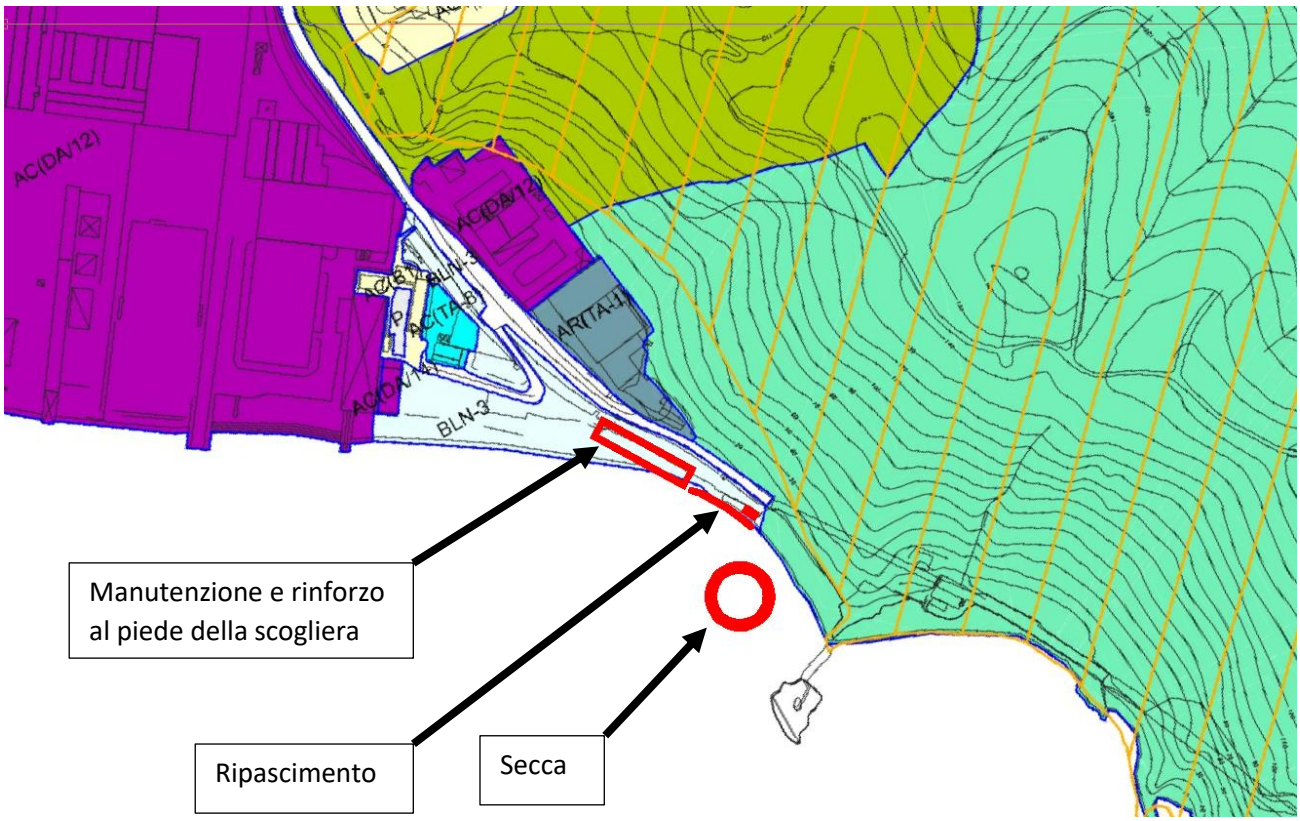
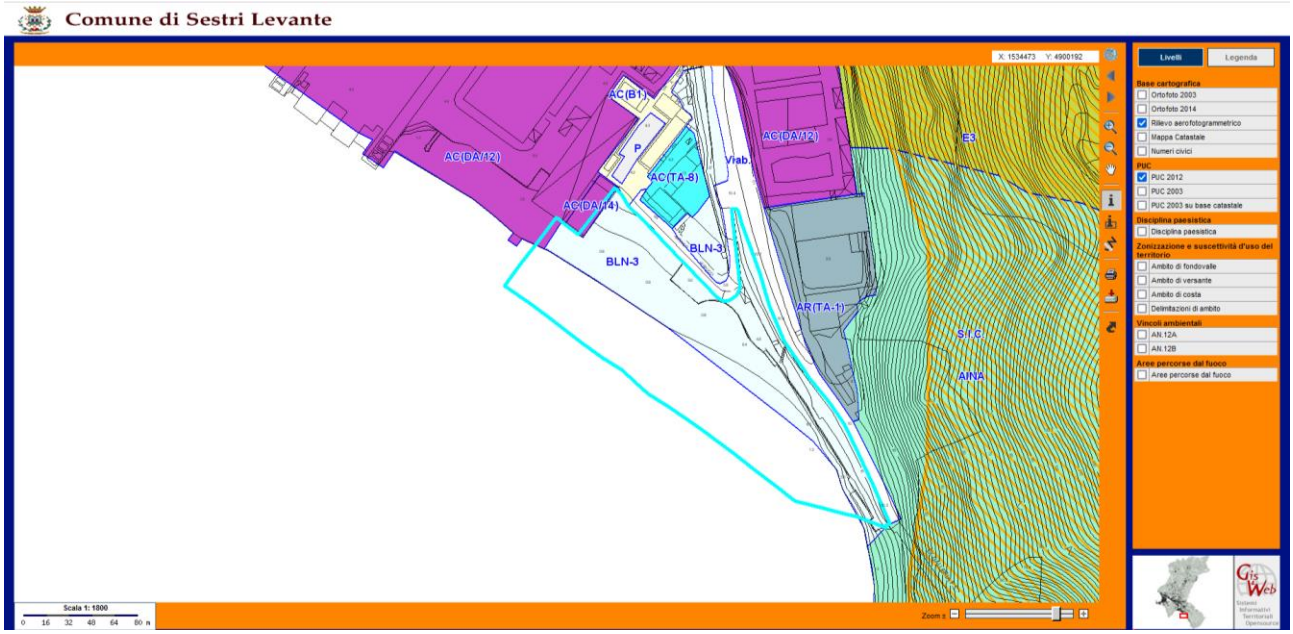
ELABORATO 1.a

STRALCIO CARTOGRAFICO E NORMATIVA VIGENTE, RIFERITI ALL'AMBITO/I DEL PUC INTERESSATO/I

Con riferimento agli aspetti Urbanistici, si riporta nella seguente immagine uno stralcio cartografico del PUC del Comune di Sestri Levante, località Renà, con indicate le impronte planimetriche degli interventi ricompresi nel III lotto II stralcio (tracciolino di colore rosso).



L'interrogazione della cartografia del PUC presente sul sito comunale, è la seguente



cosi caratterizzata:

PUC: zona BLN-3

Si riporta l'articolo 12.14 (BLN-3) contenuto all'interno delle ''Norme di conformità e congruenza della struttura del Piano Urbanistico Comunale di Sesti Levante''

ART. 12.14 (BLN-3)

La sottozona BLN-3 e' destinata ad attività connesse alla balneazione e ad esse complementari e alla fruizione naturalistica della costa. Essa comprende, in quanto ad essa funzionali, anche le aree fino alla strada di collegamento tra Sestri Levante e Moneglia per la quale e' ammissibile uno spostamento a monte.
La progettazione dell'ambito e' assoggettata a P.U.O. che dovrà garantire la complessiva riqualificazione delle aree secondo gli obiettivi di seguito indicati:
a) tutela e valorizzazione dell'ecosistema costiero;
b) eliminazione dei fattori di disturbo e di compromissione;
c) difesa e equilibrio idraulico dell'area;
d) fruizione pubblica delle risorse costiere, razionalizzazione e sviluppo della funzione balneare, nel massimo rispetto della libertà di accesso agli arenili e qualificandone l'immagine in relazione alle esigenze dei residenti e dei turisti;
e) riorganizzazione delle aree di sosta e transito;
f) organizzazione di spiagge libere attrezzate più aree di servizio.

CONTENUTI NORMATIVI DEL P.U.O.:

1. L'arenile nella porzione demaniale potrà essere impegnato da strutture balneari leggere, la cui altezza non potrà in nessun caso essere superiore a ml. 3.00, a carattere stagionale da smontare al di fuori del periodo balneare;
2. il verde di cornice dovrà essere riorganizzato al fine di mitigare il rapporto strada-ambito BLN- 3, mettendo a dimora siepi e alberature d'alto e medio fusto.

REGIME TRANSITORIO

In assenza di P.U.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
– manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in concessione demaniale e di quelle indispensabili per la difesa dal mare;
– realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attuate da soggetti pubblici, o da soggetti con finalità sociali, nelle aree non classificate quali arenili e con le disposizioni normative degli ambiti di cui all'Art.12.10.

Disciplina paesistica: ID MO-A 3 - Insediamenti diffusi con regime normativo di modificabilità "A" ID-MO-A art.17 disciplina paesistica

Si riporta l'articolo 17 (insediamenti diffusi con regime normativo di modificabilità "A" ID-MO-A) e l'articolo 17.1 contenuto all'interno del ''Disciplina paesistica del Piano Urbanistico Comunale di Sestri Levante''

ART. 17 (INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI MODIFICABILITÀ DI TIPO "A".

ID-MO-A

Rappresentano quelle strutture del territorio caratterizzate da forti elementi di discontinuità del tessuto edilizio con caratteri che tendono spesso ad avvicinarle alla classificazione TU.
ID-MO-A: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.46 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP..
Nella Struttura del PUC gli ambiti degli insediamenti diffusi vengono puntualmente classificati a livello di complessi edilizi distinti per caratteri di omogeneità:
Ad esempio è riconoscibile all'interno dell'ambito ID-MO-A.1 una struttura territoriale dove gli insediamenti a carattere residenziale formano un tessuto privo di elementi critici dove l'obiettivo pianificatorio è il completamento.
Diversamente è riconoscibile all'interno degli ambiti ID-MO-A 2, 3, 4) una struttura con forti caratteri di disomogeneità derivante dalla presenza di impianti e strutture a diversa valenza e connotazione;
E'altresì riconoscibile una zona di forte criticità nelle aree poste a margine della sede autostradale dove sono presenti diverse funzioni da quella residenziale a quella produttiva cantieristica.

ART.17.1
ID-MO-A.1, ID-MO-A.2, ID-MO-A.3, ID-MO-A.4.

Per i territori ricadenti nelle zone ID-MO-A. 1, 2, 3, 4, 5, tenuto conto del disposto di cui al Capo I Art.1, la disciplina paesistica degli ambiti di conservazione e di riqualificazione e dei distretti di trasformazione è contenuta nella disciplina della Struttura del PUC, mentre nelle restanti porzioni, appartenenti ai territori di presidio ambientale, si dovrà applicare la presente disciplina.
La lunghezza delle strade di accesso private relative agli interventi di nuova costruzione non potrà essere superiore a ml. 50, con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato.
E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto a condizione che la zona interessata dalla costruzione comprese le sistemazioni esterne non sia superiore a mq. 300.
Gli edifici di nuova costruzione non potranno avere un volume superiore a mc. 300 se di tipo monofamiliare.
Volumetrie superiori sono ammesse nel caso di edifici plurifamiliari con struttura tipologica a schiera.
La pianta dell'edificio dovrà essere di forma regolare.
Le coperture dovranno essere a due o quattro falde.
Posto quanto stabilito dalla Normativa di PUC in termini di distanze dagli edifici esistenti, qualora si prospettassero i seguenti casi:
- progettazione di due o più unità accorpate;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;
tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 30% del volume di progetto.

Nell'ambito ID-MO-A.1 la zona destinata alla funzione di presidio in località Sant'Anna. per il rilevante peso paesistico è inedificabile.
Nell'ambito ID-MO-A.2 non è ammessa la edificazione in funzione di presidio.
Nell'area di ID-MO-A2 appartenente al nucleo di San Bartolomeo sono previsti gli interventi del distretto di trasformazione denominato TRZ-1. e per l'ambito AR(B2/12) secondo la disciplina delle norme di conformità e congruenza MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, modelli aggregativi MA1 ed MA2.
Nell'ambito ID-MO-A.3, non è ammessa la edificazione in funzione di presidio.
Nell'ambito ID-MO-A.4 il limite volumetrico per singola unità immobiliare è di mc. 300.
MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16.
Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al sevizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 900 solo ed esclusivamente nelle aree indicate come potenziali APA nella cartografia allegata.

L'area di intervento risulta altresì ricompresa all'interno della *''Tavola Territori costieri e corsi d'acqua L.431/1985''*

Le opere previste a progetto hanno carattere, e finalità, equivalente a quello caratterizzante gli interventi già approvati (e realizzati) nei lotti precedenti.