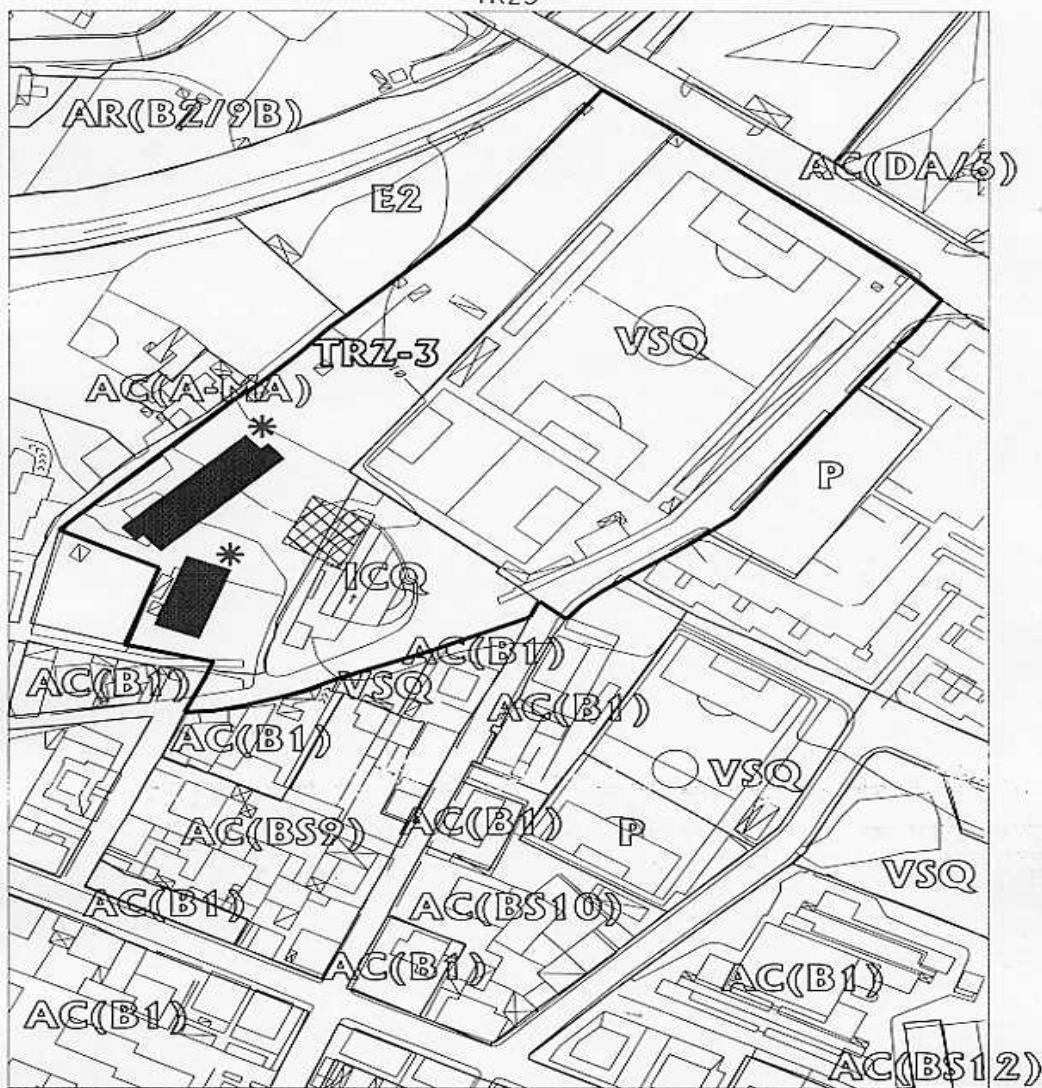
COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Città Metropolitana di GENOVA

Area 05: Pianificazione e Gestione del Territorio

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

ART. 31.4
PILA VIA PER S.VITTORIA
SOLUZIONE 2
TRZ3



- PERIMETRO DEL DISTRETTO
- * PUNTO DI APPLICAZIONE DELL'INTERVENTO
- ▨ OPERE PARROCCHIALI

Scala 1:2000