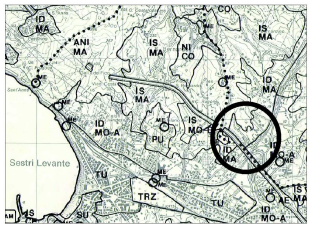
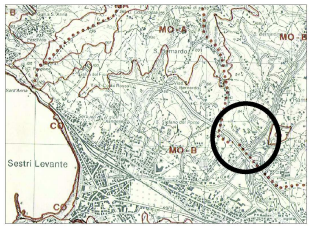
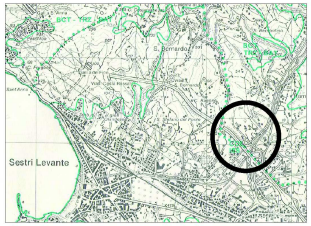


P.T.C.P._ Assetto insediativo_ amb. ID-MA _ sc.1:25000
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



P.T.C.P._ Assetto geomorfologico _ amb. MO-B _ sc.1:25000
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



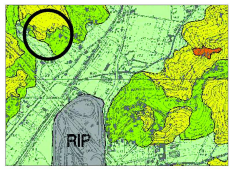
P.T.C.P._ Assetto vegetazionale _ amb. COL-ISS _ sc.1:25000
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle

Art. 49

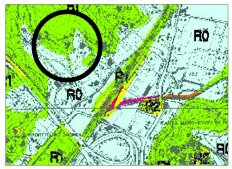
Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

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 implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Norme di P.T.C.P._ _amb. SU
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



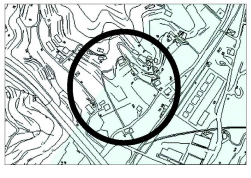
P.d.B._ Carta della pericolosità geomorfologica
tav. n° 13 _ sc.1:5000 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



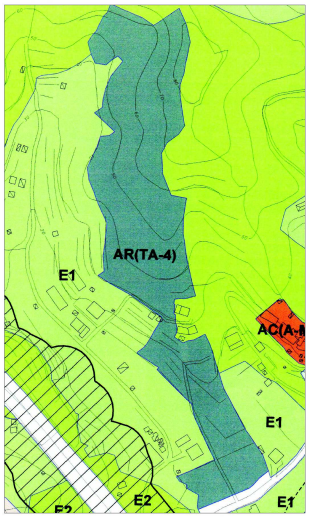
P.d.B._ Carta del rischio idrogeologico
tav. n° 15 _ sc.1:5000 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle

P.d.B._ Carta della rete idrografica significativa
tav. n° 4b _ sc.1:5000 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle

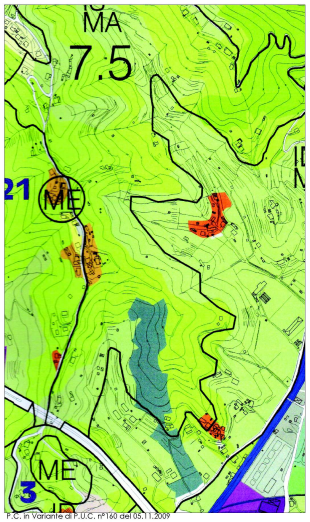
P.U.C. Approvato _ Carta dei vincoli ambientali _ tav. AN 12A_
sc.1:5000 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



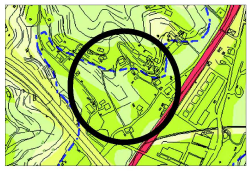
P.U.C. Approvato _ Carta dei vincoli ambientali _ tav. AN 12B_
sc.1:5000 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



Norme di P.U.C. Adottato_Struttura _ amb. AR(TA-4) _ tav. n° 6 _ sc.1:2000
P.C. in Variante di P.U.C. n°160 del 05.11.2009 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



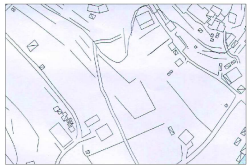
P.C. in Variante di P.U.C. n°160 del 05.11.2009
Norme di P.U.C. Adottato_Paesaggistica _ amb. AR(TA-4) _ tav. n° 6 _ sc.1:5000
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



P.U.C. Approvato _ Carta di zonizz. e suscett. d'uso del territorio
tav. 6C_sc.1:5000 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle

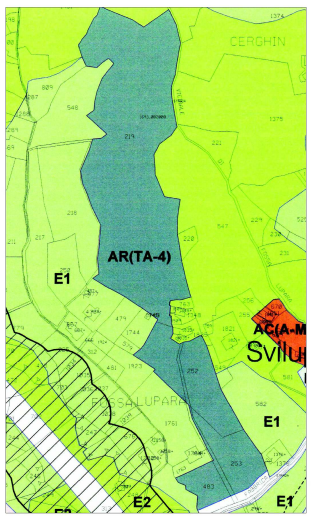
CARTA TECNICA REGIONALE _ sc. 1:2000
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle

Stralcio Catastale _ sc. 1:2000
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle

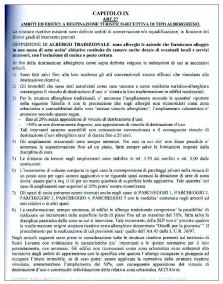


Aree inondabili _tav. IDR 2_ sc.1:2000
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle

Ortofoto _ sc.1:2000
Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



Norme di P.U.C. Adottato_Struttura _ amb. AR(TA-4)-su catastale _ sc.1:2000
P.C. in Variante di P.U.C. n°160 del 05.11.2009 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle



CAPO LO IX
ARTICOLO
AMBITI DI EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DI TIPO ALBERGHIERO

Le strutture ricettive esistenti sono definite ambiti di conservazione e/o riqualificazione, in funzione dei diversi gradi di intervento previsti.

DESTINAZIONE DI ALBERGO TRADIZIONALE sono alberghi la cui dotazione di parcheggi privati sia non meno di un posto auto/ alloggio esclusivo da ricavare anche dentro di eventuali locali o servizi accessori, con l'esclusione di cucina e posto cottura.

Nelle zone della destinazione alberghiera come sopra definita valgono le indicazioni di cui ai successivi articoli:

1) Sono fatti salvi fino alla loro scadenza gli atti convenzionali aventi efficacia che vincolano alla destinazione d'uso.
2) Gli immobili che sono stati autorizzati come case vacanze a carico residenziale turistico-alberghiera mantengono il vincolo di destinazione d'uso e' vietata la loro trasformazione in edilizia residenziale.
3) Per le strutture alberghiere tradizionali, e' ammesso l'ampliamento secondo le quantita' riportate nelle schede di zona, fino ad un massimo del 20% del volume esistente, per adeguamento degli standard urbanistici e ristrutturazione delle cosi' "strutture ricettive all'aperto". L'ampliamento volumetrico e' ammesso secondo quanto segue.
   - Non e' ammesso il frazionamento di vincolo di destinazione d'uso.
   - Deve, al suo discorsivamente disposto, una separazione di vincolo di destinazione d'uso.

   Tali interventi saranno assentibili con concessione convenzionata e il corrispettivo vincolo di destinazione d'uso alberghiero sara' di durata fino a 25 anni.
4) Gli ampliamenti strutturali sono sempre ammessi. Nei casi in cui cio' non fosse possibile e necessario la ristrutturazione fino ad un piano, fatte sempre salve le limitazioni imposte dalla disciplina di zona.
5) Le distanze da tenersi negli ampliamenti sono stabilite in ml. 5,50 dai confini e ml. 8,00 dalle costruzioni.
6) L'inserimento di volume composto in ogni caso la corresponsione di parcheggi privati nella misura di un posto auto per ogni camera aggiuntiva e se ripartiti sono ottenuti la detrazione di uno di sono dovra' essere per a mq. 12,50 per un metro quadrato di superficie lorda aggiuntiva. Tale quantita' nel caso di ristrutturazione non deve essere inferiore a quella esistente.
7) Gli ampliamenti sono ammessi anche negli ambiti non di PARTICOLARE 1, PARCHEGGIO 2, PARTICOLARE 3, PARCHEGGIO 4, PARCHEGGIO 5 con le modalita' contenute negli articoli ad essi relativi e in altri spazi.
8) La trasformazione, sempre ammessa, di edifici in alberghi tradizionali comportera' la possibilita' di ampliamento secondo quanto previsto dal punto 3 del presente articolo, anche in deroga alla disciplina generale della zona in cui si interviene. Tale incremento dalla IEP non e' previsto qualora la stessa ragione sociale esistente risulta extra alberghiera e denominata "Dimelli per la gioventu'". Il procedimento per la realizzazione di cui precedenti sara' quello dell'art.44 della L.U.R. 36/97.

Negli articoli seguenti sono prese in considerazione tutte le strutture ricettive presenti sul territorio di Sestri Levante, ad esclusione di quelle ricadenti nel Centro Storico, per le quali valgono le norme del PUC permanente, con eccezione. Gli edifici non riconosciuti come zone alberghiere sono sottoposti alla normativa degli ambiti di appartenenza con la specifica che qualora l'albergo occupasse e ploppasse ad edifici residenziali, per i quali non e' ammesso il cambio di destinazione d'uso, l'ampliamento e' ammesso nella misura massima dell'ampliamento del 30% nel complesso opposizione del vincolo di destinazione d'uso e conformita' individuazione della relativa zona urbanistica ACTA/4-6).

Norme di P.U.C. Adottato_Struttura _ amb. AR(TA-4) _ tav. n° 6 _ sc.1:2000
P.C. in Variante di P.U.C. n°160 del 05.11.2009 Sestri Levante_Via Fabbrica Valle

TAV. 01 CARTOGRAFIA	Opere in variante a Permesso di Costruire n. 160 del 05/11/2009 - Realizzazione complesso turistico alberghiero in Via Fabbrica Valle - 16039 SESTRI LEVANTE (GE)			Proprietà - Signori Caffarata P.zza A. Moro n° 2/41 16039 - Sestri Levante (GE)
Stralci cartografici		scala: 1:200	data: luglio 2012	agg: luglio 2014

DOTT.ssa ELISABETTA CAROZZO ARCHITETTO _ Albo Architetti prov.GE n°3947
c.f. CRZ LBT 68P45 C621S
16039 Sestri Levante GE Via Tino Pagqi 26/4
cell 3335552744 e-mail elisabetta.carozzo@yahoo.it

DOTT. FELICE PELLE' ARCHITETTO _ Albo Architetti prov.GE n°3674
c.f. PLL FLC 80S12 D969N
16039 Sestri Levante GE Via Liguria 7/7
tel. 0185 44147 cell 3493206943 e-mail fpelle@libero.it

VITTORIO BREGANTE GEOMETRA _ Albo Geometri prov.GE n°2555
c.f. BRG VTR 66B21 C621W
16039 Sestri Levante GE Via Sara 29
tel. 0185 458026 e-mail vittorio.bregante@gmail.com