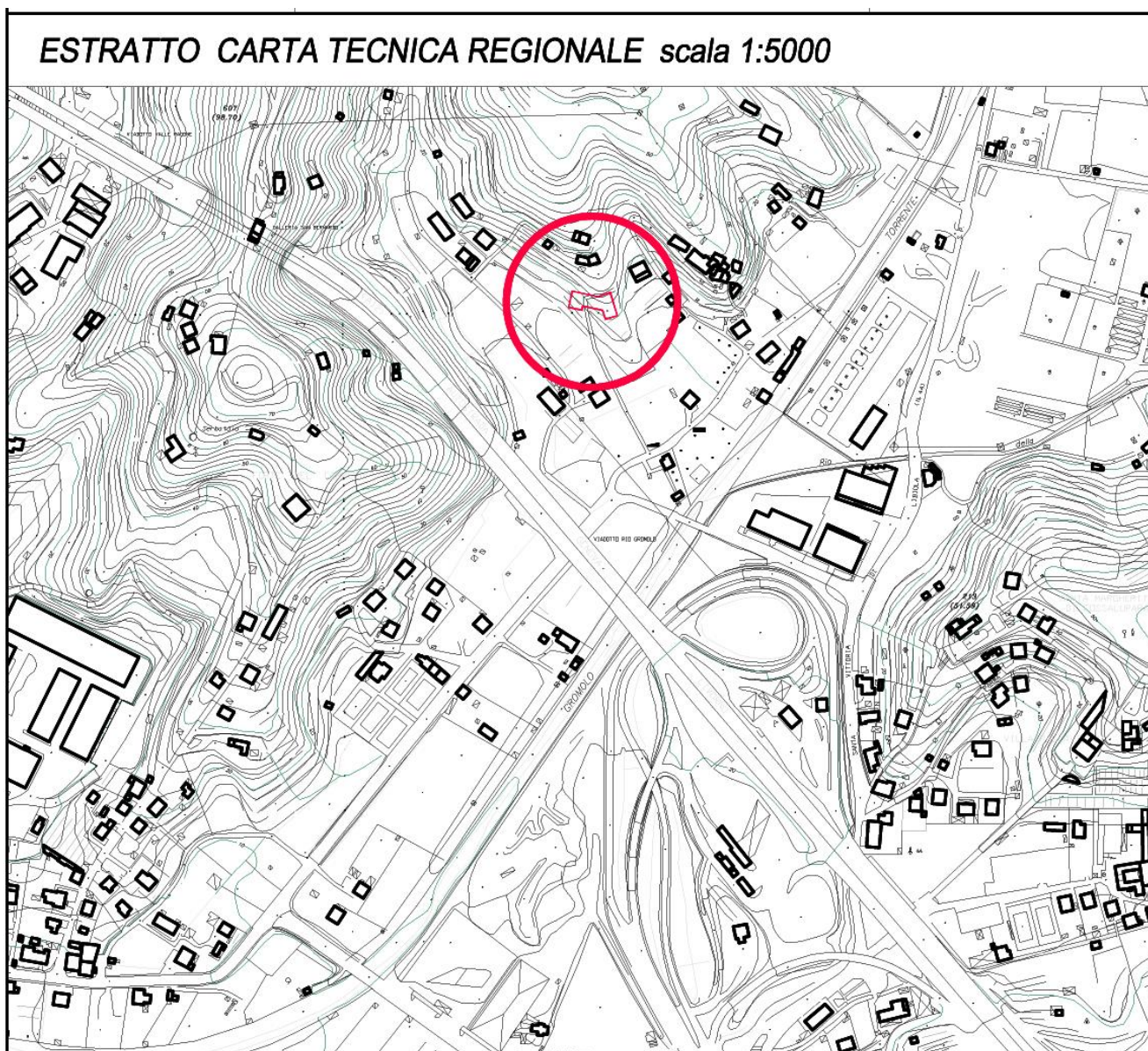


1. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

a) Localizzazione su Carta Tecnica Regionale

Nell'immagine di seguito inserita viene riportata la localizzazione dell'area oggetto dell'intervento, con indicazione sulla Carta tecnica regionale CTR, in scala 1:5000:



b) Descrizione dello stato dei luoghi

L'area in oggetto è ubicata in località Fossa Lupara, sulla sponda destra del torrente Gromolo, nelle vicinanze del viadotto autostradale Genova - Livorno.

E' un'area periferica di Sestri Levante, caratterizzata da insediamenti sparsi e diffusi, di non particolare pregio architettonico, che si sviluppa sul rilievo collinare con accesso da Via Fabbrica e Valle.

Il terreno, in prossimità della strada, è pressoché pianeggiante, la restante parte è costituita da fasce terrazzate inerbite sulla quale è presente un vigneto ed un fabbricato rurale.

La zona retrostante tale edificio, identificata con il mapp. 219, attraversata da un sentiero pedonale collegato alla strada vicinale di Fossa Lupara, è coltivata ad oliveto (nella visura catastale risulta seminativo arborato) soprattutto in prossimità dell'immobile.

Allontanandoci dal sentiero si presentano vaste aree incolte con forte presenza di rovi.

Per meglio comprendere lo stato dei luoghi della zona collinare ed il relativo progetto agronomico di recupero si rimanda alla Relazione Agronomica Vegetazionale redatta dalla Dott. Agr. Laura Ragozza allegata al progetto autorizzato.



Particolare vista dalla collina sopra l'autostrada Genova Livorno della zona pianeggiante da Via Fabbrica e valle sino al fabbricato rurale di proprietà.

2. QUADRI PROGRAMMATICI TERRITORIALI ED URBANISTICI

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTCP)

Assetto Insediativo

La porzione di tessuto urbano che ospiterà il nuovo intervento è propriamente indicata dal P.T.C.P. Regionale vigente come assetto insediativo di tipo "ID-MA" nella parte in cui si trova il sedime dell'edificio, e di tipo IS-MA nella restante parte.

Categorie descrittive Categorie normative:

IS (Insediamenti Sparsi) - MA (Mantenimento)

ID (Insediamenti Diffusi) - MA (Mantenimento)

Di seguito vengono riportati gli articoli significativi riguardanti l'assetto insediativo tratti dalle norme del P.T.C.P.:

Art. 10 - Indirizzo generale di MANTENIMENTO (MA)

1. L'indirizzo generale di mantenimento si applica:

a) nelle situazioni in cui l'assetto territoriale ha raggiunto soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale, tali da escludere l'opportunità di significative trasformazioni pur ammettendosi marginali potenzialità di completamente;

b) nelle situazioni in cui debbono considerarsi già sostanzialmente esaurite le potenzialità di espansione pur non configurandosi soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale.

L'obiettivo è quello di tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti alla scala territoriale e di evitare ulteriori compromissioni del quadro paesistico-ambientale indotte da nuovi consistenti insediamenti.

Per entrare nel merito delle disposizioni specifiche previste dal P.T.C.P. della Regione riguardo agli insediamenti diffusi e sparsi, caratterizzanti l'area oggetto di studio, è opportuno fare riferimento all' articolo 44 e 49, di seguito proposti:

Art. 44 -Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica dove l'assetto insediativo ha conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Considerazioni:

Il territorio di via Fabbrica e Valle presenta un tessuto urbano costituito da insediamenti diffusi e sparsi presenti nelle aree limitrofe caratterizzate prevalentemente da un territorio ancora rurale in cui si ha predominanza delle zone a verde.

Per quanto riguarda gli insediamenti diffusi, l'indirizzo generale del Piano Territoriale è rivolto al mantenimento; infatti, si è di fronte ad una situazione in cui l'assetto territoriale ha raggiunto soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale, tali da escludere la necessità di significative trasformazioni pur non escludendo la possibilità di realizzare nuovi insediamenti di modesta importanza.

L'intervento che si propone, è riduttivo rispetto a quello approvato e, pertanto, non è da considerarsi "consistente", quindi non compromette il quadro paesistico – ambientale esistente. Inoltre, l'indirizzo di mantenimento è rivolto, in questa occasione a evitare modificazioni, in modo radicale, degli schemi organizzativi e distributivi esistenti, proponendo soluzioni idonee e conformi alle tipologie già presenti.

L'inserimento del corpo di fabbrica previsto, formato dall'aggregazione di tipologie simili a quelle presenti nell'immediato intorno, non verrà a creare situazioni di disomogeneità.

In relazione alle specifiche contenute nell'art. 44, il progetto in questione soddisfa l'obiettivo di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto mantiene un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale. Il contesto risulta maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale; inoltre, mantenendo le caratteristiche territoriali ed architettoniche della zona, l'intervento è in grado di dotare la frazione sia di un nuovo complesso alberghiero che di infrastrutture e servizi di natura pubblica e privata.

Per quanto riguarda l'area sottoposta alle specifiche dell'art. 49 il progetto prevede un semplice sistemazione a verde e manutenzione dell'esistente rispettando quindi gli obiettivi dell'articolo.

Assetto geomorfologico

L'area in oggetto nell'assetto geomorfologico è classificata come segue:

Categorie descrittive Categorie normative:

ID (Insediamenti Diffusi) - MA (Mantenimento)

Di seguito vengono riportati gli articoli significativi riguardanti l'assetto insediativo tratti dalle norme del P.T.C.P.:

Art. 15 - indirizzi generali di MANTENIMENTO (MA)

1. L'indirizzo generale di mantenimento si applica nelle situazioni in cui gli interessi di ordine ecologico sono preminenti in considerazione della relativa integrità dell'ambiente o della presenza di rilevanti valori morfologici, tanto nel caso in cui sia stato raggiunto uno stato di sostanziale equilibrio, quanto nel caso in cui si registrino dinamismi più o meno accentuati.
2. L'obiettivo è quello di assicurare l'evoluzione naturale dell'ecosistema verso una configurazione di crescente stabilità, con ciò stesso garantendo la tutela dei valori emergenti ed il permanere delle esistenti condizioni di relativa integrità.
3. La pianificazione dovrà pertanto essere orientata a consentire esclusivamente quegli interventi che non incidono sull'attuale assetto geomorfologico considerato alla scala territoriale.

Considerazioni:

La porzione di tessuto urbano che ospiterà il nuovo intervento è propriamente indicata dal P.T.C.P. Regionale vigente come assetto geomorfologico di tipo: ID-MA. Il cambio di destinazione d'uso dei terreni che ospiteranno l'edificio non compromettono in alcun modo l'integrità ambientale, dal momento che è prevista la risistemazione a verde e che la variante che si propone elimina completamente le porzioni di costruito interrate precedentemente approvate.

Assetto Vegetazionale

L'area in oggetto nell'assetto vegetazionale è classificata come segue:

Categorie descrittive

Categorie normative:

COL (Colture) ISS - IS (Insediamenti Sparsi) - MA (Mantenimento)

Di seguito vengono riportati gli articoli significativi riguardanti l'assetto vegetazionale tratti dalle norme del P.T.C.P.:

Art. 21 - Indirizzo generale di MANTENIMENTO (MA) dei boschi

1. L'indirizzo generale di mantenimento dei boschi si applica nelle situazioni in cui la copertura vegetale appare in condizioni soddisfacenti sia come estensione sia sul piano ecologico, per cui non si rendono necessari specifici interventi.
2. Ricadono sotto questo indirizzo i boschi prossimi al climax e quelli che, pur trovandosi in uno stadio intermedio del processo dinamico della vegetazione spontanea, per l'assenza di fattori negativi sono presumibilmente in grado di evolvere in modo graduale e autonomo ed in tempi non eccessivamente lunghi verso una situazione di equilibrio.
3. L'obiettivo è quello di conseguire condizioni di stabilità ecologica, realizzando al tempo stesso un risparmio di risorse da indirizzare verso il recupero di situazioni alterate o compromesse.
4. La pianificazione dovrà essere informata a criteri di rispetto dell'evoluzione naturale del manto vegetale - fatte salve le normali pratiche silvicolture - assicurando ogni azione volta ad evitare l'insorgenza di fattori negativi, con particolare riferimento agli incendi, tali da determinare un'involuzione degli ecosistemi, con ritorno a stadi dinamici precoci, censurabili sotto l'aspetto paesistico ed ecologico.

Art. 24 - Indirizzo generale di MANTENIMENTO (MA) delle praterie

1. L'indirizzo generale di mantenimento delle praterie si applica situazioni in cui un'area prativa, utilizzata o utilizzabile come pascolo, presenti una soddisfacente percentuale di specie buone foraggere ed occupi una superficie idonea in rapporto all'esigenza sia di garantire la protezione idrogeologica dei versanti, sia di assicurare una adeguata produzione.
2. Ricadono sotto questo indirizzo le praterie situate nell'orizzonte superiore del piano montano, posto alle quote maggiori.
3. L'obiettivo è quello di conservare nel tempo una risorsa complessivamente non cospicua e tuttavia reale, gestendola in modo da far fronte ad eventuali situazioni congiunturali legate a componenti climatiche, o a variazioni chimico-fisiche del suolo provocate da incendi
4. La pianificazione dovrà garantire la difesa dal ritorno delle specie legnose e il miglioramento qualitativo delle cotiche erbose, disponendo forme d'intervento ecologicamente corrette.

Art. 28 - Indirizzi particolari relativi alle praterie

1. L'indirizzo particolare di mantenimento delle praterie comporta, per quanto concerne
 - *gli aspetti quantitativi*, la necessità di contenere le variazioni relative entro valori marginali;
 - *gli aspetti qualitativi*, la necessità di confermare sostanzialmente i caratteri dominanti;
 - *gli aspetti strutturali*, la necessità di non alterare la distribuzione attuale.
3. L'indirizzo particolare di modificabilità delle praterie comporta, per quanto concerne
 - *gli aspetti quantitativi*, l'esigenza di prevedere sostanziali riduzioni;
 - *gli aspetti qualitativi*, l'esigenza di operare sostanziali trasformazioni della composizione floristica a vantaggio di specie arboree.

Art. 27 - Indirizzi particolari relativi ai boschi

1. L'indirizzo particolare di mantenimento dei boschi comporta, per quanto concerne
 - *gli aspetti quantitativi*, la necessità di non apportare riduzioni se non entro valori marginali;
 - *gli aspetti qualitativi*, la necessità di confermare sostanzialmente i caratteri dominanti;
 - *gli aspetti strutturali*, la necessità di non alterare la distribuzione attuale.
3. L'indirizzo particolare di modificabilità dei boschi comporta, per quanto concerne
 - *gli aspetti quantitativi*, l'esigenza di prevedere sostanziali incrementi;
 - *gli aspetti qualitativi*, l'esigenza di operare interventi innovativi nella composizione delle essenze.

Considerazioni:

La porzione di tessuto urbano che ospiterà il nuovo intervento è propriamente indicata dal P.T.C.P. Regionale vigente come assetto vegetazionale di tipo: COL-ISS.

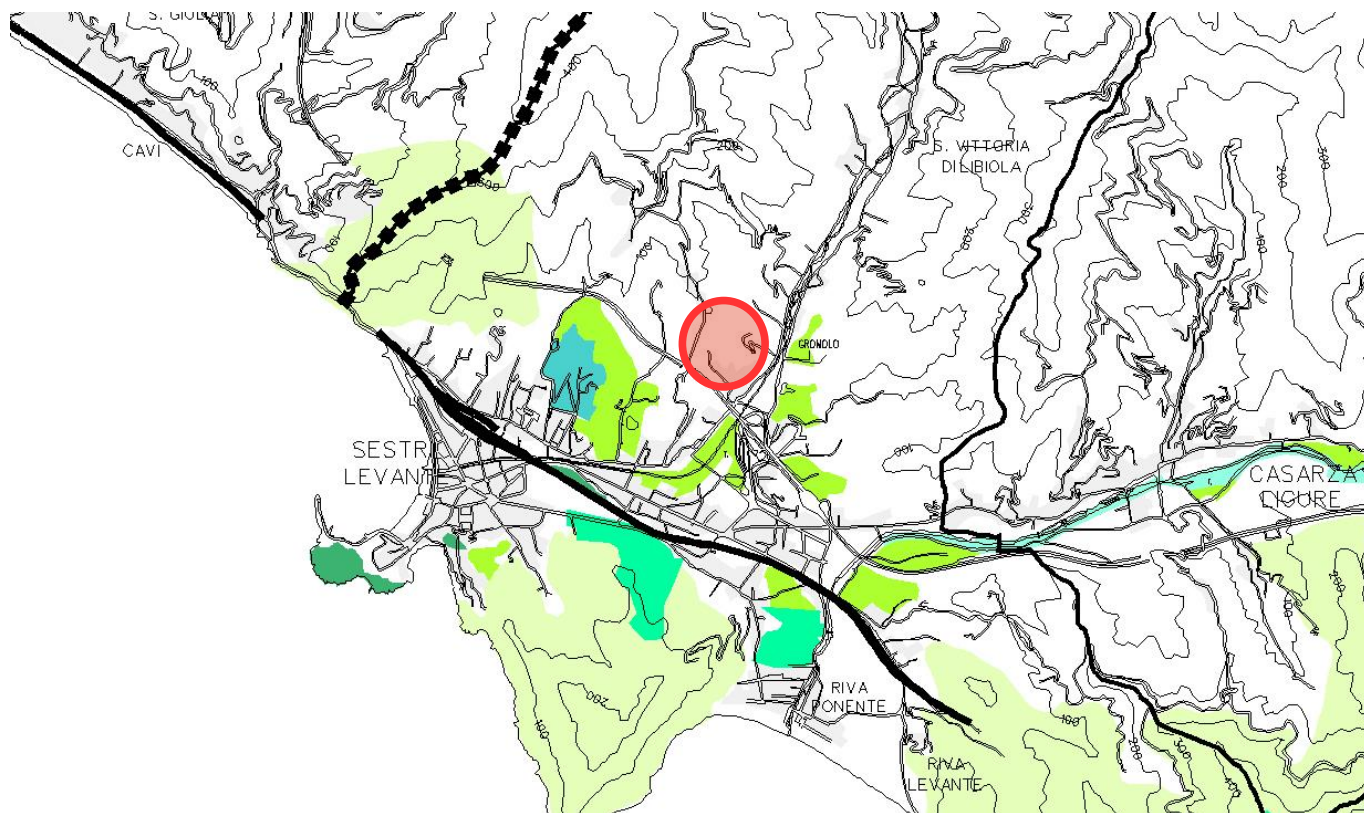
Gli insediamenti sparsi sono confinanti con aree prative, principalmente private, sulle quali è possibile trovare alberi isolati o limitate aree boscate; queste ultime si intensificano procedendo verso la zona più collinare. In tale zona, l'obiettivo della Provincia è quello di agevolare il mantenimento sia delle aree prative che del bosco per conservare nel tempo una risorsa complessivamente non cospicua e tuttavia reale; tale proposito non viene contrastato.

L'obiettivo di agevolare il "ritorno del bosco, nell'intento di ottenere la salvaguardia idrogeologica sia dei versanti sia del fondovalle" non viene quindi violato, il cambio di destinazione d'uso di suddetti terreni non compromette l'assetto vegetazionale in quanto sono previste risistemazioni a verde sia privato che pubblico.







Non si rileva necessità di abbattimento di alberature, ma, al limite, di arbusti e comunque entro valori marginali.

3. SISTEMA DEL VERDE

L'area che ospiterà il complesso turistico-alberghiero non ospita attualmente aree verdi classificate a livello provinciale, come si evince dallo stralcio cartografico di seguito proposto.



SISTEMA DEL VERDE A LIVELLO PROVINCIALE

-
-  Parchi Urbani del PTCP, compresi nei territori urbanizzati
 -  Parchi urbani territoriali previsti nei piani urbanistici comunali (Genova, Pieve Ligure, Sori, S. Margherita, Chiavari, Cogorno, Sestri Levante)
 -  Aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani (DF)
 -  Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (DF)
 -  Ambiti fluviali con caratteri naturali nei sistemi insediativi urbani (DF)
-
-  Siti di Importanza comunitaria individuati ex D.M. 03.04.2000, dislocati a ridosso del sistema insediativo urbano costiero :

A livello comunale l'aspetto del Verde presenta caratteristiche diverse, infatti, il territorio nel suo complesso è caratterizzato da numerose diversità tipologiche, la cui presenza è vincolata alla differente morfologia delle zone (costa, pianura, collina, ecc.) ed alla presenza più o meno massiccia di insediamenti antropici.

Nell'area in oggetto è attualmente presente un sistema a verde tipico della residenza urbana, caratterizzato da scarse zone verdi di pertinenza pubblica, presenti sotto forma di aiuole e zone più ampie di proprietà privata, per la maggior parte lasciate incolte e solo in minima parte adibite a coltivazioni ad uso strettamente privato.

Le specie presenti sono di tipo autoctono, costituite da vegetazione ed arbusti tipici della macchia mediterranea, intervallati dalla presenza di sporadici alberi da frutto; si rileva anche la presenza di piante provenienti da altre aree geografiche, ben adattate e naturalizzate in zona, tipiche per lo più comunque sempre del bacino del Mediterraneo.

In conclusione il cambio di destinazione d'uso della limitata porzione di territorio che ospiterà il complesso turistico-alberghiero deve leggersi come possibile mutamento in positivo nella direzione di una generica riqualificazione della zona a livello turistico, ma anche dal punto di vista della qualità degli spazi.

Il progetto in variante rispetta quanto si evince dallo studio dello stato attuale dei luoghi e dal progetto agronomico di recupero allegato al progetto autorizzato.

In particolare, si prevede la piantumazione di essenze arboree coerenti con quanto precedentemente approvato.

4. PIANO DI BACINO

Il Piano di bacino è stato istituito dall'art.17 della legge 18 maggio 1989 n.183 " Norme per il riassetto organizzativo funzionale della difesa del suolo".

Considerato l'elevato grado di rischio idrogeologico a cui è esposto il territorio ligure, la Regione Liguria, in applicazione alla legge 18 maggio 1989, n.183, ha emanato la legge del 28 gennaio 1993 n.9 "Organizzazione regionale della difesa del suolo in applicazione della legge 18 maggio 1989 n.18", allo scopo di assicurare, in concorso con gli altri enti territoriali, la difesa del suolo, la tutela dei corpi idrici, il risanamento e la conservazione delle acque, la fruizione e la gestione del patrimonio idrico. La legge regionale 9/93 e le successive leggi regionali di integrazione e modifica organizza l'attività di pianificazione nell'ambito del territorio della Regione Liguria. Il Piano di Bacino, sovraordinato ai Piani di livello comunale (art.2-c.5 della Legge Urbanistica Regionale), assume una valenza non solo vincolistica ma si configura come piano della sostenibilità.

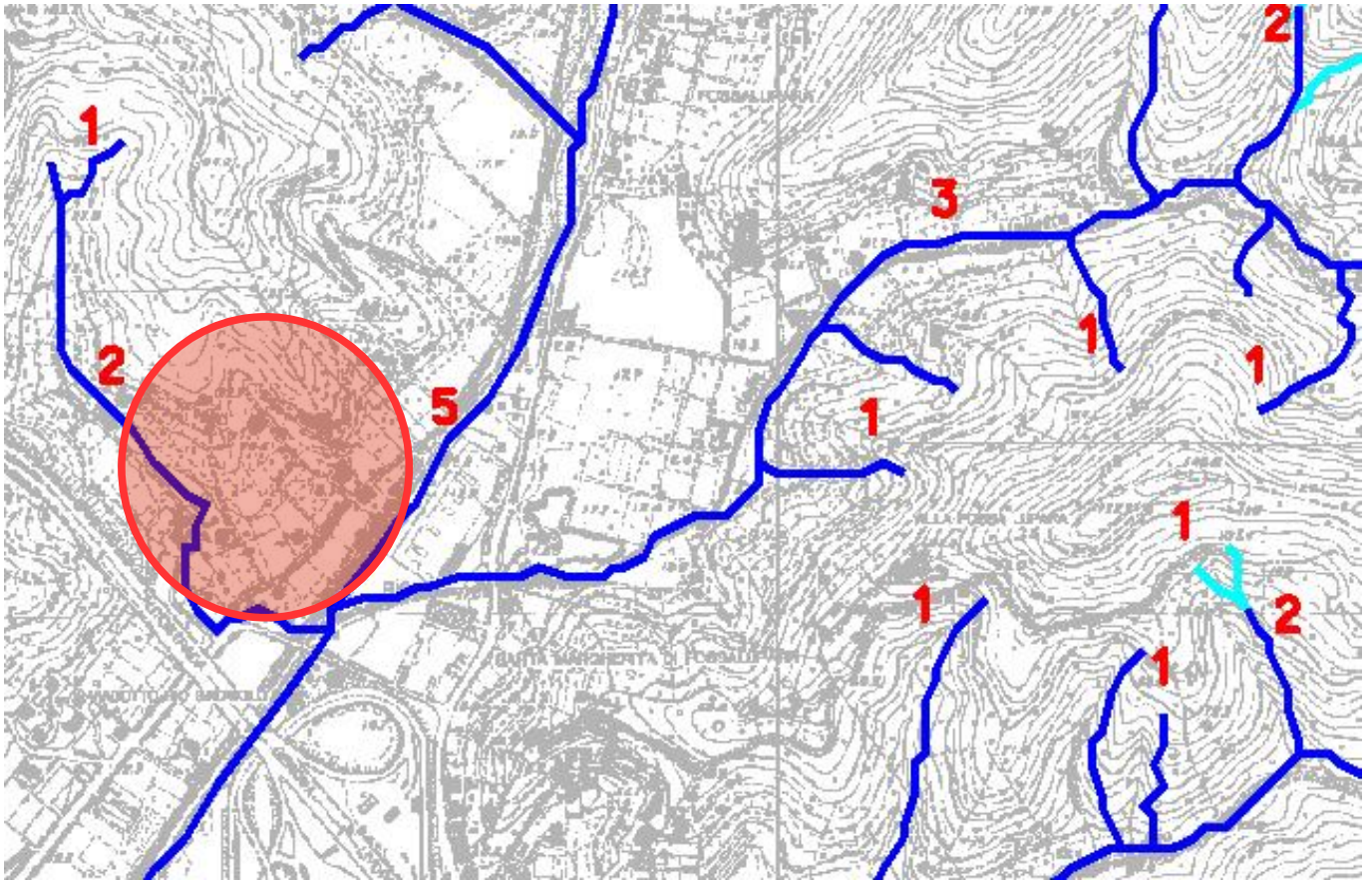
L'attività di pianificazione nell'ambito del territorio della Regione Liguria si sviluppa su tre livelli: Nazionale (aree scolanti nel bacino del Fiume Po - Autorità di Bacino del Fiume Po), Interregionale (Autorità di Bacino Interregionale del fiume Magra), Regionale (L.R.n.9/93 e le successive leggi di integrazione e di modifica)

Il territorio di Sestri Levante ricade nella pianificazione di livello regionale.

La zona d'interesse rientra nell'ambito del Piano di Bacino del Torrente Gromolo (Ambito 17), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 68 del 12/12/2002 e con Delibera del Consiglio Provinciale n. 49 del 15/10/2003 Modificato con Delibera della Giunta Provinciale n. 305 del 06/07/2004 (Normativa) e con Delibera della Giunta Provinciale n. 17 del 25/01/2005 (rete idrografica Torrente Gromolo).

Carta delle rete idrografica significativa

Di seguito vengono riportati gli stralci della cartografia contenuta nel Piano di Bacino del Torrente Gromolo - Ambito 17, relativamente alla porzione di territorio oggetto dell'intervento, allo scopo di analizzarne le caratteristiche e le eventuali criticità; in particolare si tratta del Piano Stralcio di cui agli articoli del D.L. 11/06/1998 n.° 180 convertito in Legge 03/08/1998 n. 267 e s.m.i..



Si può notare la presenza di un rio significativo nel fondovalle, la cui fascia di rispetto di 40 metri ricade all'interno della perimetrazione del limite di proprietà del terreno oggetto di intervento. Per questo motivo particolare attenzione è stata posta sulla localizzazione del sedime di intervento e sull'orientamento degli edifici, al fine di proporre l'edificazione prevista al di fuori della suddetta fascia di rispetto.

Questo aspetto si evince meglio nell'allegata planimetria generale (tav. n. 04).

Vale inoltre la pena sottolineare che la variante proposta elimina completamente le porzioni di edificio interrato previste nel progetto approvato e, pertanto, di per sé va a mitigare l'impatto dell'intervento anche da un punto di vista idrogeologico.

5. ANALISI DEI VINCOLI

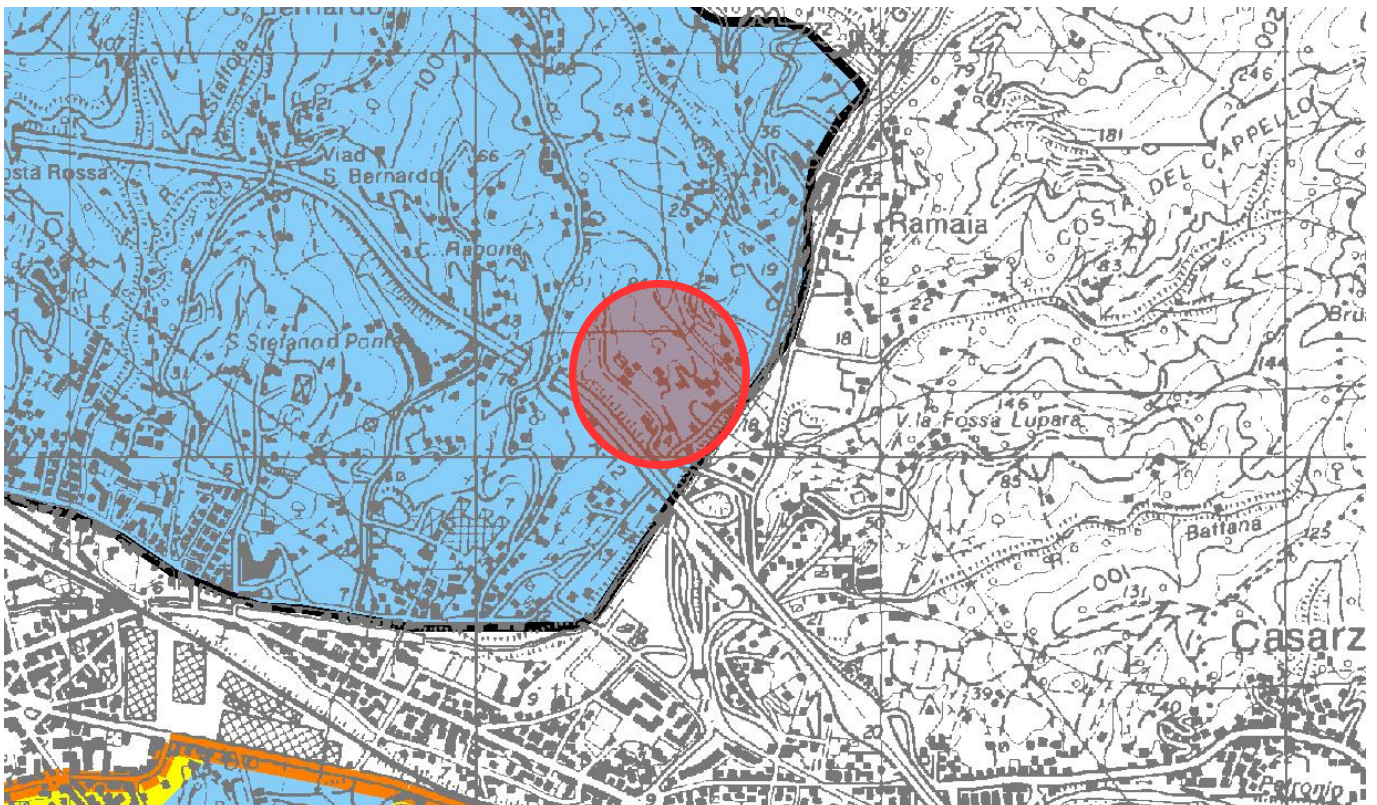
Vincolo ambientale

È il vincolo posto in essere dalle Leggi n.1497 del 01/06/1939 "Protezione delle bellezze naturali" e dal D.L. n.490 del 29/10/1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art.1 della Legge 08/10/1997 n.352", è finalizzato a definire i criteri in merito alla salvaguardia delle cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica, le ville, i giardini ed i parchi, non tutelati dal titolo I della Legge n.352, che si distinguono per la loro non comune bellezza, i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

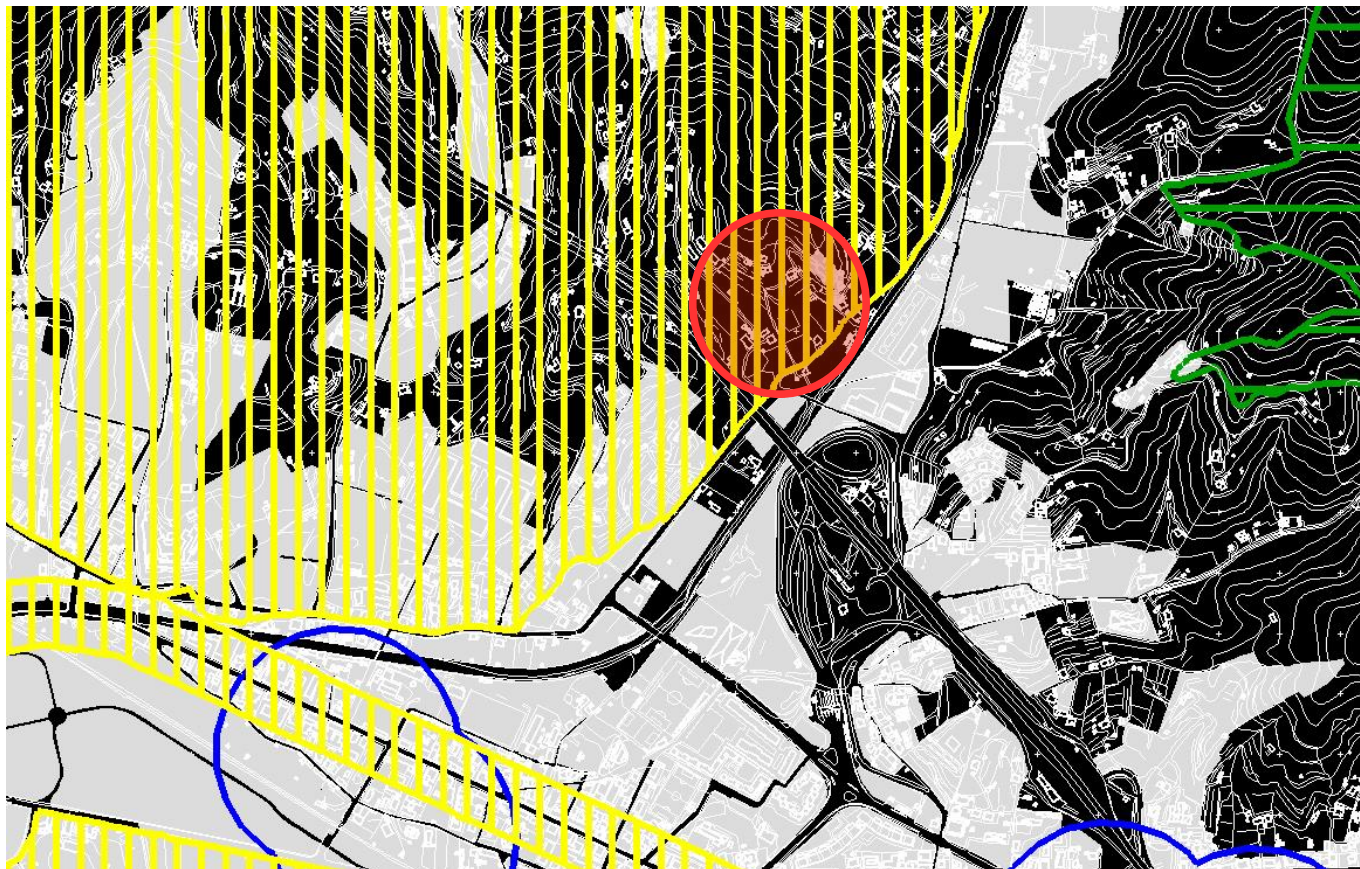
In quest'ottica i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali non possono distruggerli né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio a quel loro esteriore aspetto che è oggetto di protezione.

L'intervento proposto riguarda però un'area collocata in un ambito periferico, con non rilevanti valori paesistici se non l'assetto della struttura coltivata e a uliveto a monte dell'intervento, che verrà mantenuto integro spostando l'edificato più a valle, rispetto a quanto era previsto nel progetto approvato e diminuendone la dimensione.

Come si evince dallo stralcio cartografico l'area oggetto dell'intervento è classificata come "bellezze panoramiche".

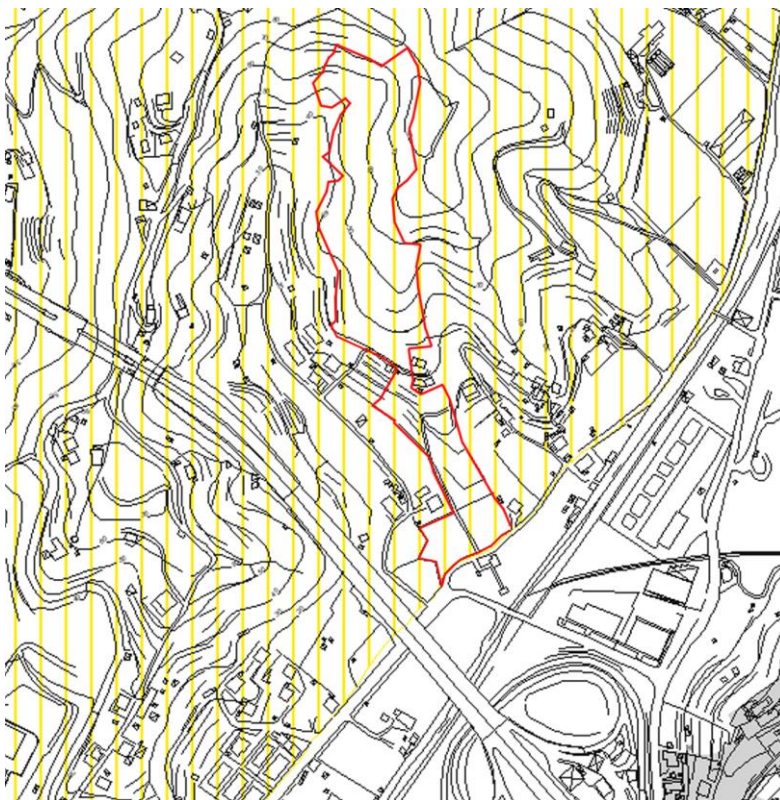


Più precisamente, l'area d'interesse risulta vincolata ai sensi della Legge n. ° 1497/1939, come si evince dallo stralcio cartografico proposto di seguito in scala 1:2000.

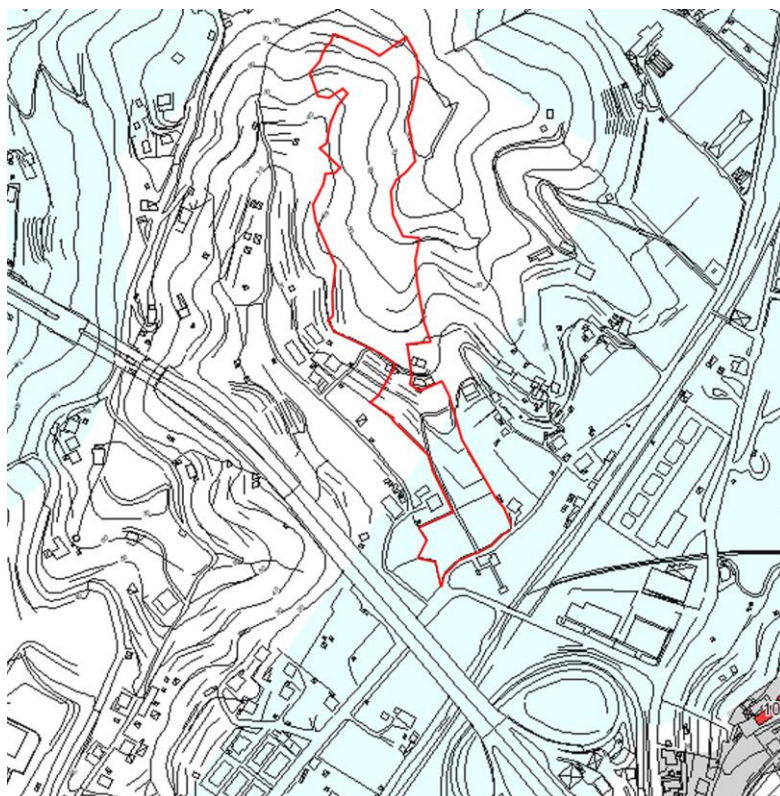


	VINCOLI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE - PAESISTICA AI SENSI DELLA L. 1497 DEL '39
	D.M. 18 agosto 1951 (Piazzale del Belvedere dei Cappuccini)
	D.M. 24 ottobre 1964 (Fascia costiera Punta Manara)
	D.M. 24 aprile 1985 (Integrazione D.M. 24 ottobre 1964)
	D.M. 12 luglio 1964 (Collina di Sant'Anna)
	D.M. 19 giugno 1958 (Percorso stradale della Via Aurelia)
	D.M. 14 aprile 1965 (Fascia costiera loc. Vallegrande)
	D.M. 24 aprile 1985 (Complesso paesistico Monte Telegrafo)
	D.M. 24 aprile 1985 (Complesso Valdi Aveto, Monte Penna, Monte Zatta)
	D.M. 24 aprile 1985 (Complesso Rovereto)
	VINCOLI IDROGEOLOGICI
	R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 Terreni vincolati ai sensi dell'articolo 1
	D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236. Vincoli connessi con le fonti di approvv. idrico
	Perimetrazione demaniale della zona portuale
	Aree appartenenti alla disciplina della struttura del PUC

L'area di intervento è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell' Art. 142 1° comma lettera "C" - CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO di cui al D.L. vo 22.01.2004, n. 42: Aree tutelate per legge - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.



Carta dei Vincoli Ambientali _ tav. AN12A



Carta dei Vincoli Ambientali _ tav. AN12B