



COMUNE DI SESTRI LEVANTE
PROVINCIA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI
SESTRI LEVANTE
PROGETTO DEFINITIVO

DESCRIZIONE FONDATIVA
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SESTRI LEVANTE

Ai sensi dell'Art.25 della L.R. del 04/09/97, n.36

CAPITOLO 1

PREMESSA: LA VICENDA URBANISTICA I PASSAGGI AMMINISTRATIVI PER GIUNGERE ALLA REDAZIONE DEL PUC.

Il Comune di Sestri Levante e' dotato di P.R.G. approvato con DPGR n. 824 in data 07.04.1977. Successivamente alla scadenza del periodo decennale dall'entrata in vigore dello strumento, l'A.C. e' venuta nella determinazione di procedere a Variante Generale ed ha conferito il relativo incarico con deliberazione del C.C. n. 129 in data 17-06-1991.

La convenzione e' stata sottoscritta dai professionisti incaricati in data 03-08-1991.

Gli obiettivi dell'incarico erano compresi in un circostanziato documento programmatico approvato dal C.C. in data 13-12-1990, riguardante tutti i principali aspetti dell'assetto urbanistico del territorio comunale.

Gli aspetti attinenti il porto turistico erano trattati in un altro documento oggetto di decisione del C.C. n. 69 del 19-04-1991 costituente anch'esso parte integrante della deliberazione d'incarico.

In relazione alle modalita' previste dalla convenzione, l'inizio effettivo degli studi per la redazione della Variante si ha con il 1992. I lavori si svolgono in gran parte presso gli uffici comunali, nei quali viene formato un vero e proprio Ufficio Speciale per la redazione del P.R.G.

Nell'estate del 1992 veniva consegnato all'Amministrazione Comunale un primo rapporto riservato che affrontava alcune questioni fondamentali del piano, quali l'equilibrio tra offerta e domanda di lavoro e le sue congruenze con i dati dimensionali del P.R.G., il fabbisogno arretrato di servizi e le modalita' del suo soddisfacimento con riferimento anche agli aspetti morfologici. In particolare, nel documento veniva posto in evidenza il rischio di permanenza dello squilibrio occupazionale e l'esigenza di garantire, qualunque fossero le variazioni del mix produttivo, i livelli di occupazione secondaria presenti nel Comune e su un altro versante evidenziati i consistenti fabbisogni tanto di servizi, che di residenze primarie per famiglie a reddito medio e medio-basso. Si studiava anche il rapporto fra indici di fabbricabilita' territoriale e fondiaria, tipologia edilizia, cessioni di aree per servizi e fabbisogni di suolo, invitando implicitamente l'Amministrazione ad esprimersi in merito. Successivamente, a buona distanza di tempo, veniva inviato all'A.C. un rapporto che affrontava i problemi della mobilita', anche attraverso uno schema di viabilita', peraltro limitato alla fascia costiera.

Nel frattempo proseguivano gli studi per l'analisi dello stato di fatto (dei quali si dava conto nella relazione allegata), presentati alle forze consiliari nel febbraio 1993, mentre veniva allestito un progetto di massima comprensivo dei criteri di elaborazione del P.R.G., del modello di sviluppo, delle destinazioni funzionali del territorio comunale e corredato dalla rappresentazione cartografica delle suscettivita' territoriali per l'organizzazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi generali e per la zonizzazione del territorio comunale.

Il documento, che era in elaborazione, non pote' essere presentato a causa della crisi amministrativa e delle successive elezioni, ne' la nuova amministrazione manifesto' ragioni di urgenza.

Il 24-01-1994 vennero consegnati all'A.C.:

- la Relazione di analisi dello Stato di Fatto;
- un complesso di cartogrammi e di elaborati relativi agli studi dello stato di fatto e gli aggiornamenti cartografici;
- la relazione illustrativa delle linee per un progetto di piano;
- uno schema di zonizzazione con le relative suscettivita' d'uso in scala 1:5000.

Nel frattempo l'Amministrazione Comunale con delibera G.M. n. 401 del 30-03-1994, conferiva ai professionisti gia' incaricati della Variante Generale, l'incarico per la redazione della variante relativa alle strutture ricettive ai sensi della L.R. n. 7/1993, successivamente adottata e per quella relativa alla disciplina delle aree demaniali costiere.

Piu' o meno nello stesso periodo l'A.C. conferiva altresì ai tecnici l'incarico per la redazione del Programma Pluriennale di Attuazione, successivamente sospeso a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.

La crisi amministrativa, intervenuta nell'estate 1994 e seguita da una nuova tornata elettorale, non consentiva all'amministrazione di esprimersi in merito agli indirizzi della Variante Generale, ne' a quelli della variante e del programma alberghieri.

La nuova Amministrazione Comunale, insediatasi nell'autunno successivo affrontava le questioni del territorio con un aggiustamento complessivo della strategia, che prevedeva:

- l'approvazione del programma e della variante relativi alle strutture alberghiere, formalizzata con delibera del C.C. n. 113 del 19.9.1996 in accettazione delle prescrizioni contenute nel D.P.G.R. n. 459 del 23.7.1996;
- il rinvio alla Variante Generale delle questioni attinenti l'assetto costiero;
- l'impostazione di un organico programma di riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistica comunale esteso a tutte le sue componenti ed affidato ad una societa' specializzata, la Quota Management di Milano;
- la redazione di un nuovo documento di indirizzi, in sostituzione del documento programmatico, posto a base dell'incarico per la redazione della Variante Generale, con l'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico fondamentali per inquadrare la prevista trasformazione di importanti aree industriali ed agricole, da attuarsi a stralcio nell'ambito dei programmi nazionali di riqualificazione urbana (legge n. 179/1992).
- Il relativo incarico veniva affidato al Prof. Giuseppe Campos Venuti ed allo studio Federico Oliva Associati di Milano;
- la redazione del Programma di Riqualificazione Urbana delle aree ex-FIT di via Fasce, affidata anch'essa ai professionisti summenzionati;
- la redazione del Piano Urbano del Traffico e della contestuale revisione del Piano Urbano dei Parcheggi, affidata agli architetti Sinagra e Grattarola di Genova;
- l'avvio di altri interventi a stralcio in attuazione di disposizioni Comunitarie e delle disposizioni nazionali concernenti i Programmi Integrati di cui alla Legge 179/1992.

In questa complessa strategia il programma ed il documento di Indirizzi di cui ai punti c) e d) costituiscono elementi di coordinamento e di confronto obbligato per tutte le scelte generali e settoriali e quindi anche per la Variante al P.R.G.

Invero, il documento urbanistico conferma ampiamente le linee fondamentali dello schema di piano presentato nel gennaio 1994, rendendo piu' incisivi taluni aspetti e dando risposta a taluni interrogativi che quel documento lasciava aperti, in attesa di decisioni politiche.

Il Programma di Sviluppo per Sestri e Riva Trigoso (delibera di incarico n. 238 del 21.3.1995) e gli Indirizzi strategici e programmatici per la valorizzazione delle risorse urbanistiche ed ambientali locali sono stati discussi nella citta'. Gli indirizzi strategici sono stati approvati dal C.C. con deliberazione n. 145 in data 18.11.1995. Il PUT e' stato approvato dal C.C. in data 5.5.1997 con delibera N. 39.

Poiche' nel corso del processo di revisione del P.R.G. sono intervenute nuove disposizioni regionali in materia paesistica (L.R. n. 6/1991 e succ. disposizioni attuative), di recupero edilizio (L.R. n. 25/1993 e s.m.i.), non previste nell'originaria deliberazione d'incarico, mentre sono stati variati taluni aspetti dell'impostazione originaria degli studi, si e' resa necessaria un'integrazione dell'incarico conferito nel 1991 al prof. Polastri ed all'Arch. Queirolo, deliberata dalla G.M. con provvedimento n. 443 in data 16.05.1995.

Si e' successivamente convenuto di affidare agli stessi professionisti la trascrizione su supporto magnetico degli elaborati di piano, con la formazione di un database cartografico effettuata da personale specializzato. La relativa deliberazione d'incarico e' stata assunta dalla G.M. con deliberazione n. 1009 in data 21-11-1995.

I documenti grafici e normativi prodotti per l'inizio del 1994 sono stati oggetto di lunghe messe a punto interne, con verifiche di alternative ed approfondite discussioni, tanto in sede tecnica, con il responsabile dell'ufficio urbanistica, con i consulenti e gli incaricati dei piani di settore, quanto con gli amministratori.

Successivamente essi sono stati ulteriormente discussi esposti in pubbliche assemblee, sia generali che di categoria e/o di quartiere e variati in seguito ad osservazioni e proposte avanzate immediatamente oppure pervenute in seguito per iscritto.

In data 23/12/1997 con delibera di C.C. n. 138 e' stata adottata la Variante Integrale al P.R.G.

In data 31/07/1998 con delibera di C.C. n. 112 detta Variante Integrale e' stata controdedotta; nell'ambito della stessa deliberazione di C.C. n. 112/98 parte dell'apparato normativo e' stato ri-adottato; in data 21/05/1999 con deliberazione n. 44, il C.C. ha controdedotto alle osservazioni presentate in merito alle parti oggetto di ri-adozione.

Nella deliberazione di C.C. n. 112/1998, così come ribadito con Deliberazione di C.C. n. 44/1999, sono stati chiesti alla Regione Liguria gli indirizzi finalizzati alla trasformazione del P.R.G. in PUC.

In data 17/06/1999 e' stato consegnato l'apparato normativo della variante di P.R.G. alla Regione Liguria, a completamento degli elaborati grafici già trasmessi in data 30/11/1998.

Successivamente la C.A., con atto di G.C. n. 705 del 18/11/1999, conferisce incarico per la redazione del Piano Urbanistico Comunale.

CAPITOLO 2

IL P.R.G. VIGENTE E LA SUA ATTUAZIONE.

Come si e' visto il Comune di Sestri Levante e' dotato di P.R.G. approvato nel 1977. A tale piano sono state a varie riprese apportate varianti parziali per adeguarlo alle esigenze emerse. La sua impostazione, successiva all'entrata in vigore delle disposizioni della "Legge Ponte", e' ovviamente congruente con il clima economico e culturale del periodo.

Il piano si distingue per:

- a) la forte caratterizzazione industriale della base economica, che si traduce in una assai ampia zonizzazione;
- b) una discreta capacita' di tutela delle principali risorse naturali, paesistiche e ambientali del territorio comunale, soprattutto se raffrontata a quella di analoghi P.R.G., prodotti nel medesimo periodo, accompagnata da un'insufficiente tutela degli ambiti frazionali;
- c) un apprezzabile, ma in gran parte inutile, sforzo per conservare ed aprire alla fruizione collettiva parte del patrimonio ambientale e culturale rappresentato da numerosi organismi di villa;
- d) il rinvio, per aree significative, a prescrizioni planimetriche esecutive obbligatorie, atte a favorire il controllo dei fenomeni urbanizzativi;
- e) la previsione di frange di espansione, scarsamente correlate ai caratteri fisiografici ed a chiare esigenze funzionali, particolarmente nell'entroterra;
- f) una buona dotazione di servizi, distribuita tuttavia per ampi comprensori, che avrebbero resa necessaria una politica di massicce quanto impossibili acquisizioni;
- g) una struttura normativa sommaria ed assai generica, non sufficientemente connessa alla delicatezza del territorio ed alla conseguente esigenza di disciplinare con maggior dettaglio numerosi aspetti;
- h) lo sforzo di svincolare dall'attuale percorso della Statale il traffico di attraversamento, prevedendo una nuova via Aurelia interessando le colline a monte della ferrovia e della frazione di Trigoso;
- i) la previsione di un consistente impianto portuale nella Baia delle Favole.

CAPITOLO 3 L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE.

Con gli studi dello stato di fatto e particolarmente con quelli, intrapresi e successivamente sospesi, per la redazione del PPA del periodo 94-96, si sono confrontate le previsioni di piano e loro attuazione. In questa sede sembra sufficiente limitarsi ad alcune considerazioni di carattere generale.

Tra i fattori che hanno influito sull'attuazione dello strumento, due assumono rilievo fondamentale:

- 1) il processo di profonda ristrutturazione economica degli anni '80, con le sue rilevanti e negative conseguenze per l'industria pesante e manifatturiera (aggravate da sue difficoltà localizzative) e particolarmente per l'occupazione industriale;
- 2) la variazione del regime dei suoli conseguente alla sentenza n. 5/980 della Corte Costituzionale.

Si tratta di evoluzioni che minano alla base l'attuazione del Piano e che determineranno e influenzeranno profondamente la formazione della Variante Generale adottata, prima della formazione del PUC. Alla luce di questi fatti entrano in crisi la previsione di un ampio comprensorio di espansione industriale ed artigianale alla Ramaia, la conferma di tutti i complessi esistenti, nonché la logica, ritenuta da taluni troppo ampia, con la quale sono state individuate le zone destinate a servizi. Logica che presupponeva la sussistenza di un rapporto equilibrato tra potenzialità della finanza locale e valori di acquisizione forzata delle aree.

Si spiega meglio, sotto questo profilo, la scelta di abbandonare la crescita industriale della Ramaia nonché la mancata attuazione, almeno pro quota rispetto all'edificazione, delle previste aree a servizi.

Ma la riflessione sulle linee generali dell'attuazione dovrebbe investire anche la mancata attuazione della zona PE5 a destinazione alberghiera a Nord di via Antica Romana Occidentale, quella del PPE della costa, la trasformazione di parecchi alberghi in residenza, il rilevante peso dell'edilizia residenziale in regime controllato e, se non fosse troppo nota e dibattuta, la vicenda delle aree FIT. Sembrano evidenti due sforzi: quello di difendere l'industria, prevedendone l'adeguamento e quello di accentuare il ruolo del Comune in direzione dei servizi per il tempo libero. D'altra parte si registrano difficoltà a sostenere tali indicazioni con strumenti propri quali, per il turismo, la riorganizzazione delle aree costiere, l'attuazione delle previsioni di ricettività alberghiera e l'innalzamento del livello complessivo dell'offerta di attrezzature (mentre però l'andamento dei flussi turistici segna il passo o presenta sintomi involutivi). Per l'industria, la ricerca di adeguati contraenti ed il ricorso alle opportunità offerte dalla Comunità Europea per la riqualificazione dei distretti industriali obsoleti. Ne consegue che resta padrona del campo una logica di valorizzazione immobiliare, destinata ad esprimersi, anche rispetto alle sue stesse finalità, in modo non ottimale e senza trovare adeguati contrappesi ed indirizzi sul versante della politica amministrativa, forse a cagione di un periodo amministrativamente tormentato, nel quale la comunità locale trova difficile esprimere univocità.

Più dibattuta appare la tesi che attribuisce la mancata attuazione di talune iniziative alla loro dimensione pianificatoria, anche perché il tempo lungo avrebbe potuto consentire di perfezionare gli accordi necessari.

A ben vedere questo da ragione della rilevante estensione che l'edilizia in regime controllato ha nel Comune. I PEEP congruenti con il forte orientamento industriale dell'economia, costituiscono, nella situazione socioeconomica ed amministrativa data, una risposta alle esigenze sociali e a quelle dell'industria edilizia e talvolta della promozione immobiliare, che respinge in secondo piano l'interesse tipico dei comuni rivieraschi verso la seconda casa.

L'edilizia controllata segna, comunque, l'immagine della città, nel bene e nel male, particolarmente nelle espansioni di Pila, Lavagnina e Sara. Si tratta di espansioni ordinate, ma sostanzialmente estranee alla logica costitutiva storica del tessuto edilizio e non sufficientemente dotate dal punto di vista delle aree per standard che essendo in gran parte esterne ai comprensori,

non possono essere acquisite, anche perché evidentemente si ritiene opportuno non gravare con altri oneri le iniziative.

Un discorso a parte va fatto per la realtà rurale, dove la sovrapposizione tra previsione ed attuazione presenta maggiori distonie, particolarmente a causa dell'edificazione agricola e delle interpretazioni di cui è stata oggetto la connessione casa-coltivazione del fondo, con la conseguente nascita di tessuti urbani a carattere estensivo in condizioni fisiografiche, urbanizzative e di frazionamento fondiario, inadeguate. Per fortuna si tratta di un fenomeno non troppo esteso, ma che, se non tempestivamente arginato, è suscettibile di degenerare fino alla totale incontrollabilità, con conseguenze di dissesto ambientale, funzionale e finanziario, che necessitano attenta e preoccupata considerazione.

Anche le previsioni viarie si sono dimostrate problematiche, sia laddove non hanno saputo organizzare la costruzione della nuova rete ed il riassetto della vecchia, sia laddove, come nel caso della nuova Aurelia, hanno ipotizzato tracciati costosi, che non hanno trovato attuazione, né rispondenza attuativa nei comuni contermini.

Ad una lettura più ravvicinata, altre previsioni del piano vigente si sono dimostrate inadeguate, particolarmente laddove si sono prodotti consolidamenti di aree urbane con densità eccessive, senza la previsione di spazi per servizi adeguati ai nuovi volumi o tanto meno atti a soddisfare parte dei fabbisogni pregressi. Ciò ha condotto, tra l'altro, ad una eterogeneità dei tipi edilizi all'interno dei tessuti preesistenti, forzati nei loro originari rapporti volumetrici.

In conclusione, non ha funzionato il rapporto tra città costruita e spazi di servizio, in quanto disgiunto e differito nel tempo ed in quanto basato unicamente sull'intervento finanziario pubblico.

CAPITOLO 4

QUADRO SOVRAORDINATO. POLITICHE COMUNITARIE.

Un inquadramento sommario delle politiche territoriali della nostra area non può prescindere dalle linee generali previste dall'Unione Europea, che consentono di individuare un proficuo quadro di coerenze e di sinergie anche per la successiva attuazione.

Vanno ricordate a questo proposito le linee del rapporto Europa 2000+, con le azioni indirizzate:

- a) alla protezione degli spazi liberi, particolarmente lungo la costa, la creazione di zone protette speciali, l'adozione di politiche agricole adeguate al paesaggio naturale, il mantenimento e il ripristino dei corridoi ecologici, il mantenimento degli spazi liberi urbani con politiche attive di gestione, per usi rigeneranti e ricreativi, lo sviluppo di un turismo rispettoso dell'ambiente;
- b) alla protezione delle risorse idriche limitando i prelievi di falda, i rivestimenti dei corsi d'acqua, la cementazione delle sorgenti, le asfaltature, proteggendo le acque superficiali, proteggendo le zone marine da inquinamenti e costruzioni, controllando l'uso del suolo lungo le linee costiere, gli estuari, le aree soggette ad influenze marine;
- c) ad attuare un approccio territoriale integrato con riferimento a zonizzazioni e schemi di utilizzo dei terreni basati sul concetto di "area vulnerabile" e "gestibile", con mappatura dei rischi, protezione degli acquiferi, formulazioni di piani di gestione delle crisi, misure preventive e l'attuazione di una politica integrata per il verde;
- d) a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, con la riduzione delle fonti di inquinamento dell'aria (riscaldamento, separazione attività industriali, traffico stradale), il contenimento del rumore (si vedano in proposito anche le recenti disposizioni nazionali e regionali), il contenimento del traffico stradale, anche attraverso un'opportuna politica insediativa e dei trasporti pubblici;
- e) a sviluppare la specializzazione ed il livello di prestazione delle città di piccole e medie dimensioni, nell'ambito delle rispettive reti urbane;
- f) a proteggere il patrimonio naturale, la migliore gestione dei flussi di traffico, il miglior utilizzo

dell'uso delle terre nelle aree rurali e particolarmente in quelle periurbane e negli ambiti turistici ed in generale adottando politiche integrate intersettoriali;

g) a delineare strategie per le diverse sub-aree della UE ed in particolare per il corridoio ligure.

Rispetto a quest'ambito viene evidenziata la fragilita' ecologica e nello scenario "volontarista" l'esigenza dello sviluppo di collegamenti sistematici tra le regioni costiere e le aree interne, sulla crescita di piccole e medie imprese, segnatamente nei distretti industriali, con la costituzione di societa' innovative e l'incremento degli scambi commerciali.

La protezione ed il miglioramento dell'ambiente hanno anche la funzione di salvaguardare il reddito turistico. Il Piano Blu prevede la cooperazione tra i paesi della regione per gestire le coste, le aree urbane, le risorse idriche ed il mare, per preservare ed estendere le foreste e prevenire gli incendi, per minimizzare i rischi.

L'altra risorsa da proteggere e sviluppare e' costituita dal patrimonio culturale, che offre grandi opportunita' di espansione del turismo e dei servizi.

CAPITOLO 4.1

PTC DELLE AREE PRODUTTIVE DELL'AREA CENTRALE LIGURE. LINEE GENERALI.

Come e' noto il PTC affronta la questione dell'adeguamento produttivo dell'area centrale alle mutate condizioni tecnologiche e di mercato conferendo particolare significato ai servizi portuali, all'industria a tecnologia avanzata e, per la fascia costiera, alla produzione di servizi turistici, mentre il complesso dell'industria pesante (siderurgia, cantieristica, meccanica pesante, chimica) viene giudicato opportunamente soggetto a ridimensionamenti.

Le strategie di sviluppo proposte dal piano hanno come utilizzo principale l'innalzamento della capacita' competitiva del sistema produttivo nei suoi aspetti intrinseci, in quelli afferenti l'assetto del territorio ed in quelli istituzionali.

E' giudicato importante:

a) liberare risorse impegnate nell'industria in declino per trasferirle alle attivita' di sviluppo, procedendo con prudente gradualita' ad intraprendere investimenti sostitutivi, destinati al potenziamento delle infrastrutture ed alla riqualificazione dell'ambiente.

Occorre, in questo quadro, che siano salvaguardati nelle diverse fasi temporali, livelli e specificita' occupazionali complessivamente adeguati all'offerta di lavoro, mentre si pone con forza la questione della formazione professionale;

b) prevedere un decisivo miglioramento delle condizioni di accessibilita' a largo raggio delle persone, attraverso il potenziamento infrastrutturale ed un'appropriata integrazione intermodale, inserendo l'area nella rete delle ferrovie veloci europee, valorizzando la funzione ferroviaria nella movimentazione delle merci;

c) integrare l'Area nella rete mondiale delle connessioni con un adeguato livello di innovazione tecnologica;

d) integrare funzionalmente l'Area con il Basso Piemonte;

e) procedere alla riorganizzazione interna alleggerendo la congestione, fluidificando il mercato immobiliare, contenendo la commistione di funzioni incompatibili, promovendo l'integrazione verticale delle funzioni del ciclo produttivo, differenziando i modelli insediativi territoriali, arricchendo la gamma dei servizi alla persona e per il tempo libero;

f) adeguare le dotazioni infrastrutturali con nuovi percorsi e soprattutto con l'ammodernamento e la riqualificazione funzionale della rete esistente eliminando interferenze e punti di conflitto, adottando modelli di gestione intermodali integrati e realizzando adeguate infrastrutture di interscambio;

g) pervenire a nuovi modelli di diversificazione e qualificazione dell'offerta di spazi in grado di

selezionare la domanda in funzione delle strategie e degli obiettivi di Piano, adottando una disciplina piu' flessibile e tuttavia capace di garantire i voluti livelli di qualificazione funzionale ed ambientale delle aree interessate alle nuove localizzazioni produttive;

- h) assicurare le necessarie condizioni politico-istituzionali predisponendo prassi procedurali adeguate ed attivare strategie di divulgazione e di promozione dell'Area finalizzate ad interpretare ed attrarre interessi esterni.

CAPITOLO 4.2 STRUTTURAZIONE TERRITORIALE.

Il PTC suddivide l'area centrale in tre ambiti principali comprendenti il Genovese, il Savonese ed il Tigullio-Fontanabuona.

L'ambito Tigullio-Fontanabuona vi appare caratterizzato da tre nuclei produttivi di sub-area e da un'area di appoggio logistico.

Lo schema del modello di riorganizzazione della grande viabilita' prevede un nuovo collegamento autostradale tra il Tigullio e la valle Scrivia, finalizzato a bypassare il polo genovese.

Per questo collegamento sono stati successivamente previsti diversi punti di immissione nell'autostrada Genova-Livorno e diverse varianti di tracciato.

CAPITOLO 4.3 AMBITO TERRITORIALE TIGULLIO FONTANABUONA.

Per questo ambito il Piano prospetta un sostanziale recupero del ruolo turistico storico, attraverso la riqualificazione ed il riequilibrio del rapporto tra ricettivita' alberghiera e residenziale, con adeguati incentivi al miglioramento della prima e all'incremento della dotazione di servizi per attivita' ricreative, culturali e terapeutiche e per la riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano.

Per il settore industriale, che ha raggiunto una consistenza adeguata alle risorse fisico-sociali dell'area, il Piano propone il consolidamento e la razionalizzazione, anche attraverso la rilocalizzazione di attivita' non correttamente ubicate.

Per quanto attiene alla residenza ed ai servizi, il Piano prevede la ridefinizione delle politiche urbanistiche secondo criteri di classificazione dell'offerta insediativa per l'edilizia residenziale, per diversificare l'offerta in termini localizzativi, ambientali e tipologici, per consentire piu' elevati livelli di qualita' insediativa dell'espansione e del recupero. Prevede altresì di superare il criterio dell'equilibrio tra residenza e posti di lavoro alla scala locale, facendo assegnamenti su elevati livelli di mobilita' delle persone, anche in relazione ai fattori di qualita' delle localizzazioni.

Il fabbisogno abitativo alla data di redazione del Piano era stimato per il Tigullio-Fontanabuona in 620 unita'/anno.

Il Piano prevede accrescimenti dell'offerta nel Tigullio-Fontanabuona in misura superiore al fabbisogno d'ambito, attraverso tre azioni complementari:

- a) evoluzione del patrimonio abitativo verso tipologie idonee alla residenza stabile;
- b) il recupero urbano delle situazioni piu' critiche (ad es. Rapallo);
- c) l'individuazione di parti di territorio idonee a contenute espansioni per il decentramento residenziale metropolitano e la diversificazione dell'offerta. I riferimenti, a condizione che si realizzino adeguate condizioni di accessibilita', sono la vallata di S. Maria a Rapallo, le aree in sponda sinistra dell'Entella a Cogorno, l'intorno di Sestri Levante, i versanti meglio esposti della Fontanabuona.

CAPITOLO 4.4 MOBILITA' D'AMBITO.

Sono previsti i seguenti interventi:

- a) realizzazione di un nuovo collegamento diretto tra la valle di Recco e Fontanabuona (traforo Avegno-Gattorna);
- b) realizzazione della tangenziale interna del Tigullio (dall'Aurelia a Monte di Recco fino a Zoagli);
- c) riqualificazione dell'Aurelia tra Lavagna e Cavi (attraversamenti e connessioni con il tessuto urbano a monte).

CAPITOLO 4.5 LIVELLO DI DISTRETTO.

E' individuata una suddivisione in distretti di riorganizzazione e di trasformazione dell'intera area che classifica, in particolare, il distretto sestrese (Tigullio Orientale) come distretto di trasformazione, caratterizzato, sul piano economico, dall'industria manifatturiera, dall'artigianato e dalla piccola industria e dal turismo e dotato di servizi a livello metropolitano per il tempo libero e la sanita'.

Secondo il Piano le prospettive del distretto dipendono dalla capacita' del settore turistico di compensare, almeno in parte, il ridimensionamento, inevitabile, dell'occupazione industriale. Una graduale riconversione del settore industriale per mantenere tuttavia una significativa presenza nel distretto.

Rispetto all'ambito territoriale il PTC destina Chiavari a polo delle funzioni commerciali, amministrative e direzionali, mentre riserva a Sestri il ruolo di bacino di piu' alta qualificazione dell'offerta turistica e la piu' ampia disponibilita' di spazi per insediamenti produttivi.

Cio' comporta che il processo di riutilizzazione delle aree produttive che si rendono disponibili risponda ai seguenti criteri:

- a) destinazione prioritaria degli spazi piu' prossimi al centro urbano ad interventi di supporto ad una politica di qualificazione dell'offerta turistica e di arricchimento dell'attrezzatura urbana;
- b) selezione delle attivita' produttive di nuovo insediamento in funzione della compatibilita' e dell'attitudine ad avvantaggiarsi nelle favorevoli condizioni ambientali e del contesto.

CAPITOLO 4.6 RISORSE E POTENZIALITA' AMBIENTALI.

Particolare rilievo, anche in relazione alla politica turistica, hanno nell'area i vincoli interessanti risorse e potenzialita' ambientali. Oltre ai manufatti emergenti vanno notate:

- a) le zone soggette alla L.R. 18-03-1985 n. 12, che individua e disciplina il sistema di aree di interesse naturalistico ambientale Bracco-Mesco-Cinque Terre-Montemarcello, con le relative aree di cornice;
- b) le zone di conservazione CE/PU di villa Rimassa, S. Stefano del Ponte e dell'Isola;
- c) le strutture urbane qualificate di Sestri Levante e Riva;
- d) le porzioni di litorale fruibile per la balneazione ed uso ricreativo della Baia delle Favole, dell'Isola, di Portobello, di Riva e Rena';
- e) il centro storico di Sestri Levante come risorsa puntuale destinabile ad ulteriore utilizzazione ambientale con la localizzazione di funzioni qualificate relative alla ricettivita'.

CAPITOLO 4.7

IL P.T.C. PROVINCIALE.

Il P.T.C. Provinciale, in fase di definitiva approvazione, individua il territorio di Sestri Levante appartenente all'AREA 2 Tigullio, AMBITO 2.3 Sestri Levante, Casarza Ligure, Castiglione Chiavarese, Moneglia.

Indica quali missioni pianificatorie:

- la protezione del Litorale, il risanamento degli ambiti fluviali, la difesa idraulica delle infrastrutture e degli ambiti paesistici e dei fondovalle;
- l'accrescimento del livello qualitativo della vita mediante interventi volti a mitigare gli effetti dell'inquinamento attraverso azioni dirette al contenimento del traffico, e quindi al reperimento di spazi di parcheggio di cintura, al fine di alleggerire la pressione delle auto dai punti della città di maggior valore;
- il recupero, a livello insediativo, delle aree urbane che presentano gradi di criticità sia di livello di tessuto che edilizio mediante la dotazione di servizi quali parcheggi ed aree verdi;
- il recupero dei nuclei storici dell'entroterra comunale, favorendo al contempo il recupero della memoria storica degli antichi insediamenti;
- il miglioramento della dotazione infrastrutturale e viaria con azioni volte alla realizzazione di parcheggi di scambio, prevedendo la realizzazione di piste ciclabili e la realizzazione di una rete integrata di percorrenze escursionistiche in un quadro complessivo di riorganizzazione delle aree pregiate del territorio;
- la riorganizzazione delle aree della passeggiata a mare;
- la riduzione delle barriere tra città e mare mediante azioni volte a favorire l'assetto urbano dei boulevard costieri, con interventi di selezione del traffico e realizzazione di percorrenze pedonali;
- il miglioramento della fruizione del territorio mediante azioni volte ad ottimizzare l'offerta turistica, riequilibrando il rapporto tra l'offerta della costa e dell'entroterra;
- il recupero dei siti dismessi delle miniere, individuando i modi per il loro utilizzo e il recupero ambientale delle loro aree di pertinenza;
- la tutela e la valorizzazione degli elementi naturalistici di maggior pregio fino al recupero dei nuclei urbani e storici;
- una nuova offerta di servizi culturali qualificati al fine di incentivare una maggiore conoscenza del territorio.

Sul tema dei CONTENUTI IRRINUNCIABILI DEI PUC per Sestri Levante il P.T.C. Provinciale indica:

- **AZIONI PER L'ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATO**
Avviare ed evolvere il processo di riqualificazione della vasta area urbana, portando a completamento il passaggio dalla monodimensionalità "industriale" a quella plurifunzionale con attitudine "turistica" attraverso scelte già concluse (aree Ex FIT).
Riqualificazione degli spazi pubblici dell'affaccio dell'area centrale e di Riva Ponente, avviare azioni del sistema dell'offerta per le funzioni turistico/ricettive, per il tempo libero il divertimento e lo sport. Accrescere la dotazione di aree per parcheggio per le situazioni pregresse e per quelle di nuova previsione.
- **AZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**
Assicurare il mantenimento e la leggibilità dell'identità della struttura urbana, con particolare riguardo ai tessuti edificati centrale ed al fronte a mare, ammettendo interventi di integrazioni e di contenuta innovazione solo a condizione che introducano elementi di rafforzamento dei valori

d'immagine e non producano alterazioni significative e perdita della testimonianza delle preesistenze e della loro leggibilità'.

– AZIONI INERENTI IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Valorizzazione dell'asse di attraversamento urbano e di previsione (strada parco); nuovo asse di specializzazione produttiva per le aree industriali di Riva; consolidamento dell'asse stradale di Valle Ragone.

Riqualficazione e sviluppo dei boulevard costieri, reperimento di nuove aree per parcheggi, a servizio del turismo. Riconfigurazione del nodo viario di servizio del casello autostradale.

– AZIONI INERENTI IL SISTEMA DEI SERVIZI.

Accrescere e valorizzare le azioni già intraprese nella programmazione delle strutture per servizi.

CAPITOLO 5 IL P.T.C.P..

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico suddivide il territorio comunale in due ambiti, il n. 86 ed il n. 87.

Con riferimento all'ambito territoriale n. 86 di Sestri Levante/Casarza, vengono dettati i seguenti indirizzi per la pianificazione:

a) assetto insediativo – consolidamento.

Tutela delle emergenze naturali ed antropiche e del loro rapporto con la struttura morfologica ed insediativa. Riqualficazione delle aree urbane di Sestri Levante e valorizzazione delle infrastrutture per una migliore fruizione delle risorse ambientali e turistiche esistenti, rafforzamento dell'attuale configurazione paesistica lungo i fondovalle del Gromolo e del Petronio, con interventi di riqualficazione o di integrazione della struttura urbana, volti a definire spazi urbani qualificati ed a selezionare adeguati caratteri formali e funzionali;

b) assetto geomorfologico – consolidamento.

La piana di fondovalle puo' considerarsi quantitativamente modificabile, se cio' comporta anche una sua riqualficazione (trasformazione per gli aspetti qualitativi e strutturali).

Il litorale e' complessivamente equilibrato, ma richiede una disciplina del consolidamento per gli aspetti qualitativi e strutturali;

c) assetto vegetazionale – modificabilità'.

L'estensione dei boschi e' sufficiente; essi richiedono tuttavia modificazioni delle essenze: le praterie, di modesta estensione, possono evolvere in bosco di latifoglie termofile;

d) azioni proposte.

1. miglioramento delle caratteristiche di accessibilità' e percorribilità' degli approdi e delle scogliere sulla penisola di Sestri Levante, tuttora caratterizzata da inammissibili situazioni di privatizzazione del mare. Tali interventi dovrebbero essere integrati alla qualificazione, sul piano della fruizione paesistica pubblica, dei valori monumentali ed ambientali presenti nel suo interno;
2. localizzazione di un parco organizzato per la fruizione del paesaggio sulla Penisola di Punta Manara, appoggiato ai centri abitati di S. Bartolomeo, Riva Ponente, Sestri Levante;
3. localizzazione di un'area attrezzata per le attività' ricreative nei pressi del castello di Riva, in parte integrata come percorrenza pedonale al parco organizzato precedentemente citato.

Con riferimento all'ambito n. 87 valle del Gromolo, vengono dettati i seguenti indirizzi:

a) assetto insediativo – consolidamento.

Valorizzazione della struttura insediativa esistente e degli elementi di interesse storico-archeologico in previsione di una riqualificazione complessiva dell'ambito ad integrazione delle potenzialità turistiche costiere.

E' opportuno qualificare maggiormente l'immagine paesistica d'ambito, nonché la relativa rete infrastrutturale anche con servizi e attrezzature connesse alla fruizione turistica.

Tutela delle parti alte della valle ed in particolare dei versanti del M. Bianco, M. Rocca Grande e M. Tregin;

b) assetto geomorfologico – consolidamento.

Visti i notevoli valori geomorfologici e' previsto il mantenimento quantitativo e qualitativo ed il consolidamento dell'aspetto strutturale;

c) assetto vegetazionale – modificabilità'.

I boschi sufficienti per estensione, richiedono interventi innovativi sulla composizione delle essenze. Le praterie sono estese in rapporto all'ecologia dei luoghi e poco significative per il modesto tenore di buone foraggere.

Le previsioni di livello locale sono dettagliatamente rappresentate nella serie dei tre assetti nelle tavole in scala 1:25000 nn. 27 e 33.

CAPITOLO 6

SCHEMA DI ORIENTAMENTO DEL PTC DELLA COSTA.

Lo schema di orientamento nota che:

- a) le Rocche di S. Anna sono soggette a notevole erosione; il loro consolidamento tuttavia ha eliminato gli apporti solidi alla spiaggia di Sestri;
- b) il prolungamento del molo ha provocato l'ampliamento della spiaggia con materiali fini inadatti con la balneazione; la variazione della curvatura della falcata comporta l'erosione della spiaggia verso le Rocche di S. Anna;
- c) la spiaggia di Riva ha problemi differenti. A Levante e' necessaria una riqualificazione complessiva; a Ponente, l'ampiezza e' insufficiente e legata alla detrizione della falesia di Punta Manara; il contributo del Petronio e' modesto;
- d) i problemi di regime idraulico ed i condizionamenti all'accessibilità' degli spazi a terra limitano fortemente il ridisegno del porto;
- e) deve essere completato il depuratore consortile di Riva Trigoso.

Riporta le seguenti indicazioni progettuali:

1) ambito di Sestri Levante:

- a) garantire che gli interventi nell'ambito comprendente Baia delle Favole e Portobello siano compatibili con la massima tutela di un sito di grande valore paesaggistico;
- b) approfondire i margini per la trasformazione del porto attuale con esclusione di significativi ampliamenti giudicati non ammissibili. Puo' essere previsto il contornamento del bacino protetto con opere poco cospicue ed idonee a concorrere al necessario riequilibrio della Baia delle Favole.
Non e' opportuno estendere verso il largo l'attuale diga;
- c) ripascimento della spiaggia occidentale combinato con la creazione di pennelli accuratamente dimensionati al fine di bloccare la deriva a est. Ogni intervento va inserito in uno studio globale sulla dinamica del golfo;
- d) estensione a Ponente della passeggiata a mare;
- e) mantenimento degli attracchi pescherecci con la possibilità' di realizzare le necessarie attrezzature a terra;

f) ristrutturazione del porto turistico.

2) ambito di Riva Trigoso:

opportunità di avviare interventi di riqualificazione dei cantieri possibili anche con il mantenimento delle attività produttive.

Migliorare l'inserimento nel tessuto urbano adiacente e verificare la possibilità di guadagnare all'uso urbano e per servizi aree che risultassero non indispensabili al ciclo produttivo. In caso di riorganizzazioni consistenti dei cantieri sarebbe possibile studiare progetti di maggiore importanza a partire dal recupero della spiaggia per usi balneari.

La zona adiacente alla ferrovia necessita di interventi progettuali relativi:

- a) a recuperare e migliorare attrezzature delle spiagge di levante e dell'adiacente insenatura oggi difficilmente accessibile
- b) ad un eventuale riuso delle aree ferroviarie dismesse e delle aree industriali sottoutilizzate a monte della strada;
- c) ad un'utilizzazione degli accessi di area protetta di Punta Baffe o Punta Moneglia;
- d) ad una riqualificazione complessiva della strada delle gallerie;
- e) ad un ripascimento della spiaggia di Levante con ricarica di materiale;
- f) alla localizzazione del depuratore consortile a Riva ponente.

3) viabilità costiera:

Linee di intervento:

- a) potenziare l'effetto rete della viabilità della piana e l'interdipendenza di Sestri e Riva, verificando la fattibilità di una pista ciclabile protetta, miglioramento della viabilità in corrispondenza del casello autostradale;
- b) per la strada Sestri-Riva-Moneglia si prevede piano di manutenzione.

CAPITOLO 7 IL PIANO QUADRIENNALE CASA.

Per il bacino d'utenza del Tigullio Orientale Carasco, Casarza Lig., Chiavari, Cogorno, Lavagna, Leivi, Moneglia, Ne', Sestri Levante, Zoagli, il PQC regionale prevede azioni riguardanti:

- a) il sostegno ad una produzione abitativa rivolta prioritariamente alla prima casa e soprattutto ai segmenti deboli della domanda;
- b) il controllo sui processi di riuso del patrimonio abitativo per contenere i processi di turistizzazione;
- c) il sostegno alla riqualificazione del patrimonio esistente utilizzato e di quello abbandonato, come mezzo per contenere la domanda di nuove costruzioni ed il conseguente consumo di suolo, in un'area già molto compromessa e con importanti valenze ambientali.

CAPITOLO 8 PIANO REGIONALE DEI TRASPORTI.

Le linee programmatiche del Piano regionale dei Trasporti, riportate in precedenti documenti, devono ritenersi assunte nelle scelte del Piano urbano del Traffico del Comune di Sestri Levante, che costituisce il riferimento del presente lavoro per quanto attiene la mobilità e i trasporti.

Il P.R.G. tuttavia, in ottemperanza al suo ruolo programmatico almeno decennale, formula proposte alternative e/o integrative del PUT che ha, come noto, durata biennale.

CAPITOLO 9

I CARATTERI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE NELL'ORGANISMO TERRITORIALE.

La lettura dei caratteri del territorio sviluppata con le analisi di livello puntuale L.R. n. 6/91 e sostenuta dal profilo storico delineato nelle analisi dello stato di fatto, ha avuto la finalità di porre in relazione le trasformazioni degli insediamenti con i caratteri fisici, morfologici, naturali, con l'organizzazione sociale ed economica, con la zonizzazione funzionale della realtà territoriale comunale e d'area vasta.

Nelle analisi emergono, con maggiore evidenza, gli aspetti connessi all'assetto insediativo, mentre l'approfondimento dell'assetto geomorfologico e di quello vegetazionale sono esaminati in una prospettiva di complementarietà e rinviati per maggiori approfondimenti agli studi di settore, ove disponibili.

Dalla lettura della morfologia fisica derivano:

- a) le esigenze di tutela delle emergenze anche percettive e principalmente di tutti gli elementi che concorrono a determinare il quadro geografico fondamentale dell'organismo territoriale, quali la costa rocciosa e quella bassa, la struttura dei rilievi e delle valli, con i crinali, le piane, i corsi d'acqua, le culminazioni, i passi, che debbono conservare una loro chiara leggibilità individuale e di relazione;
- b) le esigenze di tutela e di ricostituzione del sistema costiero interessato da modificazioni antropiche e quelle di difesa e valorizzazione degli ambienti marini costieri;
- c) le esigenze di tutela e di ricostituzione del sistema dei corsi d'acqua;
- d) la disciplina geomorfologica cui concorrono le risultanze degli studi geologici.

Dalla lettura dei caratteri vegetazionali e culturali del territorio derivano:

- a) le esigenze di tutela degli ambienti suscettibili di costituire aree di riserva naturale, ambiti di funzione naturalistica e relativi ambienti di cornice
- b) le esigenze di tutela e modificazione delle aree boscate, con riferimento all'individuazione di essenze caratterizzate da maggiore stabilità locale, come derivanti dal livello locale del P.T.C.P.;
- c) il riconoscimento degli ambienti della prateria e la loro disciplina in coerenza al livello locale del P.T.C.P.;
- d) il riconoscimento e la tutela eventualmente attraverso il presidio, dell'ambiente delle colture legnose agrarie e segnatamente dell'olivo e della vite;
- e) il riconoscimento degli ambienti delle colture irrigue ortive e floricole e la loro disciplina;
- f) il riconoscimento e la tutela degli ambienti dei corsi d'acqua e di quelli ripariali e delle loro biocenosi.

Dalla lettura dei caratteri insediativi, condotta a livello di area vasta, di organismo territoriale elementare, di unità insediative e di tessuto edilizio, per scendere fino ai caratteri tipologici ed architettonici, derivano:

- a) il riconoscimento dei caratteri tipologici della rete insediativa locale nella sua evoluzione storica ed i relativi elementi di permanenza;
- b) il riconoscimento dei caratteri tipologici degli insediamenti nella loro articolazione storica ed i relativi elementi caratterizzanti e permanenti, le necessità di tutela e le logiche di accrescimento conseguenti;
- c) il riconoscimento dei caratteri tipologici dei tessuti urbani nella loro evoluzione storica, le necessità di tutela e le logiche di consolidamento ed accrescimento conseguenti;
- d) il riconoscimento del sistema degli insediamenti di interesse storico, militare, civile ecclesiastico,

- agrario da tutelare, quali emergenze di primario significato culturale;
- e) la trama degli elementi del sistema dei reticoli idraulici, viari e catastali da tutelare in quanto fattori determinanti della costituzione storica e tipologica dell'assetto territoriale;
 - f) il riconoscimento, la tutela e la valorizzazione del sistema degli organismi di villa, come grande traccia strutturante delle bonifiche e dell'appropriazione della piana litoranea in eta' moderna, oltre che come emergenze di grande significato culturale;
 - g) il riconoscimento dei caratteri tipologici fondamentali degli edifici nella loro evoluzione storica ed i relativi elementi di continuita' e discontinuita', suscettibili di costituire principi per regolare il completamento, l'accrescimento, le trasformazioni sia edilizie che urbanistiche;
 - h) il riconoscimento dei caratteri architettonici fondamentali dei tipi edilizi nella loro evoluzione storica ed i relativi elementi di continuita' e discontinuita', suscettibili di costituire principi per regolare le modalita' costruttive.

In particolare, per la lettura dei caratteri insediativi e' stata realizzata una schedatura analitica di tutte le unita' edilizie di interesse storico ambientale, comprendente, la rappresentazione fotografica, dati dimensionali dell'edificio e del lotto, frazionamento immobiliare indicativo, caratteri dell'uso residenziale (primario, secondario, famiglie), destinazione d'uso dei singoli piani e delle aree scoperte, stato di conservazione, datazione dell'impianto, livello di trasformazione dell'organismo originario.

Le schede hanno costituito la base conoscitiva per pervenire alla disciplina di attuazione degli interventi in tutti gli ambiti e su tutti gli edifici di interesse storico-ambientale. Ne viene allegato alla presente un estratto esemplificativo, dimostrativo delle analisi compiute.

CAPITOLO 10

ASSETTO INSEDIATIVO DEL TERRITORIO COMUNALE.

L'analisi dell'assetto insediativo del territorio comunale consente di distinguere:

- a) il sistema urbano recente che da S. Anna si sviluppa, con sostanziale continuita', fino a Casarza, costituendo un sistema lineare con addensamenti e rarefazioni, che ha inglobato pressoché tutte le emergenze. Questo sistema si e' sviluppato in buona parte lungo la piana bonificata, seguendo, ma piu' spesso alterando, il reticolo dei drenaggi, il sistema dei collegamenti e la maglia catastale, a volte con la lottizzazione interna a poderi agricoli per usi edilizi, a volte con la sovrapposizione di nuove logiche insediative alla preesistenza;
- b) l'insediamento storico di Sestri Levante, con la culminazione nella Penisola, ben connesso funzionalmente e morfologicamente;
- c) l'insediamento di Riva caratterizzato dalla progressiva estensione dell'impianto lottizzativo, a partire dalle primitive schiere e linee, fino a raggiungere il piede della collina retrostante;
- d) la presenza dei grandi fatti industriali derivanti dalla trasformazione di parti di grandi proprieta' FIT, Arinox di Trigoso, Cantieri e morfologicamente dominanti;
- e) la presenza della linea ferroviaria e dell'autostrada che costituiscono elementi determinanti alla macroscala urbana, nonche' serie barriere sia fisiche, che psicologiche;
- f) il sistema del fondo valle del Gromolo con la distinzione tra una sponda destra poco insediata ed una sponda sinistra interessata dalla provinciale per S. Vittoria, dalla lottizzazione agraria che a questa si appoggia e dagli interventi edilizi, in buona parte recenti, da questa generati;
- g) la frazione di S. Vittoria con gli accrescimenti che nel tempo si sono determinati con modalita' variabili tanto in sponda destra, quanto in sponda sinistra del Gromolo;
- h) il sistema degli insediamenti frazionali, strutturato storicamente in nuclei contornati dagli ambiti agrari di pertinenza. A questo sistema insediativo si e' andata sovrapponendo un'edificazione rada che ha prodotto addensamenti variabili, tanto sulle percorrenze di crinale, che su quelle di

mezzacosta.

Questa partizione analitica del territorio comunale, riferita a vere e proprie unita' insediative, e' stata ulteriormente scomposta per tipologie di tessuto:

- a) tessuti seriali continui ed aperti, tipici dei sistemi delle schiere e delle linee storiche preindustriali;
- b) tessuti continui, in configurazioni aperte o chiuse, tipici dell'edificazione in linea ottocentesca;
- c) tessuti a lotti con edifici aggregati per distacco, a media o alta densita', tipici dell'edificazione in linee e blocchi del '900;
- d) tessuti estensivi a lotti caratterizzati da villini, tipici dell'edificazione rada del '900.

La lettura consente di strutturare nel complesso l'evoluzione dell'insediamento e di individuare, per ciascuna unita' insediativa, le modalita' preferenziali di riorganizzazione, di completamento e di consolidamento, nonche' di valutare i rapporti dei processi di trasformazione con il sistema delle presistenze.

Nella pratica la complessita' delle aree urbane, sia in relazione ai caratteri dell'edificazione, che alle prospettive di riqualificazione ha reso necessario utilizzare una classificazione piu' generale, anche se questa non e' stata sufficiente a semplificare al massimo grado il quadro, distinguendo:

- a) tessuti edilizi di interesse storico ambientale formati prevalentemente anteriormente al 1914 e sostanzialmente costituiti da tessuti seriali continui in serie aperta;
- b) tessuti omogenei saturi, formati da tipi edilizi omogenei con regolarita' e relativa completezza;
- c) tessuti tipologicamente caratterizzati, ma derivati da trasformazioni, nei quali permangono elementi di disorganicita' suscettibili di esser superati con interventi di ristrutturazione e di completamento;
- d) tessuti compatti che, pur disorganici, non possono essere ricondotti ad un assetto morfologico e tipologico ordinato a cagione dell'elevata rigidita' del soprassuolo rispetto a possibili trasformazioni.

Va da se che queste classi sono piu' generali delle precedenti e che pertanto le comprendono al loro interno, sempre che i fenomeni raggiungano una scala sufficiente a rappresentarli.

Emerge dal quadro tracciato la presenza dei due centri storici di Sestri e Riva e dei relativi ambiti naturali. Si tratta di parti urbane che possono conservare la loro individualita' attraverso una rigorosa tutela ed una specificazione funzionale congruente con i caratteri tipologici. I due centri sono inseriti nel complesso delle aree costiere di tutela che costituiscono il loro riferimento morfologico e naturale originario. Dalla parte della citta' essi si collegano al sistema lineare, di edificazione piu' o meno recente, che si sviluppa da S. Anna a Casarza, lungo la piana irrigua.

Questo sistema e' complesso ed articolato in tessuti tipologicamente non sempre definibili a cagione della stratificazione che si e' prodotta nel tempo, con notevoli disomogeneita' interne, anche in funzione della successione di disposizioni regolamentari diverse che ha caratterizzato i periodi piu' recenti di formazione della citta'. Ai suoi margini e spesso all'interno, si ritrovano importanti tracciati e insediamenti di antico impianto, quali ad esempio le ville nobiliari. Cio' rende l'articolazione di dettaglio decisamente complessa.

Assi portanti di buona parte dello sviluppo e della espansione della citta' sono state le strade di attraversamento longitudinale (la SS1, via Nazionale e via Antica Romana). In particolare, il sistema di via Nazionale, tipico degli addensamenti edilizi progressivi lungo un percorso extraurbano, presenta una significativa omogeneita' tipologica ed e' suscettibile di una decisa trasformazione verso una piu' marcata connotazione urbana.

In prossimita' dell'intersezione del sistema lineare con le strutture insediative e/o con le aste di comunicazione che conducono a Sestri e Riva, si determinano nuove nodalita' che appaiono

suscettibili di assolvere funzioni di scambio o di servizio, in relazione alla pluralità di valenze posizionali (rispetto al tessuto residenziale, alle aree turistiche, al sistema naturalistico di Punta Manara ed al suo versante Nord, a quello di Monte Pagano e di colle Bardi ed a tutto il sistema costiero Occidentale).

Ad Ovest, infatti, la grande area ex-FIT, è situata all'intersezione tra l'antico percorso che univa la Penisola al Ponte. Il sistema appoggiato alla Statale, e quello sviluppatosi al di là della ferrovia, dalla sponda sinistra del Gromolo alla via Antica Romana Occidentale, pur separati dalla ferrovia, hanno, a quest'altezza, le maggiori possibilità di ricongiungimento con l'organismo urbano.

Ad Est la piana di S. Bartolomeo è il luogo dove confluisce il sistema di Riva e dove l'espansione casuale e rada lungo via Vattuone, la relativa vicinanza di Trigoso e delle nuove espansioni in sponda sinistra del Petronio rendono opportuno l'insediamento di un polo di servizi.

Altri nodi importanti sono: la stazione ferroviaria di Sestri e, in misura marginale, quella di Trigoso, lo svincolo autostradale, situato lungo la linea che segna la minore distanza tra il corso del Gromolo e quello del Petronio e quindi nel punto di raccordo tra le viabilità delle due valli.

La stazione FF.SS. ha il carattere di polarità urbana che potrebbe essere ampliato e definito con il consolidamento delle funzioni nodali connesse, mentre lo svincolo autostradale è suscettibile di conservare le sue funzioni tecniche e pone semmai cospicui problemi funzionali ed ambientali, di isolamento dal rumore e dagli altri agenti inquinanti. Il suo rapporto principale si sviluppa pertanto con il sistema delle infrastrutture viarie, delle attrezzature di interscambio e con il sistema del verde urbano.

Il sistema della valle del Gromolo presenta, come si è visto, differenze tra la sponda destra e quella sinistra. In sponda sinistra il sistema lottizzativo esistente consente completamenti e consolidamenti di tessuti radi, prevalentemente con edifici a carattere monofamiliare e bifamiliare. L'attuale strada potrebbe assumere un carattere di asse di servizio del sistema insediativo, pur conservando caratteri non urbani. La sponda destra, attualmente poco insediata, può mantenere la funzione rurale ed ospitare la strada di scorrimento con l'adeguamento del tracciato esistente (occorre a tal fine attuare il collegamento con il ponte già esistente all'altezza di S. Vittoria). In sponda destra può essere realizzato anche un tracciato ciclopedonale.

In prossimità di S. Vittoria sono possibili consolidamenti e completamenti dei tessuti recenti, in sponda destra e sinistra, con tipologie mono o bifamiliari ed all'occorrenza piccole schiere, nel rispetto dei caratteri della lottizzazione di matrice agraria.

La frazione vedrebbe così confermato e accentuato il proprio ruolo di nodo dei percorsi e dei servizi.

Il sistema degli insediamenti collinari presenta problematiche più complesse. Esso è il risultato della stratificazione di un modello preindustriale (decisamente forte, considerata la sua plurisecolare persistenza e che connette i caratteri fisici del territorio, l'uso del suolo, la localizzazione e la dimensione dei nuclei secondo precisi rapporti) e di forme insediative più recenti, generate dall'irraggiamento del sistema costiero e connesse a funzioni residenziali prevalentemente disgiunte dall'utilizzazione agraria del territorio.

Il primo modello, basato sulla concentrazione delle residenze, per ottimizzare i rapporti casa-fondo e risparmiare terra per la coltura, collegato orizzontalmente da percorsi storici di mezzacosta e verticalmente dalle pedonali sviluppatesi in origine lungo i crinali, con terminazioni a valle nei molini o comunque alle aree irrigue lungo i corsi d'acqua, viene sostituito da un'espansione per lotti con villini, sviluppata lungo le strade veicolari con una casualità connessa all'evoluzione delle vicende proprietarie e a motivazioni soggettive.

È evidente l'insostenibilità, in un quadro di uso ottimale delle risorse e di consolidamento della realtà insediativa, di tali modalità di espansione. Ciò non solo e non principalmente per le conseguenze morfologiche e paesistiche, ma anche per l'onerosità degli impianti, spreco di suolo

effetti deleteri sul sistema agrario. Quello che il territorio puo' ragionevolmente sopportare, senza snaturamenti, e' la fisiologica integrazione dei nuclei, con il completamento di alcuni lotti, attuato con il medesimo principio insediativo e con le medesime tipologie storicamente determinatesi.

Per i tessuti radi, sorti piu' o meno spontaneamente, si rende necessario limitare la loro crescita, adeguando le infrastrutture, completando, ove possibile ed opportuno, qualche lotto intercluso o marginale, sempre a condizione di pervenire ad assetti in qualche modo definiti.

E' interessante la valorizzazione del percorso di mezzacosta che collega alcuni centri e che puo' essere opportunamente integrato e migliorato.

E' evidente, in questo quadro, il significato della conservazione degli impianti agrari olivicoli e viticoli e dei realtivi terrazzamenti.

Non vi e' dubbio che dei due casi il primo si attaglia con maggior proprieta' al rapporto diretto casa-fondo, mentre il secondo appare connotato da minore necessita' ed in parte compreso nel quadro del consolidamento dei nuclei.

Se e' oggi difficile ritrovare il senso complessivo che la lottizzazione della piana in grandi poderi e l'insediamento di preziose dimore signorili aveva alla fine del '700, l'importanza e l'estensione del fenomeno e' tale da suggerire un'azione per la tutela, la ricostituzione e la ricomposizione in un sistema dell'insieme dei residui organismi di villa.

Si tratta, in questo caso, di ricercare gli elementi di connessione e di allineamento ancora rintracciabili a scala urbana, di preservarli e di accrescerne la capacita' di rappresentazione e di impegno dello spazio, di reperire gli impianti poderali e di riconnetterli agli edifici principali, di conservare accuratamente questi ultimi ed il loro rapporto con il terreno, di tutelare i parchi, di rendere possibile la valorizzazione e fruizione del patrimonio attraverso appropriate destinazioni d'uso in una logica di restauro e di conservazione.

Se questo e' a grandi linee il quadro generale delle suscettivita' risultante dall'esame dei caratteri insediativi del territorio, altri fattori possono essere messi in campo in relazione all'assetto della citta':

- a) l'individuazione delle principali fonti di inquinamento acustico, magnetico, chimico, ... rispetto alle quali si pongono problemi di riorganizzazione funzionale e/o di rilocalizzazione, nonche' di costituzione di filtri;
- b) la qualificazione visuale dei contesti urbani, dei caratteri dell'ambito e dei sistemi funzionali che servono la citta';
- c) la ricostruzione dei caratteri del verde urbano e delle aree permeabili e le modalita' della loro conservazione e del loro potenziamento.

Si tratta di altrettante linee di intervento che trovano riscontro nelle scelte di piano e nei documenti che le sostanziano.

CAPITOLO 10.1

STRUTTURAZIONE DEL PUC IN AMBITI E DISTRETTI.

Tutto il territorio comunale e' stato suddiviso dal Piano in ambiti di conservazione **AC**, ambiti di riqualificazione **AR**, distretti di trasformazione **TRZ**, territori di presidio ambientale **TPA**, aree di produzione agricola **APA**, territori non insediati **TNI**.

Le sigle che seguono le predette classificazioni indicano il regime normativo, l'appartenenza ad una determinata destinazione d'uso ed il numero indica la loro localizzazione.

All'interno della Struttura del PUC per gli ambiti, i distretti, i territori e le aree sono definiti obiettivi, opzioni e modalita' di intervento.

E' altresì definito il bilancio degli standard e sono stabilite le regole generali di conformita' e di congruenza e la disciplina paesistica alle quali occorre attenersi.

CAPITOLO 11

AMBITI DI CONSERVAZIONE.

La strutturazione del PUC individua sei ambiti di conservazione suddivisi in diverse categorie:

- a) gli ambiti di interesse storico ambientale AC(A-CE), AC(A-MA), AC(A-CO);
- b) gli ambiti residenziali formati da tessuti saturi o eterogenei AC(B1), AC(B3);
- c) gli ambiti a disciplina speciale AC(BSnn);
- d) i sistemi di villa VL;
- e) gli ambiti di conservazione di tipo industriale e/o artigianale AC(DA);
- f) gli ambiti di conservazione a destinazione ricettiva AC(TA-nn), AC(TA-VL-nn) e assistenziale AC(CR-nn).

Gli ambiti classificati TPA(AR-N) rappresentano ambiti di conservazione in territorio di presidio (TPA) con disciplina di ambito di riqualificazione (AR) all'interno di nuclei (N).

CAPITOLO 11.1

AMBITI DI CONSERVAZIONE.

AREE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.

AC(A-CE), AC, (A-MA), AC(A-CO).

Le aree appartenenti agli ambiti di conservazione AC rappresentano parti del territorio con caratteri di interesse storico-ambientale e comprendono i tessuti storici della citta' e gli antichi nuclei insediati della campagna. All'interno e nelle prossimita' di tali insediamenti le aree sono state classificate secondo il loro grado di valore ambientale o di contrasto con l'ambiente.

Nei nuclei sono individuate le porzioni storiche e l'intorno, che in genere sono rappresentate dalle porzioni d'area appartenenti agli ambiti NI o ID del P.T.C.P.

Ogni nucleo e' inquadrato organicamente in un ambito che lo integra con l'obiettivo di mantenere leggibile il modello insediativo ed il suo rapporto con il contesto rurale. I criteri di delimitazione adottati per l'individuazione degli ambiti derivano, di conseguenza, da un complesso di fattori:

- a) l'addensamento della maglia catastale, come traccia dell'uso storico del suolo, che individua l'area destinata alle colture ortive o comunque alle funzioni agricole piu' legate alla residenza;
- b) i caratteri dell'uso del suolo attuale, in quanto conservano testimonianza del modello storico o costituiscono limite morfologico significativo;
- c) i caratteri morfologici del sito (in genere di crinale), in quanto consentono di individuare ambiti e margini significativi per cogliere il rapporto fra l'insediamento ed il contesto orografico e le

trasformazioni antropiche dei suoli.

Le aree d'ambito così individuate sono destinate a conservare, così come i nuclei, i loro caratteri e segnatamente la destinazione a coltivazioni agrarie, ortive o legnose, tipiche della tradizione, senza manomissione dei caratteri morfologici storici.

Il Piano individua e disciplina tre tipi di aree di interesse storico-ambientale che vengono identificati con la sigla AC (AMBITO DI CONSERVAZIONE); le sigle che seguono indicano il regime normativo AC(A-CE): conservazione; AC(A-MA): mantenimento; AC(A-CO): consolidamento.

Nella Struttura del PUC le specifiche discipline sono le seguenti:

-) Per gli ambiti AC(A-CE) e' prevista la conservazione dell'attuale assetto in quanto perimetrano ambiti di elevato pregio. Si tratta di strutture territoriali che presentano livelli di definizione o caratteristiche tali da rendere opportuno il regime di conservazione. Tali strutture sono soggette ad interventi di recupero tipologico qualora ne ricorrano le condizioni stabilite dalla Struttura del PUC.
-) Per gli ambiti AC(A-MA) e' previsto il mantenimento dell'attuale assetto. Le specifiche indicazioni della Struttura del PUC indicano la disciplina da adottarsi sui fabbricati esistenti. La disciplina paesistica indica le prestazioni ambientali finalizzate alle funzioni di presidio da attuarsi anche al loro intorno, particolarmente in quelle TPA(AR-N) per le quali le caratteristiche dei siti e il livello di definizione degli insediamenti non rendono opportuno procedere ad ulteriori edificazioni se non in luoghi predeterminati. E' previsto l'adeguamento degli esistenti organismi edilizi, per i quali sono ammessi ampliamenti finalizzati al solo recupero tipologico.
-) Per gli ambiti AC(A-CO) e' previsto il consolidamento dell'attuale assetto. Le specifiche indicazioni della Struttura del PUC indicano la disciplina da adottarsi sui fabbricati esistenti. La disciplina paesistica indica le prestazioni ambientali finalizzate alle funzioni di presidio da attuarsi anche al loro intorno particolarmente in quelle TPA(AR-N) per le quali le caratteristiche dei siti ed il livello di definizione degli insediamenti consentono consolidamenti.
I consolidamenti sono attuabili con tipi edilizi coerenti e secondo modelli prefissati.

I gradi di flessibilita' del PUC, per gli ambiti AC troveranno la loro applicazione al solo fine di conseguire nelle progettazioni prestazioni ambientali qualitativamente superiori.

L'edificabilita' negli ambiti TPA(AR-N) e' finalizzata a processi di riqualificazione all'interno degli ambiti, a migliorare le infrastrutture ed i servizi e a sopperire ad eventuali esigenze di nuovi nuclei familiari. Le discipline indicano in maniera precisa i limiti e le tipologie edilizie ammesse.

CAPITOLO 11.2
AMBITI DI CONSERVAZIONE.
AMBITI A CARATTERE RESIDENZIALE FORMATI DA TESSUTI SATURI O ETEROGENEI.
AC(B1), AC(B3).

I caratteri strutturali dell'impianto urbano recente hanno una disciplina delle zone di edificazione con caratteri di tessuti saturi o eterogenei. Cio' in quanto l'adozione di una disciplina generale, per ampie porzioni del territorio edificato comprensive di tali ambiti non consentirebbe di coglierne le specificita'.

Le zone urbanizzate sono caratterizzate da deficit di servizi, che rendono necessario utilizzare le aree libere o facilmente trasformabili principalmente in funzione del soddisfacimento del fabbisogno pubblico arretrato. Cio' al fine di non impegnare aree esterne e lontane dagli insediamenti da servire, con il doppio svantaggio della scarsa funzionalita' e del maggior consumo di suolo.

Ne e' derivata l'esigenza di procedere ad un minuto lavoro di selezione dei caratteri dell'edificato, con una ricerca di modalita' che consentano di ottenere risultati di riqualificazione tipologica.

Tutto cio' ha comportato una maggior diversificazione degli ambiti rendendo cosı' piu' percepibile la fotografia dell'assetto territoriale e rendendo piu' agevole l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

In queste condizioni, la definizione delle scelte attraverso la verifica progettuale e' quasi d'obbligo, con il risultato di condurre, anche sul piano operativo, a proporre indicazioni tipologiche schematiche

In relazione a queste considerazioni il territorio urbanizzato non compreso nelle zone AC(A-CE), AC(A-MA), AC(A-CO) e' classificato nelle seguenti zone:

- 1) zone residenziali formate da tessuti omogenei saturi AC(B1): tessuti formati da tipi edilizi omogenei, regolari e con relativa completezza. Si tratta di zone nelle quali non vi e' luogo per procedere a nuove edificazioni. Gli ampliamenti assegnati agli edifici esistenti contribuiranno all'attuazione delle previsioni del sistema dei servizi.
- 2) zone residenziali formate da tessuti eterogenei compatti AC(B3) che non possono essere ricondotti ad un assetto morfologico e tipologico ordinato.

In queste zone l'indirizzo non puo' che essere quello di migliorare la qualita' edilizia e quindi gli ampliamenti sono finalizzati a cio', nonche' nell'obiettivo di indirizzare e migliorare le dotazioni infrastrutturali e gli standard urbanistici.

In tutti i casi si applicano le classificazioni e le disposizioni tipologiche relative ai pertinenti tipi di tessuto come definiti dalla Disciplina Paesistica.

CAPITOLO 11.3 **AMBITI DI CONSERVAZIONE A DISCIPLINA SPECIALE.** **AC(BSNN).**

Appartengono agli ambiti di conservazione anche gli edifici appartenenti agli ambiti AC(BSnn). Si tratta in prevalenza delle zone del quartiere di Pila e di alcuni edifici del centro urbano ove sono presenti situazioni di degrado tali da rendere necessari interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

Dall'Art.24 all'Art.25.21 della Struttura vengono individuati i gradi di intervento per singolo ambito.

La Struttura del P.U.C. suddivide i territori presi in esame in comparti di intervento, che individuano aree quanto piu' omogenee sotto l'aspetto del degrado edilizio.

La disciplina contenuta nella Struttura del P.U.C. traccia i percorsi progettuali per il recupero indicando agli Artt. 24, 24.1 e 24.2 gli obiettivi da conseguire. Nei successivi articoli, afferenti ad ogni singolo comparto di recupero, si indica un percorso progettuale per raggiungere nei diversi gradi di intervento, gli obiettivi generali.

Come e' evidente nella cartografia riferita alle indagini idrauliche con i criteri della L. 180/98 e L. 183/89, l'area di Pila rientra tra le zone maggiormente sensibili sotto l'aspetto idraulico. Pertanto sara' necessario provvedere ad azioni volte alla mitigazione del rischio. Le previsioni urbanistiche per le sole aree soggette a rischio dovranno quindi essere necessariamente sospese sino alla realizzazione delle opere idrauliche necessarie alla mitigazione del rischio stesso.

E' stata predisposta una tabella analitica per evidenziare con sufficiente precisione il volume attualmente insediato. Nella Struttura del PUC sono espressi in termini volumetrici le possibilita' realizzative per ogni singolo comparto.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VOLUMETRIE PRESENTI NEGLI AMBITI AC(BS)

AMBITO AC(BSnn)	VOLUME ESISTENTE
AC(BS1)	5217
AC(BS2)	11093
AC(BS3)	6679
AC(BS4)	5850
AC(BS5)	3675
AC(BS6)	6263
AC(BS7)	2302
AC(BS8)	4212
AC(BS9)	9209 (3104 artigianale)
AC(BS10)	2820
AC(BS11)	1814+3500 (AC(BS12))
AC(BS12)	3500 (artigianale)
AC(BS13)	3.000 (depositi)
AC(BS14)	200
AC(BS15)	4789
AC(BS16)	2358
AC(BS17A)	5000
AC(BS17B)	2812
AC(BS18)	
AC(BS19)	
AC(BS20)	1099
AC(BS21)	

I dati di cui sopra dovranno essere puntualmente verificati in sede di progettazione.

CAPITOLO 11.4
AMBITI DI CONSERVAZIONE A DISCIPLINA SPECIALE.
PRESTAZIONI E OBIETTIVI DA CONSEGUIRE.
AC(BSNN).

Nella Struttura, per ogni comparto vengono indicate le carenze strutturali. Nelle progettazioni il fine da conseguire nell'ambito di Pila e' un disegno urbano compiuto che dovra' riequilibrare il rapporto tra spazi coperti e spazi scoperti, verde pubblico, parcheggi pubblici.

Per gli spazi scoperti ricavati dovra' prevedersi la prevalenza della dotazione verde, destinando ai parcheggi la dotazione minima di legge. Nei casi in cui nella Struttura del PUC e' indicata la destinazione a verde pubblico delle aree ricavate, si potra' procedere alla monetizzazione delle dotazioni minime di spazi di sosta pubblici, nei modi di Legge.

In generale e non solo per le zone AC(BSnn) le dotazioni di spazi destinati a parcheggi privati dovranno ricercarsi per la maggior parte in sottosuolo privilegiando le superfici in soprassuolo alla funzione pubblica: verde pubblico o parcheggi pubblici.

La decisione in tal senso dovra' essere presa, per ogni singolo intervento, valutando di volta in volta le carenze dell'ambito di intervento.

CAPITOLO 11.5
AMBITI DI CONSERVAZIONE.
ORGANISMI DI VILLA E RELATIVE PERTINENZE.
VL.

Il piano disciplina la tutela attiva di numerosi organismi di villa che caratterizzano il territorio, siano essi d'impianto settecentesco o recente. In relazione alle caratteristiche ed alle suscettività d'uso, tenuto anche conto del contesto urbano, i complessi o parti di essi sono classificati in diverse sottozone:

- 1) quelle che per posizione e caratteristiche d'ambito, presentano suscettività d'uso ricettiva, quali ad esempio i Castelli e il Conservatorio dei Fieschi (VL-TA);
- 2) quelle che, per la posizione e le caratteristiche d'ambito, le particolarità tipologiche degli immobili, sono suscettibili di essere destinate alla funzione culturale o turistica, regolata da apposita convenzione (VL-VSU);
- 3) quelle per le quali è prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici e la conservazione dell'intero organismo (VL-VL).

In tutti i casi gli interventi ammessi hanno la finalità di attuare il restauro conservativo. In specifici casi esclusivamente per usi alberghieri, sono ammessi incrementi volumetrici per il raggiungimento di adeguati livelli di scala e di funzionalità. Si tratta dei Castelli a condizione che l'incremento del numero delle camere non contrasti con l'assoluta tutela tipologica degli edifici e del Conservatorio dei Fieschi, che dotato di ampia area di pertinenza, può aspirare ad un ruolo ricettivo significativo.

Gli incrementi volumetrici, in entrambi i casi tali da portare le strutture sulla soglia delle 100 camere complessive, sono ovviamente vincolati, per convenzione, alla destinazione e debbono essere attuati con la più scrupolosa attenzione all'inserimento nei siti, senza compromettere la leggibilità degli organismi nel loro complesso e nelle singole parti.

CAPITOLO 11.6
AMBITI DI CONSERVAZIONE.
INDUSTRIALI/ARTIGIANALI.
AC(DA).

Si tratta di quelle aree ove sono presenti attività di tipo artigianale e/o industriale e che pur trovando la loro collocazione in diverse aree del Comune, in prevalenza sono collocate in località Valle Ragone a Riva di Levante e Trigoso.

Il Comune di Sestri Levante è stato da circa un secolo interessato dall'insediamento di strutture industriali di importanza strategica per il comprensorio del Tigullio, indice del ruolo fondamentale a livello occupazionale svolto dall'industria nel territorio comunale.

Ricordiamo in tal senso le aree dell'ex tubificio FIT, oggi in dismissione, la Fincantieri e le aree degli impianti ARINOX-FINARVEDI (ex acciaieria FIT).

L'occupazione legata all'industria ha per anni condizionato significativamente lo sviluppo della città, tanto che il tessuto industriale è fortemente integrato nel tessuto edilizio.

L'apparente contraddizione della incompatibilità tra l'industria manifatturiera e l'industria del turismo ha di fatto condizionato le scelte compiute in campo urbanistico. Da un lato la difesa dei posti di lavoro nell'industria e dall'altro la costante necessità di accrescere l'offerta turistica hanno spesso condotto a scelte mediate che hanno consentito una evoluzione comunque positiva.

Nell'apparato normativo della Struttura del P.U.C. relativa agli ambiti AC(DA) si è inteso favorire la ristrutturazione dei manufatti esistenti in quelle aree (Valle Ragone) ove le condizioni dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione degli immobili, delle aree e della viabilità. Le indicazioni normative sono contenute all'Art.29 della Struttura del P.U.C.

Appartengono agli ambiti di conservazione le strutture indicate all'Art.29.1 della Struttura del P.U.C., per i sottoambiti di cui al punto "b" del citato articolo in particolare:

- AC(DA/1) (impianti miniere di Libiola) soggetta a P.U.O.
- AC(DA/8A) (Trafilerie Segesta) soggetta a P.U.O.
- AC(DA/8B) (capannone incompiuto) soggetto a P.U.O.
- AC(DA/9) (capannone Stagnaro)
- AC(DA/10) (Fonderie Rossi)

Si tratta di impianti industriali dismessi o in contrasto con l'ambiente, o situati in aree sensibili sotto l'aspetto idraulico, per i quali la Struttura del P.U.C. indica i modi per il loro recupero, ferma restando la loro destinazione d'uso, o la completa demolizione con ricostruzione di una percentuale del volume esistente da destinare a funzioni residenziali.

Per gli ambiti di cui all'Art.29.2 della Struttura del P.U.C. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI PER LA CANTIERISTICA, FINCANTIERI E AREE FINARVEDI DI RIVA TRIGOSO, il piano necessariamente tiene conto delle esigenze di sviluppo, di cui tali industrie hanno bisogno.

Pertanto si e' inteso favorire lo sviluppo e l'organizzazione delle attrezzature e delle lavorazioni che si svolgono all'interno dei perimetri delle aziende, con procedure semplificate onde non intralciare i processi produttivi.

La zona di Riva di Levante su cui sono presenti le strutture della FINCANTIERI e' caratterizzata da un sistema edilizio che in parte conserva i connotati strutturali di tessuto omogeneo. La presenza "incombente" del cantiere navale ha caratterizzato la crescita della zona in modo sostanziale, tanto da rendere opportuni interventi strutturali volti a creare un intorno piu' giustificato.

Nel complesso di opere di riordino di Riva Ponente rientra l'intervento sul "Cantierino" denominato con la sigla AC(DA/15). Si tratta di una struttura cantieristica che sorge in area demaniale tra l'abitato e la spiaggia.

La struttura crea uno scollamento consistente tra l'abitato e il mare e costituisce un elemento di pesante dequalificazione dell'antico borgo marinaro.

Si prevede la sua completa demolizione e la trasformazione in struttura ricettiva, con l'obiettivo di recuperare il rapporto del borgo con il mare e di valorizzare turisticamente il borgo stesso. Delle modalita' di tale intervento si parlera' piu' ampiamente al Capitolo 19.2.6 del presente documento.

CAPITOLO 11.7

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI.

Nelle zone di interesse storico-ambientale e nelle aree prossime, le unita' edilizie sono classificate in relazione alle esigenze di tutela ed alle specifiche caratteristiche nell'Art.19 della Struttura del P.U.C., come segue:

- a) edifici specialistici di rilevanza monumentale assoggettati a restauro conservativo sotto il controllo della competente Soprintendenza;
- b) edifici specialistici di rilevanza storico artistica. Si tratta di edifici in genere non vincolati sui quali sono ammessi solo interventi di restauro conservativo ai sensi dell'Art.31 lett. C, L. 457/1978;
- c) altri edifici specialistici, sui quali sono ammessi, con cautele tipiche della zona, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- d) edifici seriali di interesse storico-tipologico, per i quali la disciplina ha la finalita' di impedire l'alterazione degli elementi caratterizzanti il tipo;
- e) edifici seriali di interesse ambientale che, pur non meritevoli di tutela integrale, concorrono a formare il quadro ambientale del nucleo e per i quali la disciplina ha la finalita' di mantenere tale

caratteristica;

- f) edifici parzialmente in contrasto con l'ambiente. Si tratta di edifici che possono utilmente subire trasformazioni per essere adeguati tipologicamente e/o morfologicamente ai caratteri della zona;
- g) edifici in contrasto con l'ambiente. Si tratta di edifici che per le specifiche caratteristiche possono subire ampie trasformazioni non esclusa la demolizione e ricostruzione, per essere adeguati tipologicamente e morfologicamente all'area;
- h) organismi di villa e relative pertinenze;
- i) edifici di recente costruzione.

La disciplina contenuta nella Struttura del P.U.C., indica i gradi di intervento ammessi per classe di edificio in ambito AC(A-CE), AC(A-MA), AC(A-CO).

Sugli edifici di cui alle lettere a, b, c non sono ammessi interventi di ampliamento.

E' stata predisposta apposita cartografia in scala 1/2000 con l'individuazione della classe dell'edificio alla quale e' legata la pertinente disciplina. Tale disciplina supporta la disciplina specifica dell'ambito, che contiene i limiti di intervento previsti.

CAPITOLO 12

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE.

AR.

La strutturazione del P.U.C. individua gli ambiti di riqualificazione per integrazione edilizia AR. In particolare questi sono suddivisi in tre diverse categorie:

- gli ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale AR(B2/nn);
- gli ambiti di riqualificazione a destinazione artigianale/industriale AR(DNI/nn);
- gli ambiti di riqualificazione a destinazione ricettiva AR(TA-nn), AR(TA-VL-nn).

Gli ambiti classificati TPA(AR-N) rappresentano aree all'interno di sistemi appartenenti ad ambiti di conservazione in territorio di presidio TPA con disciplina degli ambiti di riqualificazione AR all'interno di nuclei N.

CAPITOLO 12.1

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA.

AR(B2/NN).

Si tratta di insediamenti di nuovo impianto che interessano aree inedificate o aree edificate suscettibili di interventi volti all'integrazione nell'ambito urbano.

Gli interventi sono in genere organicamente connessi ai processi di riqualificazione, che interessano le zone edificate e ne costituiscono in qualche modo il fulcro, sia per il contributo che sono chiamate a dare alla produzione di aree per servizi, sia per la capacita' di costituire polarita' o di ricostituire il sistema del verde.

Gli insediamenti sono classificati quali ambiti di riqualificazione ed hanno in genere carattere misto, comprendendo quote variabili di residenze e servizi.

In tali zone e' prevalente il ricorso a concessione convenzionata. Nella Struttura del PUC per ogni singola zona sono tracciate le prestazioni di livello urbanistico e architettonico da conseguire.

L'apparato normativo della Struttura tratta gli ambiti di riqualificazione dall'Art.26 all'Art.26.27.

Nella Struttura del P.U.C. per ogni singolo ambito e' indicato il limite volumetrico edificabile e le modalita' per la sua realizzazione, le prestazioni tipologiche ed ambientali da conseguire. Il limite volumetrico costituisce il volume massimo edificabile per ogni ambito.

L'individuazione degli ambiti di riqualificazione e' stata dettata da ragioni diverse:

-) esigenze di completamento;
-) esigenze di riqualificazione;
-) esigenze di reperimento di aree per standard;
-) miglioramento della qualita' urbana.

La disciplina dettata per queste aree confligge, in alcuni casi, sia pur marginalmente, con le perimetrazioni dei piani relativi al D.L. 180/98 convertito in Legge n. 267/98, con Legge n. 183/89 e con L.R. 9/93. Nella cartografia allegata alla Descrizione Fondativa, si sono evidenziati i livelli di criticita' di ordine geologico e idrogeologico.

Il Piano ha ovviamente tenuto conto di tali condizionamenti, come e' evidente nella cartografia e negli articoli 12.6, 12.6.1 della Struttura del P.U.C. dove per le aree sensibili sotto l'aspetto idrogeologico sono prescritte specifiche norme operative.

Una volta rimossi gli elementi di criticita', gli interventi previsti dal P.U.C. sono attuabili con le necessarie garanzie di sicurezza.

Cio' significa che gli interventi negli ambiti interessati da problemi idraulici dovranno contenere le progettazioni relative alle opere idrauliche necessarie a mitigare il rischio idraulico.

Per cio' che riguarda l'aspetto geologico, la Struttura del PUC indica le aree a rischio di frana (classe 3) e le aree in frana (classe 4). Tali aree sono disciplinate dalla pertinente normativa.

CAPITOLO 12.2

AREE CON CARATTERISTICHE DI APPARTENENZA AD AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E LORO DISCIPLINA: VARIANTI DALLE PREVISIONI RELATIVE AGLI AMBITI ENTRO I MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL PUC.

La cartografia del PUC individua due aree, riconducibili alla classificazione di ambiti di riqualificazione, per le quali il PUC instaura un regime di "attesa" dell'attuazione delle previsioni indicate ai PUNTI successivi. In tal senso nel progetto preliminare l'area in localita' S. Bartolomeo era classificata AR, l'altra in via Olanda appartiene a tale classificazione a seguito di accoglimento di osservazione ritenuta pertinente.

In tali ambiti le previsioni urbanistiche si attuano con le modalita' di cui ai paragrafi successivi, fermo restando, in ogni caso, il limite volumetrico complessivo sommatoria dei volumi di tutti gli ambiti AR(B2/nn). Ammettendo cioe' il "drenaggio" della capacita' edificatoria dagli ambiti da AR(B2/1) a AR(B2/26) all'ambito di "riserva". Nel periodo di "attesa" dell'attuazione delle norme di cui ai commi successivi, sulle aree indicate e sugli edifici in esse esistenti, si applicano le norme dello specifico ambito di appartenenza.

Per le aree da AR(B2/1) a AR(B2/26), le norme di conformita' e congruenza del PUC indicano i parametri e le particolari prescrizioni tipologiche e paesistiche di cui tenere conto nei relativi progetti, i quali dovranno essere corredati da atti unilaterali e da programmi di intervento che ne definiscano le condizioni di fattibilita' ed i tempi di realizzazione.

I progetti devono essere formati nel termine di cinque anni dalla intervenuta esecutivita' del PUC (approvazione del progetto definitivo di PUC), o su proposta del Consiglio Comunale con modalita' e tempi diversi da quelli del presente articolo attesa la classificazione AR degli ambiti.

L'inadempienza da parte dei soggetti interessati comportera' l'individuazione di un nuovo ambito con caratteristiche TRZ e la conseguente modificazione della disciplina di quelli individuati nel progetto definitivo di PUC.

Tra gli AR(B2/nn) e l'ambito di "riserva" si instaura un regime urbanistico alternativo: attraverso i procedimenti di cui al comma successivo sarà possibile apportare al PUC le opportune varianti. Qualora, decorsi i termini di cui al comma 4 del presente articolo, non si sia manifestata per uno o più AR di cui al comma 3 la volontà esplicita a realizzare gli interventi, sarà facoltà della C.A. di trasferire tutta o parte della capacità edificatoria di uno o più AR(B2nn) a quelli di "riserva".

I provvedimenti di cui ai commi precedenti costituiscono aggiornamento del PUC entro i margini di flessibilità del piano stesso e segue i procedimenti di cui all'Art.44 della L.R. 36/97.

Il PUC individua nella Struttura del progetto definitivo due aree, una delle quali nel progetto preliminare era contraddistinta con la sigla AR appartenente come classificazione agli ambiti di riqualificazione. Ed altra area oggetto di accoglimento di osservazione Tali aree potranno essere rese edificabili solo se dopo cinque anni dalla intervenuta esecutività del PUC (Art.41 L.R. 36/97) le aree appartenenti a uno o più ambiti di riqualificazione da AR(B2/1) ad AR(B2/26) non avranno attuato le previsioni pianificatorie del PUC. In tal caso su tali aree si applicano le norme di cui all'Art.26.27 della Struttura. La disciplina consente con i procedimenti della L.U.R. Art.44 di trasferire tutta o parte della volumetria prevista al nuovo ambito.

La Civica Amministrazione con provvedimento consiliare provvederà alla redistribuzione di tutta o parte delle volumetrie, all'ambito AR dagli ambiti da AR(B2/1) ad AR(B2/26) riducendo o annullando conseguentemente in tali ambiti la capacità edificatoria. Tutto ciò fermo restando i vincoli di interesse pubblico e gli obiettivi di carattere strategico indicati negli ambiti da AR(B2/1) ad AR(B2/26). In particolare sono irrinunciabili gli obiettivi mirati al reperimento di aree per parcheggi pubblici previste negli ambiti AR(B2/3), AR(B2/16), AR(B2/24). In caso di annullamento della capacità edificatoria di detti ambiti AR(B2nn), ad essi verrà assegnata la disciplina dell'ambito contiguo, fermo restando il limite volumetrico di quest'ultimo. I nuovi ambiti verranno classificati tra i distretti di trasformazione con la sigla TRZ soggetto a P.U.O..

CAPITOLO 12.3
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE.
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE.
AR(DNI/NN).

Gli ambiti di riqualificazione di tipo industriale/artigianale comprendono le aree libere, quelle parzialmente libere, o occupate da aziende che richiedono radicali interventi trasformativi. Sono trattate all'Art.29.1 della Struttura del PUC con le specifiche indicazioni dall'Art.29.4 all'Art.30.

L'obiettivo è quello di favorire la realizzazione di industrie ad alta tecnologia.

In prevalenza per la localizzazione delle nuove strutture si è indicata la località Valle Ragone, ove sono già presenti diverse aziende e dove le condizioni territoriali morfologiche e geomorfologiche non presentano gradi di criticità rilevanti.

In tale area si dovranno in ogni caso tenere in considerazione le criticità derivanti dall'omonimo rio.

Particolare riguardo dovrà aversi per la riqualificazione urbanistica e il riassetto vegetazionale degli ambiti.

CAPITOLO 13
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE.
TRZ.

Nelle zone appartenenti ai distretti di trasformazione l'attuazione delle previsioni urbanistiche sono soggette a P.U.O..

Si sono individuati otto distretti di trasformazione indicati con le sigle TRZ(TA-1) in localita' S. Anna, TRZ-1 in localita' S. Bartolomeo Monte Pagano, TRZ-2 Via A. Romana, Via Emilia, TRZ-3 Pila, TRZ(BS1-2) Via Nazionale, TRZ-4 Ramaia, TRZ-5 Via Mons. Vattuone, TRZ(BS6-7-8) Pila, Via Nazionale, Via Modena, TRZ(BS9) Pila, Via per Santa Vittoria.

Gli interventi di cui sopra hanno interesse strategico nell'attuazione dei programmi della C.A. e rappresentano occasioni di sviluppo economico, di riorganizzazione urbanistica e soluzione di problemi a carattere locale e sovracomunale.

L'intervento denominato TRZ(TA-1) in localita' S. Anna, prevede la realizzazione di una struttura turistico ricettiva in una zona di rilevante interesse per la C.A.

L'area in esame e' prossima al centro ed e' al confine tra le zone pregiate e le aree urbanizzate.

Rappresenta anche un'occasione di recupero e di riqualificazione di aree interessate da incendi. Infatti una delle prestazioni richieste all'intervento sara' la riqualificazione di tali aree in bosco a macchia Mediterranea.

Ulteriori prestazioni richieste all'intervento sono la riqualificazione strutturale dell'assetto urbanistico della zona, con interventi di rilevanza pubblica, quali parcheggi e verde pubblico.

L'intervento denominato TRZ-1 in localita' S. Bartolomeo Monte Pagano e' posto in prossimita' della prevista strada parco, l'area ha caratteristiche tali da poter accogliere un impianto sportivo di livello comprensoriale.

Tale previsione nasce dalla volonta' della civica amministrazione e dell'interesse del C.O.N.I. a realizzare una specifica struttura sportiva per l'atletica leggera.

Sono altresì previsti interventi edilizi con destinazione residenziale o alberghiera.

La condizione per la realizzazione delle previsioni e' l'attuazione della strada parco e la cessione al Comune delle aree necessaria alla realizzazione dell'impianto sportivo.

Senza tali presupposti viene meno la fattibilita' dell'ipotesi trasformativa.

CAPITOLO 14

INDAGINE SULL'ASSETTO VEGETAZIONALE.

Il territorio del Comune di Sestri Levante e' pari a Km². 33.333; se a questa superficie togliamo le parti urbanizzate ed i nuclei abitati (Km². 4.170) ed i versanti boscati (Km². 19.690) rimane una superficie di circa Km². 8.850 che potremo definire la superficie agricola potenzialmente utilizzabile.

Questa superficie dall'esame della carta dell'uso del suolo, viene identificata e quantificata nelle seguenti tipologie caratterizzanti l'assetto del Comune:

TESSUTO URBANO CONTINUO	KMQ. 3.660
TESSUTO URBANO DISCONTINUO	KMQ. 0.510
AREE ESTRATTIVE (ABBANDONATE)	KMQ. 0.10
DISCARICHE	KMQ. 0.20
AREE VERDI URBANE	KMQ. 0.170
AREE SPORTIVE RICREATIVE E TURISTICHE	KMQ. 0.120
SEMINATIVO SEMPLICE ED ARBORATO	KMQ. 1.470
PRATO SFALCIABILE IN USO O ABBANDONATO	KMQ. 1.830
COLTURE VARIE	KMQ. 1.420
OLIVETI	KMQ. 3.680
OLIVETI ABBANDONATI	KMQ. 0.310
PRATERIE	KMQ. 0.140
RUPI COSTIERE	KMQ. 0.530
MACCHIA MEDITERRANEA	KMQ. 5.70
PINETE	KMQ. 110
ALTRE LATIFOGLIE DECIDUE	KMQ. 2.460

Appare subito evidente che l'oliveto rappresenta la coltura caratterizzante il territorio agricolo occupando almeno il 45 % della superficie agricola potenzialmente utilizzabile, del quale soltanto Km². 0,31 e' attualmente oliveto abbandonato.

Non a caso nel 1987 in loc. Valle Ragone una ventina di olivicoltori locali hanno costituito la "COOPERATIVA OLIVICOLTORI SESTRESI" che oggi rappresenta una realta' significativa e di orientamento nella produzione agricola.

Nell'anno 2000 la cooperativa conta oltre cinquecento soci, di cui quasi quattrocento residenti nel Comune di Sestri Levante conduttori, a vario titolo, di quasi trecento ettari di oliveto di cui duecento in Sestri Levante.

Oltre l'indirizzo olivicolo i soci della cooperativa coltivano un centinaio di ettari di vigneto, di cui piu' della meta' nel Comune di Sestri Levante, oltre a circa centocinquanta ettari di seminativo di vario tipo, di cui piu' di due terzi in Sestri Levante.

Inoltre la cooperativa, intende ampliare la propria attivita' anche nel settore vivaistico (piante da frutto locale, ortive e aromatiche, con vendita delle piantine), costruendo circa mq. 200 di serre e migliorare l'attivita' di trasformazione delle olive, mettendo in opera una struttura di circa mq. 300 per l'immagazzinamento e la lavorazione delle sanse.

Dall'esame dei dati del quarto censimento generale dell'agricoltura del 1990 emerge che sul territorio del Comune di Sestri Levante operano quasi 580 aziende, di cui una quindicina con salariati, su oltre 600 ettari di superficie agricola utilizzata, di cui circa 82 ettari a seminativo di vario tipo, 130 ettari a vite, 325 ettari a olivo e 23 ettari a fruttiferi in genere ed altro.

Secondo il Registro delle Imprese della Camera di Commercio aggiornato all'ottobre 2000, risultavano iscritte 134 imprese agricole e forestali, con una netta prevalenza di coltivatori diretti (119).

Che l'olivicoltura oggi sia una attività economica rilevante nel territorio in esame e' dimostrata non solo dai dati sopracitati, ma anche dai dati storici; non dimentichiamo che sino alla seconda guerra mondiale, in Sestri Levante operavano oltre sessanta frantoi, a testimonianza di quanto sia stata radicata nella popolazione e nella cultura rurale, la coltivazione dell'oliveto.

Oggi frantoi ne esistono un paio, che pero' frangono quantitativamente molte piu' olive rispetto al passato, in quanto le olive oggi vengono portate a questi frantoi anche da zone al di fuori del territorio comunale.

Si rileva che, accanto a una indiscussa economia di scala nel far convergere la lavorazione del prodotto in due sole strutture, esiste anche il problema dello smaltimento dei residui (morchia e acque di vegetazione) di tutto il processo di trasformazione dell'oliva in olio, con conseguente concentrazione di questi prodotti che sono classificati rifiuti speciali ai sensi delle vigenti Leggi.

Nel perseguire l'obiettivo dello smaltimento dei residui di lavorazione delle olive attraverso il loro utilizzo agronomico (sulla base delle sperimentazioni avviate dal C.N.R. di Perugia) la Cooperativa Olivicoltori Sestresi non trascura la possibilita' di realizzare nuovi frantoi o di ristrutturare parte di quelli esistenti per disporre di modelli quasi a conduzione familiare a servizio di alcuni ettari di oliveto (mediamente 2-5 ettari).

Questa ipotesi di sviluppo agricolo comporta modesti interventi edilizi nel territorio rurale locale, assieme a strutture idonee per il ricovero delle reti da raccolta, per la monda delle olive, ecc., oltre agli altri usuali manufatti (deposito macchine, attrezzatura, scorte) necessari alle altre colture (vigneto, frutti del sottobosco, verde da fronda, floricoltura, attività vivaistica e altro) praticate in zona, con particolare riguardo al processo produttivo "biologico" che si sta sempre piu' affermando in tutto il contesto europeo.

La zootecnica, presente fin dagli anni sessanta con poco piu' di un centinaio di capi bovini, assume oggi nel territorio di Sestri Levante dimensioni trascurabili. E' presente con pochi casi di allevamento di ovicaprini, api, avicoltura. L'attività dell'agriturismo nel territorio comunale conta soltanto 5 imprese iscritte allo specifico Albo Regionale degli operatori agrituristici (L.R. 33/96).

Si rileva la presenza in Sestri Levante di un paio di centri sportivi con cavalli, il cui allevamento non rientra nel settore agricolo-zootecnico ma, per la particolare natura e caratteristica, e' prettamente turistico - commerciale. Il PUC tratta specificamente tale argomento con norme di tipo prestazionale.

Quasi la meta' del territorio comunale e' costituita da pinete, per lo piu' costituite da Pinus Pinaster, infettate ormai da circa un decennio dal Matsococcus Feytaudi con la conseguente diffusa moria di piante.

Della attuale superficie boscata negli ultimi dieci anni gli incendi hanno interessato circa 3 Km², che sono di fatto quelli a pineta, le cui piante, sono per la resina tra le piu' sensibili alla propagazione del fuoco, fenomeno reso ancor piu' accentuato dal fatto che molti pini marittimi sono secchi per la moria prima citata.

L'utilizzo del bosco a fini produttivi e' di difficile attuazione nonostante i molteplici sforzi di enti ed organizzazioni pubbliche e private impegnate nel trovare una destinazione di mercato del legname presente.

La funzione prevalente del bosco a Sestri Levante e' quella paesaggistica e turistica-ricreativa.

La presenza di alcuni essiccatoi di castagne rimane soltanto come testimonianza storica della coltivazione del castagno da frutto, praticata sul versante del monte Capenardo tra Villa Loto e San Bernardo fino alla meta' del secolo scorso. Oggi questi appezzamenti sono diventati ormai cedui invecchiati.

In questo contesto emerge la vulnerabilità del bosco locale rispetto al problema degli incendi boschivi. Ciò è stato oggetto di uno studio specifico della locale Comunità Montana, la quale propone una “Azione integrata di prevenzione incendi” dove si ribadisce e si puntualizza la necessità di attuare opere di carattere edilizio-ambientale, viabilità forestale e punti di approvvigionamento idrico per elicotteri e autobotti. Opere che nel complesso indiscutibilmente favoriscono il presidio del territorio boscato.

Con la Disciplina Paesistica allegata al PUC si vogliono dare precisi indirizzi per ottenere gli scopi specifici di cui ai punti successivi, oltre a considerare il paesaggio un valido strumento di marketing della produzione agricola locale.

CAPITOLO 14.1 IL TERRITORIO AGRICOLO.

Fisicamente si colloca nella parte del territorio comunale tra l'autostrada e il confine nord del Comune.

Le relazioni storiche principali avvengono con la Val Graveglia e la Val Petronio e, da qui, con la Val di Vara.

Dall'analisi storica rileviamo come le strutture rurali erano strutturate lungo i percorsi matrice con situazioni ben delineate: insediamenti di fondo valle, di crinale, di mezza costa, lungo le viabilità principali.

La dimostrazione di come il territorio agricolo fosse diffuso e correlato alle altre parti del territorio è data dai residuali spazi a vocazione agricola che troviamo nelle aree del centro e che erano proprie di un territorio rurale continuo. I condizionamenti fisici delle strutture viarie lo hanno reso “impermeabile”, innescando processi critici nella riconoscibilità dei ruoli delle varie parti del territorio.

CAPITOLO 14.2 STRUTTURE DELLA CAMPAGNA INSEDIATA.

La Struttura della campagna insediata conserva oggi un ruolo non marginale nell'immagine del Comune: la bellezza del territorio è data certamente dalle zone a rilevante valore paesistico e, in queste, delle zone a fasce olivetate che assumono sotto l'aspetto paesistico un ruolo fondamentale e caratterizzante.

La campagna coltivata si trova in prevalenza nelle zone di fondovalle, marginali al torrente Petronio e al torrente Gromolo e sui versanti collinari di minore acclività.

Nei territori meno pregiati sotto l'aspetto immobiliare la campagna ha mantenuto l'originaria vocazione agricola produttiva. Nelle aree invece maggiormente pregiate per condizioni panoramiche e per la vicinanza al centro abitato e perché servite da sufficienti infrastrutture viarie, legate ad elevati valori immobiliari, l'originaria vocazione agricola produttiva è diventata subordinata alla funzione residenziale pur senza esserne particolarmente sconvolta.

Sul territorio sono riconoscibili assetti strutturali diversi: i fondovalle e gli insediamenti di crinale e di versante.

I fondovalle sono generalmente fortemente insediati. Le parti non insediate o scarsamente insediate costituiscono cerniera e raccordo con le strutture rurali e presentano ancora, nelle parti interne, caratteri legati alla produzione.

I crinali e i versanti rappresentano il territorio rurale, sia che la loro prevalente caratteristica sia l'appartenenza a versanti o crinali insediati o versanti e crinali non insediati.

Nel primo caso e' prevalente la residenza in funzione della conduzione dei fondi o residenziale in senso stretto. I secondi rappresentano la campagna avente vocazione produttiva.

In tali ambiti trovano compimento le indicazioni progettuali operative contenute nella Struttura del PUC che derivano dalla sintesi conoscitiva del tessuto edilizio e delle caratteristiche funzionali diverse in esso insediate. Le aree destinate ad usi agricoli sono costituite da parti delle piane alluvionali e dalle pendici adiacenti. Esse sono destinate prevalentemente ad orti irrigui e, nella collina terrazzata, ad oliveto e vigneto. Esse rappresentano ancor oggi una risorsa. In limitate porzioni del territorio resistono ancora i castagneti, le cui condizioni di abbandono li rendono inidonei alla produzione e sono ormai assimilabili a boschi cedui.

Le parti piu' alte sono occupate da boschi, con prevalenza di conifere, ma anche con la presenza di cedui composti da latifoglie.

Limitate aree sono occupate da prati o pascoli di scarsa estensione e quindi scarso valore a fini produttivi.

L'organizzazione dell'uso del suolo e' correlata al reddito prodotto dalle diverse tipologie di colture, alle caratteristiche di irrigabilita' dei terreni, alla loro esposizione e al loro grado di acclivita'. Cio' comporta lo sviluppo di colture ortive in prossimita' dei nuclei e piu' lontano, gli oliveti, i vigneti ed oltre ancora il bosco e il pascolo.

Nella struttura territoriale vi e' in parte una saldatura orizzontale delle aree olivicole a quelle a bosco e pascolo che occupano, in genere, le parti piu' alte del territorio, a partire dai crinali principali.

Mentre le parti basse, irrigue, sono utilizzate, come e' ovvio, per colture piu' redditizie.

Oggi l'assetto aziendale e' segnato da una notevole polverizzazione e da un marcato frazionamento della proprieta' e presenta notevoli esigenze di riorganizzazione, tanto negli ordinamenti, quanto nella suddivisione del suolo.

E' opportuno, qualunque sia l'ottica con la quale si guarda al territorio rurale, ridurre al minimo il sostegno e l'integrazione finanziaria attraverso scelte che considerino produttive ben identificate parti di territorio, individuare attraverso indicatori che tengano conto delle condizioni tecnologiche di meccanizzazione al fine dello sfruttamento produttivo delle aree.

Ne consegue l'assunzione della centralita' dell'azienda agricola e l'esigenza di ricercare tutte le condizioni che ne favoriscano la produttivita', vale a dire che agiscano per favorire il raggiungimento di ordinamenti colturali o di dimensioni piu' consone ed autosufficienti.

La Regione Liguria con D.P.R. n. 70 del 17-07-1991, relativo al Programma Regionale di attuazione del Piano Olivicolo Nazionale, comprende Sestri Levante nelle zone ad olivicoltura valida, in grado di affrontare la concorrenza sul mercato.

Il territorio al fine di assecondare i processi in atto e stato suddiviso come indicato nei capitoli successivi.

CAPITOLO 14.3

TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (E1).

Sono identificati come territori di presidio ambientale (ambito E1) le aree destinate a colture specializzate a oliveto, le quali hanno anche rilevanza ambientale e paesistica. In queste zone e' ammessa l'edificazione di residenze e di annessi, purché effettivamente indispensabili e collegate alla conduzione del fondo.

CAPITOLO 14.4
TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (E2).

Sono identificati come territori di presidio ambientale (zone E2) le aree riservate alle coltivazioni orticole, i vigneti, floricole e vivaistiche specializzate, a pieno campo ed in serra. Si tratta, in genere, di aree irrigue di fondo valle e di versante in situazioni di acclivita' piu' favorevole. In tali territori e' ammessa l'edificazione di residenze.

Per entrambi i territori TPA(E1) e TPA(E2) e' ammessa la funzione di presidio. L'edificazione in ogni caso non potra' essere generalizzata, ma dovra' sottostare alle regole dettate dalla Disciplina Paesistica.

Tale Disciplina e' riferita prevalentemente agli ambiti appartenenti alle zone IS, NI e ID del P.T.C.P. La Disciplina Paesistica suddivide ulteriormente tali ambiti e traccia per ognuno le prestazioni e i limiti dell'edificazione, in funzione del presidio.

Per gli ambiti appartenenti alla classificazione NI vengono individuati ambiti di riqualificazione dei nuclei ove sono previsti interventi trasformativi ricompresi nei TPA. Tali ambiti sono individuati nella Struttura del PUC con la sigla TPA(AR-N). Cio' con l'obiettivo di indirizzare l'edificazione in specifici ambiti. Nella Struttura del PUC la disciplina di tali unita' urbanistiche indica diversi gradi di intervento e diversi indici qualora si intervenga nelle aree predeterminate TPA(AR-N), o qualora si intervenga nelle porzioni di margine a tali zone.

CAPITOLO 14.5

CARATTERE DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN TPA E LIMITI ALL'EDIFICAZIONE.

Tutte le costruzioni da realizzarsi in zona E1 e E2 sono soggette alla stipula di una convenzione che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, il contenuto della prestazione richiesta, le modalita' di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento.

La seguente tabella indica per ogni ambito i relativi pesi edilizi ammessi, i quali vengono indicati specificatamente nella Disciplina Paesistica.

TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE		AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA	
TPA	LIMITI VOLUMETRICI AMMESSI	APA	LIMITI DI SUPERFICIE COPERTA AMMESSI
IS-MA-1	900	IS-MA-1	300
IS-MA-2	0	IS-MA-2	0
IS-MA-3	400	IS-MA-3	0
IS-MA-4	0	IS-MA-4	0
IS-MA-5-1	0	IS-MA-5-1	100
IS-MA-5-2	700	IS-MA-5-2	300
IS-MA-5-3	0	IS-MA-5-3	(*)
IS-MA-5-4	350	IS-MA-5-4	0
IS-MA-6	450 APA	IS-MA-6	150
IS-MA-7-1	1050	IS-MA-7-1	300
IS-MA-7-2	700	IS-MA-7-2	16
IS-MA-7-3	0	IS-MA-7-3	32 (16+16)
IS-MA-7-4	300	IS-MA-7-4	16
IS-MA-7-5	1050	IS-MA-7-5	600
IS-MA-7-6	700	IS-MA-7-6	600
IS-MA-8	700	IS-MA-8	300
IS-MA-9	700	IS-MA-9	300
IS-MA-10-1	1050	IS-MA-10-1	300
IS-MA-10-2	800	IS-MA-10-2	600
IS-MA-10-3	2100	IS-MA-10-3	600
IS-MA-10-4	1750	IS-MA-10-4	300
IS-MA-11	1500	IS-MA-11	900
IS-MO-B-1	300	IS-MO-B-1	300
IS-MO-B-2	0	IS-MO-B-2	0
NI-CO1 TPA(AR-N)	900	NI-CO1	300
NI-CO2 TPA(AR-N)	800	NI-CO2	300
NI-CO3 TPA(AR-N)	900	NI-CO3	0
NI-CO4 TPA(AR-N)	900	NI-CO4	0
NI-CO5 TPA(AR-N)	1500	NI-CO5	0
NI-CO6 TPA(AR-N)	0	NI-CO6	0
IS-MA-7-3 TPA(AR-N)	300	IS-MA-7.3 TPA(AR-N)	0
ID-MO-A.1	0	ID-MO-A.1	0
ID-MO-A.2	0	ID-MO-A.2	0
ID-MO-A.3	0	ID-MO-A.3	0
ID-MO-A-4	600	ID-MO-A-4	900
ID-MA	1600	ID-MA	300
ID-CO	600	ID-CO	300

(*) Art.33.3.7, Art.35 comma b punto 8b.

CAPITOLO 14.6
TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE.
BILANCIO DELL'ATTUAZIONE DEL PUC.

Come traspare dalla lettura della disciplina paesistica il territorio di presidio appartenente agli ambiti IS del P.T.C.P. e' stato oggetto di un'attenta analisi e suddiviso in sottozone, per ognuna di queste sono stati tracciati i limiti dell'edificazione in funzione di criteri legati al valore ambientale della zona, al grado di equilibrio raggiunto, alla presenza delle urbanizzazioni ed a criteri paesistici dettati dalle regole individuate sul territorio.

Tutto cio' ha prodotto un apparato normativo che permettera' di attuare la funzione del presidio nei limiti delle regole e dei volumi indicati per singoli ambiti.

Trascorso un periodo stabilito nella Struttura del PUC all'Art.33.12 potra' tracciarsi un bilancio in termini qualitativi e quantitativi sull'attuazione del PUC. Si potra' allora valutare le eventuali ulteriori capacita' insediative.

A tal fine si e' redatto uno schema di valutazione riferito al grado di urbanizzazione raggiunto e al rispetto dei requisiti finalizzati alla funzione di presidio delle aree.

Cio' permette nel tempo di controllare l'attuazione del PUC e di graduare gli interventi ancora ammissibili, con un sufficiente grado di oggettivita'.

CAPITOLO 14.7
TERRITORI NON INSEDIABILI TNI.
BOSCATI TNI (E3) A PRATO O PASCOLO TNI (E4).

I territori non insediabili (territori E3 ed E4) sono destinati a pascolo ed a colture forestali, ovvero costituenti riserva naturale. In queste zone e' ammessa l'edificazione di soli fabbricati di servizio.

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi connessi alla fruizione dell'ambiente naturale. Ad esempio stazioni per percorsi a cavallo o per percorsi vita e punti di ristoro. Tali strutture possono essere realizzate con indici di fabbricabilita' fondiaria non superiori a 0,01 mc/mq e senza consistenti alterazioni dello stato dei luoghi e della vegetazione.

Il bosco, i prati e i pascoli non presentano caratteri tali da poter essere considerati produttivi. Pertanto la funzione APA e' esclusa dai TNI. La funzione APA e' ammessa solo in attuazione di piani ai sensi della L.R. 4/99 per aree non inferiori a 100 ettari (piani di riforestazione).

Gli interventi sull'assetto vegetazionale nei TNI dovranno attuarsi proprio attraverso tali piani e l'azione dovra' tendere alla riqualificazione del bosco sostituendo il Pinus Pinaster ed eliminando le specie non autoctone.

CAPITOLO 14.8
AMBITI DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE.

Sono le aree che interessano i complessi di Punta Manara e Punta Baffe che appartenevano alla disciplina di cui alla L.R. 18.03.1985 N. 12 modificata dalla L.R. 22.02.1995 N. 12. Esse sono delimitate per forma e dimensione nelle tavole della struttura del PUC.

L'obiettivo della disciplina di tali aree dovra' essere la tutela assoluta dei valori ambientali presenti.

CAPITOLO 14.9
AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA.
APA.

Oggi, il territorio agricolo, sia pur ridimensionato, contribuisce all'economia locale e rappresenta, in primo luogo, un valore fondamentale ambientale e paesistico da salvaguardare da ulteriori impoverimenti e da difendere nel proprio delicato assetto di stabilita'.

Pertanto sono escluse nel PUC significative riduzioni della superficie agricola esistente (sia essa insediata o non) a favore dell'espansione del sistema residenziale.

Il PUC, nella zonizzazione e relativa normativa di attuazione, individua "aree di effettiva produzione agricola" (APA), di "presidio ambientale" (TPA) e "non insediabili" (TNI) partendo dal presupposto che queste zone, oltre ad essere oggi potenzialmente vocate ad un utilizzo agricolo a tempo pieno, part-time od hobbistico, sono state di fatto antropizzate e gestite da una continua presenza dell'uomo almeno sino ai primi decenni del dopoguerra.

In generale fino ad oggi, con il P.R.G. in scadenza, pur essendo molte le zone classificate "zona agricola", l'agricoltura ed il presidio del territorio non hanno avuto un impulso positivo per diversi motivi, tra i quali non dobbiamo trascurare una scarsa sensibilita' urbanistica nel considerare l'agricoltura ed il presidio del territorio settori degni di rilievo.

Le regole della pianificazione vigente hanno complicato le procedure per potenziare od avviare imprese agricole o facilitare il presidio del territorio. Hanno determinato l'uscita o il non ingresso di imprese agricole sul mercato, o, ancora, l'abbandono di molte porzioni di territorio rurale con effetti piu' o meno marcati di degrado.

Il PUC in coerenza con la L.U.R. tende ad avviare un processo che metta in condizione gli operatori del settore agricolo e chi di fatto puo' esercitare presidio del territorio, di intervenire in modo compatibile con il territorio agricolo.

Per favorire una destinazione d'uso appropriata, si sono impostati alcuni criteri oggettivi di valutazione onde assecondare una sia pur modesta tendenza allo sviluppo di attivita' agricole.

In primo luogo viene identificata "l'impresa agricola", con accorgimenti che in generale mirano ad evitare di complicare ulteriormente il quadro di riferimento normativo per chi opera in agricoltura, riprendendo il piu' possibile concetti e criteri gia' vigenti ed affermati soprattutto dal punto di vista fiscale e previdenziale, oltre che nella normativa regionale, nazionale e comunitaria di settore.

Inoltre, in particolare, si e' tenuto conto dei "Valori medi di impiego di mano d'opera per singola coltura e per ciascun capo di bestiame" stabiliti ai sensi dell'Art.7 del D.L. 3 febbraio 1970, n. 7 per la Provincia di Genova, per determinare, in funzione della tipologia colturale praticata, la superficie minima necessaria per il dimensionamento dei manufatti tecnici consentiti.

Laddove esiste una "impresa agricola" che prevede un impiego di manodopera superiore alle 104 giornate lavorative annue (limite minimo per l'iscrizione all'INPS, ex SCAU, come impresa diretta coltivatrice ai sensi dell'Art.14 della Legge 233/90), ma non superiore alle 200, abbiamo un'impresa che potremmo definire "part-time". In questi casi viene consentita la sola realizzazione di annessi aziendali quali:

- locali accessori (tipo ufficio, zona filtro e servizi, spogliatoi);
- locali produzione e stoccaggio (tipo ricovero macchine ed attrezzi, deposito concimi, anticrittogamici, stoccaggio prodotti, ricovero animali);
- locali per la trasformazione, confezionamento, conservazione, commercializzazione del prodotto.

Quando l'impresa richiede un impiego di manodopera superiore alla 200 giornate lavorative annue e si raggiunge la cosiddetta U.L.U. (Unita' Lavorativa Uomo), così come previsto nella

Deliberazione del Consiglio Regionale della Liguria n. 123 del 17/11/92, consideriamo di trovarci di fronte ad una “impresa agricola” che potremmo definire “a tempo pieno”.

A titolo esemplificativo nell’Art.33.7 della Struttura del PUC, relativo alle aree di produzione agricola, viene riportata la superficie dei lotti da asservire, in funzione della tipologia colturale adottata, quale requisito fondamentale per realizzare annessi aziendali.

Nella realizzazione della residenza in funzione produttiva dovranno osservarsi i pertinenti parametri dei TPA.

Il numero di giornate lavorative annue e’ in funzione del tipo e qualita’ colturale praticata nella conduzione aziendale, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell’impresa devono essere accertati con un “Piano pluriennale di utilizzazione aziendale”, sulla base del quale dovra’ essere prodotto un “atto d’obbligo unilaterale” per la richiesta della concessione edilizia.

Condizione essenziale per risultare titolare di “impresa agricola” e’ di essere in possesso di Partita Iva per il regime vigente in agricoltura. Questa considerazione e’ di particolare importanza quando si parla di normativa fiscale (D.P.R. 132/78 e i decreti del Ministero delle Finanze datati 22 settembre 1978) in materia di allevamenti animali. Infatti consideriamo “attivita’ agricola” soltanto:

- l’ “allevamento condotto in totale connessione con il terreno” o “in parziale connessione con il terreno”, cioe’ quando il numero di capi allevati non supera quello risultante allevabile dalla superficie e dal tipo di terreno di cui dispone l’agricoltore, cioe’ quando il reddito imponibile per l’allevamento e’ gia’ incluso nei redditi catastali dei terreni.

Per quanto riguarda l’esercizio dell’agriturismo si ritiene di potenziarlo soprattutto attraverso la tendenza a praticare attivita’ agricola senza la quale non esiste agriturismo, che per il resto viene gia’ puntualmente normato con la L.R. 33/96.

Infine, per quanto riguarda le serre ed i manufatti ad uso agricolo, soprattutto per questi ultimi si tendono a privilegiare le tecniche di ingegneria naturalistica e particolari costruttivi tipici dei luoghi, per mitigare gli impatti ambientali ed ottenere un corretto inserimento nel paesaggio locale.

CAPITOLO 14.10

LA CARTA DELLE POTENZIALITA’ AGRICOLE PRODUTTIVE.

In merito all’individuazione delle aree di effettiva produzione agricola e’ stato elaborata un’indagine i cui elementi costitutivi sono: “LA CARTA DELLA VEGETAZIONE”, “LA CARTA DELL’ACCLIVITA’”, “LA CARTA DELL’ESPOSIZIONE DEI VERSANTI”.

Dall’indagine compiuta, si sono individuate aree potenzialmente a vocazione produttiva. Sono stati escluse le aree boscate in quanto non si e’ considerato il bosco in funzione produttiva.

Solamente in tali aree, indicate nella “CARTA DELLE POTENZIALITA’ AGRICOLE PRODUTTIVE”, opera l’Art.35.10 della Struttura del PUC ed il conseguente ricorso alla tabella che indica i limiti di superficie coperta ammessa all’interno di ciascun ambito.

In tal modo si e’ inteso introdurre un grado di flessibilita’ del PUC il quale individua nella sua Struttura alcune APA le quali oggi sono gia’ effettivamente occupate da aziende agricole.

Nel caso di apertura o riapertura di aziende agricole, e’ ammesso, nelle potenziali APA, al verificarsi delle condizioni previste dall’Art.33.7.2, procedere alle varianti da TPA ad APA.

CAPITOLO 15

RISORSE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO.

Numerose sono nel territorio comunale le risorse di interesse archeologico e le emergenze paesaggistiche, nella maggior parte dei casi individuate dal PTCP.

VALENZE STORICHE, MANUFATTI EMERGENTI E SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI (CASTELLI, ROCCHE, PIEVI) Vedi tavola della Disciplina Paesistica.

1. Miniera di rame di Libiola
2. Torre Marconi
3. Forte del Carmelo
4. Castellaro
5. Monte Castello
6. Colle Bardi
7. Rocca dell'Aquila
8. Insediamento militare
9. Sant'Anna
10. Ponte tardomedievale sulla via Aurelia
11. Passo della Moggia
12. Case Preposti
13. San Nicolo'
14. Santo Stefano
15. San Bernardo
16. Monte Rocchetto
17. Villa Soprani
18. Villa Matilde
19. Villa Cattaneo della Volta
20. Convento e Villa del Carmelo
21. Villa degli Oleandri
22. Conservatorio dei Fieschi
23. Villa Pallavicini
24. Cappella S. Sebastiano.

Il PUC individua ambiti a tutela dei manufatti e dei siti in modo da impedirne la compromissione e li destina alle funzioni che verranno stabilite d'intesa con la proprietà e le competenti Soprintendenze.

E' prescritto in queste zone il rispetto della vegetazione d'alto fusto, fatte salve le esigenze di ricerca archeologica.

Le aree così delimitate, per la loro posizione, sono suscettibili di costituire polarità di una rete di percorsi escursionistici a piedi ed a cavallo, che si estenda all'intero territorio comunale.

Particolare interesse riveste l'ampia area della Miniera di Libiola, che presenta un'importante stratificazione storica dell'attività mineraria a partire dall'Eta' del Rame ossia da circa 5.000 anni or sono.

Appare interessante attuare in tale area recuperi o calibrati mutamenti di destinazione d'uso degli edifici che non presentino particolare interesse archeologico al fine di favorire il recupero dell'intera zona.

E' auspicabile inoltre un intervento di risanamento ambientale del sito con particolare riferimento alla qualita' delle acque ed alle specie legnose.

L'area potra' essere destinata, anche in accordo con le universita' e la soprintendenza archeologica, a stage ed a programmi di scavo e studio, al turismo escursionistico mineralogico e naturalistico. A tal fine dovranno esplorarsi le strade per rendere prevalente la funzione pubblica dell'area, anche attraverso convenzioni con il privato per l'utilizzo e la gestione delle strutture di sostegno e di accoglienza.

Appartengono all'area della miniera alcuni manufatti posti in fondovalle in localita' Balicca sulla strada che da S. Vittoria conduce a Libiola e a Montedomenico.

L'eventuale trasformazione di tali immobili e' legata al risanamento ambientale dell'area della miniera.

Poiche' i manufatti in localita' Balicca si trovano in aderenza alla strada, il progetto dovra' prevederne lo spostamento e la ricollocazione in aree adiacenti appartenenti alla medesima proprieta'.

Considerato l'evidente interesse pubblico dell'area della miniera appare meritevole di considerazione l'eventualita' di poter prevedere, attivando una specifica procedura di accordo di programma, un uso dell'area anche diverso da quanto previsto all'interno della Normativa di Piano. L'attuazione di quanto detto e' comunque subordinata alla redazione di un piano di bonifica qualora gli esiti facciano emergere tali potenzialita' diverse.

Il riferimento localizzativo e' rappresentato dalle Aree Minerarie e Arco-minerarie graficamente individuate nella cartografia della Struttura allegata alle Norme di Conformita' e Congruenza.

CAPITOLO 16

SCELTE RIFERITE AI SETTORI DI INTERVENTO.

RESIDENZA.

Il sistema residenziale e' caratterizzato da una notevole presenza di seconde case e da una marcata differenza nei valori immobiliari che sono notevolmente piu' alti in prossimita' della costa.

I fabbisogni si mantengono abbastanza alti, anche se gran parte del fabbisogno afferisce situazioni di affollamento.

In conformita' alle previsioni del P.Q.R. il recupero e' suscettibile di costituire un importante terreno di azione.

L'esigenza di indirizzare il mercato abitativo si presenta problematica sotto piu' di un aspetto e comporta un complesso di azioni che eccedono il campo di operativita' del piano. In linea generale si tratta di agire per:

-) conformare la dimensione e le caratteristiche dell'offerta alla domanda di residenza primaria;
-) contenere il differenziale di redditivita' tra l'affitto della residenza per usi primari ed altri usi;
-) accrescere il demanio degli immobili destinati a far fronte alle esigenze dei segmenti piu' deboli della domanda ed alle situazioni critiche relative.

Gli strumenti che possono essere usati in modo sinergico per contenere il fabbisogno sono:

-) gli incentivi al recupero con convenzionamenti;
-) il controllo della tipologia come strumento di selezione dell'offerta;
-) la regolazione di imposte e tariffe in modo da privilegiare la residenza primaria rispetto agli altri tipi di residenza;
-) una politica di accordi con la proprieta' che miri a riservare una piccola parte dello stock a fabbisogni critici.

E' chiaro che a una maggiore capacita' di indirizzare l'uso del patrimonio esistente corrisponderebbe un minore fabbisogno di nuove costruzioni.

Per queste ultime dovrebbe comunque essere privilegiata:

-) la destinazione a residenza primaria, in regime controllato;
-) l'adozione di localizzazioni e tipologie congruenti con i caratteri della domanda;
-) una politica di attento dimensionamento temporale dell'offerta.

Si tratta di azioni ed interventi che costituiscono oggetto di specifici atti di programma dell'Amministrazione e che sono suscettibili di esser adeguati, nel tempo, alle esigenze congiunturali. Compito del Piano sembra essere quello di fornire gli strumenti perche' una politica appropriata possa essere attuata, lasciando all'Autorita' Comunale le decisioni concernenti l'attuazione.

La strumentazione del piano consente, con disposizioni normative di vario genere, qualora l'Amministrazione Comunale lo giudichi necessario:

-) di regolare meglio il controllo delle destinazioni d'uso;
-) di attivare processi di recupero agevolato convenzionato;
-) di mantenere all'offerta caratteristiche tipologiche congruenti con la domanda;
-) di attuare alcuni nuovi interventi in regime controllato indicando per essi limiti volumetrici differenziati nei casi in cui si intervenga in regime di convenzione al fine di accrescere il patrimonio di prime case.

CAPITOLO 17

SISTEMA DELLE AREE PRODUTTIVE.

L'insieme degli insediamenti industriali ed artigianali nel territorio comunale puo' essere suddiviso come segue:

-) vecchi insediamenti di carattere industriale ed artigianale interni al tessuto urbano, che possono essere a loro volta distinti in funzione delle attivita' esercitate, del grado di compatibilita' ambientale, delle esigenze di ampliamento;
-) insediamenti produttivi periferici di vecchio impianto o recenti (relativi a P.M.I.), quali gli insediamenti delle Fornaci, di Valle Ragone e lungo la valle del rio Battana;
-) Fincantieri;
-) unita' cantieristiche minori.

Le linee di intervento sono differenziate in relazione ai diversi tipi di insediamenti:

-) il perseguimento di obiettivi di riqualificazione urbana comporta l'esigenza di pervenire progressivamente allo spostamento di quelle attivita' artigianali ed industriali che per livello di emissioni, traffico generato, sottoutilizzazione degli spazi, risultino fondatamente incompatibili o inopportune da mantenere nell'ambito del tessuto cittadino. Si tratta principalmente di attivita' artigiane produttive, ma spesso anche di servizio, che potrebbero trovare, in aree esterne, migliori opportunita' insediative e soprattutto costi di gran lunga inferiori, possibilita' di ampliamenti. E' compito del Piano, in una logica di incentivazione, contribuire a creare le condizioni per lo spostamento, favorendo migliori impieghi delle vecchie sedi e garantendo una disponibilita' di aree.
-) Per gli insediamenti delle Fornaci e di Valle Ragone, che sono di recente impianto e che dovrebbero rispondere, almeno in parte, alla domanda di cui al punto precedente, si pone la questione di un adeguato collegamento, di opportune dotazioni di servizi e di parcheggi e di una compiuta definizione di tipologie compatibili con i caratteri ambientali del sito.

In particolare, l'area compresa fra le Fornaci e Valle Ragone, essendo oggetto di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica in attuazione del Patto Territoriale Tigullio-Fontanabuona, prevede la riqualificazione dell'area pur comportando un incremento della densità produttiva esistente.

-) Per quanto concerne gli insediamenti di S. Margherita di Fossalupara, localizzati nell'ambito della Fattoria Pallavicini, lungo il rio Battana, la situazione delle attività e la delicatezza dell'ambiente ne hanno suggerito il contenimento o, in alternativa, la trasformazione verso la residenza.
-) Altri insediamenti di piccole dimensioni che si trovano lungo il Petronio sono da mantenere, pur ammettendo la possibilità di modificazioni o di trasformazioni. Per l'attività presente in via della Chiusa (frantoio Bo) è ammissibile la previsione di un ampliamento, di tipo misto artigianale/residenziale.
-) Per l'unità cantieristica minore di Riva Ponente, C.N.L., sembra opportuna la trasformazione in attività alberghiera.

Tale trasformazione deve mirare al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e deve avere caratteristiche tali da rendere evidente, nei vincoli dati, il vantaggio per la collettività rispetto ad ogni altra scelta.

È pertanto necessario che gli interventi si risolvano in un profondo miglioramento delle qualità ambientali, attraverso consistenti riduzioni di superficie coperta e volumetria, generando apprezzabili disponibilità di aree per funzioni di interesse pubblico.

Circa le maggiori aree industriali occorre distinguere le diverse realtà.

-) Lo stabilimento Fincantieri a Riva, dopo un prolungato periodo di crisi è in fase di consolidamento della propria attività.
-) Le aree ARINOX posizionate a Trigoso costituiscono un complesso con non più di 600 addetti e con densità di lavoro decisamente basse, sono soggette ai ben noti interventi di trasformazione previsti dal documento di indirizzi e concretati nel P.R.U..
-) Le disponibilità spaziali delle aree di Trigoso consentono la ricollocazione della ex GILBY, già collocata nel dismesso tubificio in via Fascie.

CAPITOLO 18 RETE DELLA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE.

Di seguito vengono indicate, suddividendo il territorio comunale nelle sette macro zone che lo costituiscono, le SV totali e medie degli esercizi alimentari e di quelli non alimentari presenti attualmente in ogni zona:

- a) Zone "A" – Sestri Levante
- b) Centro Integr. Via – Sestri Levante
- c) Tessuto Urbano – Sestri Levante
- d) Zone "A" – Riva Trigoso
- e) Tessuto Urbano – Riva Trigoso
- f) Zone "A" – Frazioni
- g) Frange Extraurbane

Z O N	VIA / PIAZZA	SV ALIMENTARE				SV NON ALIMENTARE			
		< 100 MQ		> 100 MQ		< 100 MQ		> 100 MQ	
		COMPLESSIVA	MEDIA	COMPLESSIVA	MEDIA	COMPLESSIVA	MEDIA	COMPLESSIVA	MEDIA
Z.1 ^A	Asilo M. Teresa, Bo, Colombo, Dante, Della Chiusa, Lombardo, Marina di Ponente, Matteotti, Palestro, Rimembranza, XX Settembre, XXV Aprile	647	31	0	0	3.959	40	934	133
Z.2	Colombo, Dante, Fascie, Moro, Repubblica, S. Antonio, Stati Uniti, Unione Sovietica	788	46	0	0	1.962	48	0	0
Z.3	Antica Romana Occ., Antica Romana Orientale, Aurelia, Campodonico, Chiesa San Bartolomeo, Dante, Descalzo, Fascie, Fico, Latiro, Manzoni, Mazzini, Mons. Vattuone, Nazionale, N.S. Del Soccorso, Paggi, Ponte St. Stefano, Pontino, Privata Piemonte, Raffo, Roma, Sara, Sertorio, Stazione, Terzi, Traversaro, Unita' d'Italia, Urso de Segestro, Val di Canepa, Volta	3.298	46	1.726	432	9.153	59	990	330
Z.4	Aurelia, Balbi, Brigate Partigiane, Brin, Della Croce, Della Liberta', Milite Ignoto, Mons. Vattuone	460	33	0	0	396	36	0	0
Z.5	Aurelia, Balbi, Brigate Partigiane, Caboto, Del Petronio, Della Pergola, Delle Americhe, Genova, Gramsci, Piaggio, Vespucci	461	68	420	420	541	39	0	0
Z.6	Chiesa S. Vittoria, Cuneo, Villa Montedomenico, Villa S. Quilico, Villa Tassani	126	25	0	0	154	77	0	0
Z.7	Autostrada, Fabbrica e Valle, Per S. Vittoria, Vercelli, Villa Ragone	143	36	0	0	483	69	0	0
	TOTALE	5923	285	2146	852	16648	368	1924	463

La strutturazione della rete commerciale al dettaglio deve tenere conto della tendenza alla ricerca di piu' ampie dimensioni di scala e di una maggiore specializzazione tipologica e funzionale. Deve anche misurarsi con modifiche della localizzazione connesse a variazioni dei valori fondiari.

La crescita dell'insediamento, negli ultimi 20-30 anni e' stata dominata dalle espansioni residenziali, senza che all'estendersi dei quartieri corrispondesse la formazione di un adeguato

connettivo commerciale, che, del resto, ha “tempi di maturazione” probabilmente non comprimibili e deve procedere in base a convenienze compiutamente condivise dagli operatori.

Sembra di poter affermare che un disegno rispondente alle caratteristiche che la città e' venuta assumendo si debba incentrare sull'asse storico delle vie che uniscono l' "Isola" al "Ponte", sugli assi urbani che si protendono verso la periferia.

Gli assi storici e, particolarmente il tratto compreso tra l'Isola e piazza S. Antonio, tenderanno, sempre piu' ad assumere una funzione specialistica, con il consolidamento degli esercizi pubblici orientati al turismo di qualita' (boutique, ecc.).

Sembra anche ragionevole supporre ed accettare che gli esercizi per la distribuzione di beni durevoli e semidurevoli e di beni implicanti maggior consumo di spazio e/o di minor valore aggiunto, tendano a concentrarsi nelle parti semicentrali e, segnatamente, lungo la spina di via Nazionale, dove vi e' la possibilita' di accesso veicolare e sono presenti, anche se in misura insufficiente, occasioni di parcheggio e dove, senza dubbio, i valori dei suoli consentono di disporre di maggiore spazio.

In questa zona, inoltre, il Piano prevede consistenti interventi di riorganizzazione urbanistica e, di conseguenza, la creazione di economie esterne che dovrebbero costituire un sicuro incentivo.

Per i beni di largo e generale consumo e segnatamente per i prodotti alimentari, e' possibile, qualora sussista domanda insoddisfatta, pensare a strutture di medie dimensioni e all'occorrenza a complessi nei quali risulti possibile, con criteri commerciali moderni, creare centri di vendita formati da una pluralita' di esercizi.

Tali occasioni dovrebbero essere dimensionate sulle esigenze locali, anche per evitare di dar luogo ad indesiderabili flussi veicolari e richiedere rilevanti consumi di spazio, tanto di vendita, quanto di parcheggio, che si porrebbero in contrasto con le caratteristiche del sito e con le esigenze di riorganizzazione urbana.

I tempi ed i modi della formazione di piccoli poli come quelli richiamati debbono essere dimensionati alle esigenze locali in relazione alle tendenze di riorganizzazione del sistema e, all'occorrenza, stimolati offrendo specifiche opportunita' insediative per esercizi gia' operanti sul territorio comunale che intendano innalzare il loro livello di efficienza.

E' probabile che vi sia una qualche rispondenza tra questo livello di aggregazione e quello relativo all'utenza delle farmacie e che, pertanto, risulti possibile una loro organica integrazione in questo sistema semiperiferico.

Va notato che nel P.R.U. delle aree ex FIT e' prevista la realizzazione di una dotazione decisamente consistente, di commerciale misto, soprattutto riferita a beni che non comportano la necessita' di grandi superfici. E' evidente che una tale offerta puo' influire in modo rilevante sul disegno complessivo tratteggiato sopra, riducendone il grado di diffusione.

Per quanto concerne i distributori di carburante sembra opportuno favorirne nel tempo lo spostamento verso ben definite aree in corrispondenza dei principali assi di uscita dal tessuto urbano.

Le considerazioni esposte sottendono le scelte di Piano. Il progetto di Piano si limita, tuttavia, in tutti questi casi, ad assicurare ampie possibilita' di insediamento, rinviando ogni piu' particolare previsione alla disciplina settoriale.

Il PUC pur non individuando sul territorio specifiche aree da destinare al commercio, stabilisce criteri per l'individuazione futura qualora ne ricorrano le condizioni e il procedimento sara' quello dell'Art.43 della L.R. 36/97 con i criteri stabiliti dalla disciplina del commercio contenuta nella Struttura del PUC agli Artt. 36 e 36.1.

Tali principi fanno parte della flessibilita' dello strumento per individuare nel periodo della sua validita' gli spazi destinati al commercio non alimentare all'interno delle aree destinate all'artigianato.

Nel presente capitolo vengono indicate alcune zone che, sia per le caratteristiche degli immobili esistenti che per la presenza di ampi spazi di sosta e di una sufficiente viabilita' (o di facile adeguamento), possono essere a destinazione mista artigianale e commerciale.

E' il caso degli ambiti AC(DA/2/3) che, pur essendo destinati all'artigianato e piccola industria, di fatto svolgono funzioni miste artigianale/commerciale.

Il PUC prevede la possibilita', in fase di sua applicazione, di individuare all'interno delle zone con destinazione artigianale e di piccola industria spazi da destinare al commercio non alimentare.

La disciplina da applicare e' quella degli Artt. 36 e 36.1 con i parametri relativi alla TABELLA N.2.

Fermo restando che sara' possibile attuare piu' interventi commerciali non alimentari fino a una superficie di mq. 1.500 in AC(DA/2-3) e ferma restando la facolta' prevista dal PUC di realizzare superfici di vendita di mq. 300 come indicate all'Art.36 oggi ammesse, l'attivazione del procedimento, che prevede la possibilita' di introdurre negli ambiti la specifica destinazione d'uso commerciale, spetta al Consiglio Comunale su proposta del Sindaco e costituira' variante al PUC entro i margini di flessibilita' del PUC stesso.

Nel passaggio da artigianale a commerciale dovranno essere reperiti gli spazi di sosta di cui all'Art.36.1.

CAPITOLO 19

TEMA DELLE FUNZIONI TURISTICHE.

Le proposte operative del Piano di Sviluppo Turistico a suo tempo presentato dal Comune comprendono un insieme articolato di azioni che comportano rilevanti implicazioni territoriali, le piu' importanti delle quali possono essere riassunte in:

-) attribuzione di specifiche missioni ai diversi aspetti strutturali del territorio, creando senza soluzioni di continuita' molteplici elementi di attrattivitа' e di fruibilitа' attinenti le aree urbane, le aree verdi, quelle per servizi, i paesaggi, le aree turistico culturali, quelle di svago, di sport e di intrattenimento;
-) potenziamento delle strutture e delle infrastrutture, attraverso l'attivazione di investimenti, con la piena utilizzazione del territorio, la diversificazione dell'offerta di servizi e prodotti su un target allargato quantitativamente e qualitativamente, atto a consentire un allungamento della stagione turistica sopracitata.

Si e' tenuto conto per la definizione degli interventi relativi alla funzione turistica dello studio condotto dalla Quota Management agli atti del Comune.

In relazione al complesso delle azioni ipotizzate e dei valori individuati spetta al piano il compito di:

-) tutelare i sistemi naturalistici e le tracce storiche;
-) favorire la riorganizzazione delle attivita' balneari e nautiche costiere;
-) intraprendere una diffusa riqualificazione urbana con la valorizzazione dei siti, delle passeggiate, del sistema delle ville;
-) consentire la riorganizzazione e il potenziamento del sistema ricettivo;
-) in genere rendere possibili e favorire tutte le azioni previste dal piano di sviluppo e riconosciute compatibili con i caratteri dei siti, le condizioni normative ed eventuali esigenze competitive.

CAPITOLO 19.1

SISTEMA BALNEARE COSTIERO.

Rispetto al sistema delle spiagge si tratta in primo luogo di recepire oltre che le indicazioni dello Schema di Orientamento del Piano della Costa, quelle da lungo tempo avanzate dall'Amministrazione Comunale in materia di ridisegno e ripascimento delle spiagge di ponente, di tutela assoluta di quelle di Portobello, di utilizzo e valorizzazione di quelle di Riva.

Nella Baia delle Favole gli interventi devono tendere alla definizione dei principi di riorganizzazione degli usi della fascia costiera, alla sua difesa idraulica, a connettere l'insieme delle opere marittime e di quelle a terra in un sistema atto a salvaguardare l'ambiente e a contenere i fenomeni di degrado, alla estensione della passeggiata verso ponente, a formare un moderno complesso balneare, alla riqualificazione e riorganizzazione delle opportunit  esistenti per la pesca e la nautica da diporto.

In tal senso e' importante il progetto di difesa della costa approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici, in fase di piena attuazione che, recuperando l'antica linea di costa, consentira' il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra nel rispetto del contesto paesistico ambientale di pregio.

Per l'ambito di Portobello e Punta Manara il complesso degli interventi deve tendere a valorizzare l'ecosistema costiero locale eliminando i fattori di disturbo e compromissione, migliorandone e regolandone la fruizione pubblica, qualificandone l'immagine in relazione alle esigenze dei turisti e dei residenti.

L'ambito compreso tra Punta Manara e Vallegrande, compresa quindi Riva, e' destinato ad attivita' connesse alla balneazione o ad esse complementari.

Nella zona e' prescritta la tutela e la valorizzazione dell'ecosistema costiero, l'eliminazione dei fattori di disturbo e di compromissione, la difesa dell'equilibrio idraulico.

Deve altres  essere migliorata e regolata la fruizione pubblica delle risorse costiere, anche mediante la riqualificazione della passeggiata, la razionalizzazione e lo sviluppo di una qualificata funzione balneare, nel massimo rispetto della liberta' di accesso agli arenili.

Le costruzioni devono essere limitate allo stretto indispensabile per assicurare l'effettivo e libero uso pubblico delle aree.

CAPITOLO 19.2

RIASSETTO DELLE STRUTTURE RICETTIVE.

Non poche strutture ricettive presentano caratteri inadeguati per sostenere efficacemente il moderno mercato turistico. Per alcune di queste strutture, ove sono previste integrazioni volumetriche finalizzate all'ampliamento della capacita' ricettiva, risultera' piuttosto complesso il loro ampliamento, dal momento che esse occupano lotti densamente edificati.

Da un'attenta analisi conoscitiva delle singole situazioni, vi possono pero' essere ancora spazi che consentono il raggiungimento dell'obiettivo del potenziamento, anche e soprattutto attraverso opere di riqualificazione tipologica delle singole realta'.

Nella valutazione dell'efficienza vanno considerate:

-) la dimensione di scala deve essere tale da consentire di ospitare flussi turistici organizzati;
-) la dotazione di spazi di servizio e di attrezzature complementari;
-) la disponibilita' di aree;
-) l'adeguatezza strutturale degli edifici nei quali sono ospitate le funzioni ricettive;
-) piu' in generale, la rispondenza a requisiti richiesti dagli specifici segmenti di domanda.

Si deve riconoscere, d'altra parte, che il sistema alberghiero non può essere efficacemente tutelato come risorsa di interesse generale, spesso situata in posizioni irripetibili, se non con disposizioni tali da assicurare che nel tempo gli immobili mantengano la loro destinazione d'uso. Il carattere particolare della funzione alberghiera è sancito, tra l'altro, da numerose leggi, a partire da quella relativa agli interventi per le celebrazioni Colombiane, che ha consentito la qualificazione della funzione ricettiva alberghiera come servizio pubblico essenziale, alla L.R. n. 25/1993, alla L.R. n. 25/1995, oltre che alle specifiche disposizioni in materia.

Il Piano, di conseguenza, prevede il mantenimento della destinazione d'uso per tutti gli immobili che hanno ragionevole suscettività di uso alberghiero, in relazione alle caratteristiche tipologiche, a quelle posizionali, alla dimensione, ai rapporti con il lotto e con il tessuto urbano.

Per gli immobili vincolati ad uso alberghiero sono previste, ove consentito dalla situazione locale, possibilità di incremento differenziate a seconda delle specifiche situazioni e zone, ma, in genere, commisurate ad un massimo del 50% del volume esistente.

Un ruolo di particolare importanza per la ricettività è attribuito agli organismi di villa. Assieme ai Castelli e a Villa Balbi, già destinati a funzioni ricettive, un'altra struttura è stata ritenuta suscettibile d'uso turistico-ricettivo e cioè il Conservatorio dei Fieschi.

Nei casi di Villa Rimassa e Villa Chiarella la qualità degli organismi e dei rispettivi ambiti, unita all'esigenza di favorire la conservazione attiva delle strutture, induce a consentirne un uso a fini turistico ricettivo ammettendo in entrambi i casi un incremento volumetrico a tal fine destinato con tipologia e localizzazione consone alla qualità ambientale dei luoghi.

CAPITOLO 19.2.1

VILLA BALBI.

Gli interventi di ampliamento della struttura denominata VILLA BALBI saranno ammissibili in un contesto di riqualificazione tipologica del corpo posizionato tra l'edificio storico e quello di recente edificazione.

È inoltre prevista la possibilità di realizzare un'autorimessa interamente meccanizzata (non sono ammesse piste) nell'area libera non interessata dalle rilevanti emergenze arboree.

CAPITOLO 19.2.2

GRAND HOTEL DEI CASTELLI.

Il GRAND HOTEL DEI CASTELLI, pur a fronte di un rilevante ingombro volumetrico, presenta una capacità ricettiva limitata e difficoltà di ristrutturazione senza compromissione dei caratteri tipologici ed architettonici.

Tale situazione rappresenta una notevole limitazione dell'offerta turistico ricettiva della città, al cui interno i Castelli si pongono come una potenzialità d'eccellenza.

La Struttura del PUC ha previsto per l'immobile interventi di tipo conservativo, che tutelano la sua permanenza e consentono una modesta possibilità di riorganizzazione funzionale.

Tuttavia, le verifiche e le simulazioni progettuali sviluppate in sede di progetto preliminare di P.U.C. consentono di non escludere un potenziamento dell'azienda, fino al raggiungimento di uno standard quantitativo adeguato al target di mercato cui è vocata rivolgersi.

L'estrema delicatezza ambientale del sito e la forte caratterizzazione architettonica del complesso, inducono peraltro a circoscrivere tale ipotesi entro limiti assai precisi, la cui definizione necessita di ulteriori approfondimenti.

A tal fine si delineano di seguito le modalità attuative atte a perseguire l'eventuale potenziamento ed i criteri guida a cui la progettazione dovrà attenersi.

MODALITA' ATTUATIVE

Il procedimento finalizzato a consentire il potenziamento della struttura ricettiva sarà attivato, su iniziativa della Amministrazione Comunale, mediante la proposizione di una variante al PUC ex Art.44 della L.U.R., che individui l'ambito AC(TA-VL 1) quale Distretto di Trasformazione da assoggettare a PUO. Il PUO sarà sottoposto al procedimento concertativo della conferenza dei servizi ai sensi dell'Art.59 della L.U.R. n.36/97 e S.M.I..

CRITERI GUIDA

- Il PUO sarà esteso all'intero ambito AC(TA-VL 1)
- La destinazione del complesso sarà esclusivamente di tipo alberghiero tradizionale, così come definito dall'Art.27 delle Norme di Conformità e Congruenza.
- Gli interventi di nuova edificazione saranno limitati a quanto strettamente indispensabile al raggiungimento di idonei standard qualitativi e quantitativi dell'offerta ricettiva da definirsi con apposito studio di fattibilità.
- Il potenziamento ed il miglioramento qualitativo della ricettività dovrà essere perseguito innanzi tutto attraverso il recupero e miglior utilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto dei loro caratteri tipologici e architettonici.
- Gli interventi di nuova edificazione non potranno interessare l'ambito disciplinato come IS-CE dal PTCP. In particolare l'edificazione dovrà svilupparsi nello spazio libero indicato con (*1) nelle tavole della struttura di P.U.C..
- La progettazione dovrà garantire l'assenza di interferenze visive con i Manufatti Emergenti (ME) indicati dal P.T.C.P.. Dovrà inoltre garantire ampie cortine di verde interposte tra i fabbricati. A tal fine dovranno essere prodotti studi che dimostrino l'effetto visivo dei manufatti da S. Anna e dalla testata del molo portuale e dalla perpendicolare verso mare di via Torino, cioè al fine di valutare la compatibilità ambientale della nuova edificazione.
- I materiali e i particolari di finitura saranno in generale conformati alle indicazioni del PUC per gli ambiti AC (A-CE).
- La progettazione porrà particolare cura alla salvaguardia e ripristino del verde, sia nelle sistemazioni esterne, sia quale caratteristico elemento di mitigazione dei fronti edificati.
- Contenuto essenziale della Convenzione attuativa sarà il ripristino e la disciplina dell'uso pubblico della passeggiata pedonale di periplo della penisola.
- Le ulteriori prestazioni convenzionali riguarderanno il concorso diretto o tramite monetizzazione al fine della realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal P.U.C. a supporto del centro storico.

CAPITOLO 19.2.3 VILLA CHIARELLA.

VILLA CHIARELLA occupa una posizione sopraelevata in prossimità del casello autostradale e prospetta sulla valletta del Rio Battana, occupata da edifici industriali, ma suscettibile di riqualificazione. La posizione del complesso consiglia di ricercare una collocazione della nuova struttura adeguata alle caratteristiche dell'ambiente.

CAPITOLO 19.2.4
CONSERVATORIO DEI FIESCHI.

Il complesso del CONSERVATORIO DEI FIESCHI, con i fabbricati e le aree che lo compongono, appare suscettibile di dar luogo ad un complesso ricettivo di un certo interesse, particolarmente se portato ad una scala dimensionale adeguata. Tanto le caratteristiche del sito, quanto la specifica disciplina paesistica (NI-CO) sembrano consentire la previsione di incrementi volumetrici, nel quadro di una destinazione alberghiera dell'intero complesso.

CAPITOLO 19.2.5
PRU AREA EX FIT.

Tra le previsioni che interessano il sistema alberghiero riveste particolare importanza quella compresa nel PRU dell'area ex FIT, nella quale si prevede, come noto, l'insediamento di una pluralità di funzioni residenziali e terziarie, con la presenza di almeno 150 posti letto a destinazione turistico-ricettiva.

CAPITOLO 19.2.6
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RIVA PONENTE.
“CANTIERINO”.
AC(DA/15).

L'area è attualmente occupata da un cantiere navale, la struttura è a diretto contatto con il tessuto residenziale, obiettivo della norma è la conversione della struttura da industriale legata alla cantieristica da diporto in alberghiera.

L'intervento proposto ha valenza di riqualificazione di un'area, altrimenti avulsa dal contesto, ricreando la continuità del tessuto edilizio.

Nell'obiettivo di riqualificare l'abitato di Riva Trigoso, una volta raggiunte le intese tra Demanio (proprietario dell'area) e Comune, sarà possibile nell'area apportare la variante di cui all'Art.39 della Struttura del P.U.C., si prevedono due soluzioni entrambe ritenute compatibili:

-) la prima prevede la completa demolizione del cantiere e la sua riclassificazione come area VSQ destinata alla prosecuzione delle aree della passeggiata a mare e spazi verdi di uso pubblico di socializzazione e di riqualificazione del rapporto tra aree edificate del nucleo e il mare, cioè attraverso un progetto di opera pubblica di iniziativa comunale procedimento Art.43 L.U.R..
-) la seconda soluzione prevede:
 - a) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (Art.3 comma 3.8) secondo i parametri di seguito indicati, si attuano con concessione edilizia di tipo convenzionato subordinata alla destinazione d'uso alberghiera. La destinazione d'uso alberghiera è ricompresa tra quelle di cui all'Art.3 della L.R. n. 11 del 1982 e S.M.I.
 - b) La convenzione dovrà contenere le modalità di cessione delle aree per la realizzazione della prosecuzione della passeggiata a mare, interamente pedonale.
 - c) Gli spazi per parcheggi privati dovranno essere realizzati in struttura al di sotto dei fabbricati e potranno estendersi all'intera area del comparto, anche al di sotto della prosecuzione della passeggiata a mare; dovrà essere resa pertinenziale alla struttura ricettiva la quantità minima di un posto auto per ogni camera.
 - d) Gli spazi per parcheggio pubblico nella quantità minima di mq. 5 ogni mc. 80 potranno essere realizzati sul lato nord su via B. Brin.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Il nuovo intervento con destinazione d'uso alberghiera dovrà creare un nuovo insediamento sul fronte a mare con le caratteristiche tipologiche della schiera, avendo l'accortezza di realizzare un profilo degli edifici con altezze diverse, realizzare quindi, un distacco dalla spiaggia libero da costruzioni sul quale verrà data continuità alla passeggiata a mare di ponente.

Verranno creati dei distacchi tra gli edifici a mezzo di porticati rendendole più permeabili rispetto al mare.

E' ammessa, compatibilmente con la realizzazione degli spazi pubblici, la realizzazione di aree per servizi alberghieri complementari alla struttura (piscina, ecc.).

PARAMETRI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

INDICAZIONI PROGETTUALI				
PARAMETRI		TIPOLOGIA INTERVENTI		MODALITA' ATTUATIVE
VOL. MAX	MC. 14.000	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DELL'ESISTENTE		CONCESSIONE CONVENZIONATA CON ATTIVAZIONE DEL
N° PIANI	MIN. N. 2 MAX N. 3	SLP	MQ. 4.666	PROCEDIMENTO DI CUI
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 11.058	DENSITA' TERRITORIALE (SLP/ST)	0.422	ALL'ART.44 L.U.R.
H MAX	ML. 10.50.	R.C. 30%		IF. MC/MQ 1.30
DC. ML. 1.50	DF. ML. 3.00 (NOTA)	DS. ML. SUGLI ALLINEAMENTI ESISTENTI		SI. L'ITERO DISTRETTO
NELLA REALIZZAZIONE DI SALONI O LOCALI CHE RICHIEDESSERO ALTEZZE SUPERIORI A ML. 2.70 SI CONSIDERA AL FINE DEL CALCOLO DEL VOLUME UN'ALTEZZA VIRTUALE DI ML. 3.00 (ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA NEI SALONI ML. 5.00)				

NOTA: distanze dai fabbricati esterni all'ambito.

MODALITA' ATTUATIVE

La convenzione dovrà contenere le modalità di cessione delle aree per la realizzazione della prosecuzione della passeggiata a mare, interamente pedonale. L'ubicazione degli spazi per parcheggio pubblico nella quantità minima di mq. 5 ogni mc. 80 potranno essere realizzati sul lato nord su via B. Brin.

CAPITOLO 19.2.7

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA LOCALITA' RENA'. AR(TA-1).

L'intervento denominato AR(TA-1) Rena' e' in prossimita' della strada che collega Riva con Moneglia.

L'area e' sottomessa di circa ml. 5 rispetto alla strada stessa.

Si tratta di un'area occupata da strutture industriali dismesse, accanto a un'area della FINCANTIERI.

La proposta progettuale del distretto, avrebbe potuto interessare anche l'area a magazzini e deposito dei cantieri navali. Non e' stato pero' possibile, per le esigenze produttive del cantiere navale, ipotizzare una progettazione complessiva dell'area. La destinazione delle aree appartenenti a AR(TA-1) sara' di uso turistico. Con possibilita' di realizzare, nella porzione d'area sottomessa alla strada, parti dei servizi destinati all'albergo, parcheggi e rimessaggio barche.

In una strategia futura, lasciando a deposito l'area sottomessa alla strada, per l'area soprastante si potrebbe prevedere destinazione d'uso simile a quella indicata per AR(TA-1) in un progetto che coordini le esigenze produttive del cantiere e le esigenze di riqualificazione ambientale dell'area.

L'obiettivo che dovrà perseguire AR(TA-1) dovrà essere la riqualificazione complessiva dell'area con opere di urbanizzazione che dovranno interessare anche il nucleo di Rena'.

CAPITOLO 19.2.8 STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA. AC(TAA).

Per quanto attiene le strutture extralberghiere e particolarmente quelle all'aria aperta, che hanno nel Comune una certa consistenza, non sono previsti incrementi di ricettività'.

Le strutture si sono insediate sul territorio con casualità e sono state soggette, nel tempo, a processi di densificazione, che hanno condotto a caratterizzarle in buona parte come parchi vacanze. Si presenta oggi l'esigenza di migliorare il loro rapporto con la fruizione dell'ambiente e con gli spazi naturali. Appare tuttavia difficile promuovere una loro più opportuna rilocalizzazione. Occorre, quindi, ricercare le condizioni che rendono possibile migliorare la qualità complessiva della prestazione ricettiva.

Sussistono indubbe differenze tra le strutture localizzate tra Trigoso e il Bracco, che, con il Kon-Tiki, costituiscono un complesso ricettivo suscettibile di buona articolazione attorno al parco urbano di nuova previsione e le rimanenti strutture disperse sul territorio comunale, in prossimità del casello autostradale o in sponda destra del torrente Gromolo o a S. Anna.

Tutte queste strutture vengono confermate, anche se non appaiono caratterizzate, per motivi diversi, da buone condizioni posizionali.

CAPITOLO 19.3 TURISMO E QUALITÀ URBANA.

La qualità urbana costituisce una parte fondamentale dell'offerta turistica, pertanto il complesso di azioni intese a migliorarla sono parte essenziale di un'azione globale di rilancio del settore.

Dovrà essere posta una particolarissima cura nel miglioramento della qualità degli arredi e della vegetazione, nonché nel contenimento e nell'isolamento delle fonti di inquinamento.

Una capillare azione di recupero delle tracce storiche può costituire il coagulo di una rete di percorsi pedonali, di piccole aree a verde per il gioco ed il riposo, di connessione delle funzioni turistiche rilevanti e delle zone sportive. In questo quadro si inserisce la creazione di un sistema continuo del verde tra Sestri e Trigoso, completato dal tracciato delle piste ciclabili di nuova previsione e dalla volontà di pedonalizzazione aree storiche e opportuni ambiti costieri.

CAPITOLO 19.4 OPPORTUNITÀ EXTRAURBANE.

Il sistema delle fruizioni turistiche può contare, oltre che sulle risorse balneari, sulle rilevanti opportunità offerte dalle zone a parco naturale e dai siti agricoli di un entroterra vario e ricco di elementi di grande interesse dal punto di vista ambientale, paesaggistico, naturalistico.

In primo luogo il sistema delle aree S.I.C. di Punta Manara e Punta Baffe che occupano praticamente l'intero fronte mare dalla Penisola a Moneglia, con la sola interruzione del centro di Riva, in paesaggi di eccezionale valore tanto a grande che a piccola scala.

Il sistema ha doppia possibilita' di fruizione, tanto per escursioni via terra, quanto per escursioni via mare, data anche la difficile accessibilita' dall'alto.

Si tratta di mantenere ed attrezzare, in modo limitato e rispettoso dell'ambiente, gli antichi percorsi, restaurandone e valorizzandone le caratteristiche, individuando punti nodali di convergenza, orientando le percorrenze verso siti la cui fruizione sia compatibile con l'ambiente. Si tratta anche di strutturare la disciplina di intervento in modo da agevolare la ricerca di forme di produzione agricola che, pur mantenendo i caratteri storici del sito, siano integrabili, nei circuiti di domanda derivati dal turismo. In questo senso anche la valorizzazione dei vecchi immobili rurali per pratiche agrituristiche e l'individuazione di opportunita' connesse alla ristorazione puo' rivestire un discreto interesse.

Altri importanti poli di interesse escursionistico nel territorio sono la miniera di Libiola, le sorgenti del Gromolo e la Strada Romana che da Pietracalante sale a S. Anna.

Le miniere costituiscono testimonianza dell'attivitа' dei Liguri dall'Eta' del Rame e della ricchezza di minerali del territorio sestrese.

E' importante renderne pienamente comprensibile il senso, favorirne, almeno per parti, la percorrenza, raccogliere le testimonianze e le illustrazioni in un apposito spazio nel quale allestire una mostra permanente.

E' prevista inoltre la possibilita', di favorire la trasformazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti all'interno della miniera, da destinare ad attrezzature destinate al turismo escursionistico e didattico.

Le miniere di Libiola costituiscono pertanto un'occasione escursionistica e culturale importante che deve essere protetta e valorizzata e che puo' proseguire fino alle sorgenti del Gromolo e da qui fino al sito preistorico di Pian del Lago in Comune di Casarza Ligure.

La strada romana che, con i relativi ponti, si snoda in un ambiente di grande fascino paesaggistico costituisce a sua volta un percorso da restaurare e valorizzare.

L'insieme del territorio rurale presenta vari gradi di interesse turistico in relazione a differenti paesaggi:

-) zone alte collinari e montane interessate da boschi e macchia mediterranea, che occupano tutte le fasce di crinale e parte delle pendici, costituiscono un ambito naturale molto esteso e di grande valore ambientale e paesistico, suscettibile di ampio uso escursionistico e sportivo;
 -) zone di media collina coltivate a olivo e a vite alle quali appartengono gli antichi insediamenti rurali. Queste aree, discretamente estese e con produzioni tipiche, possono costituire il supporto di circuiti agrituristiche, fondati sulla valorizzazione ed il recupero di vecchi fabbricati rurali, sulla integrazione delle occasioni fruttive e commerciali con la rete dei percorsi storici, che collegano i centri alle colture e alle aree boscate.
- Piu' in generale, e' possibile pensare ad una organica valorizzazione dei vecchi percorsi (che, tra l'altro, possono costituire circuiti per l'equitazione) e alla creazione, in corrispondenza di singolarita' aziendali, geografiche o insediative, di occasioni di ristoro, di alloggio e di scambio dei prodotti agricoli locali da parte dei produttori e loro organizzazioni;
-) rive dei corsi d'acqua lungo i quali e' possibile ricavare occasioni di percorrenza o almeno di accesso a microambiti locali.

Anche la chiusura dell'anello che collega tra loro le frazioni puo' costituire un circuito veicolare di sicuro interesse le cui intersezioni con il sistema delle antiche mulattiere puo' dar luogo ad aree attrezzate e ad occasioni di svago.

CAPITOLO 19.4.1 CANTINE MULINETTI.

L'area, e' inserita in un sistema caratterizzato da insediamenti di tipo sparso di elevato pregio ambientale. Parte dell'area ricade in zona ad insediamenti sparsi con regime di conservazione e altra parte in regime di mantenimento a seguito di variante al P.T.C.P..

L'area appartiene in parte al p. SIC (IT 1333308) (D.M. 03/04/2000) per il quale e' stato predisposto apposito studio esteso all'intero sistema di Punta Manara. Da questo studio emergono le compatibilita' dell'area con le trasformazioni proposte.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA p. SIC (IT 1333308) PUNTA MANARA

Nell'area interessata dalla valutazione di incidenza si trovano due specie elencate nell'allegato II della direttiva 92/43 CEE (*Speleomantes strinatii*, *Lucanus cervus*), due specie di uccelli tutelati ai sensi dell'allegato I della direttiva 409/79 CEE (*Emberiza hortulana*, *Lanius collurio*) ed alcune specie vegetali endemiche o di notevole interesse biogeografico. L'area e' inoltre confinante con quella in cui e' stata segnalata una specie di interesse prioritario per la comunita' europea (allegato II, dir. 92/43) ovvero *Callimorpha quadripunctata* (ora *Euplagia quadripuctaria*): pertanto il territorio oggetto del progetto puo' probabilmente giocare un ruolo trofico e riproduttivo anche per questa specie prioritaria.

L'area comprende attualmente zone ad oliveto (in parte abbandonate), zone utilizzate per uso agricolo e boschi prevalentemente di conifere.

Ai fini della conservazione dei valori naturalistici oggetto della valutazione di incidenza, l'area dovrebbe essere gestita nella seguente maniera:

- 1) **nelle zone a uliveto** (abbandonato o non) devono essere mantenute le zone ecotonali attualmente presenti (zone di confine bosco/uliveti uliveti/seminativi) e deve essere impedito o limitato lo sviluppo eccessivo della vegetazione arborea (sebbene sia opportuno il mantenimento di radi alberi vetusti, ove esistenti) ed effettuato uno sfalcio periodico delle aree prative;
- 2) **nelle zone boscate** devono essere evitati interventi od opere che alterino il sottobosco e l'abbattimento di alberi vetusti di latifoglie, soprattutto in prossimita' dei corsi d'acqua o degli avvallamenti in cui scorre l'acqua piovana;
- 3) **in entrambe le zone** sono sconsigliati tutti quegli interventi che possano portare ad un inaridimento dei suoli, alla distruzione, l'alterazione o la cementificazione dei muretti a secco. Devono essere evitate anche l'alterazione dello stato superficiale dei suoli e l'introduzione di specie alloctone. Infine i ceppi degli alberi tagliati devono essere mantenuti in situ.

Valutazione di incidenza.

Sulla base del modello gestionale su esposto, si ritiene che:

- la variante da IS-CE a IS-MA e' compatibile con la conservazione dei valori naturalistici per cui e' prevista la valutazione di incidenza. All'interno dell'IS-MA gli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonche' di adeguamento delle infrastrutture, di attrezzature ed impianti dovranno pero' essere effettuati nel rispetto delle forme insediative attuali e non dovranno implicare ne' richiedere la realizzazione di una ampia rete infrastrutturale e tecnologica. Dovranno anche essere mantenuti gli alberi vetusti presenti e dovra' essere prevista una gestione della vegetazione tale per cui, a regime, giunga ad ottenere una densita' di alberi maturi (preferibilmente appartenenti al genere *Quercus*) pari a 10 per ettaro necessari per mantenere alto il livello di biodiversita'. I ceppi di alberi di latifoglie (tagliati o morti per cause naturali) devono essere mantenuti in situ ai fini della conservazione del *Lucanus cervus*. Non

sono prioritari invece i problemi di conservazione relativi a *Lanius collurio* ed *Emberiza hortulana*, in quanto queste specie, sebbene in rarefazione in Liguria, sono abbondantemente diffuse nel territorio di Punta Manara.

- Per quanto riguarda le strategie di utilizzazione del territorio “Cantine di Mulinetti” si rileva che la predisposizione di una porta di ingresso e di accoglienza per i visitatori del SIC ed il mantenimento/consolidamento degli oliveti attualmente presenti appaiono interventi opportuni, i quali, anzi, possono rivestire un ruolo positivo per la promozione del sito. In questo contesto, gli edifici a destinazione alberghiera previsti dal progetto dovrebbero destinare un adeguato spazio all'accoglienza dei visitatori ed avere, comunque, attività' collegate alla promozione del SIC.
- Sono invece incompatibili con la conservazione dei valori naturalistici per cui e' prevista la valutazione di incidenza quegli interventi che portino ad una alterazione dello stato superficiale dei suoli, all'introduzione di specie alloctone o ad un'eccessiva pressione antropica sull'area. L'alterazione dello stato superficiale dei suoli deve essere evitata poiche' nella zona “Cantine di Mulinetti” e' presente l'anfibio *Speleomantes strinatii* che presenta un'ecologia che richiede aree con terreni fratturati ed affioramenti rocciosi provvisti di fessure: e' per questo motivo che, invece, i muretti a secco tradizionali costituiscono un elemento importante per la conservazione della specie. D'altra parte l'eccessiva pressione antropica potrebbe provocare fenomeni di micro-inquinamento dei suoli che risultano dannosi non solo per la specie in questione, ma anche per gli altri valori naturalistici (anche floristici) segnalati nell'area. In questo contesto l'eccessiva volumetria degli edifici (che influiscono ad elevare la pressione antropica, anche per le infrastrutture connesse) e l'allestimento di un campo di golf (difficilmente congruente con il mantenimento di alberi e ceppi e, in modo particolare, incongruente con il divieto relativo all'introduzione di specie alloctone) appaiono non compatibili con il modello gestionale del SIC emerso dagli studi.

In conclusione:

- tenuto conto dei criteri formulati nel Convegno Nazionale dell'Unione Zoologia Italiana (Sanremo, settembre 2000) circa le riduzioni di areale interne ad un SIC ammissibili per le specie dell'allegato II della direttiva 92/43 appartenenti alle categorie UICN equivalenti a quelle delle specie presenti a Punta Manara
- tenuto conto degli studi eseguiti sulle emergenze floristiche, faunistiche e vegetazionali; sulle caratteristiche di vulnerabilita', di criticita' e di incompatibilita' d'uso dell'area oggetto della valutazione di incidenza.

La variante con il procedimento dell'Art.44 della L.U.R. dovra' attenersi ai seguenti elementi progettuali ed alle indicazioni del capitolo 5) della RELAZIONE FINALE DEGLI STUDI ESEGUITI allegata alla V.I.

- 1) nell'area appartenente al p.SIC IT 1333308 sono consentiti interventi i quali non devono interessare all'interno del p.SIC superfici superiori a due ettari, sono quindi compatibili le previsioni di cui ai successivi punti 2 e 3 e le previsioni edilizie di cui all'ambito AR(B2/16 A) AR(B2/16 B) AR(B2/16 C) della struttura del PUC;
- 2) nell'area VL-VSU non e' ammessa la realizzazione di attrezzature golfistiche di nessun genere e tipo (adeguamento al DGR n. 279 del 14-03-03)
 - SOLUZIONE 1: per l'area contrassegnata con il numero 3 sono previste attrezzature connesse alla funzione turistico naturalistica, nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente punto 1. La volumetria dell'edificio previsto nella zona contrassegnata con il numero 2 deve essere contenuta in 2500 mc mentre quella relativa all'intervento contraddistinto con il numero 1 deve essere contenuta in mc. 1500.

- SOLUZIONE 2 (stralciata a seguito del DGR n. 279 del 14-03-03)

3) la gestione dell'intera area deve essere conforme alle indicazioni gestionali precedentemente riportate e devono essere mantenute le aree agricole attuali (seminativi ed uliveti) che giocano un ruolo importante nel mantenimento della biodiversità dell'area oggetto del presente studio.

CONSIDERAZIONI PER UNA STRATEGIA FUTURA DELL'AMBITO

L'ambito è di notevole importanza nell'economia del territorio comunale. Si tratta di un'ampia area con elementi strutturali agricoli che si sono conservati intatti e che presentano però gravi elementi di degrado dovuti all'abbandono ed al sottoutilizzo.

Il P.U.C. intende porre le premesse per una strategia futura di utilizzo dell'area la quale attraverso il procedimento dell'Art.44 della LUR 36/97 apparterrà agli ambiti di riqualificazione. Nell'immediato, come indicato nella Struttura del PUC, ne è prevista la conservazione.

Per la sua collocazione ed estensione, per i valori paesistici l'area ha connotati di interesse pubblico e turistico.

L'ambito è composto nella porzione pianeggiante da un sistema di aree agricole caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali di matrice rurale.

La porzione collinare appare caratterizzata da uliveti abbandonati.

L'intero ambito è servito da una strada interpodereale che lo attraversa e lungo la quale insistono alcuni edifici residenziali e di servizio all'uso agricolo.

L'uso futuro dell'area ammette la realizzazione di una struttura ricettiva secondo le seguenti ipotesi precedentemente illustrate.

SOLUZIONE 1)

Tale struttura ricettiva dovrà interessare i due siti di cui allo schema allegato ed articolarsi in più edifici, per ogni sito, organicamente rapportati tra di loro.

Più precisamente la zona alberghiera individuata con (*1) indicativamente dovrà essere dimensionata per non più di N.20 camere per una volumetria di mc. 1.500, mentre la zona alberghiera individuata con (*2), indicativamente dovrà essere dimensionata per non più di N.40 camere per una volumetria di mc. 2.500. All'interno dei ridetti limiti volumetrici troveranno posto anche i servizi comuni necessari al funzionamento dell'albergo.

INDICAZIONI PROGETTUALI				
PARAMETRI		TIPOLOGIA INTERVENTI		MODALITA' ATTUATIVE
VOL. MAX AMBITO (*1)	MC. 1.500	NUOVA COSTRUZIONE		CONCESSIONE CONVENZIONATA CON ATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ART.44 L.U.R.)
VOL. MAX AMBITO (*2)	MC. 2.500			
N° PIANI	MIN. N. 2 MAX N. 3	SLP	MQ. 1.333	
MODELLI TIPOLOGICI	(*1) MA1 (*2) MA2			
SUPERFICIE TERRITORIALE VL-VSU	MQ. 366.080	DENSITA' TERRITORIALE (SLP/ST)	0.0037	
H MAX	ML. 950	R.C. 30%		IF. MC/MQ 0.015
DC. ML. 5.00	DF. ML. 10.00	DS. ML. 5.00.		SI. MQ. 200.000

I modelli tipologici del luogo dovranno fornire i modelli a cui attingere per la progettazione del complesso alberghiero che dovrà adattarsi alla morfologia del terreno assecondandone i dislivelli. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettazione delle camere privilegiando il rapporto diretto con l'esterno.

Le zone indicativamente prescelte hanno caratteri di panoramicita' e la loro previsione d'uso, vista nel contesto del recupero ambientale dell'oliveto e delle opere manutentive e di attrezzamento dei sentieri esistenti, potra' garantire la riqualificazione dell'intera area finalizzata all'utenza turistica. Tutto cio' nel rispetto di quanto emerso dalla Valutazione di Incidenza che consente la valorizzazione delle risorse paesistico – naturalistiche del SIC.

Sono quindi compatibili interventi volti a migliorare l'accessibilita' delle aree, opere volte alla conservazione ed al reinserimento delle specie animali e vegetali, il tutto all'interno di un progetto finalizzato il quale potra' anche essere esteso ai p.SIC appartenenti a tutto il territorio comunale coordinando gli interventi volti alla loro valorizzazione. In tale eventualita' sara' opportuna la stesura di una convenzione tra il soggetto privato e la Civica Amministrazione, che indichi i modi e i termini della fruizione pubblica dell'area salvaguardando i percorsi per raggiungere la Mandrella e le circostanti localita' di rilevante interesse escursionistico.

Sotto l'aspetto paesistico e vegetazionale si dovra' recuperare, mantenere e consolidare l'oliveto comprese anche le fasce marginali all'impianto.

Saranno possibili limitati movimenti terra, tali da non alterare le caratteristiche orografiche dell'area nonche' l'equilibrio idrogeologico.

E' da escludersi la previsione indicata come compatibile nel progetto preliminare del campo per il gioco del golf.

Il procedimento per l'attivazione della variante previsto entro i gradi di flessibilita' del PUC e' quello dell'Art.44 della L.R.36/97 secondo i procedimenti in essa contenuti.

SCENARIO RICETTIVO SPORTIVO ALL. -1

CAPITOLO 19.4.2
VILLA RIMASSA.

VILLA RIMASSA presenta un complesso rurale ampio e sostanzialmente intatto, con un insieme di servizi e di annessi articolato e puo' assolvere a un interessante ruolo come struttura qualificata e per il tempo libero. La classificazione ai sensi dell'assetto insediativo del P.T.C.P. come zona PU prevede che debbano essere conservate le caratteristiche peculiari per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, la qualita' dell'edificato e i caratteri architettonici degli edifici storicamente legati alla genesi del parco, nonche' l'organizzazione complessiva dell'insieme, anche nei suoi rapporti visivi con l'intorno.

L'area e', come detto, un complesso di villa con caratteri prettamente agricoli produttivi. Nell'area sono presenti un poderoso impianto di oliveto e significative aree agricole connesse alla struttura del parco.

Il ruolo dell'area e' tendenzialmente vocato all'agricoltura, ma contemporaneamente riveste notevoli potenzialita' di fruizione pubblica.

Purtroppo il bene, per cio' che riguarda i fabbricati appartenenti alla cosı detta Esedra, e' stato frazionato e parte degli immobili venduti.

Rimane integra pero' la proprieta' del parco e degli annessi territori. Nella Struttura del P.U.C. l'indicazione per l'area nella porzione sud e' un campo pratica per il golf e minigolf. Tale indicazione, qualora attuata, potrebbe essere legata a una destinazione ricettiva del complesso finalizzata al turismo golfistico, naturalistico e gastronomico. Ammettendo tale funzione e sottoponendo la proposta alle necessarie verifiche di fattibilita', nell'area esterna alla zona PU del P.T.C.P. regionale, con i procedimenti di cui all'Art.44 della LUR, si potra' apportare al P.U.C. variante prevedendo in tale area una volumetria massima di mc. 1.500 con funzione di tipo turistico ricettiva. L'altezza dell'edificio in ogni caso non dovra' superare i due piani ed avere i caratteri tipologici della scheda MA2. La variante sara' possibile solo se l'intero complesso di villa sara' reso funzionale all'uso turistico ricettivo (tipo relais chateaux) e convenzionato per tale uso per 20 anni.

Aree di cui al comma 3, lett. C del PTC – Parchi urbani territoriali –: la disciplina contenuta negli strumenti e nei piani urbanistici comunali, e' integrata con il divieto dell'abbattimento delle alberature di alto fusto e delle altre essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona secondo le indicazioni dettate per le tutela dell'Assetto Vegetazionale del PTCP, e con l'obbligo di realizzare, unitamente alla esecuzione degli interventi consentiti, un consistente miglioramento, quantitativo e qualitativo, dell'assetto vegetazionale delle aree interessate dagli interventi stessi. Le previsioni di cui sopra dovranno essere corredate da un dettagliato rilievo planoaltimetrico indicante la posizione e le caratteristiche nonche' lo stato di conservazione delle alberature e delle specie arbustive esistenti, indicando i modi per il loro recupero e integrazione. Tutto cio' dovra' risultare da un apposito studio redatto da un agronomo.

INDICAZIONI PROGETTUALI				
PARAMETRI		TIPOLOGIA INTERVENTI		MODALITA' ATTUATIVE
VOL. MAX	MC. 1500	NUOVA COSTRUZIONE PIU' RECUPERO DELL'ESISTENTE		AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE ASSOGGETTATO A PUO (CON ATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ART.44 L.U.R.)
N° PIANI	MIN. N. 2 MAX N. 3	SLP	MQ. 500	ATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ART.44 L.U.R.)
H MAX	ML. 9.50	R.C. 30%		
DC. ML. 5.00	DF. ML. 10.00	DS. ML. 6.00		SI. L'INTERO AMBITO

CAPITOLO 19.4.3 MOTEL.

Nel tratto autostradale da Genova a La Spezia non esiste alcuna struttura tipo motel. Sestri Levante offre la localizzazione piu' idonea per una serie di motivi il primo dei quali e' che una struttura del genere deve essere pertinenza delle aree autostradali e direttamente collegata ad esse: tale problema nell'area della Riviera di Levante puo' trovare soluzione solo a Sestri Levante dove esistono ben due aree in grado di accogliere un a struttura del genere. Una di queste e' situata tra il casello autostradale ed il Gromolo: si tratta di una vasta area pianeggiante gran parte della quale gia' di proprieta' della Societa' Autostrade e della SALT. In tale area possono trovare agevolmente collocazione oltre al Motel anche aree di parcheggio, distributore di benzina, un'officina di riparazione, ecc..

Nella Struttura del P.U.C. tale area e' indicata come AR(TA-2) per la realizzazione di un motel.

CAPITOLO 19.4.4 STRUTTURA PER LA TALASSOTERAPIA.

Nell'affrontare il tema di strutture turistiche finalizzate con specifici indirizzi, bisogna ricordare che il tema di individuare sul territorio comunale un impianto specifico per la talassoterapia e' stato per lungo tempo dibattuto. Le proposte precedenti erano state localizzate in aree pubbliche sotto la passeggiata a mare nella zona di Pietracalante a diretto contatto con l'arenile, prevedendo di impegnare parte di esso con strutture fisse. Tale proposta non ha trovato consensi nell'amministrazione sestrese, la quale non ha ritenuto di privatizzare parti consistenti dell'arenile, sia pur ritenendo di fondamentale importanza per l'offerta turistica individuare un'area a tal fine destinata. Durante la preparazione del piano si e' a lungo discusso sulla localizzazione di un'area da destinare a tale attivita' senza pero' trovare riscontri sul territorio. Si sono pero' in fase preparatoria individuate alcune aree a Riva nelle aree ex Montecatini, e in localita' Pietracalante nell'area retrostante la ferrovia ai piedi della collina di S. Anna. In fase di stesura definitiva del P.U.C. il tema e' stato nuovamente affrontato e la C.A. ha ritenuto di scegliere tra le due aree a suo tempo esaminate e ritenute idonee quella nei pressi di Pietracalante tenuto conto dell'agevole accesso al mare, della possibilita' espressa dal piano di migliorare l'accessibilita' veicolare e pedonale, e della previsione di piano che ha indicato nei pressi dell'area un'importante struttura turistica TRZ(TA1). L'area e' sufficientemente ampia e appartiene ad un tessuto che puo' essere completato. L'area in oggetto contiene la previsione pianificatoria della strada finalizzata al raddoppio del sottopasso di Pietracalante, l'area indicata in cartografia su cui insiste la strada e' piu' ampia di quella effettivamente necessaria. Il progetto di variante Art.44/36 L.U.R. dovra' prevedere in accordo con la C.A. la posizione esatta della viabilita', la sua larghezza e le fasce di rispetto. Nella convenzione da stipularsi con il comune, dovra' essere prevista la cessione delle aree su cui insiste la viabilita' e quale onere la realizzazione del tratto di viabilita' nelle aree di proprieta'.

In tal senso e' ritenuta compatibile con gli obiettivi di piano, e non presenta elementi di criticita' sotto l'aspetto paesistico e ambientale di poter procedere una volta raggiunta l'intesa con l'eventuale attuatore ed effettuata la verifica di fattibilita' dell'intervento di poter procedere in attuazione dell'Art.44 della L.U.R. ad una variante al P.U.C. entro i gradi di flessibilita' stabiliti all'Art.39.

Nella redazione della variante Art.44 della LUR 36/97 il volume destinato all'intervento dovra' essere valutato in ragione degli assetti paesistici della morfologia dei terreni e in rapporto agli edifici appartenenti all'ambito ed essere destinato alla specifica destinazione. Potranno essere previste camere con destinazione alberghiera secondo le prescrizioni contenute all'Art.27 delle Norme di Conformita' e Congruenza della Struttura del PUC. L'altezza degli edifici dovra' essere contenuta in tre piani, l'autorimessa privata e' ammessa solo in struttura interrata.

CAPITOLO 20
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI.
SERVIZI DI QUARTIERE.

Il disegno dei servizi trova negli Indirizzi Strategici un prezioso quadro di riferimento, particolarmente per quanto concerne i sistemi ambientali.

Correttamente gli Indirizzi enfatizzano il ruolo del Gromolo e del Petronio e ne propongono la valorizzazione come ambiti lineari continui da riportare al massimo grado possibile di naturalità, integrandoli con percorsi ciclopedonali continui, affiancati da aree di verde pubblico e privato. Nel documento si connettono a queste due aste i sistemi geomorfologici e vegetazionali di Punta Manara e Punta Baffe e le aree collinari a nord della piana. La continuità è data dal collegamento, attraverso Cantine Molinetto e Villa Cattaneo delle aree in sponda sinistra del Gromolo, con la Mandrella, in direzione dell'Isola e dalle aree di Monte Pagano e Colle Bardi e dalle prime pendici del Bracco in direzione di Casarza. Questi elementi costituiscono corridoi ecologici ai quali si può riconnettere un sistema urbano continuo del verde pubblico attrezzato i cui elementi fondamentali, a partire da ponente, sono:

-) la passeggiata a mare con il parco dell'Isola e di seguito, attraverso la Baia del Silenzio, l'accesso al sistema di Punta Manara, che si ricollega ai percorsi che scendono in Val di Canepa, lungo la costa di Ravino, a Cantine Molinetto, a San Bartolomeo e Riva;
-) a monte i sistemi a pettine, che da via A. Romana Occidentale si spingono verso la collina (a cominciare dal parco archeologico di S. Anna);
-) più a levante, sulle sponde del Gromolo, il sistema dei servizi sportivi e le aree d'argine, nonché le aree a verde e a servizi di Pila, Lapide, Lavagnina e Santa Vittoria. Da qui alle miniere di Libiola;
-) a mare della ferrovia il grande parco nell'area ex FIT, con il complesso di Cantine Molinetto e la strada parco fino a San Bartolomeo, al Petronio, al parco del Monte Pagano e, quindi, al sistema costiero di Riva, alle aree agricole del Colle Bardi, fino al sistema di Punta Baffe e Valle Grande.

Nel complesso la dotazione appare adeguata e largamente integrata con le risorse naturali formanti il sistema del verde a scala territoriale.

Le aree scolastiche e quelle di interesse comune, sono, per quanto possibile connesse al sistema del verde. Il piano non distingue le aree destinate ad attrezzature scolastiche da quelle di interesse comune, individuandone solo indicativamente il livello di quartiere o urbano, ne specifica le destinazioni delle aree per servizi da reperire nei distretti di trasformazione e negli ambiti ritenendo opportuno rinviare alle scelte di programma della gestione amministrativa le decisioni, stante anche la difficoltà di prevedere la disponibilità relativa nel tempo dello stock di aree.

Va notato che, nel complesso, le aree scolastiche appaiono alla soglia della sufficienza se valutate con riferimento alla popolazione residente e in misura doppia in quanto comprese in zone A e B.

Il piano prevede la concentrazione della dotazione nei plessi di via Romana Occidentale, Piazza della Repubblica, via della Chiusa (scuole secondarie superiori), via Val di Canepa, San Bartolomeo e la conservazione delle sedi di Riva Levante, con una riorganizzazione complessiva delle funzioni.

Va notato che parte dell'area di pertinenza dell'edificio scolastico di Piazza Repubblica è destinata alla costruzione di un parcheggio in sottosuolo, che costituisce elemento di integrazione con la destinazione scolastica, in quanto l'area esterna alla copertura del parcheggio è destinata in gran parte ad un uso sportivo ricreativo annesso alle attività scolastiche.

Le attrezzature di interesse comune, come definite ai sensi del D.M. n. 1444/1968 risultano sufficientemente, se non largamente, dimensionate in relazione al fabbisogno.

Tradizionalmente buona e' la copertura del territorio da parte delle attrezzature religiose, per le quali e' previsto il completamento delle opere parrocchiali della chiesa di Pila in via per S. Vittoria. Le attrezzature amministrative sono prevalentemente concentrate a Sestri. Occasioni di migliore distribuzione derivano dall'attuazione del P.R.U. delle aree ex FIT e dalla progettata riqualificazione dell'ambito di via Nazionale.

Con riferimento al P.R.U. vanno infatti richiamati il recupero di immobili FIT per i nuovi uffici comunali e la localizzazione di servizi terziari quali l'INAIL.

Il sistema dei parcheggi e' articolato a diversi livelli, in relazione alla gerarchia funzionale delle esigenze. Per una descrizione particolareggiata della loro logica localizzativa si rinvia al P.U.T. Questo prevede:

-) parcheggi di interscambio da realizzarsi in prossimita' del casello autostradale e in corrispondenza della stazione FF.SS. di Sestri, in adiacenza al parco ferroviario;
-) parcheggi di corona del centro di Sestri per intercettare le auto dirette al centro stesso, al lungomare, al porto e alla penisola. Si tratta dei parcheggi ricavati sulla copertura del Gromolo, di quelli previsti dal PRU delle aree ex FIT, dal parcheggio interrato di Piazza della Repubblica e di quello di via della Chiusa (angolo via Val di Canepa);
-) parcheggi di corona del centro di Riva, ricavati alle spalle dell'area Fincantieri, lungo via Gramsci e, dove possibile, ai margini del tessuto edificato di Riva ponente e a Rena', nell'ambito della zona di trasformazione a destinazione turistica di parte dei fabbricati industriali situati a monte della strada per Moneglia e, infine, del parcheggio in via Vattuone in ampliamento dell'esistente parcheggio del cimitero di San Bartolomeo;
-) parcheggi di servizio locale, ricavati ove possibile nei tessuti saturi o derivanti da previste cessioni a seguito di interventi convenzionati, in zone di completamento e di trasformazione. Il piano, tanto attraverso previsioni dirette, quanto attraverso le indicazioni della struttura si sforza di distribuire il piu' possibile l'offerta di aree per posteggio, connettendole ai circuiti stradali locali. La realizzazione di un sistema di sensi unici puo' consentire di liberare ulteriori disponibilita' (non conteggiate) lungo le attuali sedi, con contemporaneo vantaggio della fluidita' di circolazione. Anche a tal fine dovra' essere aggiornato il P.U.T..

CAPITOLO 21

SERVIZI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE.

Il sistema dei servizi a livello urbano e territoriale comprende, nel Comune, funzioni sanitarie, scolastiche, amministrative e a verde.

La relazione tra fabbisogno ed offerta di piano evidenzia una considerevole eccedenza per quanto attiene i parchi urbani e territoriali.

La disponibilita' offerta dal piano e', infatti, per parchi, scuole superiori e sanita', di 3.743.431 mq. Tale notevole dotazione e' resa possibile anche dal progetto della Provincia di Genova di realizzare a Vallegrande un grande intervento di recupero e valorizzazione di una vasta proprieta' per finalita' naturalistiche e per attivita' all'aria aperta.

Il rapporto non e' altrettanto favorevole nel caso delle attrezzature sanitarie e di quelle per l'istruzione superiore. Per le attrezzature sanitarie, a fronte di un fabbisogno stimabile in un massimo di 60.000 mq. circa, si ha una previsione di 16.269. Nella Struttura del PUC nel progetto preliminare non si era ritenuto di ampliare l'area dell'ospedale anche in funzione del Piano Sanitario Regionale che, prevedendo l'integrazione con l'ospedale di Lavagna, non ha previsto ampliamenti della struttura sanitaria di Sestri Levante. Tra l'adozione del progetto preliminare e la stesura del Progetto Definitivo la ASL4 ha manifestato l'intenzione di potenziare i servizi dell'ospedale e quindi di acquistare l'immobile di Villa Laura e le aree adiacenti dalla SELECO S.r.l. societa' curatrice dell'alienazione dei beni della ex FIT al fine di potenziare la struttura

ospedaliera realizzando nell'immobile di Villa Laura una struttura per uffici e nelle aree adiacenti una nuova struttura destinata a consultorio e ambulatori a completamento della struttura ospedaliera esistente. L'area su cui insiste l'ospedale, comprese le aree di sosta e lo spazio per la nuova caserma dei Carabinieri e' di 30.258 mq.

La situazione in ogni caso anche alla luce del Piano Regionale, appare largamente sufficiente per la soddisfazione dei fabbisogni della popolazione totale e largamente congrua per la popolazione residente.

Nel caso delle strutture per l'istruzione superiore il fabbisogno, dimensionato sui residenti, e' di circa 30.750 mq., a fronte di una disponibilita' di 15.428 mq. Occorre tuttavia ricordare che le funzioni scolastiche superiori sono, nel Tigullio, assolte da altre strutture concentrate in prevalenza a Chiavari e Rapallo e che la scuola media superiore nel Comune ha indirizzi specificatamente professionali.

Benche' in astratto vi sia la possibilita' di attivare taluni indirizzi di studio, si tratta di ipotesi nel complesso marginali, salvo la scelta di corsi di relativa specializzazione, che consentano di attivare un bacino di domanda piu' ampio.

Il sistema delle aree verdi puo' contare su alcuni parchi appartenenti ad organismi di villa, di cui e' prevista l'apertura al pubblico anche attraverso rapporti di tipo convenzionale, come il Parco dei Castelli e quello di Villa Rimassa, oppure l'ampio ambito di Cantine Mulinetto. Le aree gia' pubbliche destinate a manifestazioni, in fregio a via Fasce, quelle sportive della Ramaia, il previsto parco delle attrezzature ricettive del Bracco, tra i campeggi e il Kon-Tiki, la grande area a parco del progetto della Provincia per Vallegrande, costituiscono un cospicuo patrimonio di uso pubblico atto ad integrare l'offerta turistica e largamente eccedente lo standard. Tuttavia, come si e' gia' ampiamente osservato, il sistema delle fruizioni naturali a carattere territoriale trova nel territorio di Sestri numerose altre occasioni: dalle aree protette di Punta Manara e Punta Baffe, alle zone di interesse archeologico e particolarmente quelle di S. Anna e Libiola, alle vaste aree boscate dell'interno, al sistema delle risorse costiere per la balneazione che ha una notevole estensione. Possono essere inoltre considerate terre fruibili, se opportunamente sistemate, le aree di sponda dei torrenti Gromolo e Petronio, che fanno parte del grande sistema del verde tratteggiato in precedenza.

CAPITOLO 22 URBANIZZAZIONI.

L'azione di ricomposizione degli spazi urbani cui si e' fatto piu' volte cenno costituisce uno degli obiettivi perseguiti dal Piano. Ampio spazio e' stato infatti dedicato a questo tema, tanto in sede di analisi (TAV.AN.3.nn in scala 1:5000) di tutti gli aspetti concernenti l'ambiente urbano, quanto attraverso gli abachi che contengono le prescrizioni e raccomandazioni tipologiche del Livello Puntuale, nonche' nelle indicazioni della Struttura del PUC.

In linea generale la ricomposizione degli spazi urbani si attua attraverso:

-) la realizzazione o il ridisegno degli spazi pubblici destinati alle strade e alle piazze, sia in funzione delle esigenze della viabilita' che di quelle delle percorrenze pedonali, ciclabili, dei trasporti pubblici e del decoro urbano;
-) la realizzazione dei sistemi del verde, dei servizi, dei parcheggi, che devono essere concepiti come elementi costitutivi dello spazio urbano, oltreche' nella loro funzione specifica;
-) in particolare il sistema del verde relativo alle fasce di rispetto delle infrastrutture di comunicazione, quello ripariale dei corsi d'acqua nei tratti urbani, quello di attrezzatura delle aree per il gioco, il riposo e lo sport, di completamento dei servizi pubblici, nonche' quello a carattere condominiale e privato, che deve costituire un sistema organico, quanto piu' possibile continuo e che deve essere utilizzato per ridefinire fronti, ombreggiare e disegnare spazi urbani, graduare il passaggio dagli ambiti urbani al territorio rurale;

-) l'ampliamento e l'adeguamento di servizi pubblici, che devono, in ogni caso, rispettare le indicazioni tipologiche e ricercare le piu' opportune modalita' di integrazione con gli spazi urbani sotto il profilo funzionale e visuale;
-) la realizzazione, l'ampliamento e l'adeguamento di edifici privati, che devono essere sempre attentamente indirizzati all'acquisizione di significativi miglioramenti degli spazi urbani.

Sotto il profilo delle modalita' attuative si tratta di perseguire, con i diversi modi di intervento, siano essi oggetto di ricorso a P.U.O. a concessioni convenzionate, o concessioni edilizie semplici ovvero progetti pubblici, il disegno d'insieme del piano che deve prevedere e realizzare, di volta in volta, le sistemazioni opportune.

CAPITOLO 23 INFRASTRUTTURE. VIABILITA'.

Il territorio e la citta' di Sestri Levante hanno ad oggi, almeno dal punto di vista schematico, una buona dotazione sia di strade veicolari che di percorsi pedonali a lato delle strade o indipendenti da esse. Quantitativamente troviamo strade urbane per circa 9 mq. per ogni residente, standard rientrante (apparentemente) nella norma. Lo standard scende pero' al limite inferiore della sua gamma di accettabilita' e rivela quindi inadeguatezza, se si considera la reale capacita' insediativa, assai superiore ed il carattere turistico di Sestri, dove pendolari e ospiti temporanei, con i loro veicoli, hanno un notevole peso sulla rete stradale. Vi e' inoltre da considerare che una parte non trascurabile delle carreggiate e' occupata in permanenza da auto in parcheggio (che rappresentano un forte attrito di bordo per la scorrevolezza del traffico).

Per porre rimedio a questa situazione il PUC si propone di agire, in accordo con il Piano urbano dei Parcheggi e con quello del Traffico, in tre direzioni, quella dell'aumento della quantita' degli itinerari e delle superfici stradali, nella previsione di aree di sosta e parcheggio fuori dalle sedi viarie, nella disincentivazione dell'uso dell'auto, favorendo e rendendo piu' attraenti mezzi pubblici e biciclette.

Fatto salvo quanto specificatamente indicato dal PUT e dal PUP, per quanto di competenza, ai sensi delle vigenti Leggi in materia, gli interventi generali e specifici relativi alla rete viaria ed ai parcheggi sono finalizzati a migliorare la viabilita' del traffico veicolare, a contenerne la presenza negli ambiti di interesse ambientale, a contenerne il rischio e l'inquinamento anche attraverso l'eliminazione dei punti di conflitto per l'attraversamento, delle strettoie, delle curve difficili o pericolose, a ridurre gli incroci semaforizzati, ad adottare soluzioni planoaltimetriche e impianti vegetali idonei a contenere gli impatti.

E' da perseguire nel miglior modo possibile, la separazione tra percorsi veicolari, pedonali e l'eliminazione degli incroci lungo la viabilita' di scorrimento.

CAPITOLO 23.1 TRAFFICO VEICOLARE.

I principali provvedimenti viari sono:

-) la deviazione di parte dell'Aurelia che abbandona il tratto intermedio di via Fascie (come previsto dal PRU) e dalle tavole della struttura;
-) la realizzazione di una nuova strada veicolare, ciclabile e pedonale, a sud della ferrovia e parallela a questa, da via del Petronio alla SS1. Tale via permette con notevole alleggerimento del traffico su via M. Vattuone che potrebbe anche divenire a senso unico;
-) la modifica del percorso della stessa S.S. n. 1 in corrispondenza del casello autostradale e dintorni, con nuove sistemazioni a Lapide, al casello stesso e all'incrocio con via Paggi;

-) una nuova strada a monte della ARINOX verso colle Bardi con lo scopo di facilitare il collegamento della strada delle gallerie e di Rena' con l'autostrada.

Per quel che riguarda il problema del tratto iniziale della SS n. 523 esso e' per ora confermato nella sua sede attuale. Resta esplicitamente esclusa una variante al suo percorso che comporti l'attraversamento della bella conca sotto la villa Fieschi. Puo' essere previsto un nuovo ponte sul Petronio all'altezza del depuratore di Casarza Ligure che colleghi l'eventuale tracciato sulla sponda sinistra del Petronio con la via Sara.

Per la vallata del Gromolo sono previsti miglioramenti della viabilita' in sponda destra (a partire da S. Vittoria verso mare). In particolare nel tratto piu' in basso, dovrebbe essere allargata via Terzi e costruito un nuovo ponte sul Gromolo, in modo da raggiungere, attraverso via Sedini e l'esistente sottopasso della ferrovia (da allargare), la via Aurelia. Nel tratto piu' a monte e' previsto il collegamento con il ponte sul Gromolo di vico Cuneo.

Anche per quel che riguarda il percorso secondario est-ovest, a monte della ferrovia, sono previsti miglioramenti alla sede stradale, specie a levante (via Terzi) e a ponente (via Antica Romana occidentale) con allargamenti e anche raddoppi ove possibile (in aree delle FF.SS.). All'estremita' di ponente e' previsto il raddoppio fuori sede del sottopasso di Pietracalante; per quest'opera la soluzione migliore si otterrebbe se si potesse disporre dello spazio ora occupato da un binario morto delle FF.SS., poco o per nulla usato, che si trova a monte dei binari di corsa.

Per parte della restante rete della viabilita' urbana si dovrebbero prevedere soluzioni di circolazione a senso unico, con dotazione di strisce per le biciclette e marciapiedi di misure adeguate.

Per le strade extraurbane si prevedono limitati allargamenti e rettifiche, nonche' la valorizzazione del percorso di cornice che unisce Cascine con Loto e della nuova strada che da Prato porta in Val Graveglia, attraverso la discarica RSU.

Una considerazione particolare e' stata dedicata all'area di via Nazionale, allo scopo di renderne, anche con l'inserimento di alberature, piu' piacevole (e piu' funzionale) il carattere e l'ambiente. Per raggiungere questi obiettivi, che comportano anche la formazione di sedi piu' adatte per pedoni e ciclisti, sembra utile che nella revisione del PUT si prenda in considerazione la possibilita' di introdurre nella via un senso unico di circolazione, con la eventuale sosta su un solo lato.

CAPITOLO 23.2 PARCHEGGI E SOSTA.

La mobilita' deve essere strettamente coordinata alla sosta ed al parcheggio. Nel PUC trovano quindi sostanziale conferma le scelte di PUP e PUT. Verra' peraltro favorita la formazione di piccole aree di parcheggio fuori dalle sedi stradali, in sostituzione delle molte eliminate lungo le stesse. L'aspetto delle aree di sosta e' stato oggetto di attenta considerazione: si e' infatti proposto di alberarle intensamente oppure, in alternativa o ad integrazione, di coprire i posti auto con pergolati, il che comporta il mantenimento integrale, o almeno molto esteso, della permeabilita' delle aree.

Un accento particolare viene posto sulla valorizzazione della funzione parcheggio nei pressi della stazione FF.SS. di Sestri. Qui infatti si troverebbe, ad opere concluse, su aree di varia proprieta', ma principalmente delle Ferrovie, un importante complesso di parcheggi, sia pubblici che privati, integrati da spazi per il trasporto pubblico e per la mobilita' pedonale e delle biciclette. Un altro grande parcheggio viene proposto, insieme con altre opere, a Rena', a servizio della spiaggia e delle altre attrattive turistiche e con la funzione integrativa invernale di ricovero di piccoli natanti. Rilevante interesse assumono per Riva Trigoso i due parcheggi di cornice a San Bartolomeo e in via Gramsci. Cosi' come per il capoluogo, il sistema di parcheggi di cornice in prossimita' del casello autostradale.

CAPITOLO 23.3 **LA VIABILITA' PEDONALE E CICLABILE.**

E' ben noto che Sestri Levante, con le vicine Chiavari e Lavagna, e' una delle poche localita' della Liguria dove, grazie alle aree pianeggianti e alle opportunita' che ne derivano, la bicicletta e' usata spesso e volentieri. Dati gli evidenti pregi di questa tradizione, nello schema viario e nelle sezioni stradali studiate si propongono notevoli incrementi delle piste riservate ai ciclisti, spesso su entrambi i lati delle strade e con una estensione che potrebbe superare i 20 km.

Anche i pedoni sono stati trattati con attenzione e, nelle sezioni tipo proposte, i marciapiedi sono stati sempre previsti su entrambi i lati della strada, con larghezze, ove possibile, di almeno 2,5/3 metri, che si ritengono le minime necessarie assicurare un confortevole svolgersi del traffico con poche forzate eccezioni al di sotto di tali misure.

In particolare e' da approfondire l'ipotesi di valorizzare il sottopasso pedonale della stazione di Sestri che potrebbe essere reso accessibile dalla piazza essere parzialmente allargato e reso ciclabile (e magari dotato di un deposito bici) e guadagnare quindi un carattere piu' attraente e un ruolo piu' efficace di collegamento fra le aree a monte e a valle della ferrovia. Altri sottopassi, destinati anch'essi ad attenuare l'effetto barriera prodotto dalla linea ferroviaria, potranno essere individuati. Anche profittando di strutture esistenti, all'altezza del ponte di Santo Stefano, all'inizio di via Romana orientale, a San Bartolomeo ed altrove. E' stata elaborata una cartografia la quale indica i percorsi pedonali e storici e propone un percorso ciclopedonale che li raccorda in un quadro organico di fruizione attiva del territorio.

CAPITOLO 23.4 **TRASPORTO PUBBLICO.**

Nel Tigullio un ruolo preminente nel trasporto pubblico e' svolto dalla ferrovia, che attraversa gli abitati e che ha stazioni non molto distanziate (in media una ogni 3/4 km.). Vi e' tuttavia un'esigenza di trasporto piu' frequente, piu' puntuale o destinato alle zone dell'entroterra; esigenza che e' oggi solo in minima parte soddisfatta da autoservizi pubblici.

Oltre a generare inquinamento, congestione e forte pressione sulle aree destinate a parcheggio, in particolare a bordo strada, cio' non e' certo positivo per l'immagine e il paesaggio urbano.

Si dovrebbe dunque prevedere nei collegamenti Tigullio – Genova un uso della ferrovia come servizio metropolitano e dotare le aree circostanti le stazioni FF.SS. con aree di sosta veicolare e di scambio modale razionalizzando, in particolare, frequenze e orari dei mezzi di trasporto pubblico.

CAPITOLO 23.5 **CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE.**

In conformita' alle previsioni del PUT la viabilita' principale e' classificata come segue:

-) viabilita' per S. Vittoria: strada extraurbana secondaria (lett. C, Art.2 DL 285/1992) ad unica carreggiata, con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
-) viabilita' di adduzione all'autostrada, alla SS. N. 523 auspicando il posizionamento di un casello autostradale a monte dell'abitato di Casarza Ligure per sgravare di traffico l'immissione urbana e, in previsione, una strada urbana di scorrimento (lett. D, Art.2 DL 285/1992) tra Rena' e la SS1 sul lato mare dello stabilimento ARINOX;
-) Via Antica Romana e direttrice fino allo svincolo autostradale, tratto terminale di via Nazionale, via Lungo Petronio, via Gramsci, viabilita' di raccordo della strada in galleria per Moneglia e, in previsione, strada "parco" da via del Petronio alla SS1: strada urbana di quartiere (lett. E, Art.2 DL 285/1992, di 10 livello);

-) Via Nazionale, direttrice di via Descalzo, viale Roma, via Fico, via Val di Canepa, via XX Settembre, viale delle Rimembranze, via Queirolo, trasversali di via Nazionale, via Sara, via Caboto in Riva, via M. Vattuone: strada urbana di quartiere (lett. E, Art.2 DL 285/1992, di 20 livello), ove le condizioni del traffico devono essere piu' contenute e dove si potranno definire provvedimenti particolari di regolazione.

CAPITOLO 23.6 RETI TECNOLOGICHE.

Lo stato delle reti tecnologiche risulta dalle analisi dello stato di fatto con le relative carenze, anche se la rapida obsolescenza delle informazioni richiederebbe il mantenimento di un modello descrittivo e di funzionamento della rete che sia aggiornato con continuita' e consenta simulazioni.

In particolare, per gli impianti maggiori, va segnalata la necessita' di individuare una nuova sede per il depuratore, spostandolo dall'attuale posizione e dimensionandolo anche per i comuni di Castiglione e Casarza.

La scelta del piano di contenere l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione, limita i problemi della infrastrutturazione tecnologica al sostanziale adeguamento delle reti esistenti (di per se' gia' rilevante).

Particolare attenzione deve essere riservata agli impianti elettrici, disinstallando quelli attualmente piu' vetusti a centro strada e posizionando lampioni a marciapiede o a braccio, tenendo conto della congruenza degli stessi con l'ambiente stradale. Occorre in questo caso prevedere l'interramento dei conduttori, sia per ragioni estetiche che di impatto, collocare le fonti di apprezzabili alterazioni del campo magnetico lontano dai luoghi di stazionamento di persone, curare la qualita' degli impianti in vista.

Per quanto possibile occorre procedere al riassetto delle reti con la formazione di cunicoli tecnici.

CAPITOLO 24 LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. E DISCIPLINA PAESISTICA.

La L.R. n. 36 prevede, in fase di elaborazione del PUC, di formare la disciplina paesistica di livello puntuale relativa all'intero territorio comunale.

Sono richieste considerazioni sul paesaggio rispetto alle sue componenti significative sotto il profilo tipologico e formale. Cio' al fine di garantire compatibilita' degli interventi.

La variante di P.R.G. adottata da cui il presente PUC trae origine, era corredata di schede (allegato "G") e di elaborato denominato "analisi di livello puntuale": tali elaborati vengono recepiti ed integrati rielaborando una disciplina di dettaglio supportata da un'analisi dell'esistente, contenuta nell'allegato Livello Puntuale.

Gia' nell'elaborazione del P.R.G. era stata compiuta un'attenta classificazione degli edifici esistenti, al fine del loro recupero, attraverso un'analisi dello stato di fatto, finalizzata ad evidenziarne, attraverso la ricostruzione delle fasi salienti dell'iter formativo storico, i caratteri strutturanti.

Gli edifici di interesse sono stati cosi' classificati:

- a) edificio specialistico (ex legge 1089/39);
- b) edificio specialistico con rilevanza storico-artistica;
- c) altro edificio specialistico;
- d) edificio seriale o isolato di interesse storico-tipologico;
- e) edificio seriale o isolato di interesse ambientale;

- f) edificio parzialmente in contrasto con l'ambiente;
- g) edificio in contrasto con l'ambiente;
- h) organismo di villa e relativa pertinenza;
- i) edifici di recente costruzione.

Tutto cio' consente la formulazione di un programma di recupero dell'edilizia esistente da attuarsi con interventi ben specificati.

Per i vari gruppi di edifici e' stato indicato un percorso progettuale, indicando i gradi di trasformazioni ammesse. Per ogni unita' edilizia e' stata compilata una scheda, una sorta di radiografia dell'immobile analizzato in ogni sua componente, sia riguardo l'esterno sia riguardo l'interno, laddove indagabile. Le informazioni sono relative all'ubicazione, alle dimensioni in termini di superfici e volumi del costruito e agli spazi circostanti ad esso correlati, al numero di famiglie residenti, alle destinazioni d'uso in atto, ai materiali impiegati e al loro stato di conservazione, alla datazione dell'edificio, per terminare con un giudizio morfologico-strutturale sull'edificio stesso: originario, parziale o completamente ristrutturato/ricostruito.

Una volta individuato l'organismo, ne e' stato delimitato il relativo spazio di pertinenza, peraltro non sempre facilmente leggibile nella sua conformazione ed estensione originaria a causa di frazionamenti e/o lottizzazioni successive.

La sommatoria dei singoli ambiti ragionevolmente allargata all'immediato intorno, tenendo conto della struttura fondiaria e dell'uso del suolo, ha dato origine a zone definite di "interesse storico-ambientale", sottoposte ad una precisa normativa che regola qualsiasi intervento sul costruito.

CAPITOLO 24.1

LA DISCIPLINA PAESISTICA.

CRITERI PER LA SUA REDAZIONE.

Che come gia' detto il PUC si e' dato carico di individuare all'interno degli ambiti del P.T.C.P., le diverse valenze paesistiche e le relative le regole per ogni sottoambito omogeneo.

Cio' con l'obiettivo di individuare in ogni ambito la sostenibilita' di un ben identificato numero di interventi, sottoposti a regole ben specifiche.

Si sono altresì individuati sul territorio insiemi paesistici su cui e' dato un giudizio positivo e sui quali sono interdetti interventi trasformativi.

Come si vede l'indirizzo e' quello di un sostanziale mantenimento di caratteristiche insediative, con particolare riguardo a ricorrenze significative nella ubicazione degli edifici, che non eccede, se non in modo piu' che ragionevole, almeno secondo la opinione dei proponenti, i limiti di un insediamento sparso.

Dove viceversa, per ritornare a quanto dichiarato piu' indietro, il PUC propone varianti al P.T.C.P., lo fa in aree ove i caratteri dell'insediamento si sono evoluti o sono suscettibili di evoluzione, o dove, al contrario, i processi in atto vanno nella direzione di tutelare maggiormente le aree.

CAPITOLO 24.2
PROPOSTE DI VARIANTE AL P.T.C.P. (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO).

Il PUC si e' posto nei confronti del P.T.C.P. in un atteggiamento di sostanziale osservanza.
A questo fanno limitata eccezione alcune aree ove appare utile apportare alcune varianti:

VARIANTE 1
VIA VAL DI CANEPA

L'area di via Val Di Canepa riveste carattere strategico nel conseguimento degli obiettivi che il PUC sottende nel reperimento di spazi da destinare a servizi.

In particolare l'area e' prossima al centro, servita da una viabilita', idonea strutturalmente ad assorbire potenziamenti e rappresenta in sintesi un tessuto con caratteri di TU, trattandosi di un prolungamento della struttura urbana maggiormente caratterizzata.

Il PUC in tale area prevede di assecondare in misura assai modesta lo sviluppo urbano e di reperirvi un'ampia area da destinare a parcheggi pubblici.

PROPOSTA DI VARIANTE

Proposta di parziale variazione del regime IS-MA lungo via Val di Canepa: da IS-MA a IS-MO-B.

E' stata accolta l'indicazione del voto Regionale di estendere il regime CE alle aree non interessate da interventi al di sopra del nuovo ambito IS-MO-B (oggetto di variante nelle proposte fatte dal Comune).

VARIANTE 2
CANTINE MULINETTI

Si tratta di un'area a prevalente destinazione agraria. Nella sua struttura sono presenti ampie aree coltivate a uliveto marginali al bosco. Nella porzione d'area oggetto della variante al P.T.C.P., sono presenti fabbricati e impianti di uliveto.

La linea della proposta di variante segue il confine dalla strada che attraversa l'area e che costituisce il confine tra l'uliveto e il bosco.

Pertanto la nuova linea di confine separa piu' correttamente l'impianto boscato da quello dell'uliveto, consentendo di destinare l'area ad attrezzature di tipo ludico sportivo e ricettivo.

Tale proposta di destinazione, compatibile con l'assetto dell'area, e' contenuta nella Descrizione Fondativa.

PROPOSTA DI VARIANTE

Proposta di parziale variazione del regime IS-CE lungo l'asse viario di Cantine Mulinetti: da IS-CE a IS-MA.

E' stata valutata positivamente nel voto della Regione Liguria, si allega la Valutazione di incidenza per l'area SIC come richiesto.
Da IS-CE a IS-MA.

**VARIANTE 3
VALLEGRANDE**

L'area in esame e' stata oggetto di un intervento di valorizzazione turistica dell'area attuata attraverso il recupero di un vasto sistema boscato e degli edifici in esso contenuti pare piu' idoneo considerare l'area con caratteri piu' prossimi all'insediamento sparso, limitando la variante alle sole aree che contengono detti edifici.

PROPOSTA DI VARIANTE

Proposta di parziale variazione del regime ANI-CE nella zona di Vallegrande da ANI-CE a IS-CE.

La proposta di variante e' stata abbandonata, non si richiede il nulla osta Regionale Art.72 L.R.36/97

**VARIANTE 4
VARIANTE NELLA ZONA DI VALLE RAGONE**

Si tratta di un'area IS-MA che si inserisce fino nei pressi dell'abitato e della zona industriale esistente, sottopassando il viadotto di Val Ragone (autostrada Genova-Livorno), avendo una larghezza di circa 200 m. ed essendo compresa fra la zona urbana ID-MO-A e la zona pedecollinare IS-MO-B. Si tratta cioe' di un'area interclusa tra aree di non grande valore, la quale e' da riorganizzare sotto l'aspetto della Disciplina Paesistica oltreche' funzionale. Il PUC assegna alla zona un'importante funzione socio-economica (quella di permettere l'insediamento di imprese sostituenti o integranti quella dell'ex area FIT) e una importante funzione urbana, quella della cessione di una vasta area (circa 3,5 ettari) a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport. Cio' autorizza a ritenere congrua l'assegnazione all'area di una classificazione del tipo IS-MO-B che permette di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, un corretto inserimento delle nuove previsioni.

PROPOSTA DI VARIANTE

Proposta di parziale variazione del regime IS-MA nella zona di Valle Ragone: da IS-MA a IS-MO-B.

E' stata valutata positivamente nel voto della Regione Liguria.
Da IS-MA a IS-MO-B.

**VARIANTE 5
VARIANTE NELLA ZONA DI MONTEPAGANO**

Proposta di parziale variazione del regime IS-MA nella zona di Montepagano prossima all'abitato di S. Bartolomeo: da IS-MA a IS-CE.

E' stata valutata negativamente variare l'area di Montepagano da regime IS-MA a IS-CE, al contempo la Regione Liguria ha proposto di modificare il regime delle aree poste in prossimita' di Monte Pagano proponendo per esse il cambio di regime da IS-MA a ID-MO-A; l'indicazione e' stata accolta. Lo spirito dell'osservazione proposto dalla Regione e' stato quello di inserire la aree con regime di DISTRETTO o di RIQUALIFICAZIONE all'interno del regime ID-MO-A. La rappresentazione grafica allegata al voto Regionale era imprecisa e, non ricomprendeva correttamente al proprio interno le aree con regime di distretto o di riqualificazione, pertanto i perimetri oggetto di variante sono stati rivisti interpretando il voto. **Per la variante viene richiesto il nulla osta ai sensi dell'Art.72 della L.R.36/97.**

VARIANTE 6
VARIANTE NELLA ZONA DI COLLE BARDI

Proposta di parziale variazione del regime IS-MA nella zona di Colle Bardi: da IS-MA a IS-CE.

La proposta di variante e' stata abbandonata, non si richiede il nulla osta Regionale Art.72 L.R.36/97.

VARIANTE 7
VARIANTE NELLA ZONA DELLA PESTELLA

Nell'espressione di voto la Provincia di Genova ha proposto una variante di aggiornamento del P.T.C.P., nell'area della Pestella, la proposta di variante e' stata accolta, si e' provveduto a modificare il perimetro dell'area estendendo il regime IS-MA all'area ID-MO-A.
Da ID-MO-A a IS-MA.

CAPITOLO 25
ANALISI E TEMI SVILUPPATI PER OTE.

La percezione del territorio e' legata alle funzioni ad esso assegnate, ai condizionamenti strutturali e agli elementi fisici paesistici che lo compongono.

Sono riconoscibili nella struttura territoriale diverse situazioni legate anche fisicamente al rapporto ingenerato dalla struttura ferroviaria e autostradale, che hanno fisicamente costituito confine condizionando lo sviluppo urbano. Analogamente e' riconoscibile una strutturazione derivata dagli insediamenti industriali.

Sono riconoscibili dalla lettura del territorio i seguenti OTE.

CAPITOLO 25.1
OTE1.

ANALISI CONOSCITIVA

Si estende da S. Anna a monte della ferrovia fino al Gromolo.

L'ambito e' prevalentemente di tipo residenziale, ma ricomprende al suo interno zone per servizi, zone artigianali con presenza di piccola industria, scuola e l'ospedale.

L'ambito dell'OTE1 contiene, nella propaggine collinare elementi di connessione con la struttura sia pur residuale della campagna appartenente all'OTE6A per la parte a sud dell'autostrada.

La matrice della struttura urbana dell'OTE1 e' rappresentata dal percorso di via A. Romana su cui si sono attestati una serie di percorsi ortogonali ad essa.

All'ambito appartengono porzioni minime di tessuto storico, mentre la parte piu' rilevante risale allo sviluppo urbanistico dell'ultimo trentennio.

URBANIZZAZIONI

L'OTE1 risulta essere complessivamente raggiunto dalla rete delle urbanizzazioni, fognature, acquedotto, rete elettrica ecc. vedi tavola allegata alla presente "carta delle reti di urbanizzazione". Nella rete fognaria vi e' una carenza strutturale sia lungo via A. Romana, sia su rio Staffora. Questo e' elemento di crisi al quale dovra' porsi quanto prima rimedio.

La situazione viaria risente del sottodimensionamento del sottopasso alla ferrovia in localita' S. Anna che condiziona notevolmente l'accessibilita' all'area.

Appartiene all'OTE1 il sistema del parco di villa Rimassa e della Chiesa di S. Stefano, i quali rappresentano un elemento di grande pregio paesistico da conservare.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole allegate alla Descrizione Fondativa per l'OTE 1 si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati. Riteniamo che buona parte degli elementi negativi possano essere superati attraverso il ricorso ad opere di urbanizzazione da assegnare ai privati connesse ai modesti interventi di integrazione edilizia e di riorganizzazione delle attività produttive di Valle Ragone. Per interventi di tipo strutturale sarà compito dell'Amministrazione Comunale realizzare le infrastrutture necessarie a superare le negatività indicate.

POSITIVITÀ

a nord di via Antica Romana:

-) positivo rapporto tra la struttura urbana edificata e la struttura marginale della campagna;
-) positivo rapporto tra spazi liberi e spazi edificati;
-) positiva qualità del verde, anche con elementi rilevanti paesisticamente. È fondamentale per l'OTE il recupero del sistema paesaggistico e storico di Villa Rimassa di S. Stefano al Ponte, i cui valori ambientali dovranno essere oggetto di particolare salvaguardia, volta al recupero ed alla valorizzazione delle preminenti caratteristiche del sito, dovrà essere salvaguardata la risorsa di spazi coltivati in un obiettivo di conservazione delle residue porzioni di tessuto connettivo tra campagna e struttura urbana. Recupero delle emergenze storiche: in particolare dell'antico tracciato sulle Rocche di S. Anna;
-) buona rete di collegamenti interni;
-) potenzialità di sviluppo se legate a soluzioni viabilistiche ed al reperimento di spazi di sosta;
-) presenza di ampi spazi destinati a servizi e buone possibilità di reperirne altri. Nell'OTE1 sono presenti alcuni importanti servizi di interesse comune come l'ospedale di cui ne è previsto l'ampliamento.

Nelle aree limitrofe all'ospedale sono previsti parcheggi pubblici e la nuova caserma dei carabinieri. Sempre nell'OTE sono localizzati una Chiesa, un asilo, il S.E.R.T, una scuola materna, il complesso privato con annessa chiesa della Madonnina del Grappa e il complesso delle scuole elementari;

-) presenza di aree idonee allo sviluppo delle attività produttive. Potenziamento delle attività produttive in Valle Ragone con recupero e riorganizzazione delle strutture produttive esistenti sin'ora sorte in assenza di un disegno preordinato. All'OTE1 appartiene anche il sistema produttivo della zona detta "Le Fornaci" e gli immobili della "Cooperativa Olivicoltori Sestresi" la cui attività produttiva è in molti casi legata anche alla commercializzazione dei prodotti. Per la zona delle "Fornaci" si prevede l'insediamento di attività produttive artigianali e piccolo industriali. Nella Descrizione Fondativa per la zona Villa Ragone e "Fornaci" è data compatibile la funzione commerciale con la possibilità di limitati spazi commerciali destinati unicamente ai prodotti derivanti dalle lavorazioni.
-) possibilità di superare con interventi mirati gli elementi negativi presenti nell'OTE.

NEGATIVITÀ:

a sud di via Antica Romana

-) assetto negativo della struttura urbana;
-) saturazione degli spazi urbani;
-) aree di proprietà delle FF.SS.. I quali rappresentano potenziali opportunità per il reperimento di aree per servizi e viabilità, oggi essendo patrimonio indisponibile per la città sono un "taglio" negativo, e una barriera al recupero funzionale dei tessuti con essi confinanti;

SERVIZI DI RETE:

-) Reti bianche e reti nere. Sebbene quantitativamente sufficienti e di discreto grado di funzionalità, e' carente il collegamento con la rete principale delle urbanizzazioni. Cio' si evidenzia soprattutto in relazione alla rete nera la quale di fronte alle barriere della ferrovia e del Gromolo ha un solo collegamento in localita' Madonnina del Grappa di portata insufficiente per poter smaltire gli organismi edilizi che su di essa insistono. La rete bianca e' sufficiente su gran parte del territorio dell' OTE, presenta alcuni elementi di crisi (evidenziati nel vol.3 della Descrizione Fondativa) su via A. Romana quando alcuni corsi d'acqua secondari direttamente sfocianti in mare incontrano la barriera della ferrovia;

IDROGEOLOGIA:

-) presenza di aree soggette a fenomeni di allagamento (evidenziati nel vol.3 della Descrizione Fondativa).

VIABILITA':

-) Se da un lato la viabilita' e le funzioni ad essa connesse spazi di sosta accessibilita' alle aree interne sia di buona qualita' e passibile di sviluppi, l'elemento di crisi del sistema viario dell'OTE e' rappresentato dal sottopasso di Pietra Calante. Il sottopasso così come realizzato e per le condizioni oggettive dovute alla presenza di edifici ai margini, potrebbe essere allargato solo di ml. 1.00. Salvo non intervenire con la demolizione di alcuni edifici (ipotesi improponibile). Altro elemento di crisi e' il manufatto con vincolo di ex 1089 posto al centro della carreggiata, ormai privo di alcun significato e la cui demolizione non rappresenterebbe un danno se il vincolo fosse tolto.

Il problema rappresenta un elemento di crisi dell'OTE, di difficile soluzione, in quanto la ferrovia e' una barriera quasi insuperabile per la lunghezza e l'altezza che dovrebbe avere un sottopasso viario, ma soprattutto non esiste da un lato e dall'altro di essa un varco libero da edifici.

L'ambito OTE1 come gia' detto non presenta elevati livelli di criticita' sotto l'aspetto strutturale. E' pero' obiettivo pianificatorio che, nell'attuazione degli interventi previsti a norma del DM/68, vengano individuati nuovi spazi di sosta e di verde e interventi sulla viabilita' mirati al suo potenziamento soprattutto del sottopasso.

L'unica soluzione percorribile con alti costi, ma con risultati reali e' come indica il PUC in prossimita' delle gallerie di S. Anna.

-) Inadeguata viabilita' di collegamento con valle Ragone (necessita' di allargamento della sede stradale nella parte interna dell'area), sebbene alcuni interventi di adeguamento siano gia' in corso di esecuzione.

CAPITOLO 25.2

OTE2.

ANALISI CONOSCITIVA

L'OTE2 si estende dalla linea ferroviaria fino al mare e verso le propaggini della Mandrella.

Fanno parte dell'OTE le piu' consistenti strutture urbanizzate del territorio sestrese, i tessuti a valenza storica e ambientale, la maggiore concentrazione di aree ed edifici di interesse pubblico e le aree ex FIT delle quali si allega un quadro riepilogativo dei dati progettuali.

AREE EX FIT OGGETTO DI UN P.R.U. RIEPILOGO DATI DI PROGETTO

	Dimensionamento		Parcheggi di Pertinenza Ex Legge 122/1968		Parcheggi Pubblici Ex N.T.A.		Verde Pubblico Ex D.M. 2/4/1968	
	Superficie Lorda	Volume Lordo	Fabbisogni	Reperiti	Fabbisogni	Reperiti	Fabbisogni	Reperiti
Residenza privata	25.476	76.428	7.643	8.550	3.821	4.000	6.878	
Residenza convenzionata	4.064	12.192	1.219	2.460	610	739	1097	
Commerciale direzionale	4.000	12.000	1.200	2.460	3.200	3.185	1.600	35563
Polifunzionale servizi	3.000	9.000	900	1.530	900	585	1.200	
Turistico ricettivo	3.333	10.000	1.000	1.060	1.000	1.000	1333	
TOTALI	39.873	115.120	11.962	16.060	9.531	9.509	12.108	35563

- NOTE: a) Per il calcolo dei parcheggi pubblici e' stato fatto riferimento alle N.T.A del P.R.G. di Sestri Levante;
- b) nel calcolo dei volumi non e' compreso il volume del parcheggio fuori terra mq. 7.380);
- c) nel calcolo del volume non e' compreso il volume della piscina in quanto servizio pubblico, la sua superficie lorda e' di circa mq. 1.000 per un volume di circa mc. 6.000. Gli standards di parcheggi sono soddisfatti dai mq. 980 pertinenziali (extrastandards);
- d) dal calcolo sono esclusi mq. 5.000 di parcheggi privati extra-P.R.U. parcheggio G nell'U.A.4; nota se privati o pertinenziali;
- e) dal calcolo sono esclusi i 3 parcheggi a raso di uso pubblico mq. 4.150 pertinenziali del parco di cui 1.358 fuori comparto:
1. 980 pertinenziali della piscina
 2. 2.144 a copertura del fabbisogno del municipio/I.N.I.L.

URBANIZZAZIONI

L'OTE risulta essere completamente urbanizzato vedi tavola allegata alla presente "carta delle reti di urbanizzazione".

Non si ravvisano sostanziali carenze di rete.

All'interno dell'OTE2 e' presente sulla penisola l'impianto per la depurazione delle acque nere e per esso dovra' essere ricercata una nuova collocazione.

L'OTE rappresenta il fulcro della citta', sul quale il PUC individua quelle che saranno le rilevanti trasformazioni da attuarsi e dove la civica amministrazione ha gia' approvato scelte strategiche sulle aree ex FIT e le scelte strategiche riguardanti l'importante infrastruttura viaria della strada parco.

La strada Parco ha valenza urbana di collegamento delle funzioni sportive ricreative (parco urbano e piscine) del PRU ex FIT con le funzioni sportive - ricreative (strutture per l'atletica leggera) dell'area di San Bartolomeo. Inoltre assolve a una funzione di collegamento di Riva con Sestri consentendo un alleggerimento del traffico su via Vattuone.

Se il tema delle aree industriali dismesse si puo' ritenere concluso, restano aperti altri scenari dello sviluppo turistico di Sestri che il PUC intende affrontare.

A questo punto e' evidente che il grande tema dei prossimi anni sara' il rafforzamento dell'identita' del Comune e di porre le basi per una strategia di sviluppo del turismo.

E' altresì evidente che le soluzioni strategiche fondamentali per lo sviluppo del turismo dovranno essere incentrate soprattutto sull'impianto strutturale dell'OTE2 (vedi anche il Piano di Sviluppo del Turismo prodotto dalla Societa' Quota Management). La Civica Amministrazione, a cui spetta la gestione del territorio, ha il compito di rendere operative le scelte tracciate coinvolgendo le categorie produttive ed i soggetti privati.

CAPITOLO 25.2.1 CANTINE MULINETTI.

L'area, di interesse strategico, e' inserita in un sistema scarsamente insediato di elevato pregio ambientale. Per un migliore utilizzo dell'area si potra' prevedere l'inserimento di un insediamento turistico – alberghiero in un disegno che garantisca il mantenimento delle valenze storiche e naturalistico – ambientali presenti (SIC IT 1333308).

Il modo di utilizzo dell'area dovra' essere oggetto di una convenzione tra il soggetto privato e la civica amministrazione indicante i modi e i termini della fruizione pubblica dell'area e dei percorsi per raggiungere la Mandrella ed i punti di rilevante interesse escursionistico e paesistico ambientale.

L'area nel P.T.C.P. Regionale e' classificata in parte IS-MA e in parte IS-CE.

L'area attualmente e' in parte coltivata. Sono presenti nelle propaggini collinari rilevanti impianti di uliveti in stato di abbandono. Lo stato di maggior degrado si ha nella zona IS-CE, quando l'oliveto e' a stretto contatto con il bosco ed e' ricoperto da piante infestanti.

Sotto l'aspetto paesistico e vegetazionale si dovra' recuperare e consolidare l'uliveto.

Nel capitolo relativo ai sistemi a villa si sono tracciate le possibili strategie per una definitiva destinazione dell'area.

Per tale area e' prevista un'ipotesi alternativa alla conservazione entro i gradi di flessibilita' del PUC con i procedimenti dell'Art.44 della L.U.R. con i dettagli e i necessari approfondimenti al Capitolo 19.4.1 della presente.

CAPITOLO 25.2.2 LE AREE DEL CENTRO STORICO E DEL TESSUTO INSEDIATO DI MARGINE. LA PENISOLA, LA PASSEGGIATA A MARE, LE ZONE PER LA BALNEAZIONE, IL PORTO.

Nelle analisi allegate. sono stati evidenziati attraverso diversi gradi di lettura le negativita' e le positivita', al fine di indicare le metodologie per il recupero dei sistemi insediati del tessuto storico di rilevanza ambientale e delle aree ad esso adiacenti.

Cio' attraverso l'elaborazione di una cartografia di dettaglio dove sono stati classificati gli edifici in funzione del loro grado di rilevanza architettonica:

- a) edifici specialistici con rilevanza monumentale;
- b) edifici specialistici con rilevanza storico artistica;
- c) altri edifici specialistici;
- d) edifici seriali o isolati di interesse storico tipologico;
- e) edifici seriali o isolati di interesse ambientale;
- f) edifici parzialmente in contrasto con l'ambiente;
- g) edifici in contrasto con l'ambiente ad essi assimilato;
- h) organismi di villa e relative pertinenze;
- i) edifici di recente costruzione.

Tale classificazione ai fini della conoscenza e per definire i gradi di intervento ammessi per ambito di appartenenza e per classe.

L'ambito presenta, come evidenziato ai paragrafi successivi, alcune carenze strutturali legate all'accessibilita' e agli spazi destinati alla sosta.

A tali carenze dovranno ricercarsi soluzioni all'interno dell'ambito stesso e anche nelle aree di margine che meglio si prestano a risolvere nel breve medio periodo le carenze strutturali dell'ambito stesso.

CAPITOLO 25.2.3

AREE PER LA BALNEAZIONE, PORTO, AREE DELLA PASSEGGIATA.

I temi di analisi:

- IL PORTO
- I PARCHEGGI
- LA VIABILITA'
- LA PASSEGGIATA A MARE

In OTE2 l'obiettivo strategico, come già detto, deve assecondare lo sviluppo turistico del Comune. Le scelte della pubblica amministrazione per le aree pubbliche ricomprese all'interno dell'OTE saranno decisive per dare nuove opportunità all'iniziativa privata ed orientarla.

L'intorno funzionale gravitante sul centro storico e la penisola è individuabile lungo il torrente Gromolo, piazza Italia, tratto di via Mazzini e di via Fascie, via E. Fico, piazza della Repubblica, via Val di Canepa, chiudendo poi la zona in prossimità della Mandrella.

IL PORTO

È inserito in un sistema viario con spazi per la sosta, da piazza Marinai D'Italia fino al ristorante S. Marco sulla diga foranea.

Le attività di ristorazione presenti sul porto, non sembrano confliggere con le attività portuali mentre costituisce attività del tutto incongrua quella delle discoteche.

La programmazione di livello Regionale nel PTC DELLA COSTA, riporta le seguenti indicazioni progettuali per l'ambito di Sestri Levante:

- a) garantire che gli interventi nell'ambito comprendente Baia delle Favole e Portobello siano compatibili con la massima tutela di un sito di grande valore paesaggistico;
- b) approfondire i margini per la trasformazione del porto attuale con esclusione di significativi ampliamenti giudicati non ammissibili. Può essere previsto il contornamento del bacino protetto con opere poco cospicue ed idonee a concorrere alla sicurezza del porto e al necessario riequilibrio della Baia delle Favole dal punto di vista dell'erosione a ponente e dell'insabbiamento a levante nella zona del porto.
- c) Non è opportuno estendere verso il largo l'attuale diga;
- d) ripascimento della spiaggia occidentale con la creazione di pennelli dimensionati al fine di bloccare la deriva a est;
- e) estensione a Ponente della passeggiata a mare;
- f) mantenimento degli attracchi pescherecci con la possibilità di realizzare le necessarie attrezzature a terra;
- g) ristrutturazione e funzionalizzazione del porto turistico.

AP32 -SESTRI LEVANTE
TEMI PROGETTO CONTENUTI NELL'AMBITO
PM60-S66-PE13-PT34-S67-IN36-DP37
COMUNI INTERESSATI
Sestri Levante

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

PM60) PERCORSO A MARE				
PROV.	INDICAZIONI INTERVENTO	SIMB.	CONTESTO DI RIFERIMENTO	TAV.
GE	PASSEG/MARE	PM60	FRONTE URBANO	11

S66) SPIAGGE					
PROV.	INDICAZIONI INTERVENTO	SIMB.	TOPONOMI CHIAVE	CONTESTO DI RIFERIMENTO	TAV
GE	V.FASC. 2.2.1 SCHEDA(N.19)	S66	SESTRI LEVANTE	FRONTE URBANO	11

PE13) PORTO PESCHERECCI					
PROV.	INDICAZIONI INTERVENTO	SIMB.	TOPONOMI CHIAVE	CONTESTO DI RIFERIMENTO	TAV
GE	CONF. ESISTENTE)	PE13	SESTRI LEVANTE	FRONTE URBANO	11

PT34) PORTO TURISTICO					
PROV.	INDICAZIONI INTERVENTO	SIMB.	TOPONOMI CHIAVE	CONTESTO DI RIFERIMENTO	TAV
GE	RISTRUTTURAZIONE	PT34	SESTRI LEVANTE	FRONTE URBANO	11

S67) SPIAGGE					
PROV.	INDICAZIONI INTERVENTO	SIMB.	TOPONOMI CHIAVE	CONTESTO DI RIFERIMENTO	TAV
GE	V.FASC. 2.2.1 SCHEDA (N.19)	S67	SESTRI LEVANTE B. SILENZIO	FRONTE URBANO	11

IN36) IMPIANTI NAUTICI MINORI					
PROV.	INDICAZIONI INTERVENTO	SIMB.	TOPONOMI CHIAVE	CONTESTO DI RIFERIMENTO	TAV
GE	-b 2 CONFERMA DELL'ESISTENTE	IN36	SESTRI LEVANTE BAIA DEL SILENZIO	FRONTE URBANO	11

DP37) DEPURATORI FOGNARI COSTIERI					
PROV.	TIPO/STATO DI ATTUAZIONE	SIMB.	TOPONOMI CHIAVE	CONTESTO DI RIFERIMENTO	TAV
GE	PRIMARIO DEC. CHIARIFL/C	DP36	SESTRI LEVANTE	FRONTE URBANO	11

L'area portuale rappresenta uno dei nodi fondamentali per lo sviluppo delle funzioni turistiche, e delle attività connesse. Rappresenta un elemento di debolezza dell'OTE con evidenti elementi di crisi derivanti dall'improprio dell'area ingeneranti ricadute negative sull'intera struttura dell'organismo territoriale e costiero. D'altra parte è inserito in un contesto naturalistico unico ed ogni intervento tendente a superare le criticità in atto non può non tenere conto della delicatezza del contesto e dell'immagine consolidata.

VIABILITA' E PARCHEGGI

Attualmente è previsto per il centro storico un accesso a traffico limitato con sosta consentita ai soli residenti. Pertanto il limite degli accessi veicolari ai mezzi privati dei non residenti è limitato a Largo Colombo dove sono presenti parcheggi a rotazione. Largo Colombo è già pedonalizzato nel periodo estivo.

Piazza Matteotti è a traffico limitato, così come la parte di via XXV Aprile dalla piazza stessa fino a vico Lombardo. La parte restante di via XXV Aprile e le relative traverse compresa via Asilo M. Teresa sono zone pedonali. Viale Delle Rimembranze fino al porto è aperta al traffico con parcheggi a raso lungo la passeggiata a mare in via Pilade Queirolo, in piazza Marinai d'Italia e sulla diga del porto.

I parcheggi di cintura propriamente inseriti nella fascia pertinente alla zona a mare sono situati in piazza A. Moro, lungo via Stati Uniti in piazza Della Repubblica, via Fascie, viale Dante, Largo Colombo, via XX Settembre, via Martiri della Libertà, Piazza Italia, via Vittorio Veneto (passeggiata di ponente) ed il parcheggio sulla copertura del Gromolo e quello nei pressi della stazione FF.SS. di Sestri Levante per un totale di 600 posti auto.

Dati desunti dal P.U.T..

Disaggregando i dati analitici nella zona del centro storico e della passeggiata a mare individuiamo i seguenti dati.

PARCHEGGI IN SEDE PROPRIA	MQ. 12.699	PARCHEGGI FUORI SEDE STRADALE	MQ. 30.134
---------------------------	------------	-------------------------------	------------

Nel centro turistico di Sestri Levante, così come nei centri storici delle altre cittadine rivierasche e' notevole il divario dei dati fra potenzialita' residenziali e popolazione effettivamente residente.

A cio' si somma il fatto che il maggior afflusso di persone nel periodo estivo si riversa sulla fascia costiera, ma con la maggior concentrazione proprio nel centro e la relativa fascia a mare, ove e' maggiore la presenza di servizi pubblici e privati, di stabilimenti balneari, di locali di svago, commerciali, ristoranti ecc..

Pur rilevando che all'interno del centro storico non avverranno interventi trasformativi tali da richiedere consistenti spazi di sosta privati, e' opportuno rilevare il fabbisogno pregresso di spazi destinati a tale scopo.

TABELLA A

POSTI AUTO INTERNI PASSEGGIATA A MARE	LIBERI	DISCO ORARIO	PAGAMENTO	ZONA A TRAFFICO LIMITATO	TOTALE
VIA DESCALZO		70	50		120
VIA MILANO		6			6
VIA TORINO		11			11
VIA VENETO LUNGOMARE		40			40
PIAZZA ITALIA DA VIA V. VENETO A VIA MAZZINI		62			62
VIA M. LIBERAZIONE				40	40
PIAZZA BO			35		35
VIA XX SETTEMBRE		25			25
VIALE RIMEMBRANZE DA VILLA BALBI A DARIA		35			35
PIAZZA MATTEOTTI AREA ESTERNA DA BACIOLLO A ANGIOLINA		0	0	0	0
PIAZZA MATTEOTTI FINO A CABINE TELEFONO			70		70
PIAZZA MATTEOTTI Z.T.L.				35	35
PIAZZA MATTEOTTI PRESSO IL PLATANO				22	22
PIAZZA MATTEOTTI CANONICA				29	29
VIA P. QUEIROLO		50	20		70
ZONA BLU ESCLUSO P. MATTEOTTI, CANONICA E PLATANO				40	40
VIE INTERNE	0	0	0	0	0
ZONA BAIA DA ANGIOLINA VIE INTERNE				30	30
VIA DANTE		36	36		72
PIAZZA A. MORO		50	73		123
VIA URSS		25			25
COPERTURA GROMOLO A MARE	60				60
PIAZZA MARINAI D' ITALIA		60			60
C.SO COLOMBO			38		38
PIAZZA REPUBBLICA			30		30
VIA USA	26				26
TOTALE	86	470	352	196	1104

L'esame dei dati di cui ai punti successivi evidenzia come in prospettiva, la ricerca degli spazi di sosta non deve confliggere con la struttura consolidata del centro storico e della passeggiata a mare.

All'interno della struttura urbana gravitante sul lungomare sono presenti e individuati nella tabella B il numero di spazi oggi destinati a parcheggio.

Altro dato di cui tenere conto e' il dato del traffico e particolarmente del traffico passivo che impegna la passeggiata a mare. Per traffico passivo si intende quello indotto dagli autoveicoli che alla ricerca di parcheggio impegnano la viabilita' e che giunti in piazza Matteotti o in piazza Marinai D'Italia, dopo infruttuosa ricerca invertono la marcia. Tale aliquota si puo' ricavare dalla conta dei parcheggi presenti nell'area (n. 367) e dalla differenza tra il numero di macchine in entrata e di quelle in uscita.

Se da tale aliquota viene scorporato il dato di coloro i quali trovano percentualmente un posto auto libero, il dato rimane comunque elevato (tabella B). Questo e' un altro elemento di cui tenere conto, nella strutturazione e nella rifunzionalizzazione dell'area.

Dalla disamina dei dati del P.U.T. del 1996 eseguito dagli Archh. V. Sinagra e V. Grattarola si sono estrapolati i dati delle sezioni 10 Piazza BO e 30 viale Rimembranze, onde verificare il dato relativo all'afflusso di traffico in tale zona.

Dall'estrapolazione dei dati si e' elaborata la seguente tabella:

TABELLA B

Feriale estivo Sez. 10-30	Capacita' giorno teorica 2.000	7.30-9	9.30-12	12-14.30	14.30-17	17-in poi
Entrano		585	559	386	610	569
Escono		575	461	387	618	609
Differenza		+10	+98	-1	-8	-40

Estivo Festivo Sez. 10-30	Capacita' giorno teorica 2.000	7.30-9	9.30-12	12-14.30	14.30-17	17-in poi
Entrano		654	1078	484	811	716
Escono		976	513	469	674	1026
Differenza		-322	+565	-15	+137	-310

TABELLA B1

ESTIVO GIORNI FERALI ZONA DELLA PASSEGGIATA A MARE		
AUTO IN ENTRATA CALCOLATA	AUTO IN USCITA CALCOLATA	DIFFERENZA
2709	2650	59

ESTIVO GIORNI FESTIVI ZONA DELLA PASSEGGIATA A MARE		
AUTO IN ENTRATA	AUTO IN USCITA	DIFFERENZA
3743	3658	85

Dall'esame dei dati relativi alle tabelle di cui sopra e dalla relazione allegata al P.U.T. si rileva quale dato significativo, che quantita' rilevanti di autoveicoli impegnano una zona del tutto inadeguata a ricevere tali flussi di traffico.

Il dato macroscopico e' quello del traffico definito nel P.U.T. "parassitario" e cioe' il traffico passivo che, come e' evidente nelle prime ore della giornata e nelle ore serali e notturne dei giorni festivi, assume aspetti significativi.

Il P.U.T. all'Art.8.4 della relazione generale, prende coscienza della situazione in atto e indica soluzioni attuabili sul breve periodo: «Si ritiene infatti che proprio in ragione di un forte sviluppo della domanda di accesso, conseguente anche alle strategie di sviluppo turistico, si possano rendere necessari provvedimenti temporanei di limitazione della circolazione per fasce orarie, ad esempio le serali, incidenti sull'accessibilita' complessiva al sistema centrale costiero con efficacia di zona a traffico limitato per area vasta, o zona pedonale urbana.

Cio' per garantire un assetto ambientale di alta qualita'.

Si ritiene essenziale ridurre tale assialita', limitando la circolazione fra Lungomare Descalzo e via Veneto».

Il PUC nella proposta progettuale individua nella zona del centro e nelle zone di cintura nuove aree da destinare a parcheggi, preferibilmente in struttura interrata, onde consentirne un loro adeguato inserimento nel contesto naturale.

In tal modo si pongono le basi per un razionale utilizzo della zona piu' pregiata della passeggiata a mare e del centro storico ed al contempo, nelle zone oggetto di trasformazione si raggiungono comunque elevati risultati sotto l'aspetto della qualita' urbana.

Nella fascia di affaccio sul mare e nelle piazze limitrofe, ove le condizioni lo permettono, i parcheggi pubblici e/o privati dovranno essere realizzati in struttura interrata senza produrre riduzioni del verde pubblico.

Nel bilancio complessivo dei parcheggi pubblici del Comune di Sestri Levante, e' da constatare un deficit differenziato per zone.

PASSEGGIATA A MARE

E' composta dal sistema viario, di sosta e del verde pubblico di via Vittorio Veneto, di piazza F. Bo, di viale Delle Rimembranze, piazza Matteotti, la zona del porto con via P. Queirolo, piazza Marinai D'Italia e la banchina portuale.

Sulla passeggiata a mare gli elementi di crisi non sono indipendenti dai temi sopra riportati, ovviamente gli elementi di crisi sono indotti dalla viabilita', dalla situazione dei parcheggi e dall'indotto proprio e improprio del porto. Tutti questi fattori interagendo con l'area della passeggiata ingenerano la crisi del sistema dell'area e piu' complessivamente dell'intero sistema dell'area dell'OTE.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione per l'OTE 2 si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati.

POSITIVITA'

-) elevati valori paesistico/ambientali
-) elevata qualita' urbana;
-) positivo rapporto tra spazi liberi e spazi edificati;
-) qualita' del verde, con elementi rilevanti paesisticamente;
-) buona rete di collegamenti interni;
-) elevate potenzialita' di sviluppo turistico;
-) presenza di strutture per l'accoglienza turistica di elevata qualita' con possibilita' di ulteriori sviluppi;
-) ampie aree libere a margine del tessuto storico, di difficile interpretazione, oggi da tutelare, ma che al contempo rappresentano opportunita' di sviluppo turistico;
-) possibilita' di superare con interventi mirati gli elementi negativi presenti nell'OTE.
-) presenza di strutture di servizio di elevato valore, cio' per una scelta che ha gia' come suoi punti di forza nel recupero del complesso dell'Annunziata, del palazzo Negrotto Cambiaso con l'inserimento di attivita' pregiate quali l'Universita' Cattolica, la Giunti, la Climare, Acqua Omnia, ecc..

NEGATIVITA'

-) carenza degli spazi di sosta nell'area immediatamente prossima al centro storico;
-) carenze strutturali sulla viabilita' della porzioni a diretto contatto con il mare
-) necessita' di riqualificare le aree della passeggiata a mare, attraverso interventi strutturali, sulla viabilita' sugli spazi di sosta, sulla qualita' degli arredi e sul disegno del verde;
-) necessita' di riqualificare le attrezzature per la balneazione;
-) difesa e riqualificazione della struttura portuale;

IDROGEOLOGIA

-) presenza di aree soggette a fenomeni di allagamento (evidenziati nel vol.3 della Descrizione Fondativa).

SERVIZI DI RETE:

-) Reti bianche e reti nere. sebbene quantitativamente sufficienti e di discreto grado di funzionalita',(collettori principali di recente realizzazione) si segnala che sia pur funzionanti la vetusta' degli impianti nel centro storico;
-) collocazione del depuratore in area inidonea; andrebbe ricercata in accordo con i comuni di Casarza Ligure e Castiglione Chiavarese una posizione piu' idonea per realizzare un depuratore consortile.

VIABILITA'

-) Dai dati rilevati da P.U.T. la situazione e' complessivamente buona eccettuato anche per OTE 2 il nodo di Pietra Calante. L'attenzione come evidenziato in precedenza e' da concentrare sul nodo della passeggiata a mare. Quindi sulla riorganizzazione dei parcheggi esistenti e sull'individuazione di nuove aree da destinare alla sosta pubblica e privata.

CAPITOLO 25.3 **OTE3.**

ANALISI CONOSCITIVA

Si estende dalla zona di Cantine Mulinetti sino a Riva Trigoso ricomprendendo al suo interno l'abitato di S. Bartolomeo. L'ambito e' prevalentemente di tipo residenziale, anche se sono presenti le rilevanti attivita' produttive di FINCANTIERI e ARINOX.

L'ambito e' caratterizzato da un assetto prevalentemente pianeggiante con insediamenti di tipo diffuso lungo via M. Vattuone, con i sistemi, in parte boscati e in parte a oliveto, di pregevole interesse di Monte Pagano e Colle Bardi.

Verso sud sono presenti gli insediamenti di Riva Trigoso; riconosciamo un piu' recente tessuto a nord e l'antico impianto caratterizzato da una maglia strutturale regolare con i fronti principali degli edifici paralleli al mare e con percorsi ortogonali.

Sulla costa di levante e' insediata la FINCANTIERI e a nord ARINOX.

L'ormai centenaria radicazione del cantiere navale nel tessuto urbano, ha condizionato e condiziona positivamente lo sviluppo economico del borgo.

Sotto l'aspetto paesistico ambientale le strutture cantieristiche incidono non altrettanto positivamente sul paesaggio. In particolare i Cantieri Navali Liguri del Borgo di Ponente, come gia' detto, condizionano negativamente il rapporto con l'arenile, creando una barriera fisica e visiva ed un vero e proprio snaturamento del borgo stesso.

URBANIZZAZIONI

L'OTE3 risulta essere complessivamente servito dalle rete delle urbanizzazioni, fognature, acquedotto, rete elettrica ecc. (vedi tavola allegata alla presente "carta delle reti di urbanizzazione").

VIABILITA': si puo' esprimere un giudizio di sufficienza sulla capacita' di smaltimento del traffico, salvo situazioni di emergenza che si verificano nel periodo estivo, soprattutto nei pressi delle gallerie di Moneglia dove si creano code dovute alla loro percorrenza a senso unico alternato.

PARCHEGGI: si rileva una carenza strutturale. Si ritengono indispensabili per la soluzione del problema i due parcheggi previsti in prossimita' del cimitero di San Bartolomeo alle pendici di Monte Pagano dove potra' essere realizzato un parcheggio interrato, con la superficie esterna destinata a posti auto pubblici e verde pubblico.

Il secondo in via Gramsci ai piedi di Colle Bardi. Questo potra' realizzarsi in struttura sopraelevata la cui parte superiore, potra' essere destinata a posti auto pubblici.

Entrambe le strutture potranno essere realizzati da soggetti privati in regime di convenzione o attraverso societa' miste pubblico-private.

Appartengono all'OTE3 i sistemi di notevole pregio di Monte Pagano e di Colle Bardi di cui il presente PUC ne indica la conservazione.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione per l'OTE 3 si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati. Per una miglior comprensione dell'OTE in esame, e' necessario premettere che l'assetto urbano di Riva Trigoso e' fortemente condizionato dalle industrie pesanti presenti nell'ambito. Tali industrie sono storicamente radicate sul territorio, e rappresentano una positivita' in termini economici. E' quindi imprescindibile il mantenimento e la necessita' di un loro potenziamento. Cio' rappresenta ovviamente un condizionamento significativo nelle scelte urbanistiche, che se da un lato devono porre le basi per accrescere l'immagine turistica di Riva dall'altro devono garantire lo sviluppo e l'adeguamento degli impianti industriali.

POSITIVITA'

-) elevati valori paesistico/ambientali
-) buona qualita' urbana;
-) positivo rapporto tra spazi liberi e spazi edificati;
-) qualita' del verde, con elementi rilevanti paesisticamente;
-) buona rete di collegamenti interni;
-) discrete potenzialita' di sviluppo turistico;
-) ampie aree libere a margine dei tessuti connotati.

NEGATIVITA'

-) carenza degli spazi di sosta;
-) carenze strutturali sulla viabilita' in prossimita' delle gallerie per Moneglia;
-) discontinuita' del rapporto tra abitato e costa, necessita' di riqualificare le aree a mare nell'area di Riva Levante necessita' di interventi strutturali, sulla viabilita' sugli spazi di sosta, sulla qualita' degli arredi e sul disegno del verde;
-) rapporto negativo tra il tessuto urbano e alcune industrie cantieristiche sulla costa, le quali rappresentano un elemento positivo per l'indotto e l'occupazione, ma che limitano lo sviluppo urbano creando una barriera per la fruizione delle aree della costa e per la balneazione;

-) necessita' di riqualificare le attrezzature per la balneazione;

IDROGEOLOGIA

-) presenza di aree soggette a fenomeni di allagamento (evidenziati nel vol.3 della Descrizione Fondativa).

SERVIZI DI RETE:

-) Reti bianche e reti nere. sebbene quantitativamente sufficienti e di discreto grado di funzionalità,(collettori principali di recente realizzazione) si segnala che sia pur funzionanti la vetusta' degli impianti nel centro storico;

VIABILITA'

-) Dai dati rilevati da P.U.T. la situazione e' complessivamente accettabile, si rileva la necessita' di realizzare un'infrastruttura viaria di collegamento Sestri-Riva, ed il negativo rapporto tra le viabilità ordinare e quelle specializzate legate all'industria,il nodo delle gallerie per Moneglia.

CAPITOLO 25.4 OTE4.

ANALISI CONOSCITIVA

L'OTE4 si estende a nord dalla linea ferroviaria fino alle aree della Ramaia.

Si tratta di un organismo territoriale ampio dove sono insediate piu' funzioni, comprendenti alcuni sistemi a villa, l'abitato di Pila, impianti sportivi, lo svincolo autostradale e alcuni complessi di tipo artigianale.

L'ambito dell'OTE4 e' prevalentemente pianeggiante.

La struttura urbana dell'OTE4 nella zona di Pila risente dell'evoluzione della maglia catastale su cui insiste, la cui matrice e' rappresentata dal percorso di via A. Romana Orientale. Nella sua evoluzione storica ha rappresentato il punto di connessione e scambio tra la struttura urbana e la campagna. Ancora oggi nell'impianto commerciale tale prerogativa e' presente.

All'area di Pila appartengono porzioni minime di tessuto storico e rilevanti porzioni risalenti allo sviluppo urbanistico dell'ultimo trentennio.

Per essa il PUC prevede un sostanziale ricorso ad interventi di recupero urbano sulla base di un'approfondita analisi della situazione in atto, con l'individuazione di volumi da confermare e volumi oggetto di ristrutturazione urbanistica.

La riqualificazione di Pila e' uno degli obiettivi principali del PUC. La gradualita' degli interventi ed il recupero degli spazi da destinare alle funzioni pubblica ne sono il presupposto fondamentale.

Non secondario e' l'obiettivo di conseguire una miglior qualita' dell'arredo.

Nella sua Struttura il PUC indica obiettivi minimi e massimi per giungere ad un soddisfacente recupero urbano.

Si dovra' rivisitare e riprogettare l'assetto degli impianti sportivi presenti nella zona, anche considerando la previsione dell'impianto sportivo in localita' S. Bartolomeo. Dovranno essere ridisegnati gli assetti del verde di connessione tra i due campi di calcio, prevedendo la riconversione a verde pubblico del terzo campo posto tra gli edifici di via N. Cambiaso e A. Manzoni.

Il PUC indica, tra gli obiettivi ritenuti fondamentali, il completamento della nuova chiesa Parrocchiale di Pila e delle opere parrocchiali adiacenti in un quadro di complessiva riqualificazione dell'area.

Appartengono all'OTE le aree prossime allo snodo autostradale. A tali aree deve essere assegnata un ruolo urbano in integrazione con Pila.

Il PUC indica un complessivo riassetto di via B. Primi con cortine di verde ai suoi lati che ne riqualifichino l'immagine assegnando alla zona il ruolo di una porta della città. Cortine alberate dovranno essere poste anche in fregio al Gromolo.

Nelle aree tra lo snodo autostradale e il Gromolo è prevista la realizzazione di un motel, di una discoteca e una multisala cinematografica.

L'area è idonea ad accogliere le due previsioni in quanto si tratta di un'area pianeggiante con ampi spazi liberi.

La realizzazione della discoteca ed eventualmente anche della multisala, costituirà una valida alternativa alle discoteche poste nell'area della passeggiata a mare, per le quali il presente documento esprime un giudizio fortemente negativo.

Il tema del motel trattato al capitolo 19.4.3 del presente documento ed all'Art.27.4 della Struttura del PUC è tema di rilievo: la sua collocazione è indicata prioritariamente nell'area classificata AR(TA-2).

Gli interventi sulle strutture artigianali dell'area dell'OTE4 devono presupporre prescrittivi interventi sulle aree verdi circostanti in un quadro di complessivo ridisegno del verde di connessione che nelle aree di riferimento risulta in stato di abbandono. In questa prospettiva il mantenimento della struttura coltivata può risultare elemento qualificante.

URBANIZZAZIONI

L'OTE4 risulta essere complessivamente raggiunto dalla rete delle urbanizzazioni, fognature, acquedotto, rete elettrica ecc. vedi tavola allegata alla presente "carta delle reti di urbanizzazione".

La rete fognaria non è di recente realizzazione per l'abitato di Pila, mentre altri tratti fognari sono di recente realizzazione (collettore per S. Vittoria), certamente tali impianti specie a Pila avranno bisogno di interventi volti al loro adeguamento funzionale.

VIABILITÀ

La rete viaria della zona è sostanzialmente buona, obiettivo del PUC dovrà essere volto alla riqualificazione dell'arredo. È ipotizzata nell'obiettivo strategico generale la riqualificazione o meglio la realizzazione di una nuova struttura viaria che riprenderà il tracciato di via Modena.

Sarà opportuno adeguare le dimensioni del ponte in ferro sul torrente Gromolo in prossimità della confluenza del rio della Valletta.

PARCHEGGI

Attualmente gli spazi di sosta sono posti lungo le strade. È carente la dotazione di parcheggi in prossimità di due supermercati.

Da quando il Comune è entrato in possesso delle aree della ex Ledoga sistemando a parcheggio la zona antistante via Nazionale, la zona di Pila ne ha ricavato un notevole beneficio, ma il progetto per tali aree prevede in futuro che solo una parte dell'attuale parcheggio mantenga la destinazione, pertanto l'operazione di recupero dell'abitato dovrà darsi carico di individuare gli spazi da destinare alla sosta. Inoltre come indicazione generale, non solo per l'abitato di Pila, nella Struttura del PUC è data indicazione che negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione anche urbanistica dell'esistente, gli spazi esterni siano, per la quota stabilita, destinati alla funzione pubblica, quindi a parcheggi e verde pubblico; la quota di parcheggi privati dovrà essere ricavata in struttura interrata.

VERDE

L'ambito e' dotato di ampi spazi liberi che possono essere considerati sufficienti. La loro localizzazione non e' distribuita in modo omogeneo: nell'area di Pila la carenza maggiore e' relativa al verde pubblico specialmente quello di connessione.

Gli spazi a sud di via Nazionale sono ben strutturati e la dotazione di verde buona. Il lato nord della via necessita di una riqualificazione soprattutto indirizzata alla creazione di spazi verdi attrezzati e di connessione.

Lungo il Gromolo dovra' essere realizzata una fascia libera sistemata a verde che renda possibile il recupero del rapporto con il corso d'acqua, anche se il muro d'argine gia' realizzato, di fatto rende problematica tale indicazione. Pertanto lungo il corso d'acqua e' piu' opportuna l'individuazione di spazi verdi a scapito della sosta, che in un'organizzazione complessiva potranno trovare collocazioni piu' idonee.

ASPETTI IDRAULICI

Al fine di giungere a una fotografia precisa del territorio dal Comune di Sestri Levante e' stato commissionato uno studio sugli aspetti idraulici.

Tale studio e' stato condotto dall'ing. Roberto Tosi Porcari coadiuvato dall'ing. Claudio Macrì; l'indagine condotta sui bacini minori ha supportato gli studi condotti dalla provincia di Genova sul bacino del Gromolo, l'argomento trovera' trattazione piu' dettagliata nei capitoli successivi.

Dal punto di vista idraulico si sono rilevati elementi di criticita' che interessano alcune aree di Pila. Le scelte urbanistiche e relative indicazioni della struttura, tengono conto di tali indicazioni.

Quindi l'azione di recupero dovra' rapportarsi con la disciplina delle zone esondabili. A tal proposito e' da evidenziare che, per Pila, l'azione volta al recupero e' di fondamentale importanza e che le previsioni urbanistiche dovranno trovare attuazione non disgiungendo i due aspetti, quello idraulico e quello del recupero.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione l'OTE 4 rappresenta uno dei territori piu' complessi del territorio Sestrese. Il carattere dell'ambito e' prettamente legato alla residenziale anche se l'ambito e' interessato anche da altre funzioni (industria e artigianato). E' il luogo dove hanno trovato attuazione le previsioni programmatiche del vigente P.R.G.. Su tale tema vi sono due considerazioni da porre in rilievo: la prima e' il giudizio sostanzialmente positivo sui risultati conseguiti derivanti dalle urbanizzazioni degli anni 70, 80, 90 che hanno accresciuto il patrimonio immobiliare nel settore della prima casa e contribuito alla creazione di aree per servizi

La seconda considerazione negativa riguarda invece le frange di tessuto tra via Nazionale e il Gromolo dove la nuova edificazione il recupero dell'esistente e la messa in sicurezza dei corsi d'acqua hanno inciso negativamente sull'aspetto urbanistico e paesistico dell'ambito.

Nell'esame della struttura urbanistica dell'ambito per omogeneizzare il giudizio complessivo occorre suddividere il territorio di appartenenza in tre aree:

-) l'area a sud di via Nazionale;
-) l'area tra via Nazionale Gromolo, via Terzi;
-) l'area compresa tra via Nazionale e l'autostrada;
-) l'area a monte dell'autostrada;

POSITIVITA'

l'area a sud di via Nazionale;

-) buona qualita' urbana;
-) sufficiente rapporto tra spazi liberi e spazi edificati;
-) discreta presenza di aree attrezzate o mantenute a verde sia pubblico che privato;
-) sufficiente rete di collegamenti interni;
-) presenza di aree libere da edificazione;
-) presenza di edifici a carattere monumentale (villa Cattaneo) residuali aree a parco.

NEGATIVITA'

-) l'area tra via Nazionale Gromolo, via Terzi;
-) carenza degli spazi di sosta;
-) carenze strutturali sulla viabilita', dovute all'assetto urbanistico della porzione d'ambito;
-) edificazione recente episodica priva di un disegno organico volto alla risoluzione delle problematiche dell'utilizzo delle ampie aree libere.
-) situazioni diffuse di degrado edilizio e degli spazi liberi;
-) interventi di messa in sicurezza dell'alveo del Gromolo, i quali sia pur necessari hanno ulteriormente negativizzato il rapporto tra il corso d'acqua e la porzione dell'ambito e a causa della realizzazione di una briglia troppo vicina al ponte medioevale.

IDROGEOLOGIA

-) presenza di aree soggette a fenomeni di allagamento (evidenziati nel vol.3 della Descrizione Fondativa).

POSITIVITA'

SERVIZI DI RETE:

-) Reti bianche e reti nere quantitativamente e qualitativamente sufficienti e di discreto grado di funzionalita', (collettori principali di recente realizzazione)

VIABILITA'

-) Dati del traffico ripresa da P.U.T. (estivo feriale)
Nodo 26 – 13 via Nazionale

Macchine giorno	4.30-9	9.30-12	12-14.30	14.30-17	17.00-in poi
1.000	391	422	286	312	450

-) Dai dati rilevati da P.U.T. la situazione e' complessivamente accettabile i due nodi 26 e 13 non vengono individuati come critici. L'elemento di crisi per la carenza di spazi di sosta e' un tratto di viabilita' interna in prossimita' del supermercato COOP.

Appartengono all'ambito di versi nodi di traffico individuati dal P.U.T. in particolare i nodi 14, 15, 16, 17, 18,19, 3, i quali ricevono l'apporto di traffico dall'autostrada Genova - Livorno e quello da e per Casarza Ligure.

-) Dati del traffico ripresa da P.U.T. (estivo feriale)
Nodo da 16 a 15 via Sara (dal casello autostradale verso il centro)

Macchine giorno	4.30-9	9.30-12	12-14.30	14.30-17	17.00-in poi
2000	773	614	551	679	573

-) Dati del traffico ripresa da P.U.T. (estivo feriale)
Nodo da 19 a 16 via Sara (traffico verso l'autostrada)

Macchine giorno	4.30-9	9.30-12	12-14.30	14.30-17	17.00-in poi
1800	773	614	551	654	573

-) Dati del traffico ripresa da P.U.T. (estivo feriale)
Nodo da 16 a 19 via Sara (dall'autostrada verso Casarza)

Macchine giorno	4.30-9	9.30-12	12-14.30	14.30-17	17.00-in poi
1800	226	347	208	484	712

Si rileva quindi un sostanziale equilibrio del traffico nel nodo di traffico in prossimità del nodo autostradale, ed in sostanza una buona scorrevolezza dovuta anche alle buone dimensioni del nodo che permette la fluidità del traffico da e per l'autostrada.

POSITIVITA'

l'area compresa tra via Nazionale e l'autostrada;

-) buon grado di organizzazione viaria, riferita sia ai nodi principali che secondari;
-) discreto grado di organizzazione delle aree urbanizzate;
-) discreta qualità dei servizi;
-) presenza di aree verdi;
-) presenza di spazi per la sosta degli autoveicoli;

NEGATIVITA'

Presenza di aree nei pressi dell'autostrada sottoutilizzate e in stato di degrado

POSITIVITA'

l'area a monte dell'autostrada

-) presenza di ampi spazi liberi;
-) prevalenza di aree pianeggianti;
-) assenza di criticità di ordine geologico e idrogeologico;

NEGATIVITA'

-) aree e spazi liberi in stato di degrado.

CAPITOLO 25.5 **OTE5A, OTE5B, OTE6B.**

Appartengono ad OTE5A, OTE5B, OTE6B i sistemi di fondovalle lungo il torrente Gromolo.

Tali ambiti rivestono nel loro insieme notevole interesse sotto l'aspetto paesistico.

Sono necessari interventi volti alla valorizzazione dei siti spondali del Torrente eliminando i punti di crisi, legati ad un utilizzo improprio delle sponde: depositi di automezzi da rottamare, interventi produttivi sorti in modo spontaneo e ai limiti del lecito.

Il risanamento richiede l'individuazione di un limite sulle sponde del torrente all'interno del quale l'obiettivo dovrà essere la rinaturalizzazione, realizzando lungo esse percorsi attrezzati, piste ciclabili e opere tendenti a dare al corso d'acqua un aspetto più organico e naturale.

Inoltre più che realizzare opere di verde attrezzato artificiose e di difficile utilizzo e manutenzione, la tendenza dovrà essere volta alla conservazione dell'attuale tessuto agricolo, con opere finalizzate alla conservazione attiva del territorio, completando l'assetto strutturale

dell'insediamento agricolo. Ad esempio: rendere permeabili i tessuti della nuova edificazione, prevedere percorsi pedonali di penetrazione, assecondando la maglia agricola dei fondi ancora leggibile, con limitati spazi di relazione attrezzati e alberati integrati e funzionali agli spazi agricoli. Tale principio e' contenuto nella Struttura del PUC per gli ambiti AR(B2/nn) appartenenti agli OTE, dove l'attuale assetto territoriale e' da leggersi positivamente e necessita di opere mirate a integrare in modo non significativo l'assetto delle colture.

Si dovra' inoltre prevedere l'individuazione di uno spazio per una struttura con destinazione pubblica, quale luogo di incontro e di relazione, per il quartiere. L'ubicazione dovra' essere in prossimita' dell'abitato di S. Vittoria dove si dovra' tendere al mantenimento e al potenziamento delle strutture pubbliche esistenti, nell'obiettivo di mantenere tale localita' baricentrica nei confronti delle frazioni limitrofe.

Come gia' enunciato le urbanizzazioni dovranno per larga parte tendere alla conservazione del territorio circostante, pertanto sarebbe piu' opportuno finalizzare le opere di urbanizzazione a opere di sistemazione e di arredo dell'abitato di S. Vittoria.

Negli interventi previsti e negli edifici esistenti dovra' favorirsi la realizzazione di strutture destinate al commercio e esercizi pubblici destinati allo svago e al tempo libero, compatibili con la funzione residenziale della zona.

Dovra' essere completata la viabilita' che da vico Cuneo dall'abitato di S. Vittoria conduce in localita' la Rocca, lungo la Strada vicinale del Molino, utilizzando il ponte sul Gromolo, la cui continuazione stradale e' interrotta; l'intervento AR(B2/20) dovra' prevedere il completamento di tale opera.

Opere di completamento e di adeguamento delle sedi stradali sia in sponda destra che in sponda sinistra del Gromolo sono necessarie in tutto il fondovalle.

Nell'OTE sono presenti alcuni manufatti con destinazione artigianale attivi e inattivi.

E' il caso dell'ambito AR(DNI/1) dove e' ubicato un impianto artigianale per la lavorazione del legno, sorto in prossimita' della riva del Gromolo, tra questo e l'abitato di S. Vittoria.

Di tale manufatto, sorto in maniera casuale e disomogenea, se ne prevede la demolizione, liberando la sponda del corso d'acqua, riqualificando e rinaturalizzando le parti di territorio oggetto delle demolizioni.

Per l'ambito AC(DA/1) relativo ai fabbricati ove avveniva la lavorazione dei materiali provenienti dalla miniera di Libiola, la trasformazione del manufatto, il mutamento della sua destinazione d'uso, di cui si e' gia' detto sia nella Descrizione Fondativa che nella Struttura del PUC, potranno avvenire esclusivamente in un piu' ampio disegno che dovra' necessariamente prevedere il recupero della zona delle miniere, finalizzandola come si e' detto ad un uso escursionistico, didattico e archeologico.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione per gli OTE5A, OTE5B, OTE6B si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati:

POSITIVITA'

-) buoni valori paesistico/ambientali;
-) presenza di ampi spazi pianeggianti liberi da edificazione;
-) positivo rapporto tra spazi liberi e spazi edificati;
-) presenza di aree libere con funzioni agricole;
-) sufficiente rete di collegamento;

SERVIZI DI RETE:

-) Reti bianche e reti nere sebbene quantitativamente sufficienti e di discreto grado di funzionalità, (collettori principali di recente realizzazione) si segnala che sia pur funzionanti la vetusta' degli impianti nel centro storico;

NEGATIVITA'

-) carenza degli spazi di sosta;
-) presenza marginale di aree percorse dal fuoco;
-) viabilità sufficiente, ma di dimensioni inadeguate;
-) presenza di attività artigiane importanti incongrue;

IDROGEOLOGIA

-) presenza di aree di minima estensione soggette a fenomeni di allagamento (evidenziati nel vol.3 della Descrizione Fondativa).

VIABILITA'

-) il P.U.T. non considera gli ambiti: la percorribilità e' sufficiente, e' da riorganizzare la dimensione della carreggiata.

CAPITOLO 25.6 **OTE6A.**

Appartengono a OTE6A gli organismi che da Sant'Anna giungono fino alla piana del Gromolo inglobando le frazioni di S. Bernardo, Costa Rossa, Cascine di Sotto, S. Bernardino ed altri nuclei di minor importanza.

L'ambito riveste notevole valenza paesistica.

Caratteristiche del sistema insediato sono i nuclei di crinale e di mezza costa.

La maggior parte dell'OTE appartiene ai territori di presidio la cui specifica disciplina di dettaglio e' contenuta nella disciplina paesistica.

L'obiettivo che si dovra' conseguire nell'ambito e' il rafforzamento dell'immagine di balcone costiero.

Sono consentiti in esso limitati interventi di completamento del tessuto insediato.

Per le parti relative al territorio di presidio si e' proceduto ad un bilancio visivo della situazione valutando i processi in atto.

Sotto l'aspetto paesistico l'ambito appartiene in larga parte alle zone indicate nel P.T.C.P. come IS con regime MA e NI con regime CO per le parti di territorio attorno ai nuclei.

L'apparato della disciplina paesistica pur non individuando specificamente i luoghi destinati alla funzione del presidio indica regole derivate da un'attenta analisi della situazione in atto, distingue i vari elementi culturali presenti nell'ambito e indica nell'oliveto una risorsa da conservare.

L'ambito presenta alcuni elementi edilizi di notevole peso ambientale, anche di recente realizzazione. Tali elementi, sia pur di ridotte dimensioni volumetriche, sono stati realizzati con notevoli opere di sistemazione esterna che "pesano" nel complessivo giudizio dell'ambito, il quale e' da considerarsi per alcune zone saturo.

Tali zone sono indicate nella disciplina paesistica come IS saturi e gli interventi dovranno essere tesi alla conservazione dell'attuale assetto, con ammessi solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione dei manufatti incongrui.

All'interno della Disciplina Paesistica sono contenute indicazioni relative ai limiti di riporti di terra ammissibili, distanze massime dalle strade e la descrizione delle finalita' paesistiche che l'intervento dovra' conseguire.

Per le zone coltivate a oliveto gli interventi, quando ammessi, non potranno modificare, escluse le strade, una superficie superiore a mq. 300.

Nelle zone coltivate a oliveto saranno ammesse strade di accesso ai fondi in terreno naturale, di larghezza non superiore a ml. 2.00, destinate alla meccanizzazione delle colture.

Tutto cio' non dovra' prescindere dall'obiettivo primario di contenere in modo sostanziale il consumo di territorio.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione per l'OTE6A si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati:

POSITIVITA'

-) elevati valori paesistici;
-) aree con elevato grado di intervisibilita';
-) presenza di uliveti con elevati valori paesistici;
-) territori sostanzialmente presidiati;
-) sufficiente rete di collegamento;

SERVIZI DI RETE:

-) Reti nere: e' stato realizzato recentemente il collettore fognario di collegamento tra la frazione di S. Bernardo e la rete principale.

NEGATIVITA'

-) viabilita';
-) presenza di aree percorse dal fuoco;
-) presenza di aree in frana;

GEOLOGIA

-) presenza di aree in frana che interessano anche nuclei.

VIABILITA'

-) il P.U.T. non considera gli ambiti: la percorribilita' e' sufficiente, e' da riorganizzare la dimensione della carreggiata. Necessita' di creare alcune aree da destinare alla sosta in prossimita' delle frazioni.

CAPITOLO 25.7 OTE7, OTE8, OTE9, OTE10.

Si tratta di aree poste a margine della valle del Gromolo. Comprendono le frazioni di Villa Loto, Villa Azaro, Villa Montedomenico, Villa Libiola, Villa Rovereto, Villa Vignolo, Villa Tassani.

Si tratta di un sistema di discreto valore paesistico caratterizzato dalla presenza di insediamenti di mezzacosta sul versante ovest della valle del Gromolo e di crinale sul versante est. Per tali OTE in esame, valgono le stesse considerazioni di OTE6A.

La maggior parte dell'OTE appartiene ai territori di presidio la cui specifica disciplina di dettaglio e' contenuta nella Disciplina Paesistica.

L'obiettivo che si dovra' conseguire nell'ambito e' il rafforzamento dell'immagine rurale, con il pieno recupero dell'oliveto e delle strutture coltivate che caratterizzano tale territorio.

Da una lettura del territorio appartenente agli OTE se ne ricava un'immagine sostanzialmente positiva.

Gli ambiti si presentano con un equilibrato rapporto tra la struttura insediata, la campagna coltivata e l'ambiente circostante.

Negli OTE saranno consentiti limitati interventi di completamento del tessuto insediato.

Per le parti relative al territorio di presidio si e' proceduto ad una valutazione analitica e visiva della situazione, valutando i processi in atto.

Sotto l'aspetto paesistico l'ambito appartiene in larga parte alle zone indicate nel P.T.C.P. come IS con regime MA e NI con regime CO per le parti di territorio attorno ai nuclei e NI con regime MA per il nucleo di Rovereto.

L'apparato della disciplina paesistica, pur non individuando specificamente i luoghi destinati alla funzione del presidio, indica regole derivate da un'attenta analisi della situazione in atto, distingue le coltivazioni presenti nelle OTE e indica nel sistema misto oliveto e vigneto a fascia un valore da conservare.

L'ambito presenta alcuni elementi edilizi di derivazione "modernista", di recente realizzazione, in localita' Montedomenico ed in localita' Rovereto.

Tali elementi sia pur di dimensioni ridotte generano forti perplessita' sull'opportunita' di inserimenti di questa tipologia in ambiente rurale.

Nel futuro si dovranno evitare alterazioni tipologiche dell'immagine dei nuclei, riconducendo le tipologie edilizie a modelli piu' semplici e in linea con gli elementi tipologici del luogo.

Allo stesso modo vanno trattate le opere di sistemazione esterna che "pesano" nel complessivo giudizio del territorio, il quale pur essendo ancora capace di assorbire interventi, e' da considerarsi in molti casi saturo per motivi collegabili a impropri modelli progettuali.

All'interno della Disciplina Paesistica sono contenute indicazioni relative ai limiti di riporti di terra ammissibili nelle costruzioni, distanze massime dalle strade e la descrizione delle finalita' paesistiche

Per le zone coltivate a oliveto gli interventi, quando ammessi, non potranno modificare, escluse le strade, una superficie superiore a mq. 300.

Nelle zone coltivate a oliveto saranno ammesse strade di accesso ai fondi in terreno naturale di larghezza non superiore a ml. 2.00 destinate alla meccanizzazione delle colture.

Tutto cio' non dovra' prescindere dall'obiettivo primario di contenere in modo sostanziale il consumo di territorio.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione per OTE7, OTE8, OTE9, OTE10 si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati:

POSITIVITA'

-) elevati valori paesistici;

-) aree con elevato grado di intervisibilità;
-) presenza di uliveti con valenze paesistico/ambientali;
-) cornice boscata di elevato valore paesistico ambientale;
-) sostanziale tenuta del territorio in funzione del presidio;
-) sufficiente rete di collegamento;
-) presenza delle principali reti di urbanizzazione (acquedotto, rete di illuminazione);

NEGATIVITA'

-) viabilità: sezioni stradali non adeguate;
-) presenza di aree percorse dal fuoco;
-) presenza di aree in frana (esterne ai nuclei);

SERVIZI DI RETE:

-) assenza della rete nera;

GEOLOGIA

-) presenza di aree di minima estensione soggette a fenomeni franosi;

VIABILITA'

-) il P.U.T. non considera gli ambiti: la percorribilità è sufficiente, e' da riorganizzare la dimensione della carreggiata.

CAPITOLO 25.8 **OTE11.**

L'area dell'OTE11 si estende dai confini dell'area della Pestella fino a Villa Rovereto, lungo il Gromolo e sul confine della costa di Verici in confine di Casarza Ligure.

Anche per OTE11 valgono le considerazioni espresse per gli altri ambiti. In particolare presenta pochi significativi interventi nel fondovalle dove sono presenti parti di territorio con carattere ID e regime MO-A o ID con regime CO. La maggior parte del territorio appartiene agli ambiti ANI con regime MA.

L'obiettivo da conseguire è sostanzialmente il mantenimento della situazione in atto.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione per OTE11 si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati:

POSITIVITA'

-) elevati valori paesistici;
-) aree con elevato grado di intervisibilità;
-) cornice boscata di elevato valore paesistico ambientale;

NEGATIVITA'

-) fenomeni di dilavamento della coltre superficiale delle aree percorse dal fuoco;
-) viabilità (non è necessaria se non realizzare un collegamento con la frazione di Verici in comune di Casarza Ligure in funzione di strada tagliafuoco);
-) presenza di vaste aree percorse dal fuoco;

-) aree boscate con elevati valori di crisi;
-) presenza di specie boschive non autoctone frutto di rimboschimenti;
-) assenza del sottobosco (specie pioniere necessarie per la ricostruzione del bosco).

Le azioni da intraprendere dovranno tendere al recupero del patrimonio boschivo anche attraverso la sostituzione delle specie frutto dei rimboschimenti, recuperando i valori paesistici e di immagine;

CAPITOLO 25.9

OTE12.

Fanno parte dell'OTE alcune porzioni del territorio tra le piu' pregiate ricadenti in parte nel perimetro dei S.I.C. sistemi delle aree di interesse naturalistico ambientale comunitario (Punta Baffe).

Per tali aree il PUC prevede sostanzialmente la conservazione giudicando in maniera positiva la situazione in atto. Saranno possibili interventi trasformativi, attuabili attraverso limitati interventi edilizi all'interno delle zone IS con regime MA ritenute non sature, in particolare saranno consentiti fino ad un massimo di 3 o 4 edifici con caratteri di presidio. Le rimanenti porzioni d'area sono da ritenersi sature e gli interventi saranno volti alla valorizzazione dell'assetto vegetazionale. In particolare alla valorizzazione e meccanizzazione degli oliveti ed alla conservazione e valorizzazione dei sistemi boscati attraverso il recupero dei sentieri e, qualora fosse necessario, l'apertura di nuovi percorsi pedonali.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione per OTE12 si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati:

POSITIVITA'

-) elevati valori paesistici;
-) aree con elevato grado di intervisibilita';
-) presenza sulla costa di formazioni geologiche di rilevanza paesistica;
-) buona rete di sentieri (area con buona accessibilita' pedonale);
-) OTE in un sostanziale equilibrio;
-) presenza di importanti strutture per la fruizione attiva del territorio (Vallegrande).

NEGATIVITA'

-) assenza del sottobosco(specie pioniere necessarie per il consolidamento del bosco)
Le azioni da intraprendere dovranno tendere al recupero del patrimonio boschivo anche attraverso la sostituzione delle specie frutto dei rimboschimenti, recuperando i valori paesistici e di immagine;
-) sentieri in stato di abbandono;
-) difficile accessibilita' alle aree (insufficienza del collegamento Moneglia Sestri Levante);
-) instabilita' dei versanti lungo il collegamento Moneglia Sestri Levante.

CAPITOLO 25.10

OTE13.

Analogamente all'OTE12 fanno parte dell'OTE13 alcune porzioni del territorio tra le piu' pregiate ricadenti in parte nei perimetri delle aree appartenenti ai S.I.C. sistemi delle aree di interesse naturalistico ambientale comunitario (Punta Manara).

Per tali aree il PUC prevede sostanzialmente la conservazione giudicando in maniera positiva la situazione in atto.

Dell'ambito fanno parte i sistemi boscati di Punta Manara classificati dal P.T.C.P. ANI-CE a margine e' posta la zona del versante nord di Monte Castello classificata IS-CE e l'ID-CE a cui appartiene l'abitato di Villa Ginestra.

All'interno dell'ambito non saranno possibili interventi trasformativi, gli interventi dovranno essere volti alla valorizzazione dell'assetto vegetazionale.

I versanti di Monte Castello dove sono presenti alcuni oliveti di grande pregio sia paesistico che produttivo, non sono raggiunti da percorsi che ne consentano la meccanizzazione.

Saranno ammessi interventi volti alla valorizzazione e meccanizzazione degli oliveti.

Nell'ipotesi di realizzare nell'area un accesso, questo dovra' essere limitato alle sole funzioni agricole produttive, di accesso per i mezzi di soccorso e dei vigili del fuoco e per l'accessibilita' alle aree di persone con ridotta capacita' motoria.

Nella zona di confine tra la zona IS-CE e l'IS-MA, e' presente una limitata porzione di territorio per la quale e' ipotizzabile una destinazione ricettiva. Tale ipotesi di cui si e' detto per la zona appartenente a Cantine Mulinetti, presupporrebbe un cambio del regime del P.T.C.P. relativo alla zona IS-CE prossima a IS-MA, con conseguente ampliamento della zona IS-MA.

L'ipotesi di tale intervento non e' contenuta nella Struttura del PUC, si tratta di ipotesi che dovra' essere oggetto di un approfondimento successivo, per dare un assetto definitivo ad un'area di grande interesse sotto l'aspetto turistico.

In questa fase del PUC per l'area in oggetto viene proposto l'ampliamento della perimetrazione della zona IS con regime MA fino a comprendere parte della zona insediata appartenente a IS-CE. Il perimetro della zona variata seguira' il confine tra la zona boscata e la zona ad oliveto.

La variante non e' solo funzionale ad un'ipotesi di futuro utilizzo dell'area, ma parrebbe piu' corretto per le caratteristiche del sito l'appartenenza al regime di mantenimento.

SINTESI INTERPRETATIVA

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole di analisi della presente Descrizione per OTE12 si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati:

POSITIVITA'

-) elevati valori paesistici;
-) aree con elevato grado di intervisibilita';
-) presenza sulla costa di formazioni geologiche di rilevanza paesistica;
-) buona rete di sentieri (area con buona accessibilita' pedonale);
-) OTE in un sostanziale equilibrio;

NEGATIVITA'

-) zone in stato di abbandono;
-) assenza del sottobosco (specie pioniere necessarie per il consolidamento del bosco).

Le azioni da intraprendere dovranno tendere al recupero del patrimonio boschivo anche attraverso la sostituzione delle specie frutto dei rimboschimenti, recuperando i valori paesistici e di immagine.

CAPITOLO 26
CARTOGRAFIE DI ANALISI.
ALLEGATE ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA.

Le analisi condotte che hanno prodotto il presente documento hanno interessato il territorio comunale sotto diversi aspetti, i tematismi trattati consentono una lettura analitica del territorio evidenziandone i caratteri. Tali analisi costituiscono la base necessaria condizionante nelle scelte pianificatorie.

TAV. AN.1
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
CARTA DELL'ACCLIVITA' DEI VERSANTI

Questa carta e' stata redatta con metodo del campionamento a punti (uno ogni cento metri), tracciando sulla cartografia di base un reticolato con maglia appunto di lato pari a 100 m e misurando la pendenza del versante nei punti di intersezione; la misura avviene rilevando la distanza delle isoipse con una scaletta clinometrica.

La pendenza e' definita dalla minima distanza intercorrente tra le isoipse; ogni punto viene identificato con un colore corrispondente ad una determinata classe di acclivita'.

Successivamente si sono interpolati i dati, integrandoli ove necessario, ricavando così una rappresentazione semaforica delle pendenze dei versanti.

Sono state complessivamente distinte sette classi:

- 0 - 10% classe 1
- 10 - 20% classe 2
- 20 - 35% classe 3
- 35 - 50% classe 4
- 50 - 75% classe 5
- 75 -100% classe 6
- oltre100% classe 7

Dall'analisi della carta dell'acclivita' si puo' ricavare come le classi di pendenza arealmente piu' rappresentate sono quelle intermedie quali la 3, la 4 e la 5.

Le classi 4 e 5 in particolare risultano ben sviluppate e distribuite in tutto il bacino, senza presentare localizzazioni preferenziali rispetto ad esso.

La classe di pendenza 3 compare nella carta in aree meno ampie rispetto alle precedenti ma piu' numerose.

Le classi che appaiono in assoluto essere le meno rappresentate sono quelle a cui corrispondono le maggiori pendenze percentuali (classe 6 e 7).

Il fatto suggerisce come i versanti con pendenze intorno ai 40./45. ed oltre sono poco sviluppati nel bacino e preferenzialmente concentrati in corrispondenza dei maggiori rilievi e presso la fasce di crinale.

Discretamente rappresentata risulta essere la classe 1 di acclivita' (0-10%) che si sviluppa in corrispondenza dei fondovalle terrazzati e poco acclivi.

L'elaborazione indica la situazione del suolo evidenziando le acclivita' dallo 0% al 100%.

TAV.AN.2

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA CARTA DELL'ORIENTAMENTO DEI VERSANTI

La carta di cui trattasi e' stata redatta direttamente sulla base topografica, definendo le classi di orientamento richieste ed i relativi intervalli angolari; successivamente si e' orientata la carta a Nord sul tavolo da disegno, allontanando il piu' possibile ogni fonte di perturbazione magnetica e si e' proceduto alla misura della direzione della massima pendenza di ogni singolo tratto di versante.

Per la stesura di questa carta sono state fissate dieci classi di orientamento così suddivise:

- a)N NORD
- b)NE NORD EST
- c)E EST
- d)SE SUD EST
- e)S SUD
- f)SO SUD OVEST
- g)O OVEST
- h)NO NORD OVEST
- i)Aree pianeggianti di fondovalle

TAV.AN.3nn

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA CARTA D'USO DEL SUOLO

La carta dell'uso del suolo individua le componenti strutturali dell'assetto urbano del Comune. La carta e' stata elaborata attraverso la lettura delle foto aeree e sopralluoghi diretti.

Individua con diverse simbologie e colori:

ZONE D'ACQUA

- zone interessate da corsi d'acqua

INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE

- aree di pertinenza della linea ferroviaria
- aree interessate da impianti autostradali
- viabilità pubblica
- viabilità privata
- aree destinate a fasce di rispetto e spartitraffico
- aree destinate a parcheggio di pubblico servizio
- autorimesse e box
- parcheggi
- aree destinate agli impianti portuali

IMPIANTI TECNOLOGICI

- aree destinate agli impianti tecnologici

ISTRUZIONE

- aree destinate all'istruzione pubblica e privata

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

- aree destinate ad attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie, polifunzionali

PUBBLICI SERVIZI

- poste e telecomunicazioni telefoni, polizia, carabinieri, protezione civile, capitaneria di porto, pretura, guardia di finanza

VERDE E SPORT

- aree destinate a verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive
- aree destinate alla balneazione
- giardini e parchi privati

RESIDENZE

- edifici a destinazione residenziale privata
- edifici a destinazione residenziale pubblici
- edifici a destinazione residenziale in regime pubblico
- edifici a destinazione residenziale con affaccio commerciale e P.T.
- edifici rurali

STRUTTURE PRODUTTIVE

- aree desinate all'industria e all'artigianato o assimilabili
- aree desinate ad attrezzature commerciali all'ingrosso
- aree desinate ad attrezzature commerciali al minuto
- aree desinate ad attrezzature commerciali al minuto e a distribuzione carburanti
- aree desinate a supermercati
- aree desinate a magazzini e depositi
- aree desinate ad attrezzature ricettive
- aree desinate ad attrezzature terziarie

STRUTTURE AGRARIE

Sterile	Oliveto
Gerbido	Vigneto
Prato e pascolo	Macchia mediterranea
Orto familiare	Macchia mediterranea locale
Orto irriguo	Bosco alto fusto e conifere
Colture in serra e vivai	Bosco alto fusto e latifoglie
Seminativo	Frutteto
Abbandonato /non attivo	Manufatti allo stato di rudere
Manufatto o costruzione	

TAV.AN.4

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA CARTA DELLE EMERGENZE NATURALISTICHE AMBIENTALI

La cartografia indica con segno grafico:

-) culminazioni e dorsali di interesse paesaggistico
-) punti particolarmente panoramici
-) valico
-) aree di interesse mineralogico

-) aree di interesse geologico
-) aree di interesse geomorfologico
-) aree di interesse geologico
-) nuclei e centri storici
-) manufatti emergenti (P.T.C.P. Regionale)
-) siti di particolare interesse archeologico, architettonico ed artistico
-) ambiti costieri di rilevante pregio ambientale
-) ambito diffuso di interesse faunistico
-) ambito diffuso di interesse botanico
-) sito di particolare interesse agricolo storico e locale
-) itinerari speleologici, naturalistici escursionistici, ciclabili.

TAV.AN.5

**ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
CARTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE**

La cartografia riproduce la strumentazione urbanistica generale vigente.

TAV.AN.6

**ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
CARTA DEI NUCLEI ABITATI E PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI**

La carta della perimetrazione dei centri abitati rappresenta il perimetro dei nuclei e del capoluogo secondo le disposizioni dell' Art.18 Legge n. 865/71.

TAV.AN.7

**ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
CARTA DELL'USO E DELLA COPERTURA DEL SUOLO**

Nella tavola AN.7 carta dell'uso del suolo e della vegetazione reale, si sono evidenziati gli elementi strutturali dell'utilizzo e del paesaggio agricolo, tale carta e' stata uno degli elementi fondanti nelle scelte operate sul territorio TPA e per la aree APA.

La carta individua:

tessuto urbano continuo	Kmq.	3.660
tessuto urbano discontinuo	Kmq.	0.510
aree estrattive (abbandonate)	Kmq.	0.10
discariche	Kmq.	0.20
aree verdi urbane	Kmq.	0.170
aree sportive ricreative e turistiche	Kmq.	0.120
seminativo semplice ed arborato	Kmq.	1.470
prato sfalciabile in uso o abbandonato	Kmq.	1.830
colture varie	Kmq.	1.420
oliveti	Kmq.	3.680
oliveti abbandonati	Kmq.	0.310
praterie	Kmq.	0.140
rupi costiere	Kmq.	0.530
macchia mediterranea	Kmq.	5.70
pinete	Kmq.	110
altre latifoglie decidue	Kmq.	2.460

Da tale cartografia e' evidente la rilevante importanza paesistica che assume la componente agrosilvopastorale nel territorio comunale.

In questa si evidenzia la destinazione agricola dove i coltivi sono molto rappresentati da seminativi, colture varie (ortofloricole, serre, vigneti e frutteti), ma soprattutto emerge la coltivazione dell'oliveto.

E' questa senz'altro la coltura che maggiormente caratterizza l'aspetto paesistico, anche in considerazione del fatto che pur essendo praticata su versanti ripidi e spesso terrazzati risulta quasi tutta in condizioni di utilizzo e ben poca e' la superficie ad oliveto incolta od abbandonata.

Il territorio a bosco ricopre quasi i due terzi del territorio comunale ed oltre la meta' dei boschi e' rappresentata da pineta, che si estende dal mare fino ai versanti piu' interni del torrente Gromolo.

Questa ultima superficie e' sicuramente un punto di debolezza del paesaggio locale perche' a causa della diffusione del parassita "Matsococcus feytaudi" molte aree presentano piante secche in piedi o stroncate a terra, substrato ottimale per la propagazione di incendi che hanno gia' segnato profondamente il territorio.

TAV.AN.8

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DELLA PERIMETRAZIONE DELLE ZONE BOScate PERCORSE DAGLI INCENDI

La tavola AN.8 riporta la situazione degli incendi per gli anni dal 1988 al 2000 rappresentati in base alle indicazioni reperite presso il Corpo Forestale dello Stato.

TAV.AN.9

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DELLA FRUIZIONE ATTIVA

La tavola AN.9 carta della fruizione attiva realizzata sovrapponendo le carte dell'esposizione dei versanti e la carta dell'acclivita'; individuando le aree della funzione attiva del territorio.

Con diverso colore sono evidenziate:

-) potenzialita' massima
-) potenzialita' media
-) potenzialita' minima.

TAV.AN.10

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DELL'EVOLUZIONE STORICA DEL TESSUTO COMUNALE

La rappresentazione di tale elaborato e' contenuto nel Livello Puntuale del P.T.C.P. e prende in esame:

-) l'evoluzione del tessuto appartenente all'area urbana fine 700, 1853, 1936, 1979, 1992;
-) l'unita' insediativa del torrente Gromolo anni 1808, 1936, 1979, 1992;
-) l'unita' insediativa S. Bernardo Cascine anni 1808, 1964, 1979, 1992;
-) l'unita' insediativa di Loto anni 1808, 1936, 1964, 1979, 1992;
-) l'unita' insediativa S. Vittoria e Rovereto anni 1808, 1936, 1964, 1979, 1992;
-) l'unita' insediativa Montedomenico anni 1808, 1936, 1964, 1979, 1992;
-) l'unita' insediativa di Libiola anni 1808, 1936, 1964, 1979, 1992;

-) l'unita' insediativa di Tassani anni 1808, 1936, 1964,1979, 1992.

Le fonti per l'elaborazione dell'allegato sono state:

-) Carte di M. Vinzoni (1736), G. Rovereto (1775) e D. Policardi (1776);
-) Carta degli Stati di S.M. Sarda (1853);
-) Carta I.G.M. (1936);
-) Carta Tecnica Regionale (1979);
-) Carta catastale Regionale (agg. 1992).

TAV.AN.11

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DEI CRINALI DELLE CULMINAZIONI DEI MANUFATTI EMERGENTI E DEI PERCORSI STORICI

La tavola AN.11 rappresenta:

-) il reticolo dei percorsi storici e naturalistici;
-) le linee di crinale principali;
-) le linee di crinale secondarie;
-) le culminazioni.

TAV.AN.12-A-B

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI

La tavola riporta la situazione dei vincoli ambientali sul territorio sestrese ed in particolare indica:

AN.TAV.12.A

-) Vincoli di salvaguardia ambientale e paesistica ai sensi della Legge 1497/39.
-) R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 territori vincolati ai sensi dell'Art.1.
-) Vincoli idrogeologici D.P.R. 24/05/1988 n. 236 vincoli connessi alle fonti di approvvigionamento idrico.
-) Perimetrazione demaniale della zona portuale.

AN.TAV.12.B

-) Legge 431/85 territori costieri e corsi d'acqua.
-) Aree del D.M. 85.
-) Aree produttive sature.
-) Legge n.1089/39 Vincoli su immobili, ville, parchi e loro parti.

TAV.AN.13

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DEL REGIME VINCOLISTICO

La presente cartografia indica in modo specifico i vincoli specifici relativi a:

-) aree appartenenti alla disciplina contenuta nella struttura del PUC.
-) aree di rispetto cimiteriale;
-) aree del D.P.R. 11/07/1980 distanze dalle sedi ferroviarie;

-) area di vincolo autostradale;
-) vincolo D.M. 01/04/1968 n. 1404;
-) delimitazione centro abitato Art.18 Legge n. 865/71;
-) distanza dai corsi d'acqua pubblici L.R. n. 9 /93 ml. 20 nel perimetro urbano e ml. 40 fuori dal perimetro urbano;
-) elettrodotti D.M. 16/01/1991 D.P.C.M. 23/04/1992;
-) media tensione;
-) alta tensione.

TAV.AN.14

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA P.T.C.P. REGIONALE ASSETTO INSEDIATIVO

La tavola AN.14 e' la rielaborazione in scala maggiore del P.T.C.P. Regionale. Si sono riconosciuti e cartografati gli ME e i SME presenti sul territorio.

TAV.AN.15

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA TAVOLA DELLE STRUTTURE FONDIARIE

La tavola AN.15 analizza la composizione delle strutture fondiari sul territorio di Sestri Levante si sono evidenziati individuandoli con sigle: le proprieta' Comunali, del Demanio dello Stato e degli enti collegati, le principali strutture produttive enti erogatori di pubblici servizi, proprieta' religiose, istituti a carattere privato o pubblico.

Nella strutturazione della tavola vengono indicate con sigle appartenenti alle seguenti categorie di appartenenza:

-) proprieta' Pubbliche
-) Enti Aziende od Istituti erogatori di pubblici servizi
-) proprieta' Religiose
-) altri Enti, Istituti, Associazioni, o Fondazioni a carattere Pubblico
-) altri Enti, Istituti, Associazioni, o Fondazioni a carattere privato.

TAV.AN.16

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA TAVOLA DELLE STRUTTURE RICETTIVE

La tavola AN.16 analizza la composizione delle strutture ricettive e delle attrezzature direttamente o indirettamente connesse, si sono individuate ed evidenziati i seguenti tematismi:

-) infrastrutture di collegamento e parcheggi
-) infrastrutture nautiche
-) attrezzature pubbliche rilevanti
-) risorse naturali artistiche e storiche
-) strutture ricettive.

La tavola visualizza sul territorio le principali infrastrutture viarie, i relativi parcheggi, la rete autostradale, la rete ferroviaria. Individua le strutture portuali e relativi annessi. Le attrezzature

pubbliche rilevanti: poste, farmacie uffici pubblici ecc. Le principali emergenze paesistico ambientali in rapporto alle strutture del turismo o ad esse connesse. La rete delle strutture ricettive.

Dall'analisi si trae un giudizio sostanzialmente positivo della strutturazione turistica del Comune, gli interventi ulteriori non faranno che consolidare un assetto già fortemente connotato e strutturato.

TAV.AN.17

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA TAVOLA DEGLI ASSERVIMENTI

La tavola AN.17 allegata alla Descrizione Fondativa e' la rappresentazione l'estensione delle aree asservite nel Comune relative alle zone agricole A, P e zone E del P.R.G. vigente di espansione attorno ai nuclei. Si tratta di una superficie pari a Km². 2,238 che rappresenta se consideriamo la sola superficie appartenente al presidio il 17% dell'intera superficie comunale. E' da considerare che alcune superfici asservite sono poste all'interno delle zone boscate.

E' indicato:

-) il perimetro dei fogli catastali;
-) le aree asservite;
-) il numero della pratica oggetto dell'asservimento;
-) il numero del mappale;
-) la superficie del mappale.

La situazione degli asservimenti nelle aree indicate copre buona parte dei territori a vocazione agricola del Comune con una maggiore concentrazione nelle aree di S. Bernardo e del relativo balcone costiero.

Se rapportiamo l'indicazione che ci giunge dall'analisi di tale elaborato ai perimetri degli ambiti del P.T.C.P. con carattere IS, NI, ID, visto il procedimento di attuazione delle previsioni nei territori di presidio si puo' ragionevolmente prevedere che l'attuazione del piano favorira' in larga parte il recupero, lasciando alla nuova edificazione un ruolo marginale.

TAV.AN.18

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA TAVOLA DELLE RETI DI URBANIZZAZIONE

La tavola AN.18 riporta le principali reti di urbanizzazione. L'elaborato e' stato costruito in collaborazione con l'ufficio Lavori Pubblici del Comune di Sestri Levante.

Sara' un elaborato da aggiornare costantemente al fine di costituire un costante punto di riferimento anche per i meccanismi che il PUC introduce nella gestione del territorio.

L'elaborato dimostra il grado di urbanizzazione raggiunto dal Comune, indicando un grado di urbanizzazione sufficiente sotto tutti gli aspetti. In grado di soddisfare i bisogni presenti e quelli derivanti dalla pianificazione in atto.

E' da considerare in tal senso riferendosi al capitolo dei Processi Economici, come la maggior parte del territorio e' interessata e sara' interessata da opere volte non solo a migliorare le dotazioni strutturali del centro, ma come la politica degli investimenti in opere pubbliche, abbraccia un vasto campo di bisogni. Il tutto finalizzato, come e' obiettivo dell'Amministrazione, al miglioramento dei servizi generali e tecnologici.

L'elaborato analizza:

-) LA RETE DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE
-) PUBBLICA ILLUMINAZIONE
 - reti in buone condizioni di esercizio;
 - reti con caratteristiche generali sufficienti;
 - impianti vetusti e carenti;
-) RETE NERA
 - collettori della rete comunale;
 - collettori fatiscenti;
 - collettori insufficienti;
-) ENEL
 - cabina di trasformazione
 - perimetro area servita
-) RETE DEL GAS
 - Perimetro area servita dal gas metano
-) RETE ACQUE BIANCHE
 - acque classificate pubbliche;
 - torrenti coperti;
 - canali coperti;
 - canali scoperti;
 - tubazioni principali;
 - tubazioni secondarie.

TAV.AN.19

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA TAVOLA DELLE POTENZIALITA' AGRICOLE PRODUTTIVE

La tavola AN.19 individua le aree di effettiva produzione agricola. E' stata elaborata un'indagine i cui elementi costitutivi sono: "LA CARTA DELL'USO E DELLA COPERTURA DEL SUOLO", "LA CARTA DELL'ACCLIVITA'", "LA CARTA DELL'ESPOSIZIONE DEI VERSANTI".

Dall'indagine compiuta, si sono individuate aree potenzialmente a vocazione produttiva. Sono stati esclusi dai perimetri le aree boscate in quanto non si e' considerato il bosco in funzione produttiva.

Solamente in tali aree indicate nella "CARTA DELLE POTENZIALITA' AGRICOLE PRODUTTIVE" opera l'Art.35.10 della Struttura del PUC.

TAV.AN.20

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA TAVOLA DEI SISTEMI DI INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE E AREE PARCO

La cartografia allegata indica le aree appartenenti a:

-) Legge Regionale n.12/1985: Sistemi delle aree di interesse naturalistico ambientale (Punta Manara, Punta Moneglia).
-) Aree proposte come siti di interesse comunitario (SIC).

Il perimetro dei (SIC) deriva dalla delibera DCC n. 22 del 21/03/2001 di espressione di parere ai sensi dell'Art.22 comma 5 della LUR sul PTCP Provinciale

-) Aree proposte come siti di interesse comunitario (SIC) in ambito marino.

TAV.AN.21

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

TAVOLA DELL'ANALISI TIPOLOGICA STORICO AMBIENTALE DEL TESSUTO EDILIZIO

Per le zone AC(A-CE), AC(A-MA), AC(A-CO) e' stata elaborata una cartografia in scala 1: 10000 dove gli edifici appartenenti agli ambiti di conservazione sono stati ulteriormente suddivisi per la loro rilevanza tipologica e ambientale in:

- a) edifici specialistici con rilevanza monumentale;
- b) edifici specialistici con rilevanza storico artistica;
- c) altri edifici specialistici;
- d) edifici seriali o isolati di interesse storico tipologico;
- e) edifici seriali o isolati di interesse ambientale;
- f) edifici parzialmente in contrasto con l'ambiente;
- g) edifici in contrasto con l'ambiente ad essi assimilato;
- h) organismi di villa e relative pertinenze;
- i) edifici di recente costruzione.

CAPITOLO 27

INDAGINE GEOLOGICA.

INDICAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO.

Gli aspetti geologici sono trattati nel volume 2 della Descrizione Fondativa.

CAPITOLO 28

ASPETTI DI INGEGNERIA IDRAULICA.

E' stato condotto uno studio di dettaglio in collaborazione con l'area 06 della Provincia di Genova sul torrente Gromolo e sui corsi d'acqua secondari, l'argomento e' trattato nel volume 3 della Descrizione Fondativa.

CAPITOLO 29 ANALISI DEI PROCESSI ECONOMICI.

Nel presente capitolo vengono trattate le attività e le opere di interesse pubblico dell'ultimo quinquennio e quindi in prospettiva le opere dell'esercizio duemila con proiezione triennale.

E' evidente come l'azione svolta da parte della Civica Amministrazione, raggiunga valori rilevanti in tutti i campi.

Si e' fatto riferimento all'ultimo quinquennio in quanto facente parte del ciclo amministrativo della Giunta attuale.

Possiamo constatare come l'attuale Giunta abbia investito ingenti risorse destinate ad opere pubbliche di grande rilevanza economica e sociale: opere di prospettiva e opere minori ma sempre rilevanti nell'assetto complessivo.

Dalla disamina dei dati sotto riportati possiamo evidenziare il fatto che il Comune di Sestri Levante, ha notevoli capacità di investimento, tali da rendere attuabile le opere pubbliche che il PUC prefigura.

Dai dati desunti presso l'ufficio Lavori Pubblici del Comune per gli anni 1995-1997, non e' stato possibile dettagliare per singola opera la fonte dei finanziamenti, che pero' vengono dettagliati nel quadro riassuntivo.

TOTALE INVESTIMENTI PER OPERE PUBBLICHE O ACQUISTO BENI PATRIMONIALI NEGLI ANNI 1995, 1996, 1997 LIRE 40.725.000.000

FONTI DI FINANZIAMENTO

CON TRASFERIMENTI DA STATO REGIONE E PROVINCIA	CON RISORSE PROPRIE COSI' SUDDIVISE		
	DA ALIENAZIONI	MUTUI CASSA DD.PP.	ONERI E AVANZO DI AMMINISTRAZIONE
8.000.000.000	6.000.000.000	7.275.000.000	19.450.000.000
20%	15%	18%	47%

Dal presente quadro sono escluse le opere a carico di privati, negli S.U.A.

1995	1996	1997
------	------	------

PUBBLICA ILLUMINAZIONE					
Illuminazione fraz. Tassani	93.000.000	Fraz. Loto	95.000.000	Via Val di Canepa	220.000.000
Piazza e strada S. Vittoria	105.000.000	S. Bernardo	85.000.000	Libiola	200.000.000
Lungomare	112.000.000	Campomoneto	70.000.000	Traverse V.A. Romana	250.000.000
Contro storico	130.000.000	Riva Levante	225.000.000		
Via Lazio via per S. Stefano	85.000.000				
Via Gramsci	60.000.000				
Via Petronio	50.000.000				
Sponda destra Gromolo	120.000.000				

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1995	1996	1997
------	------	------

VIABILITA'					
Via Petronio	650.000.000	Nuovi imp. sem.	130.000.000	Via Dante	510.000.000
Marciapiede e sist. idr. Via Gramsci	230.000.000	Asfaltature	590.000.000	P.za S. Antonio	500.000.000
Guard-rails strade frazioni	50.000.000	Marciapiede Via A. Romana	350.000.000	Parch. Ospedale	80.000.000
Abbattimento barriere architettoniche	80.000.000	Pav. centro st.	290.000.000	V. Manzoni	138.000.000
		Sist. Via La Spezia	50.000.000	Ris. Frana Staffora	90.000.000
		Ringhiera scalo porto	45.000.000	P.za B. Partigiane	85.000.000
		Abbattimento barriere architett.	50.000.000	Abbattimento barriere architettoniche	50.000.000
				Asfaltature strade	70.000.000
				PRU Lavagnina opere stradali	1.200.000.000

VERDE PUBBLICO					
Area giochi l. Kennedy	120.000.000	Area attrezz. S. Vittoria	125.000.000	Piazzetta a Trigoso	90.000.000
Giardino via Sedini	220.000.000	Giard. via Brin	600.000.000	Area sprt. Via Cambiaso	528.000.000
Giardini via XX Settembre	650.000.000	Arredi verdi vari	100.000.000	Piazza cop. Gromolo	50.000.000
Area verde via Sara	120.000.000	Sist. camp. via Caboto	250.000.000	Compl. campetto v. Caboto	50.000.000
		Sis. area Tassani	40.000.000	Pav. e giard. Via XX Settembre	50.000.000
				PRU Lavagnina Parco urb.	800.000.000

SCUOLA SPORT E SOCIALE					
Nuova scuola materna in via Palermo	252.000.000	Nuova pavimentazione palestra via Lombardia	140.000.000	Manutenzione edifici scolastici comunali	1.000.000.000
Risanamento scuole elementari di via Nazionale	250.000.000	Ristrutturazione cupola geodetica via Lombardia	300.000.000	Sistemazione area ex scuola via Canepa	180.000.000
Nuova mensa scuole Piazza della Repubblica	300.000.000			Riscaldamento Geodetica	30.000.000
Manutenzione asilo via XX Settembre	70.000.000			Tribuna palestra via Lombardia	35.000.000
Copertura tetto scuola via Lombardia	46.000.000			Ampliamento e ristrutturazione campo Sivori "A"	700.000.000
				Manutenzione scuole	50.000.000
				Risanamento palestra Pila Pontino	320.000.000

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1995	1996	1997
------	------	------

AMBIENTE E ACQUE					
Fognatura Montedomenico	250.000.000	Nuova fognatura Costa Rossa	800.000.000	Fognatura Lungomare Descalzo	200.000.000
Servizi igienici arenile	140.000.000	Fognatura e marciapiede via Fascie	130.000.000	Fognatura e marciapiede via Nazionale	280.000.000
Fognatura e P.I. loc. Lapide	135.000.000	Opere idrauliche sito RSU	950.000.00	Copertura canale Ravino	80.000.000
Nuova fognatura sponda dx Gromolo	680.000.000	Regimentazione acque via M. Vattuone	1.500.000.000	Sito Stoccaggio RSU	300.000.000
Depuratore capoluogo	1.560.000.000	Regimentazione acque via Palermo	95.000.000	Stazione sollevamento Portobello	150.000.000
Strada per sito stoccaggio RSU	900.000.000	Manutenzione canale Ravino	170.000.000	Fognatura via Ponzerone	70.000.000
Regimentazione acque via N.S. del Soccorso	85.000.000			Completamento fognatura Gromolo	35.000.000
Ristrutturaz. argine Petronio	80.000.000				

PATRIMONIO E CIMITERI					
Ristrutturazione edificio piazza Italia	63.000.000	Ristrutturazione ex Colonia Tagliaferro	4.873.000.000	Risanamento cimitero capoluogo	350.000.000
Ristrutturazione edificio via Verdi	70.000.000	Ristrutturazione ex Scuole Portobello	1.600.000.000	PRU Lavagnina Centro sociale	680.000.000
Manutenzione uffici Giudice di Pace	68.000.000	Manutenzione cimiteri	70.000.000		
Manutenzione cimiteri	50.000.000	Rifacimento coperture loculi Riva	80.000.000		
		Ampliamento cimitero S. Bartolomeo	550.000.000		
		Ampliamento cimitero S. Stefano	400.000.000		
OPERE REALIZZATE E/O FINANZIATE NEL 1995		OPERE REALIZZATE E/O FINANZIATE NEL 1996		OPERE REALIZZATE E/O FINANZIATE NEL 1997	
7.874.000.000		14.810.000.000		9.441.000.000	

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Di seguito vengono indicati per l'anno 1998 le opere pubbliche finanziate e realizzate in corso di realizzazione o programmate lo schema e' stato desunto dal **PROGRAMMA LL.PP. - ANNO 1998 - 2. VARIANTE** che prevedeva un ammontare di spesa pari a **21.877.000.000**, comprensivi di fondi propri, finanziamenti da Regione Provincia o Stato o oneri derivanti da operatori privati.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE		
	MUTUI CASSA DD.PP.	FONDI PROPRI
Pubblica illuminazione Riva di Ponente	250.000.000	
Pubblica illuminazione zona Penisola di Ponente	200.000.000	
Pubblica illuminazione Montedomenico		35.000.000
Pubblica illuminazione in via Pontino		60.000.000

VIABILITA'		
Risanamento ringhiera lungomare Pillade Queirolo	150.000.000	
Programma di recupero urbano "ex zona F.I.T. realizzazione di nuovo percorso viario "STRADA DEL PARCO		3.500.000.000
Sistemazione marciapiede in via C. Raffo	200.000.000	
Sistemazione di via Nazionale lato nord con risanamento impianti nel sottosuolo		340.000.000
Sistemazione di via Al Forte	140.000.000	
Sistemazione con pavimentazione ed arredi di via B. Brin a Riva di Levante		600.000.000
Abbattimento delle barriere architettoniche lungo le strade		30.000.000
Sistemazione di via XX Settembre		600.000.000
Opere di completamento relative alla piazza di S. Antonio		310.000.000
Nuovo marciapiede in salita le Rocche		530.000.000
Sistemazione salita Mandrella -percorso a monte		200.000.000
Sistemazione di via Dante		510.000.000
Sistemazione via Don Toso		180.000.000
Sistemazione via Parma con impianti in sottosuolo		380.000.000

VERDE PUBBLICO		

SCUOLA SPORT E SOCIALE		
Sistemazione campo sportivo "Sivori C"	500.000.000	
Sistemazione centro sociale per anziani	220.000.000	
Realizzazione centro sportivo in localita' Ramaia		
Sistemazione locali ex IPSIA		80.000.000
Ampliamento area esterna scuola in localita' Tassani		60.000.000

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

AMBIENTE E ACQUE		
Fognatura Loto S. Bernardo Cascine di Sotto, Cascine di Sopra, Villa Arpe	800.000.000	
Fognatura villa Ponzerone –Torrente Gromolo	200.000.000	
Integrazione fognaria Loc. Montedomenico	140.000.000	
Risanamento rotostaccio Riva Trigoso		35.000.000

PATRIMONIO E CIMITERI		
Interventi di risanamento cimiteri comunali	380.000.000	
Realizzazione del 2. stralcio del complesso immobiliare Palazzo Cambiaso		2.821.000.000
Ristrutturazione ex cinema Conchiglia		5.200.000.000
Ristrutturazione palazzo Fascie Rossi		3.000.000.000
Monumento sulla piazza di copertura torrente Gromolo		140.000.000

OPERE PUBBLICHE 1999

Schema delle programmazione opere pubbliche 1999 desunte dalla I. VARIANTE OPERE PUBBLICHE 1999.

1^ VARIANTE PROGRAMMA OPERE PUBBLICHE 1999

La presente tabella riepiloga le opere previste nel programma OOPP 1999, già presenti o inserite con la presente variante, suddivise per tipologia di opera e modalita' di finanziamento, con indicazione nella colonna "note" il dettaglio relativo alla modalita' di utilizzo delle risorse. (Gli importi sono espressi in migliaia di lire)

	mutui	oneri	avanzo	en.c.	extra	enti	NOTE
Previsione delle risorse dispon.	3.300	2.500	2.941	925	3.900		
TOTALE	1.850	2.443	2.335	926	3.090	14.878	
Differenza	1.450	57	606	-1	810		
PROGRAMMI COMPLESSI							
Acquisto Ledoga			1.200				Avanzo 1998
Parcheggio in struttura P.za Repub.						2000	Regione
1. stralcio						3000	Provincia
Pru Lavagnina							
Saldo inc. prof.(Prog. D.L. e sic.)				85			
Completamento 1. lotto opere stradali					100		dir. Sup. 167
Completamento parco urbano			120				
inc. prof.(Prog. D.L. e sic.) 2. lotto				115			
Opere 2. lotto - piazza, area verde e sistemazioni stradali						995	Regione
pru ex Fit							
Strada Parco						3500	Stato
Portobello							
Sistemazione finale Colonia Tagliaferro					1.200		Alinazione imm. Roma
			120				
inc. prof. (Prog. D.L. e sic.) Tagliaferro			130				
inc. prof. (Prog. D.L. e sic.)				50			

P.O.I.							
Sistemazione lungomare Riva						800	Regione

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

PATTO TERRITORIALE							
Sistemazione strada Valle Ragone			400				
						1500	Regione
Progettazioni			100				Avanzo 1998

CENTRO DI VIA							
Corso colombo, via M. Teresa etc.						1550	Regione
					450		area iacp

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO							
sistem aree giochi bambini			30				
Arredo urbano			30				
Monumento piazza cop. Gromolo					100	30	Provincia
Monumento Caduti Riva			20				
Monumento Mariele ventre					30		
Sistem. Area est. Scuola V. Lombardia		30					
Ringhiera lungomare (acquisto ringhiera)				24,64			
Ringhiera lungomare (posa in opera)				15,488			

PATRIMONIO							
Inc. prof. per patrimonio				30			
Inc. prof. per cimiteri			40				
Edifici Roma				204			Vinc. da Affitto Hotel Eton
Manutenz. straord. cimiteri			70				
Dev.contr. LR 4/85			10				
Risanamento Palazzo Pallavicini		450					
Realizzazione opere DL 504				12			
Sistemaz. locali ex IPSIA (Museo)						100	dir. Sup. 167
Costruzione loculi S. Bartolomeo				70			
Acquisto container per archivio				9			
Manut. straord. ed.Teca*****			84				
Manut. straord. locali comunali			15				

SCUOLA SERVIZI SOC. SPORT							
Acquisti mat. lavori in econ. elementari					1		
Inc. prof. scuole elementari					30		
Ampliamento scuola S. Vittoria		250					
Impianto risc. scuola via Cagliari				49			
Manut. straord. scuole elem.			20				
					10		
Manut. straord. scuole medie			30				
Manut. straord. scuole materne			30				
Manut. straord. asilo nido			30				
Sistemazione aree ext. Scuole mat.					30		
Sistemazione area ext. Asilo nido			20				
Eliminazione barriere archit.			30				
Sistem. Sivori B			20				

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

VIABILITA'							
Inc. prof. Per viabilita'			30				
Realizz.ne piste ciclabili						350	Regione
						150	dir. Sup. 167
Sistemazione rotatoria Lapide						300	dir. Sup. 167
Consolidamento strada Villa Loto						80	dir. Sup. 167
Sistem. strada cimitero S. Vittoria		140					
Sistemazione parch. S. Bernardo						100	dir. Sup. 167
Sistemazione piazza chiesa Riva						500	dir. Sup. 167
Compl. via Vattuone area cimitero		200					
Manutenzione straord. strade			80				
Materiali asfalti con mezzi Prov.			10				
Contributi strade vicinali			20				
Paviment. centri storici						110	dir. Sup. 167
Pavim. Centro storico Tigoso						109	dir. Sup. 167
Manutenzione straord. marciapiedi			80				
Sistem. via Portobello						463	Regione
Sistem strada Costa Rossa			110				
Strada Rocche S. Bartolomeo				450			Avanzo 1998
Compl. Piazza S. Antonio						200	dir. Sup. 167
Muri salita Mandrella				100			
Parcheggio via Palermo						70	dir. Sup. 167

AMBIENTE E ACQUE							
Inc. prof. per acque e fognatura			30				
Manut. str. servizi igienici spiagge			25				
Risanamento argini Gromolo			50				
Risanamento argine Via Salvi						90	Provincia
Fognatura via Nazionale dx		340					
Fogna via Nazionale - Traversaro		170					
Interventi manut straord fogn.			100				
Sito stocc. RSU			440				
					40		
					120		
Acquisti macchine per Depuratore					60		
Compl. argine foce Petronio			21				
Rampa accesso depuratore						221	dir. Sup. 167
Acque bianche v. Campodonico		300					
Sostituzione tubazione fogn. Staffora			80				

PUBBLICA ILLUMINAZIONE							
Illuminazione strada Azaro - Loto			150				
Contributo Valpetr. illum. S. Bernardo			25				
Manutenz. straord. impianto ill.			83				
Illuminazione via Nazionale - Via Fasce				56			

ALTRE VOCI							
Rimborso oneri non dovuti			50				
Condono			40				
Demolizioni opere abusive			10				

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Programma Opere Pubbliche per l'Anno 2000

Il presente programma delle opere pubbliche per l'anno 2000 prevede la realizzazione degli interventi di seguito elencati, con le indicate modalita' di finanziamento. La dicitura "extra" comprende le risorse derivanti dall'alienazione degli immobili di Roma, Mattatoio e alienazione diritti di superficie 167; mentre la dicitura "Enti" si riferisce all'accesso a specifici finanziamenti da parte dello Stato, Regione ecc..

Differenza	*1000	*1000	*1000	*1000	*1000	*1000			
Totale a programma OO.PP.	31.788.801	3.000.000	2.600.000	1.042.012	10.792.620	14.354.170			
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE

NOTA: TRANNE CHE PER LA PP. ILLUMINAZIONE, GLI IMPORTI SONO ESPRESSI IN MIGLIAIA

PROGRAMMI COMPLESSI									
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE
ex ledoga									
Demolizione strutture pericolanti ex Ledoga	80.000			80.000				1	
Costruzione uffici area ex Ledoga	1.380.000	1.380.000						2	
Inc. prof. Progettazione e sicurezza	120.000	120.000							
Inc. prof. Progettazione sicurezza integr.	60.000			60.000					
Sistemazione Area ex Ledoga	1.450.000				1.450.000			3	
Parcheggio piazza Repubblica									
Parcheggio in struttura P.za Repub. I. stralcio	2.000.000					2.000.000		4	Regione Provincia
Casa di riposo									
Casa di riposo	7.000.000				6.000.000	1.000.000		5	Alienaz/ Regione
Pru Lavagniva (II^ Fase)									
Inc. prof. progettazione Sicurezza D.L.	105.000			105.000					
Pru ex Fit									
Inc. prof. D.L. e sicurezza	100.000			100.000					
Totale parziale PROGRAMMI COMPLESSI									16.295.000

PROGRAMMI ORGANICI DI INTERVENTO									
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE
Sistemazione lungomare Riva	800.000					800.000			
Totale parziale POI									800.000

PATTO TERRITORIALE									
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE
Sistemazione strada Valle Ragone	1.772.000					1.772.000		6	
Espropri Valle Ragone	198.000				198.000				
Inc. prof. Progettazione e sicurezza	80.000				80.000				
Totale parziale PATTO TERRITORIALE									2.050.000

CENTRO DI VIA									
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE
Corso colombo, via M. Teresa etc.	1.550.000					1.550.000			
Totale parziale CENTRO DI VIA									1.550.000

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO										
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE	
Sistema. aree giochi bambini	25.000		25.000							
Arredo urbano	30.000		30.000							
Monumento piazza cop. Gromolo	124.000				124.000			7	167(00)	
Inc. prof. Progettazioni monum. Grom.	6.000				6.000					
Monumento Mariele Ventre	30.000		30.000					8	167(00)	
Tensostruttura zona Balin	24.000				24.000			9	167(00)	
Sistemazione passeggiata zona Balin	155.000		155.000					10		
Acquisto arredi per passeggiate a mare	75.000		75.000							
				Totale parziale VERDE PUBBLICO ATTREZZATO						469.000

PATRIMONIO										
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE	
Inc. prof. per patrimonio	20.000			20.000						
Inc. prof. per cimiteri	40.000			40.000						
Edifici Roma	204.000		204.000							
Manutenz. straord. cimiteri	60.000		60.000							
Dev. contr. LR 4/85	10.000		10.000							
Risanamento Palazzo Fasce 1. lotto	2.800.000				2.110.000	690.000		11	Alien./Stato L.222	
Inc. prof. per Palazzo Fasce	200.000				200.000				Alien.	
Manut. straord. locali comunali	15.000		15.000							
Impianti solari luce votiva	350.000					350.000		12		
Costruzione loculi cimitero Loto	50.000		50.000					13	167(00)	
Costruzione loculi cimitero Riva 1. Lotto	250.000	250.000						14		
Manutenzione straordinaria locali Farmacia	30.000			30.000						
				Totale parziale PATRIMONIO						4.029.000

SCUOLA SERVIZI SOCIALI SPORT										
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE	
Inc. prof. per adeguamento VV.FF. elem.	20.000			20.000						
Inc. prof. per adeguamento VV.FF. medie	20.000			20.000						
Serramenti Palestra Pila	60.000		60.000					15		
Serramenti scuole S. Bartolomeo	50.000				50.000			16	167(00)	
Manut. straord. scuole elem.	50.000		50.000							
Manut. straord. scuole medie	30.000		30.000							
Manut. straord. scuole materne	30.000		30.000							
Manut. straord. asilo nido	20.000		20.000							
Eliminazione barriere archit.	30.000		30.000							
Compl. Illumin. e riprist. muro Sivori A	45.000		45.000					17		
Copert. e impianti scuola via Lombardia	470.000	470.000						18		
Inc. prof. sicurezza via Lombardia	30.000	30.000								
				Totale parziale SCUOLA SERV. SOCIALI SPORT						855.000

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

VIABILITA'										
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE	
Realizzazione piste ciclabili	353.100			930		352.170		19	Regione	
Completamento Piazza S. Antonio	70.000				70.000			20	167(00)	
Inc. prof. per compl. piazza S. Antonio	60.000				60.000				167(00)	
Asfaltature strade comunali	280.000	280.000						21		
Inc. prof. sicurezza per asfaltature	20.000	20.000								
Sistemazione Piazza Chiesa Riva	250.000					250.000		22	Parrocchia Riva	
Inc. prof. sicurezza	80.000			80.000						
Manutenzione straord. strade	5.000		5.000							
Materiali asfalti con mezzi Prov.	10.000		10.000							
Contributi strade vicinali	20.000		20.000							
Viabilita' Costa Rossa	100.000	100.000						23		
Consolidamento frana S. Bernardo	200.000.000					200.000		24	Provincia	
Inc. prof. per frana S. Bernardo	40.000					40.000			Provincia	
Via Don Toso	210.000		210.000					25		
Inc. prof. Progettazione e sicurezza	16.000		16.000							
Consolid. fondazioni ponte villa Rocca	35.000		35.000					26		
Lavori complementari muro Rocche	110.000		110.000					27		
Inc. prof. Sicurezza per muro Rocche	10.000		10.000							
Trasf. Comune Moneglia per impianti semaforici	5.000			5.000						
Realizzazione impianti semaforici	28.000		28.000					28		
Inc. prof. per lavori via XX Settembre	15.000			15.000						
				Totale parziale VIABILITA'						1.916.170

PUBBLICA ILLUMINAZIONE										
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE	
Manutenz. straord. impianti ill.	35.395.557			19.000.000	16.395.557				167(00)	
Illuminazione Azaro	25.000.000		25.000.000					29		
Realizzazione opere DL504	14.407.438			14.407.438						
				Totale parziale PUBBLICA ILLUMINAZIONE						72.407.224

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

AMBIENTE E ACQUE										
OPERE	IMPORTO	MUTUI	ONERI	A.E.	EXTRA	ENTI	AVANZO	S	NOTE	
Inc. prof. sicurezza fognatura, depuraz.	10.000			10.000						
Inc. prof. per ambiente	20.000			20.000						
Risanamento condotta a mare depur.	730.000		230.000			500.000		30	Regione	
Inc. prof. sicurezza per condotta a mare	30.000		30.000							
Interventi manut. straord. fognatura	72.000		72.000							
Interventi manut. straord. canali acque b	100.000		100.000							
Acquisto geogriglie per sito stoccaggio	200.000		160.000	40.000						
P.p.o.teli impermeabili sito stoccaggio	250.000			250.000						
Acquisto attrezz. per investimento sito st.	14.000			14.000						
Lavori complementari sito stoccaggio	135.000		100.000	35.000						
Inc. prof. per lavori sito stoccaggio	20.000		20.000							
Acquisto macchine depuratore fogn.	40.000			40.000						
Risanamento argini Gromolo - Villa Rocca	230.000					230.000		31	Provincia	
Inc. prog. e secur. per argini Gromolo	20.000					20.000			Provincia	
Inc. prog. e secur. per rampa depuratore	21.000			21.000						
Sistemazioni canali acquebianche svincolo A12	330.000	330.000						32		
Inc. prog. e secur. per canali svinc. A12	20.000	20.000								
Regimazione acque bianche via M. vattuone	150.000		150.000					33		
Inc. prof. per canale acque via Vattuone	20.000		20.000							
Attravers. canali villa Rocca - 1. Lotto	130.000		130.000					34		
Regim. acque sottopasso Pietracalante	50.000		50.000					35		
Risanamento argini Petronio via Pian del Fiume	600.000					600.000		36	Provincia	
				Totale parziale AMBIENTE E ACQUE						3.192.000

SOMMARIO

CAPITOLO 1	PREMESSA: LA VICENDA URBANISTICA I PASSAGGI AMMINISTRATIVI PER GIUNGERE ALLA REDAZIONE DEL PUC.....	2
CAPITOLO 2	IL P.R.G. VIGENTE E LA SUA ATTUAZIONE.	4
CAPITOLO 3	L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE.	5
CAPITOLO 4	QUADRO SOVRAORDINATO. POLITICHE COMUNITARIE.....	6
CAPITOLO 4.1	PTC DELLE AREE PRODUTTIVE DELL'AREA CENTRALE LIGURE. LINEE GENERALI.....	7
CAPITOLO	4.2 STRUTTURAZIONE TERRITORIALE.....	8
CAPITOLO 4.3	AMBITO TERRITORIALE TIGULLIO FONTANABUONA.....	8
CAPITOLO 4.4	MOBILITA' D'AMBITO.....	9
CAPITOLO 4.5	LIVELLO DI DISTRETTO.....	9
CAPITOLO 4.6	RISORSE E POTENZIALITA' AMBIENTALI.....	9
CAPITOLO 4.7	IL P.T.C. PROVINCIALE.....	10
CAPITOLO 5	IL P.T.C.P.	11
CAPITOLO 6	SCHEMA DI ORIENTAMENTO DEL PTC DELLA COSTA.....	12
CAPITOLO 7	IL PIANO QUADRIENNALE CASA.....	13
CAPITOLO 8	PIANO REGIONALE DEI TRASPORTI.....	13
CAPITOLO 9	I CARATTERI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE NELL'ORGANISMO TERRITORIALE.....	14
CAPITOLO 10	ASSETTO INSEDIATIVO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	15
CAPITOLO	10.1 STRUTTURAZIONE DEL PUC IN AMBITI E DISTRETTI.....	19
CAPITOLO 11	AMBITI DI CONSERVAZIONE.....	19
CAPITOLO 11.1	AMBITI DI CONSERVAZIONE. AREE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE. AC(A-CE), AC, (A-MA), AC(A-CO).....	19
CAPITOLO 11.2	AMBITI DI CONSERVAZIONE. AMBITI A CARATTERE RESIDENZIALE FORMATI DA TESSUTI SATURI O ETEROGENEI. AC(B1), AC(B3).....	20
CAPITOLO 11.3	AMBITI DI CONSERVAZIONE A DISCIPLINA SPECIALE. AC(BSNN).....	21
CAPITOLO 11.4	AMBITI DI CONSERVAZIONE A DISCIPLINA SPECIALE. PRESTAZIONI E OBIETTIVI DA CONSEGUIRE. AC(BSNN).....	22
CAPITOLO 11.5	AMBITI DI CONSERVAZIONE. ORGANISMI DI VILLA E RELATIVE PERTINENZE. VL.....	23
CAPITOLO 11.6	AMBITI DI CONSERVAZIONE. INDUSTRIALI/ARTIGIANALI. AC(DA).....	23
CAPITOLO 11.7	CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI.....	24
CAPITOLO 12	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE. AR.....	25
CAPITOLO 12.1	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA. AR(B2/NN).....	25
CAPITOLO 12.2	AREE CON CARATTERISTICHE DI APPARTENENZA AD AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E LORO DISCIPLINA: VARIANTI DALLE PREVISIONI RELATIVE AGLI AMBITI ENTRO I MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL PUC.....	26
CAPITOLO 12.3	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE. INDUSTRIALE/ARTIGIANALE. AR(DNI/NN).....	27
CAPITOLO 13	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE. TRZ.....	28
CAPITOLO 14	INDAGINE SULL'ASSETTO VEGETAZIONALE.....	29
CAPITOLO 14.1	IL TERRITORIO AGRICOLO.....	31

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

CAPITOLO 14.2	STRUTTURE DELLA CAMPAGNA INSEDIATA.....	31
CAPITOLO 14.3	TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (E1).....	32
CAPITOLO 14.4	TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (E2).....	33
CAPITOLO 14.5	CARATTERE DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN TPA E LIMITI ALL'EDIFICAZIONE.....	34
CAPITOLO 14.6	TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE. BILANCIO DELL'ATTUAZIONE DEL PUC.....	35
CAPITOLO 14.7	TERRITORI NON INSEDIABILI TNI. BOSCATI TNI (E3) A PRATO O PASCOLO TNI (E4).....	35
CAPITOLO 14.8	AMBITI DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE.....	35
CAPITOLO 14.9	AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA. APA.....	36
CAPITOLO 14.10	LA CARTA DELLE POTENZIALITA' AGRICOLE PRODUTTIVE.....	37
CAPITOLO 15	RISORSE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO.....	38
CAPITOLO 16	SCELTE RIFERITE AI SETTORI DI INTERVENTO. RESIDENZA.....	39
CAPITOLO 17	SISTEMA DELLE AREE PRODUTTIVE.....	40
CAPITOLO 18	RETE DELLA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE.....	42
CAPITOLO 19	TEMA DELLE FUNZIONI TURISTICHE.....	44
CAPITOLO 19.1	SISTEMA BALNEARE COSTIERO.....	45
CAPITOLO 19.2	RIASSETTO DELLE STRUTTURE RICETTIVE.....	45
CAPITOLO 19.2.1	VILLA BALBI.....	46
CAPITOLO 19.2.2	GRAND HOTEL DEI CASTELLI.....	46
CAPITOLO 19.2.3	VILLA CHIARELLA.....	47
CAPITOLO 19.2.4	CONSERVATORIO DEI FIESCHI.....	48
CAPITOLO 19.2.5	PRU AREA EX FIT.....	48
CAPITOLO 19.2.6	INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RIVA PONENTE. "CANTIERINO". AC(DA/15).....	48
CAPITOLO 19.2.7	INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA LOCALITA' RENA'. AR(TA-1).....	49
CAPITOLO 19.2.8	STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA. AC(TAA).....	50
CAPITOLO 19.3	TURISMO E QUALITA' URBANA.....	50
CAPITOLO 19.4	OPPORTUNITA' EXTRAURBANE.....	50
CAPITOLO 19.4.1	CANTINE MULINETTI.....	52
CAPITOLO 19.4.2	VILLA RIMASSA.....	57
CAPITOLO 19.4.3	MOTEL.....	58
CAPITOLO 19.4.4	STRUTTURA PER LA TALASSOTERAPIA.....	58
CAPITOLO 20	SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI. SERVIZI DI QUARTIERE.....	59
CAPITOLO 21	SERVIZI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE.....	60
CAPITOLO 22	URBANIZZAZIONI.....	61
CAPITOLO 23	INFRASTRUTTURE. VIABILITA'.....	62
CAPITOLO 23.1	TRAFFICO VEICOLARE.....	62
CAPITOLO 23.2	PARCHEGGI E SOSTA.....	63

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

CAPITOLO 23.3	LA VIABILITA' PEDONALE E CICLABILE.....	64
CAPITOLO 23.4	TRASPORTO PUBBLICO.....	64
CAPITOLO 23.5	CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE.....	64
CAPITOLO 24	LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. E DISCIPLINA PAESISTICA.....	65
CAPITOLO 24.1	LA DISCIPLINA PAESISTICA. CRITERI PER LA SUA REDAZIONE.....	66
CAPITOLO 24.2	PROPOSTE DI VARIANTE AL P.T.C.P. (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO).....	67
CAPITOLO 25	ANALISI E TEMI SVILUPPATI PER OTE.....	69
CAPITOLO 25.1	OTE1.....	69
CAPITOLO 25.2	OTE2.....	71
CAPITOLO 25.2.1	CANTINE MULINETTI.....	73
CAPITOLO 25.2.2	LE AREE DEL CENTRO STORICO E DEL TESSUTO INSEDIATO DI MARGINE. LA PENISOLA, LA PASSEGGIATA A MARE, LE ZONE PER LA BALNEAZIONE, IL PORTO.....	73
CAPITOLO 25.2.3	AREE PER LA BALNEAZIONE, PORTO, AREE DELLA PASSEGGIATA.....	74
CAPITOLO 25.3	OTE3.....	79
CAPITOLO 25.4	OTE4.....	81
CAPITOLO 25.5	OTE5A, OTE5B, OTE6B.....	85
CAPITOLO 25.6	OTE6A.....	87
CAPITOLO 25.8	OTE11.....	90
CAPITOLO 25.9	OTE12.....	91
CAPITOLO 25.10	OTE13.....	92
CAPITOLO 26	CARTOGRAFIE DI ANALISI. ALLEGATE ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA.....	93
CAPITOLO 27	INDAGINE GEOLOGICA. INDICAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO.....	102
CAPITOLO 28	ASPETTI DI INGEGNERIA IDRAULICA.....	102
CAPITOLO 29	ANALISI DEI PROCESSI ECONOMICI.....	103