

Il PIANO URBANISTICO PARTECIPATO

COMUNE DI SESTRI LEVANTE (**GE**)

Relazione illustrativa

Maggio 2016

IL PIANO URBANISTICO **COMUNALE**
SCHEMA DI PROGETTO DI **PUC**

Relazione illustrativa

Maggio 2016

Unità di Progetto Revisione del P.U.C.
Arch. Luisa Stefani
Arch. Rita Benedetta Muradore
Geom. Luigi Botticella
Paola Ughetti

Gruppo di Progetto a supporto dell'Unità di Progetto Revisione del P.U.C.
Arch. Roberto Vezzosi - coordinamento scientifico e operativo
Arch. Massimo Carta
Massimo Tofanelli
MHC Progetto Territorio Società Cooperativa - processo partecipativo
Geol. Paolo Nicoletti - Ambiente italia S.r.l. - aspetti ambientali e VAS

Studi geologici
Geol. Mauro Migone
Geol. Paolo Nicchia

Studio del traffico
Dott. Luigi Torriani - Soc. Polinomia S.r.l.

Indice

1	Premessa	5
2	Introduzione allo Schema di progetto di PUC	7
3	La partecipazione pubblica alle scelte di piano	9
4	Dalla descrizione fondativa allo Schema di progetto di PUC	13
5	Le regole del cambiamento: conservare, adeguare, modificare	17
6	Sistemi e sub sistemi	21
7	Ipotesi di struttura e organizzazione delle norme del PUC	47
8	Materiali costituenti lo Schema di progetto di PUC	49



Relazione illustrativa

1. Premessa

Il processo di "revisione" del PUC approvato nel 2003, avviato sulla scorta degli indirizzi del Consiglio Comunale, di cui alla delibera C.C. n. 80/2013, ha assunto quale presupposto la valutazione della sua "parziale inadeguatezza" negli aspetti meglio enunciati nella Delibera del C.C. n. 79/2013.

In particolare venne allora riconosciuto che, nei confronti degli enunciati aspetti di inadeguatezza del PUC, fosse proceduralmente operabile il ricorso alle varianti di cui all'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.i. nel disposto di cui all'art. 45, comma 5, della ridetta legge regionale, varianti che, peraltro, ai sensi del citato art. 44, comma 7, potevano *"… investire anche parti della descrizione fondativa*" del PUC qualora la natura delle modifiche da apportarsi introduca elementi di incoerenza con il relativo quadro conoscitivo ed interpretativo contenuto nella descrizione stessa.

Le profonde modifiche introdotte alla legge regionale 36/2007 con la legge regionale 11/2015 hanno indotto ad una doverosa rivisitazione di tali assunti, pur nella conferma (e coerente sviluppo) degli obiettivi enunciati e della complessiva valutazione circa il grado di adeguatezza dello strumento vigente.

La prima novità metodologico-procedurale introdotta dalla legge regionale 11/2015 con la quale confrontarsi è quella che fa precedere l'adozione del Progetto di PUC dall'attivazione del procedimento di *scoping*, mediante la sottoposizione all'Autorità Competente ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale del *Rapporto preliminare*, che accompagna lo *Schema di progetto di PUC*. L'obiettivo è quello di fornire le indicazioni necessarie per aprire un confronto con gli attori pubblici al fine di arricchire il processo valutativo con i loro contributi e arrivare ad una piena condivisione dei criteri e del quadro di conoscenze necessarie alla redazione del *Rapporto Ambientale*, che sarà presentato all'adozione del piano (Variante al PUC). L'attività di valutazione di piani e programmi è infatti preordinata a garantire che impatti *significativi* sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano, siano presi in considerazione *durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione*.
La valutazione deve perciò essere considerata un processo interattivo, condotto in parallelo con l'elaborazione del piano, con momenti intermedi di integrazione reciproca delle varie fasi di elaborazione.

La legge non definisce i contenuti dello *Schema*, tuttavia appare evidente che lo stesso debba contenere tutte le informazioni utili al processo di VAS che con la sua redazione viene avviato.
Allo stesso tempo però si deve considerare che lo Schema si pone come parte integrante del processo decisionale, identificando sì un quadro di riferimento e una prospettiva di sviluppo territoriale, che però devono ancora essere sottoposti al confronto, lasciando aperto il campo a possibili alternative.

Il gruppo di progettazione ha pertanto interpretato tale documento come insieme di elaborazioni metaprogettuali basate sulla messa a sistema del quadro conoscitivo (non solo ambientale) e sulle conseguenti sintesi interpretative, elaborazioni che dunque dichiaratamente non intendono pervenire ad una esplicita e univoca definizione dei regimi normativi, ma mirano a consentire la valutazione di compatibilità e sostenibilità degli specifici obiettivi perseguiti.

Le fasi di lavoro e le attività previste sono state organizzate per favorire il più possibile l'integrazione

fra le procedure di pianificazione urbanistica (Variante al PUC) e di valutazione ambientale strategica e di incidenza, nonché favorire la partecipazione pubblica, con l'obiettivo di aprire, sin dalle prime fasi di elaborazione della variante al PUC, il confronto aperto e trasparente con tutti i soggetti interessati, sui contenuti dello strumento urbanistico ed in particolare sulla metodologia per la costruzione dei quadri analitici e propositivi e sullo svolgimento dei percorsi di partecipazione.

Si precisa infine che tutte le elaborazioni del presente schema sono state predisposte su base GIS, dando in tal modo concretezza alla sua natura di processo che si alimenta dall'implementazione delle conoscenze e in conformità alle disposizioni tecniche impartite dalla Regione Liguria. A tal fine verrà predisposto un quadro conoscitivo che potrà essere consultato dai suoi utenti in modi diversi. Le elaborazioni sono strutturate in un sistema informativo geografico in cui la conoscenza è organizzata secondo specifici settori. Ogni informazione è in grado di restituire dati di natura topografica e geometrica, nonché qualitativa (ad esempio la datazione dei sedimi edificati). Così concepito, il sistema informativo può essere immaginato come una descrizione puntuale del territorio e delle sue relazioni con il passato, ma potrà essere immaginato come uno strumento per la definizione delle scelte sul futuro.
Considerando la velocità delle trasformazioni economiche, sociali e quindi territoriali, è evidente che il quadro conoscitivo è utile solo a condizione che sia mantenuto vivo e che le banche dati di cui si compone siano costantemente alimentate.
Non si tratta semplicemente della necessità di un aggiornamento periodico del sistema – che in genere si fa coincidere con il rinnovo degli strumenti urbanistici – quanto piuttosto di valorizzare il ruolo del sistema informativo come strumento di valutazione dell'efficacia delle azioni di gestione e trasformazione del territorio.

2. Introduzione allo Schema di progetto di PUC

Lo Schema di progetto di PUC qui illustrato segue il *Documento degli obiettivi*, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 02.11.2015 e si situa in un particolare momento del percorso conoscitivo, interpretativo e progettuale di formazione della variante al PUC, e assume per questo uno specifico e delicato ruolo.
Deve, in primo luogo, rendere conto degli studi condotti, delle interpretazioni a cui questi hanno portato; dei problemi che sono stati isolati e affrontati in forma ancora non definitiva e delle soluzioni possibili intraviste per quelli. Le soluzioni ai problemi non possono certo prescindere da specifiche valutazioni di carattere urbanistico e territoriale, tanto che le analisi e le ricerche sono andate di pari passo con gli studi e gli approfondimenti che hanno riguardato gli aspetti ambientali, attraverso il processo di Valutazione ambientale strategica.
Il secondo e principale scopo di questo *Schema* è quello di facilitare la comunicazione tra gli ambiti istituzionali, Comune, Città metropolitana e Regione e tra questi e l'ambito tecnico-scientifico interno ed esterno alle istituzioni ed il gruppo composito che ha elaborato le ipotesi che il presente documento illustra.
Lo Schema serve così a porre all'attenzione generale i criteri e gli indirizzi che stanno alla base delle principali ipotesi avanzate, verificate anche lungo l'arco di tempo nel quale si è svolto il processo partecipato; questioni così mature da permettere di individuare soluzioni in grado di aspirare a tradursi poi definitivamente nella definizione ulteriore del piano.

Il principio generale da cui muove lo Schema è quello per cui le potenzialità di sviluppo di un territorio sono legate, oltre che alla disponibilità di risorse fisiche - che nel caso di Sestri Levante sono straordinarie - alle caratteristiche della popolazione e delle attività economiche in essere.
Se osserviamo i fenomeni socio economici e l'andamento demografico del Comune si può ritenere che la 'crescita' degli insediamenti abbia raggiunto una soglia limite, tanto che le eventuali addizioni edilizie devono essere esclusivamente orientate alla migliore definizione degli spazi, alla rigenerazione economica e sociale dei quartieri, alla ricomposizione dei margini urbani, riqualificandoli in coerenza con l'ambiente rurale circostante.

È anche in relazione alla vocazione turistica di Sestri Levante che tale limite può assumere il significato di un'attenzione prevalentemente rivolta alla qualità.
La qualità è fatta di servizi, strutture e infrastrutture che non nascono per soddisfare tanto o solo i turisti, quanto i residenti; la qualità della vita dei residenti diventa un parametro fondamentale di una vacanza di qualità per i turisti: "*Tutte le opzioni per lo sviluppo turistico devono servire effettivamente per migliorare la qualità della vita della gente e devono produrre effetti e interrelazioni positive per quanto riguarda l'identità socio-culturale*" (Carta per un turismo sostenibile - Dichiarazione n.8).
Il settore turistico può svolgere la funzione di volano dell'economia, purché venga governato attraverso processi coerenti di valorizzazione delle risorse, di specializzazione delle produzioni, dell'offerta e di comunicazione e promozione, con l'individuazione di quelle che sono le unicità che contraddistinguono il territorio, il mare e non solo.

Questa è probabilmente una chiave interpretativa per capire quali sono i fattori su cui investire, da migliorare, da riqualificare, verificando l'organizzazione fisica della città in rapporto alla sua attitudine ad accogliere flussi (crescenti) di visitatori.
La rigenerazione dei tessuti esistenti, l'arricchimento delle funzioni urbane e degli spazi comuni sono le condizioni da porre a ogni trasformazione: conseguentemente il PUC si deve basare sul prioritario soddisfacimento delle esigenze mediante la manutenzione, il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, assumendo il limite al consumo di suolo come il punto

di partenza per organizzare gli insediamenti, che sono costituiti da centri e nuclei con caratteristiche differenti tra loro e differenziate al loro interno. Lo Schema di progetto di PUC, alla luce di questi fatti, si muove all'interno di una crescita molto contenuta, individuata entro la soglia del 5% di abitanti equivalenti, e determinata anche dal bisogno di proporre soluzioni alle necessità di riqualificazione e rimozione di fenomeni di abbandono o di degrado esistenti.
La prospettiva delineata dallo Schema di progetto di PUC è di prevedere interventi di recupero corretti e maggiormente adeguati al valore del contesto, cioè interventi di completamento e di addizione che non creino ambienti poco qualificati tipici di certe periferie urbane – anche quando sono realizzati per le destinazioni produttive artigianali – e che non snaturino l'assetto consolidato e pregiato dei nuclei frazionali.
Occorre per questo lavorare sia alla definizione degli spazi costruiti che degli spazi aperti, con particolare attenzione alla dimensione collettiva, alla rete degli spazi pubblici, alla dotazione di servizi, attrezzature ed infrastrutture e all'accessibilità.

I principî che hanno guidato le scelte dello Schema sono i seguenti:

- **conservazione attiva delle risorse** naturali, culturali e sociali, in quanto patrimonio della collettività, presente e futura;

- definizione di un **progetto territoriale fondato sulle qualità del territorio comunale** in termini ambientali, storici, sociali: il sistema costituito dalle aree e gli elementi a prevalente connotazione naturalistica, il centro antico, i nuclei e le altre testimonianze ed emergenze storiche ed archeologiche, le attrezzature e gli altri luoghi destinati alla fruizione e alla partecipazione sociale, ma anche le produzioni agroalimentari e all'ospitalità;

- **formazione del piano attraverso un percorso il più aperto e trasparente possibile**, assicurando un ampio confronto sia con gli enti preposti alla tutela dell'ambiente, sia e soprattutto con la popolazione locale, coinvolta direttamente nella definizione degli elementi che costituiscono il "prodotto e il patrimonio condiviso" della collettività, condividendo obiettivi di vivibilità che devono essere assicurati negli interventi riguardanti le diverse aree del capoluogo, delle frazioni e del territorio rurale.

3. La partecipazione pubblica alle scelte di piano

Come si desume dalle considerazioni svolte sopra, il governo del territorio ha bisogno di un pensiero complesso: occorre dotarsi di un filtro di lettura che permetta di vedere la città e agire sulle sue strutture e attrezzature, sulla sua dimensione spaziale; contemporaneamente è indispensabile investire sulle risorse immateriali, le energie, le identità e i conflitti.
Bisogna governare con l'obiettivo di tutelare chi abita nei territori, fornendo strumenti di crescita della qualità di vita, mantenendo il tessuto di prossimità, lavorando sulla valorizzazione delle peculiarità territoriali, delle identità, della memoria, della storia dei territori, lavorando per sedimentare i cambiamenti, attraverso un processo di acquisizione di conoscenza contestuale, di costruzione di relazioni tra abitanti e proprio ambiente di vita.
Il compito che ha svolto il processo partecipativo è stato dunque anche quello di destrutturare le immagini consolidate sia degli *stakeholder* che degli abitanti, per arrivare all'individuazione di risorse, valori, regole di trasformazione e scenari di progetto condivisi, con un lavoro strutturato scientificamente, ma flessibile nei contenuti, per permettere al gruppo di progetto di meglio "accordarsi" con il contesto e cogliere quegli input locali che potessero emergere dal processo stesso.
Alla prima fase di ascolto, che ha contribuito a definire un primo quadro delle criticità e potenzialità del territorio, oltre alle aspettative sul futuro espresse dai cittadini (questionario, interviste, mappa delle segnalazioni, manifestazione di interesse), è seguita una fase di partecipazione "attiva", per aumentare la condivisione di scelte e strategie per il futuro del territorio, svolta attraverso laboratori progettuali territoriali e laboratori tematici che affrontassero problematiche del territorio emerse dalle attività di partecipazione precedenti. Tutte le fasi e le attività sono state strettamente legate tra di loro e ogni attività è stata alimentata dai risultati raggiunti dalla precedente e ha contribuito alla prosecuzione del processo. Per facilitare anche nuove forme di *partecipazione 2.0*, si è utilizzato un sito *web* dedicato, che consentisse tra l'altro a tutti coloro che ritenessero di inviare segnalazioni o commenti georeferenziati su di una mappa interattiva. I risultati principali, i temi e gli argomenti specifici proposti dagli attori locali coinvolti e in generale tutte le elaborazioni del processo partecipativo sono riportati nei documenti pubblicati sul sito: *www.sestripartecipa.it.*

La fase di ascolto si è svolta nel periodo settembre 2014 - gennaio 2015 con l'obiettivo di far emergere il punto di vista dei soggetti locali rispetto al futuro assetto del territorio di Sestri Levante.
L'indagine è stata indirizzata ad un'analisi qualitativa che ha permesso di evidenziare sia la percezione sullo stato attuale delle condizioni economiche, sociali, ambientali e culturali, sia le possibili azioni di trasformazione dell'ambiente di vita degli abitanti. Sono state avviate due attività: la conduzione di interviste a testimoni privilegiati e la somministrazione di questionari.
Le interviste hanno coinvolto attori locali in rappresentanza delle categorie economiche (agricoltura, industria, artigianato, commercio, turismo), del mondo dell'associazionismo e delle istituzioni locali. Il quadro delle categorie di soggetti da intervistare è stato individuato dal gruppo di lavoro in funzione della loro rilevanza o rappresentatività, tenendo aperto tuttavia un canale che consentisse a chi volesse proporsi di essere intervistato.
I testimoni privilegiati sono dunque innanzitutto portavoce di interessi particolari e sono stati individuati proprio per le loro competenze specifiche nella conoscenza del territorio e della realtà locale. Le persone incontrate si sono espresse con sincerità e non hanno mostrato nessuna difficoltà nel manifestare le proprie posizioni, suggerimenti e critiche.
Le interviste, condotte da figure specializzate, le architette Sara Giacomozzi e Anna Giani di MHC, sono state gestite in modo da condizionare il meno possibile l'intervistato, affinché potesse porre liberamente l'accento sui temi che più gli stavano a cuore (principi, azioni, problemi, risorse, opportunità e visioni).



Le informazioni e proposte scaturite dalle interviste sono state organizzate per tematiche emergenti che, seppur strettamente integrate e intrecciate, hanno facilitato la lettura e l'interpretazione dei dati, la cui complessità deriva dalla scelta di aver condotto in modo informale le interviste e dall'aver individuato attori locali diversificati, che fossero portatori di molteplici punti di vista, e fossero disponibili a mettersi in gioco fin da subito e apportare un contributo propositivo anche nelle fasi successive del processo partecipato.
I temi individuati sono stati a loro volta implementati dalle indicazioni puntuali in modo da catalogare in maniera più specifica e chiara il volume di indicazioni e le proposte avanzate.

L'insieme di principi, temi e azioni emersi è stata di fondamentale importanza per avviare la fase di "partecipazione attiva", aperta il 24 gennaio 2015 con lo svolgimento del Laboratorio Cantiere di Idee, dove tutti i cittadini interessati sono stati chiamati ad esprimersi e a confrontarsi per definire insieme la Sestri Levante di domani.
Questa è stata una tappa importante del percorso partecipativo: una intera giornata di *workshop*, condotto con le tecniche dell'*Open Space Tecnology* (OST), svolta a gennaio 2015 negli spazi del Convento dell'Annunziata.
L'evento ha coinvolto circa sessanta persone che hanno alternato momenti di riflessione comune con il lavoro sui quattro tavoli tematici, la cui articolazione è frutto della sintesi dei risultati della prima fase di ascolto, in particolare dei questionari sulla percezione del territorio comunale e delle interviste agli attori privilegiati.
Questa è stata la base dalla quale partire con la definizione dei "temi emergenti" sul territorio. La discussione a ogni tavolo è stata coordinata e facilitata da un esperto in processi partecipativi di MHC.

A seguito dell'OST, a Maggio 2015 la riflessione sull'aggiornamento del PUC ha tentato di avvicinarsi maggiormente ai singoli contesti, con l'organizzazione di *laboratori territoriali* nelle diverse parti del comune, alla ricerca di un confronto diretto tra i partecipanti che avvenisse sul proprio luogo di vita, per fare emergere conoscenze e progettualità. I laboratori sono stati articolati in sei ambiti territoriali, per intercettare con maggiore precisione i temi sui singoli contesti, e per meglio calibrare ipotesi interpretative e regolative da formalizzare nel PUC.

Il percorso di ascolto, comunicazione e partecipazione non si esaurirà se non con la fine del percorso di redazione del PUC. Anche dopo l'approvazione in Giunta di questo documento, ci sarà una occasione di confronto pubblico.

Tav. 1 – Interpretazione di sintesi: componente geologica (estratto)

Alvei Fluviali

Pericolosità idraulica alta

Fascia A - Tr 50 Anni

Fascia B - Tr 200 Anni

Pericolosità Geomorfologica

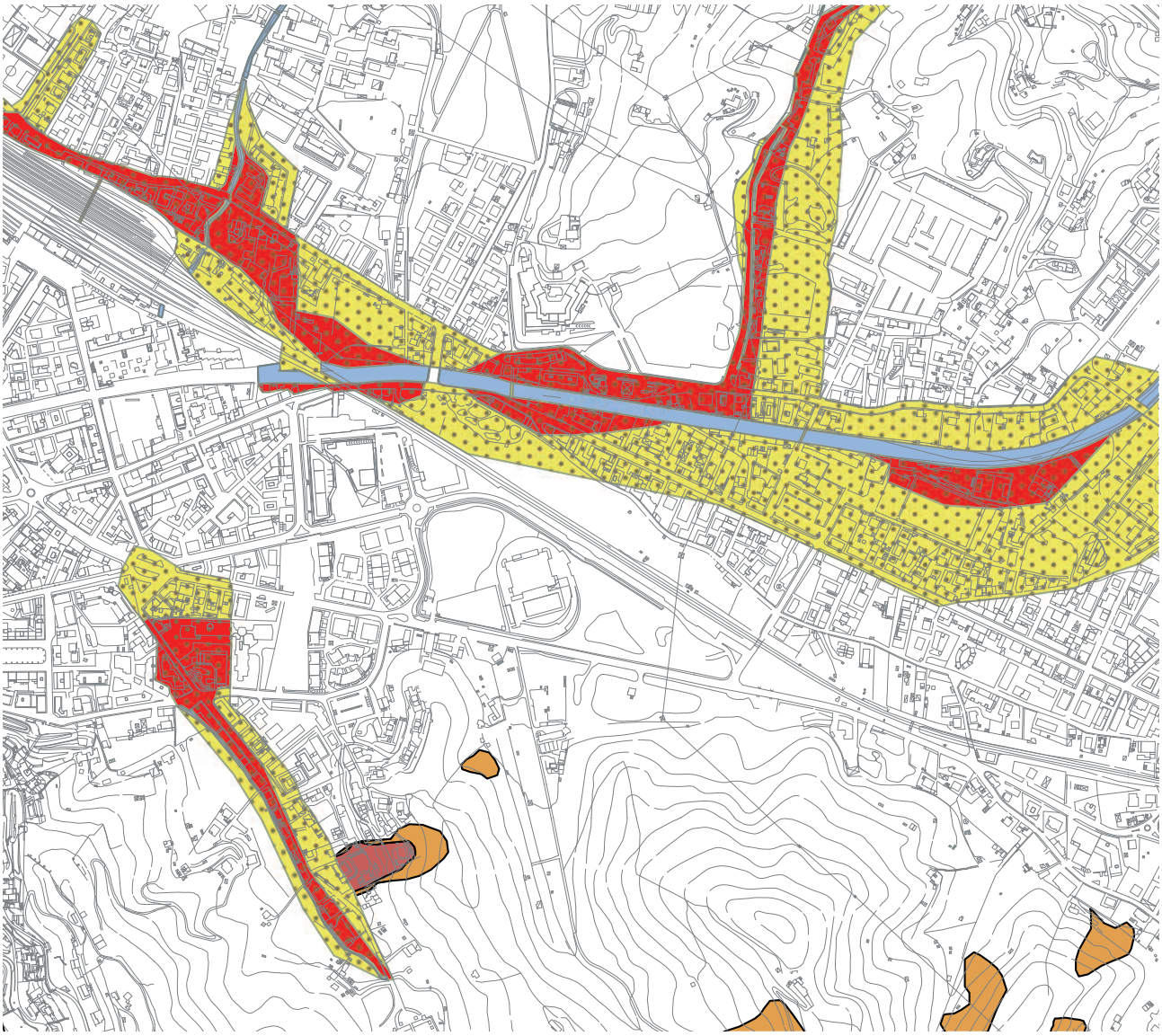
Pg3a - Pericolosità Alta

Pg4 - Pericolosità Alta

Pg3b - Pericolosità Medio-Alta

Frane alluvioni

2014 - 2015



4. Dalla descrizione fondativa allo Schema di progetto di PUC

Per la legge urbanistica ligure la pianificazione del territorio e della città deve basarsi (più precisamente, *deve trovare fondamento*) su una *descrizione*. Questa è una questione rilevante, poiché usualmente le descrizioni servono soprattutto ai tecnici per accreditare la propria competenza con i decisori politici; e ai decisori politici per legittimare le proprie decisioni. Nel caso del lavoro svolto per la Variante al PUC, si assumono i precetti della legge urbanistica ligure che afferma che la *descrizione* dovrebbe essere discussa prima, in modo che il suo ruolo fondamentale (*fondativo*) sia chiaro a tutti. La descrizione dunque fa parte integrante del piano; ha la stessa dignità delle scelte che fa il PUC e il Consiglio Comunale la assume come propria, con il coinvolgimento e l'intensità forte che il verbo *adottare*, che si usa in questi casi per segnalare il rapporto tra l'istituzione e il piano dovrebbe evidenziare.
Come può una descrizione del presente e del modo con cui il passato l'ha prodotto, essere il fondamento delle scelte e delle regole che la comunità decide di darsi per costruire il proprio futuro? Non c'è una risposta sola. Innanzitutto le scelte che prendiamo non dovrebbero ridurre le possibilità di chi verrà dopo di noi; è il principio di sostenibilità: le risorse sono limitate, a livello globale e a livello locale, e le nostre scelte non dovrebbero ridurle, o comprometterle. Allora la descrizione è *fondativa*, perché quella contabilità, quell'inventario di risorse naturali (l'aria, l'acqua, il suolo, la varietà delle specie viventi) e il repertorio degli elementi del patrimonio culturale (segni, oggetti, regole, strutture del paesaggio), definisce l'orizzonte delle nostre possibilità e ci aiuta a riconoscere ciò che va tutelato e riprodotto.
Talvolta l'analisi delle *prestazioni* (come dice la legge) degli insediamenti, può aiutare a produrre agende politiche sensate, in cui i problemi che si manifestano possono essere ordinati razionalmente secondo le necessità della sicurezza e dell'efficienza funzionale.
Talvolta però immaginare il futuro a partire dal presente comporta la necessità di immaginare soluzioni di continuità, fratture, scarti dalle direzioni consuete. È in questi casi che le culture tecniche fanno fatica immaginare direzioni positive veramente innovative. Talvolta i repertori delle soluzioni tecniche consolidate diventano un peso inutile e rischiano di rendere le soluzioni più lontane. Una descrizione che si vuole *fondativa* non può essere un puro insieme di carte o di tabelle o di rapporti. Dovrebbe essere uno strumento vivo, utilizzabile con finalità strategiche in cui entrano in gioco la necessità di un governo partecipato e condiviso di città e territorio. Per ciò, ad esempio attraverso il processo partecipativo, la costruzione della descrizione è stata concepita finora come un terreno di confronto tra diverse posizioni, favorendo il dialogo e migliorando le possibilità di processi decisionali trasparenti e aperti ai contributi e alle critiche di un vasto numero di attori.
Nel presente *Schema* la descrizione fondativa compare come parziale arricchimento e aggiornamento del "quadro conoscitivo" della descrizione fondativa del PUC vigente. Il contributo che diamo in questa fase, è costituito da due carte che sono presentate come *interpretazioni di sintesi*. La carta che evidenzia i principali aspetti legati alle criticità geologiche, geomorfologiche, idrauliche e la carta che evidenzia gli elementi che il processo di partecipazione, le indagini specialistiche e gli orientamenti e le valutazioni dell'Amministrazione hanno indicato come "di valore", e dunque da assumere e tutelare nella variante al PUC e che sono state rappresentate nella "Carta del patrimonio urbano e territoriale".

La prima elaborazione riporta gli "*studi geologici del territorio e piani di bacino*", le aree storicamente instabili del territorio alle quali affianca le situazioni di instabilità emerse a seguito dei più recenti eventi alluvionali che hanno colpito il territorio comunale con frequenza sempre maggiore, provocandone un'evoluzione rapida ed intensa. La conoscenza delle aree storicamente instabili, già segnalate nella cartografia del Piano di Bacino, e l'individuazione di altri settori manifestatisi recentissimamente o potenzialmente instabili, sta conducendo, anche attraverso sopralluoghi mirati

Tav. 2 – Interpretazione di sintesi: patrimonio territoriale (estratto)

Legenda

Confine comunale

Il patrimonio storico insediativo

- Manufatti emergenti
- Beni architettonici di grande valore
- Strade e direttrici storiche
- Ambiti costieri di interesse turistico
- Presidi di versante
- Ambiti di grande valore paesaggistico
- Aree di interesse archeologico
- I centri storici e nuclei
- il patrimonio della produzione
- Le ville e i parchi storici
- Parco urbano di rilevanza territoriale

Il patrimonio naturalisto-ambientale

- Ambiti costieri di rilevante pregio ambientale
- Ambito diffuso di interesse faunistico
- Ambito diffuso di interesse botanico
- Sito di interesse mineralogico, geologico o geomorfologico
- Peculiarità naturalistica - ambientale
- Corsi d'acqua
- Siti di interesse comunitario (SIC)
- Rocce e affioramenti rocciosi
- Boschi e vegetazione fluviale

Il patrimonio rurale

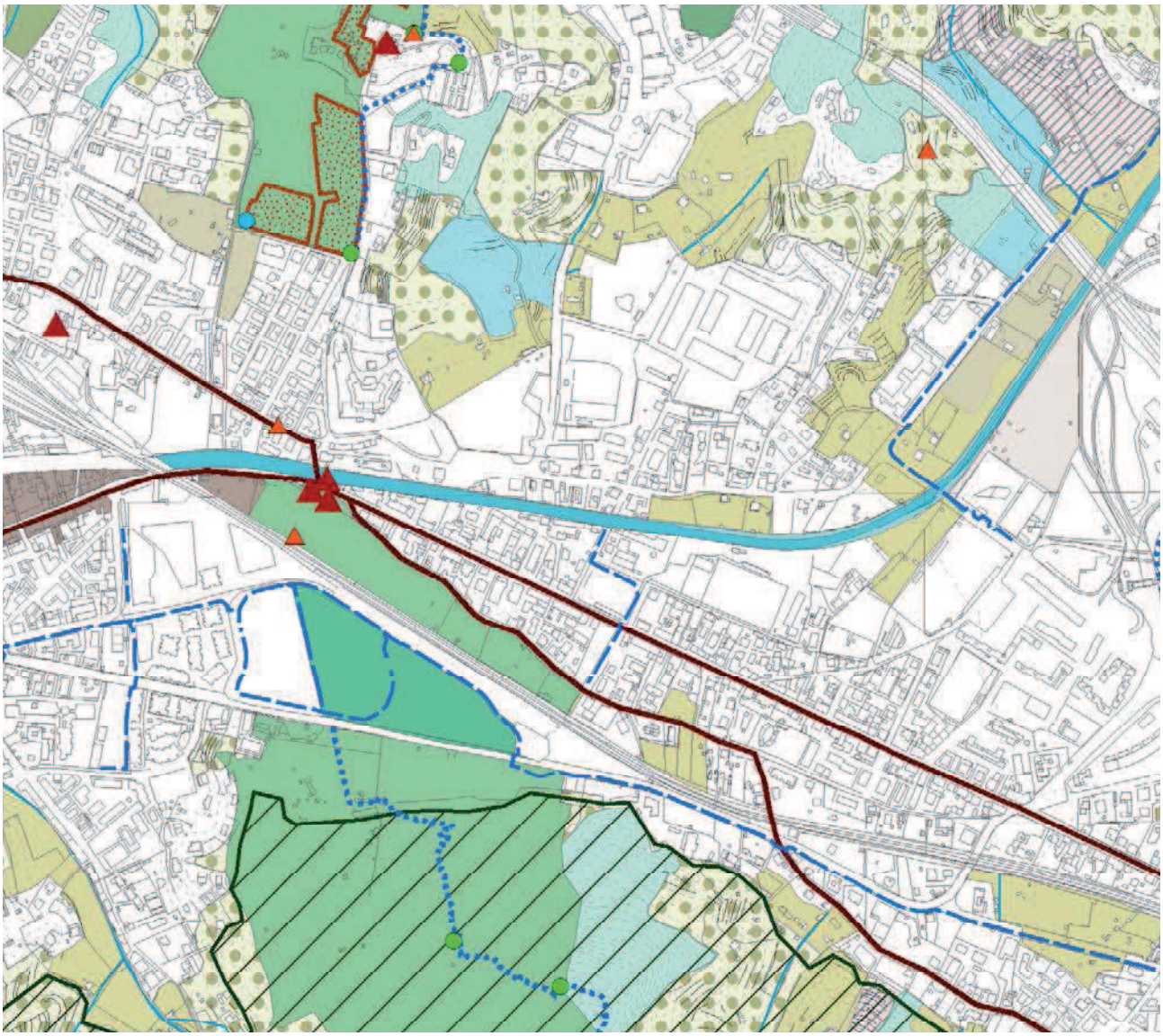
- Seminativi
- Vivai
- Vigneti
- Frutteti
- Oliveti
- Prati stabili
- Colture promiscue e orti

La rete di fruizione del territorio

- Punto Panoramico di particolare interesse
- Rete Escursionistica Ligure
- Piste ciclabili
- Attrezzature ricettive all'aria aperta

Ambiti e coperture di uso del suolo di valore

- Bosco xerofilo a prevalenza di sempreverdi
- Aree con vegetazioni a sclerofille
- Boschi di conifere
- Bosco a prevalenza di castagneti
- Bosco a prevalenza di specie igrofile
- Boschi misti
- Brughiere o vegetazione rada o in evoluzione
- Pascoli e praterie d'alta quota



ed approfonditi, alla predisposizione di schede specifiche di censimento dei singoli fenomeni. In quest'ottica si conduce un dialogo con i competenti uffici regionali al fine di individuare e concordare una coerente normativa per le previsioni urbanistiche che ricadono nelle aree Pg3b del Piano di Bacino (classe di suscettività al dissesto elevata), nelle quali potrà eventualmente essere consentita anche la nuova edificazione e l'esecuzione di opere infrastrutturali, purché previste dallo strumento urbanistico comunale adeguato al Piano di Bacino. I rilevamenti condotti permettono una migliore definizione delle aree già individuate come critiche nei piani vigenti, individuando i settori di frane attive e quiescenti che insistono nel territorio.

La seconda elaborazione, la Carta del patrimonio urbano e territoriale", redatta alla stessa scala degli altri elaborati, vuole mettere a sistema la rappresentazione di alcuni elementi per come emersi dalle descrizioni tematiche e a volte molto specialistiche, espresse nei vari materiali della descrizione fondativa.
Alla ricchezza e articolazione delle informazioni specialistiche, si è affiancata una raccolta di informazioni non tecniche, attraverso una operazione paziente di raccolta delle suggestioni e di ascolto di coloro che hanno preso parte al processo partecipativo propedeutico alla stesura del documento preliminare. Tale percorso, realizzato con gli abitanti, i fruitori e i vari portatori di interessi, attraverso le diverse modalità elencate (interviste, questionari, occasioni pubbliche di incontro, segnalazioni depositate sul sito web), ha portato anche ad individuare insieme, sulle mappe del territorio di Sestri, alcuni elementi ritenuti interessanti, di valore, o al contrario ritenuti critici.
Si tratta di una operazione che conferma la ricchezza presente entro il territorio comunale in termini di lavoro accumulato, di sapere progettuale e gestionale, di qualità paesaggistica e territoriale. Questa ricchezza informativa, esperta ed esperienziale, è stata orientata all'elaborazione della carta del Patrimonio, la cui finalità è anche quella di fare emergere e riuscire a rappresentare tutto ciò che costituisce un vero e proprio "giacimento" che è stato concretizzato e governato nella storia attraverso regole condivise, conflitti, rotture. Su tale giacimento e ricercando continuità si applica il PUC, al fine di utilizzarlo sapientemente senza intaccarne la consistenza, anzi al fine di elevarne valore e resilienza.
L'opportunità di lavorare sul costruito, sull'esistente dunque, trova anche alla scala territoriale del comune una conferma, riconoscendosi dalla carta del patrimonio elementi strutturati e accoglienti rispetto alle proposte ben modulate di intervento.
Mantenere la qualità e accrescerla non solo significa proteggere le risorse territoriali sulle quali la qualità si fonda, quanto farne accrescere il loro potenziale di qualità, per trasferirlo in valore e bene comune e in motore di sviluppo locale.

Tav. 3 – Elaborazione progettuale: intensità del cambiamento (estratto)

SISTEMA URBANO

Conservazione : Interventi di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica sostanziale dei caratteri degli edifici

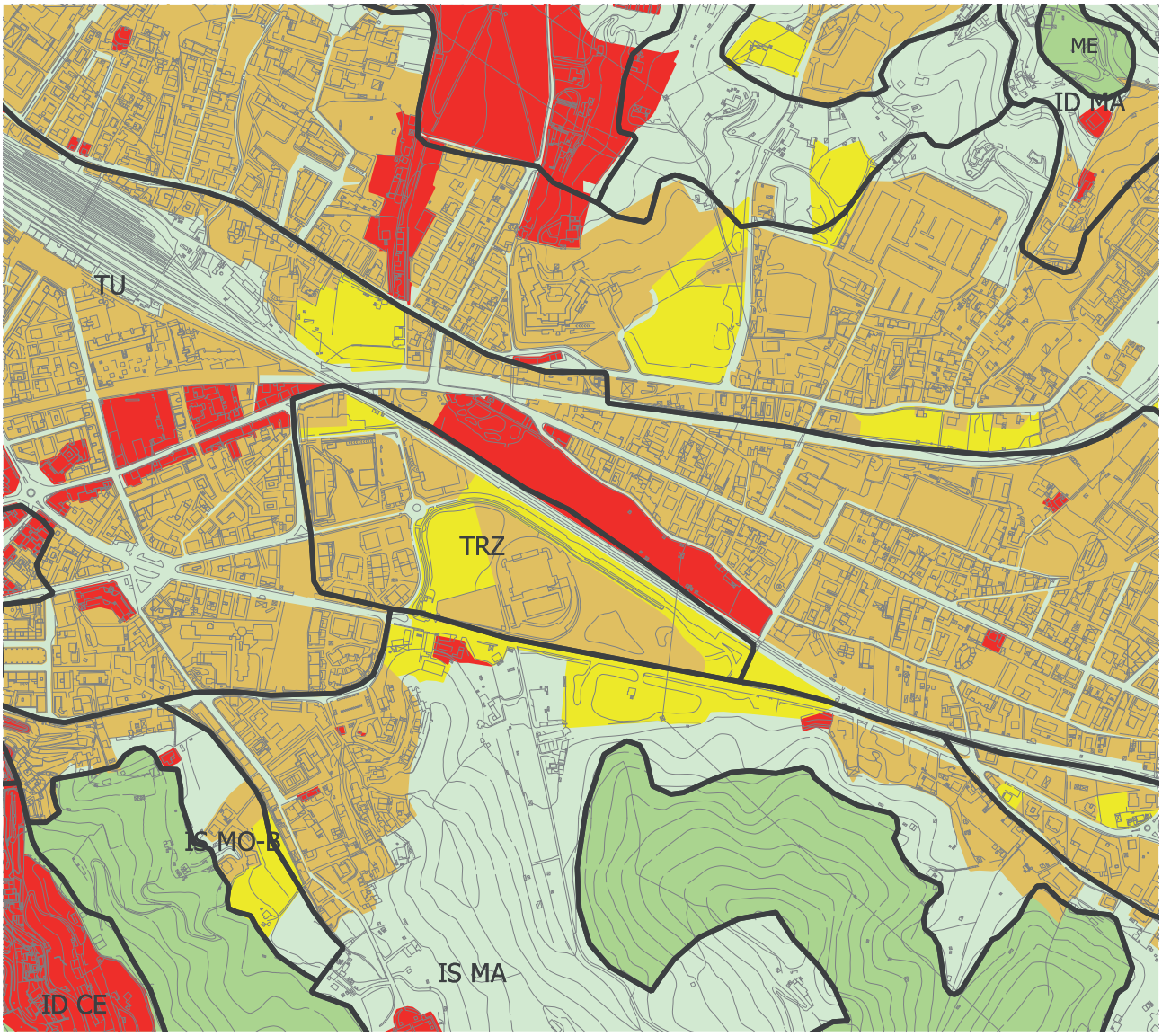
Adeguamento : Interventi d ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia in sito

Modificazione : Interventi di sostituzione edilizia non in sito, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione

TERRITORIO APERTO

Conservazione

Conservazione con puntuali interventi di consolidamento



5. Le regole del cambiamento: conservare, adeguare, modificare

Da tempo e da più parti - nei programmi europei, nella discussione disciplinare, nell'agenda politica - si è tornati a porre al centro delle questioni urbane quella dell'abitare. Non è un caso: è a partire dallo spazio dell'abitare che si recupera il senso della convivenza urbana. Analizzare approfonditamente lo "spazio dell'abitare" conduce ad incrociare i molti temi che la città contemporanea solleva.
Abitare significa stare a proprio agio in un posto, pubblico o privato che sia, goderne le dotazioni, le prerogative, i servizi. Abitare in questo senso non deve essere un concetto appiattito solo sulla residenza, piuttosto da utilizzare come l'indicatore più efficace per misurare la qualità della vita. Al buon vivere si associa infatti il funzionamento di attrezzature e servizi, l'alto grado di accessibilità, fruibilità, il comfort della città. Città che spesso troviamo troppo rumorosa (per il traffico), o faticosa (da raggiungere nelle sue parti centrali), o inquinata.
Ogni territorio possiede caratteri peculiari di qualità che derivano dal lavoro secolare di interazione tra uomo e natura e da un processo di arricchimento degli spazi pubblici che ha impegnato le amministrazioni comunali che si sono succedute nel tempo.
Se valutata in questa prospettiva, la vivibilità di Sestri Levante costituisce un elemento peculiare da preservare con grande attenzione.
L'innalzamento della qualità ambientale e la presenza di un contesto sociale coeso e solidale sono condizioni di premessa alla sostenibilità dello sviluppo. I quartieri urbani devono essere luoghi vitali, sicuri e belli da vivere e questa per Sestri non è una questione puramente estetica, ma economica.
Vista attraverso la sua espressione fisica, consapevoli del rapporto tra qualità urbana e sviluppo economico, la città viene valutata per come funziona, per le prestazioni che offre, per ciò che è in grado di dare. Anche per questo la cura del territorio è richiesta anche nei confronti degli spazi urbani o semi-urbani di margine, con particolare riguardo alla possibilità di fruizione degli spazi pubblici da parte dei cittadini residenti e dei visitatori.

Uno dei temi privilegiati su cui misurare la capacità di governo e che lo schema di PUC affronta è infatti quello dello spazio pubblico. Lo Schema di progetto di PUC persegue l'obiettivo di unificare le parti di città mediante un adeguato progetto di suolo che includa le aree verdi pubbliche o di uso pubblico, le piazze, i marciapiedi e le piste ciclabili, fino ai sentieri che segnano gli itinerari della campagna, al fine di creare un sistema integrato finalizzato alla creazione di un rinnovato senso di spazio pubblico.

Ogni luogo del territorio urbanizzato di Sestri Levante ha acquistato nel tempo la capacità di offrire risposte più o meno convincenti o appropriate a domande, esigenze e bisogni molteplici e che di volta, in volta si sono presentati.
Più anticamente, come è avvenuto per il centro storico o per i nuclei storici di cui sono costellati le colline, oppure di recente, come avviene per la gran parte della città che si è allargata ad occupare il fondovalle.
Pensare ed interpretare la città per questa capacità vuol dire certo fare i conti con la sua storia, storia intesa come un processo selettivo nel quale qualcosa viene trattenuto e qualcos'altro viene rifiutato. In questa prospettiva la costruzione e l'adeguamento della città sono l'esito di un processo assai lento, che coinvolge una molteplicità di soggetti e di luoghi; per secoli è stata mantenuta, ristrutturata, demolita e ricostruita.
La città, nella sua totalità e indipendentemente dall'epoca della sua costruzione o dal suo stato di degrado, è stata ed è prima di tutto oggetto di una continua, capillare, necessaria opera di manutenzione, conservazione e adeguamento; è oggetto per lo più di una serie di piccoli interventi diffusi e lasciati all'iniziativa dei singoli operatori e che il piano deve saper individuare in relazione alle "prestazioni" che si vogliono raggiungere.

Diversamente, dal dopoguerra, la città "contemporanea" è stata costruita e trasformata in un processo opposto da quello di lunga durata. Nella maggior parte dei casi la nuova città è cresciuta non sempre armoniosamente, rifacendo e talvolta rimuovendo o trasformando la parti della città più antica, allargandosi nel territorio, occupando nuovo suolo, potendo contare su tecnologie che hanno garantito rapidità, economicità e modalità costruttive sensibilmente più facili di un tempo.
Questo cambiamento sollecita riflessioni sul calcolo economico, per gli operatori che la promuovono, per i danni o i benefici che produce, per l'innovazione funzionale e tecnologica, ma anche sociale e culturale che si dimostra in grado di sollecitare.
Vista così non tutta la città esistente necessita di essere rinnovata, ma neppure tutta la città deve essere conservata in ogni suo elemento costitutivo.
Lo schema di PUC indica, ad un preliminare livello di approfondimento, cosa deve essere conservato, cosa può essere modificato adeguandolo alle nuove esigenze e cosa invece deve essere eventualmente completamente modificato.
Si arrivano così a definire tre atteggiamenti differenziati: quello corrispondente a ciò che non necessita di modifiche o trasformazioni per continuare a fornire adeguate prestazioni, quello che, sempre guardando alla dimensione fisica, porta a considerare ciò che necessita di essere adeguato attraverso una gamma estesa di possibili azioni e quello corrispondente a ciò che, per le stesse ragioni, deve essere modificato affinché si raggiunga una condizione di stato completamente differente da quella iniziale.

I termini utili alle prospettive urbanistiche che lo Schema affida ai diversi luoghi e che fanno riferimento a queste tre principali differenziazioni sono:

- conservazione
- adeguamento
- modificazione

Ciascuna delle "regole" così stabilite trova corrispondenza nelle categorie d'intervento edilizio a cui possono essere fatte corrispondere: la conservazione dal restauro arriva fino alla ristrutturazione edilizia leggera, senza modifica sostanziale dei caratteri degli edifici; l'adeguamento parte da quella per arrivare allo svuotamento completo dell'organismo edilizio o alla sua sostituzione sul lotto; la modificazione comprende la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione, ma anche un uso sostanzialmente differente del suolo rispetto all'esistente (come nel caso di aree verdi pubbliche o parcheggi laddove c'era un terreno libero e non utilizzato a fini urbani).
Conservazione e adeguamento sono operazioni inscindibilmente connesse se considerate all'interno di una politica ambientale ispirata ai principi della sostenibilità intesa nel suo senso più ampio, come del resto lo stesso concetto dell'abitare, se si considera che gran parte delle emergenze ambientali sono alimentate e talvolta determinate da modi di abitare, che ignorano o entrano in contrasto con lo spazio fisico.

Agli indirizzi di modificazione si affiancheranno nelle successive specificazioni quelli della compensazione, intesi come interventi resi necessari per minimizzare criticità urbanistiche (dotazioni pubbliche, verde, parcheggi) e gli effetti di alcuni impatti su aria suolo e acqua, che possono essere ridotti, ma realisticamente non eliminati. Compensare non significa nascondere o allontanare il problema, quanto piuttosto muovere da precisi bilanci ambientali e tendere a restituire quanto viene sottratto per far funzionare la macchina territoriale e urbana o almeno alcune sue parti.
Le regole dunque, come abbiamo visto, non considerano semplicemente la biografia dell'edificio e per questo il loro significato deve essere debitamente ponderato. Il giudizio di valore che si applica

alla città è anch'esso mutevole nel tempo, la stessa città contemporanea non è che un primo livello di una città che in futuro avrà acquisito caratteri di storicità.
Porsi in questa prospettiva vuol dire porsi il tema della conservazione, dell'adeguamento e della modificazione delle diverse parti di cui è composta.

Tav. 4 – Elaborazione progettuale: sistemi e sub sistemi

Legenda

CONFINE

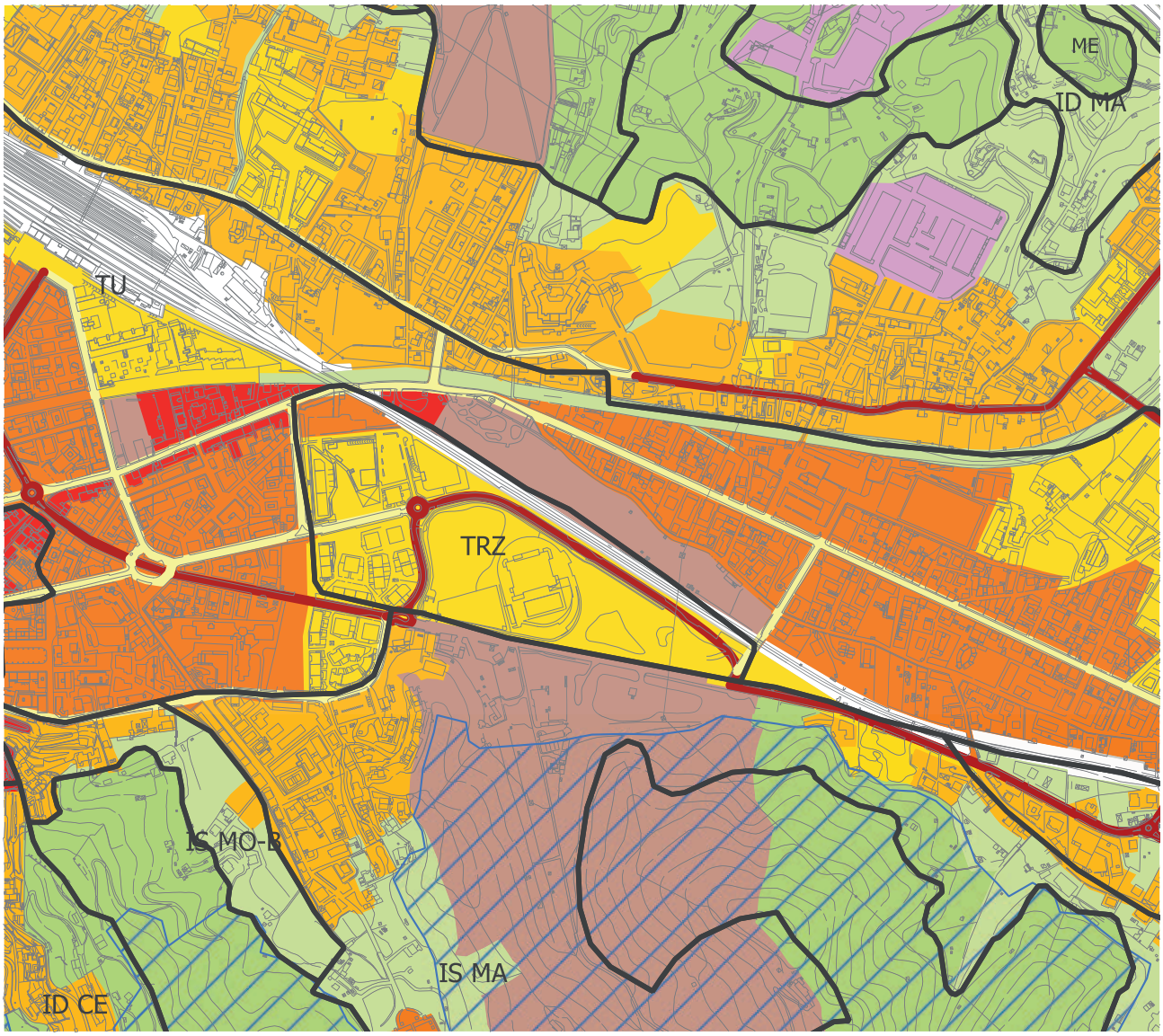
S.I.C. - Siti di Interesse Comunitario
- marino
- terrestre

P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
- Assetto Insediativo

SISTEMA INSEDIATIVO
- II sub-sistema della città antica e dei nuclei generatori
- II sub-sistema della città densa e delle espansioni lineari
- II sub-sistema della città in aggiunta
- II sub-sistema della città in addizione
- II sub-sistema delle aree miste della produzione
- II sub-sistema delle grandi aree industriali
- II sub-sistema delle ville e dei parchi storici
- II sub-sistema delle attrezzature del mare
- Infrastrutture Ferroviarie e Autostradali

SISTEMA AMBIENTALE
- II sub-sistema delle connessioni
- II sub-sistema ambientale interno
- II sub-sistema delle riserve di naturalità

SISTEMA DELLA MOBILITA'
- M1 - Assi principali di accesso urbano e di distribuzione
- M2 - Rete Complementare



6. Sistemi e sub sistemi

Per lo Schema di PUC attraverso poi progressivi aggiustamenti, attraverso un processo selettivo delle conoscenza, si è cercato di riconoscere, all'interno della città di Sestri Levante, differenti parti dotate di caratteri e quindi di "vocazioni" differenti. Ogni parte ha acquisito uno specifico ruolo in tempi diversi, magari di recente, come parte significativa della città di Sestri, oppure lungo una storia secolare, come per il centro antico o per i nuclei della collina.
Oppure ci possono essere alcune parti della città di Sestri che questo ruolo non l'hanno ancora riconosciuto o consolidato, come un'aree marginali, o parti sottoutilizzate .
Pensare la città ed il territorio per sistemi è qualcosa di profondamente diverso dalle tradizionali letture effettuate per separazione e specializzazioni delle funzioni, proprie della cosiddetta "zonizzazione" urbanistica. Vuol dire immaginarne ogni parte come abitata da funzioni e attività differenti, secondo articolazioni e spazi mutevoli nel tempo, immaginandone così anche la loro possibile adattabilità o modificazione.
Queste due azioni, insieme alla conservazione, sono state descritte nella carta prima illustrata: **la carta dell'intensità del cambiamento**, ovvero quella che differenzia i diversi livelli (o intensità) attraverso cui la città ed il territorio si possono o si devono modificare: conservazione, adeguamento, modificazione.
Anche **la carta dei sistemi e sottosistemi** è già una carta "interpretativa" e non una carta meramente descrittiva; la sua lettura, piuttosto che utile a descrivere i fenomeni trascorsi (ad esempio le fasi della crescita urbana), è orientata a identificare ambiti o parti dotate di una specifica identità, che troveranno poi nel PUC una specifica disciplina.
Il territorio di Sestri Levante viene suddiviso dallo schema di progetto di PUC in tre sistemi (Sistema insediativo urbano, Sistema ambientale e Sistema della mobilità), che insieme coprono l'intero territorio comunale. Due di questi, quello ambientale e quello insediativo urbano, sono areali continui e contigui, mentre un terzo li attraversa ed è costituito dalle reti che forniscono il necessario supporto fisico alle esigenze di mobilità. Entro ciascuno di questi sistemi sono riconoscibili "sub-sistemi", ovvero le parti dei sistemi che presentano particolari connotazioni ambientali, ruoli, principi insediativi e/o modi d'uso.

La suddivisione del territorio comunale in sistemi e sub-sistemi è atto di contenuto progettuale che deriva sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia dall'attribuzione di un preciso valore programmatico, corrispondente alla strategia di identificare le diverse identità territoriali per poi definirle in modo ancora più specifico nel piano valorizzandone le specificità, esaltandone i diversi ruoli nel più complesso sistema territoriale.

I sistemi articolati in sub sistemi sono restituiti in elaborati cartografici progettuali nello schema di PUC e costituiscono il riferimento per i contenuti e le strategie urbanistiche che verranno poi successivamente specificati in forma compiuta dal progetto di Variante al PUC. Il loro specifico compito è quello di poter far esprimere gli enti sovraordinati e quelli aventi competenza in materia ambientale affinché si possa poi procedere a perfezionare il piano avendo già potuto valutare non solo gli aspetti ambientali, ma anche le coerenze con i disposti regionali e i piani a questi attinenti.

E' attraverso questa carta che inoltre possiamo comprendere e distinguere i principali luoghi del territorio di Sestri Levante, cercando al contempo la coerenza, se non la perfetta coincidenza, della perimetrazione dei sub sistemi con quanto definito dal PTCP.

Il Sistema ambientale assegna alle sue diverse parti – i tre sub sistemi - una gerarchia di funzioni ecologiche e di tutela dell'ambiente naturale.

Dette funzioni contemplano la conservazione degli elementi di biodiversità presenti (gli elementi della rete ecologica europea), la tutela e fruizione degli elementi di naturalità, la gestione ambientalmente sostenibile delle pratiche agricole e la mitigazione dei fattori di degrado e delle pressioni ambientali degli insediamenti.

Il Sistema della mobilità individua negli elementi che forniscono il supporto fisico e tecnologico alle esigenze di mobilità, due differenti livelli funzionali, tra loro integrati, che saranno oggetto degli interventi puntuali di miglioramento dell'efficienza del sistema stesso.

Se infine guardiamo al sistema insediativo, la carta dei sistemi consente una visione sintetica delle diverse condizioni insediative date e allo stesso tempo dell'assetto che il piano intende dare alla città La lettura effettuata attraverso una serie di strati tematici (periodizzazione, morfologia, tipi edilizi prevalenti, caratterizzazione funzionale, ecc.), permette di isolare alcune aree nelle quali si riconoscono caratteristiche omogenee e consente di pensare strategie di intervento altrettanto omogenee. Certo che all'interno di ciascun sub sistema si ritrovano situazioni e funzioni diversificate per le quali devono essere studiate le regole per la loro compatibilità.

Se letta insieme alla carta delle intensità delle modificazioni, il compito della carta dei sistemi e sub sistemi è infatti principalmente quello di definire, in riferimento a ciascun sub sistema, le compatibilità urbanistiche (funzioni caratterizzanti e ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, componenti materiche di edifici e spazi aperti). I sotto sistemi degli insediamenti sono quindi quelle parti dotate di una individualità riconosciuta in ragione di caratteri distintivi e per le quali si possono dichiarare obiettivi specifici nelle relazioni da stabilire, da mantenere o da recuperare, sia al loro interno, che tra di loro.
L'attribuzione di un luogo, di una parte di città a un sub sistema piuttosto che all'altro non dipende, come abbiamo detto, unicamente dalle funzioni ospitate o che vi possono essere collocate, ma anche dalla sua posizione rispetto alla configurazione generale, dai suoi caratteri tipologici e morfologici, dalle soluzioni date al problema del traffico e della sosta… Come abbiamo detto, non si tratta dunque del riconoscimento di "zone omogenee" legate ai soli aspetti funzionali della città e del territorio, semmai alla loro integrazione, in quanto parti che assumono una identità peculiare all'interno della città e del territorio.

IL SISTEMA AMBIENTALE

All'interno di questo sistema unitario il territorio di Sestri Levante può essere sinteticamente suddiviso in tre ambiti morfologici: le aree di fondovalle che comprendono le sistemazioni pedecollinari; le aree collinari interne, prevalentemente interessate da insediamenti sparsi e da altrettanto discontinue aree coltivate; i promontori di fronte al mare e le aree boscate di crinale. Ciascun ambito è parte di strutture territoriali più ampie come ad esempio il sistema collinare-montano della Liguria interna o il fondovalle alluvionali perpendicolari al mare e la costa. Il sistema ambientale è così articolato in tre sub sistemi:

- gli spazi aperti ad elevata naturalità (Sub sistema delle riserve di naturalità), ovvero le estensioni di boschi e prati, all'interno del quale si ritrovano i capisaldi dell'intero sistema, ovvero i quattro SIC appartenenti alle Rete Natura 2000,

- le aree agricole a diversa connotazione (Sub sistema delle colline interne)

- gli spazi aperti di connessione più prossimi alle aree urbanizzate (Sub sistema delle aree di filtro urbano-rurale).

Se si escludono i fondovalle dei torrenti Gromolo e Petronio, il sistema presenta un quadro morfologico caratterizzato da sensibili acclività.

In questo sistema ha luogo la rigenerazione di gran parte delle risorse ambientali (aria, acqua, suolo e sottosuolo) e ha un ruolo nell'ospitare la gestione dei fenomeni erosivi della costa e di quelli franosi per le colline, attraverso le modalità di cura del suolo e delle acque.
A questo sistema si lega la salvaguardia, il ripristino ed il miglioramento dell'integrità fisica del territorio al presidio e alla cura esercitato dall'agricoltura; ad esso si associano l'insieme dei valori e delle tradizioni che hanno modellato l'ambiente ed il paesaggio, tali da renderlo un elemento peculiare e riconoscibile.
In ambito forestale vanno sfruttate al meglio le potenzialità turistiche dei percorsi e dei sentieri, in considerazione dell'opportunità di diversificare l'offerta, facendo leva sui centri minori e nel retroterra; qui occorre completare e ispessire la rete ecologica, adottare misure di salvaguardia, consolidare e potenziare gli ecosistemi, prevenire i rischi, aumentare la capacità di resilienza del territorio.

SUB SISTEMA DELLE RISERVE DI NATURALITÀ

1. **Descrizione**
Il sub-sistema è interessato dalla presenza delle aree di maggior valore naturalistico (i SIC Punta Manara-codice IT1333308, Rocche di Sant'Anna – Valle del Fico-codice IT1333316, Punta Baffe Punta Moneglia – Val Petronio-codice IT1333307 e Monte Verruga – Monte Zenone – Roccagrande – Monte Pu-codice IT1342806) e comprende le parti che il PTCP definisce "di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme dei tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili".
Nel Sub sistema infatti si sviluppano le più importanti coperture boschive ed aree naturali del territorio ed è scarsissima la presenza di strutture insediative.

2. **Prestazioni**
Il sub sistema svolge un ruolo eco-biologico e di riequilibrio climatico per il territorio di Sestri, per la costa e per l'interno, caratterizzato com'è da vaste estensioni di bosco e prati e dalla presenza di un



fitto reticolo idrografico.
Il PUC riconosce al bosco le funzioni, ecologico-protettiva, paesaggistica, produttiva e socioeconomica. Pari importanza è attribuita ad arbusteti, cespuglieti e forme vegetazionali minori, qualora svolgano un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. Le superfici boscate, indipendentemente dalla composizione floristica, lo stato vegetazionale in cui si trovano, dalla forma di governo e dall'età del soprassuolo, sono da tutelare e non è possibile prevederne l'eliminazione o la riduzione se non per motivi di eccezionale interesse pubblico concordemente riconosciuto dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni e ai sensi della normativa vigente.

Per tutte le tipologie di bosco è comunque ammessa e incentivata una gestione sostenibile sia per scopi protettivi (tutela acquiferi e stabilità dei versanti), sia per scopi paesaggistici e sociali ricreativi, sia per finalità produttive.
Gli interventi per valorizzare la funzione ricreativo sociale del bosco sono ammessi e incentivati purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 (Natura 2000) e non costituiscano una minaccia per le specie, animali o vegetali, tutelate.

Gli elementi territoriali naturali più in generale ed il sistema delle connessioni ecologiche presenti nel sub sistema garantiscono il mantenimento delle prestazioni ambientali e la riproduzione dei processi ecologico-naturali, soprattutto se le diverse parti sono collegate tra loro come componenti di una rete. Queste aree costituiscono una risorsa essenziale da tutelare, tanto che la pulizia degli alvei, degli argini, delle briglie, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde e la manutenzione della vegetazione ripariale rappresentano fondamentali obiettivi di governo del territorio.
Per questi aspetti un ruolo particolare assumono i SIC presenti nel territorio comunale, appartenenti alla rete ecologica europea Natura 2000, costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente nei siti, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e degli habitat di vita di tali specie.

3. **Indirizzi**
Sono aree nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzionalità ecologica e la peculiare qualità dei luoghi e degli ecosistemi; sono perciò incoraggiate quelle attività antropiche volte al mantenimento e alla conservazione del contesto naturalistico-ambientale, la rivitalizzazione, nelle aree montane, del patrimonio agricolo-forestale, in specie le attività rurali/forestali tradizionali.
Per il subsistema, anche per la presenza dei SIC, sono da promuovere tutti gli interventi di limitato impatto ambientale che tendano a valorizzare la vocazione escursionistica del territorio. In particolare le azioni del piano devono perseguire:

- il mantenimento ed il recupero della stabilità idrogeologica del territorio, la tutela e la riqualificazione delle aree boscate e la loro valorizzazione in relazione al contesto circostante.

- la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio collinare e montano potrà essere sostenuta attraverso il mantenimento e la qualificazione dell'economia agricola e forestale e lo sviluppo di attività economiche integrative, del turismo escursionistico e naturalistico, fondamentali anche per la cura e la salvaguardia ambientale;

- la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, riqualificare e valorizzare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici e le zone ad alto valore ambientale (SIC) e promuovere la loro conoscenza attraverso forme di fruizione compatibili con la conservazione degli habitat;

- la valorizzazione e l'organizzazione, all'interno di un'offerta turistica integrata, dei percorsi accessibili da Sestri e da Riva, da e per Punta Manara, Punta Baffe e percorsi dell'entroterra migliorandone i punti panoramici e la fruibilità e integrando i percorsi con il Parco Mandela

- l'integrazione dei servizi per il turismo, orientata all'escursionismo ed allo sport, può essere sostenuta con la creazione di aree riservate ad attività sportivo-ricreative anche attraverso il coordinamento con i comuni vicini. Compito del PUC sarà quello di valutare puntualmente e, nel caso di accertata sostenibilità ambientale e paesaggistica, le aree che possono allargare la gamma di opportunità offerte allo sport ed al tempo libero, da attrezzare in modo coerente e compatibile con i caratteri e gli elementi strutturali del paesaggio e la presenza di particolari habitat;

- prevedere la realizzazione di itinerari culturali-escursionistici-naturalistici, integrati con le mete turistiche più note, anche oltre i confini comunali, nella prospettiva di un rafforzamento turistico delle aree interne.

Sub sistema delle colline interne

1. **Descrizione**

Il sub sistema comprende le aree collinari e montane dell'entroterra, solo in parte occupate dalle attività agricole, comunque di tipo amatoriale o di piccola dimensione. Entro questo sub-sistema si articola la struttura policentrica della rete insediativa minore dei nuclei frazionali interni e collinari.
La morfologia delle aree di versante è fortemente connessa alla geologia, in quanto nei settori dove il substrato roccioso è costituito da arenarie (crinale Monte Castello-Sant'Anna, parte superiore della valle del Gromolo, promontorio Punta Manara, promontorio Punta Baffe) i rilievi sono più elevati, le pendenza maggiori e la roccia quasi ovunque affiorante o con copertura di coltri esigua.
Analogamente nella parte alta della Valle del T. Gromolo, dove sono presenti rocce di origine ofiolitica (serpentiniti, basalti, gabbri) il paesaggio è più aspro e la morfologia più impervia e di difficile accesso.
Nella restante parte del territorio la presenza di rocce di tipo argillitico conferisce un aspetto più dolce al paesaggio con colline e versanti meno acclivi. Sono i settori dove si riscontra la maggior parte degli insediamenti, spesso ubicati in aree di crinale che forniscono una maggiore garanzia di stabilità.
Le aree in frana o interessate da dissesti sono per lo più concentrate in aree non insediate (falesie sul fronte mare della penisola dei Castelli, Punta Manara, Valle Grande-Punta Baffe, parte alta della valle del T.Gromolo) ma talvolta anche in aree insediate o ai loro margini (Villa Fontane, Tassani, Rovereto, Libiola).

2. **Prestazioni**

La natura dei luoghi, le forme dell'insediamento, le pratiche dell'abitare e le pur marginali attività rurali che vi si svolgono garantiscono tutela della sicurezza idrogeologica, difesa da dissesti e da incendi.
L'abbandono delle aree terrazzate, infatti, comporta un fattore di aumento del rischio geomorfologico rispetto ad aree di versante naturale, in quanto si può generare una concatenazione dei crolli dei muri in pietra e del retrostante terreno, in particolare in occasione di piogge intense che generano colate di fango. Sono questi elementi territoriali, che oltre a svolgere una funzione agricola-produttiva, insieme alle aree boscate, hanno una forte valenza paesaggistica e costituiscono una componente essenziale per il mantenimento degli equilibri ecologici e per la stabilità dei versanti.
Il presidio diventa un importante elemento e la semplice manutenzione delle "fasce" e del reticolo idrografico minore è garantita in misura importante dalle funzioni agricole presenti in questo sub-sistema.

L'attenzione alla manutenzione del reticolo idrografico naturale riveste un'importanza fondamentale in ogni settore della collina, anche dove gli impluvi sono meno definiti ma dove l'azione antropica può agevolare la corretta regimazione delle acque. Per queste aree la continuità del ruolo di cintura rurale ad elevato valore paesaggistico e la permanenza delle funzioni agricole deve quindi essere tutelata, insieme alla salvaguardia dei valori simbolici, morfologici e ambientali, nonché dell'immagine paesaggistica dei nuclei minori.
Peculiari, nel sub sistema, sono le prestazioni e i benefici che le sistemazioni agrarie comportano, principalmente per il sistema di scolo delle acque, come sopra evidenziato, mentre si deve incentivare la ricostituzione, anche parziale, della vegetazione che un tempo delimitava i campi, soprattutto quando questa serve a ricostituire o migliorare la rete ecologica. Anche la viabilità minore, storica e poderale, contribuisce alla funzionalità del sub sistema e le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

3. **Indirizzi**

Le nuove discipline del PUC sono orientate a favorire il presidio del territorio rurale e la cura del paesaggio, riducendo così le criticità, promuovendo la reversibilità dei processi di degrado ambientale e paesistico. Per favorire la permanenza della popolazione insediata e quindi la custodia ed il presidio del territorio, occorre aumentare le opportunità offerte dai diversi contesti ambientali consentendo di ampliare l'offerta dei servizi per l'ospitalità, coerentemente agli obiettivi di varietà e diversificazione dell'economia locale, orientandola e verso l'escursionismo e il turismo ambientale.
Compito più in generale delle politiche territoriali è la promozione di azioni di sostegno alle attività produttive che contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale dell'olivo, con il riconoscimento (servizi, agevolazioni fiscali, aiuti tecnici come contropartite in investimenti di paesaggio) delle attività di produzione di beni pubblici – il paesaggio – da parte dei produttori agricoli; sostegno a pratiche agricole e tecniche colturali che prevedano opere di regimazione idraulica diffusa, di conservazione del suolo e di contenimento dell'erosione e del dissesto dei versanti.
Il PUC dovrà orientare le trasformazioni ai seguenti criteri:

- favorirà la funzione di presidio mediante una più snella disciplina dei cambi d'uso e degli ampliamenti dei fabbricati esistenti, al fine di reinsediare gli ambiti soggetti ad abbandono e per sostenere la permanenza dei nuclei familiari già residenti;

- riferendosi sempre alle indicazioni dei piani sovraordinati, potrà consentire la realizzazione di nuovi edifici per un più diffuso presidio del territorio, senza con ciò incrementare il potenziale iscritto nel PUC vigente ma solamente semplificando la disciplina degli asservimenti. Con questo scopo sono in corso di definizione modelli insediativi compatibili con i caratteri di ruralità del territorio, valutando la sostenibilità;

- dovrà perseguire il mantenimento delle forme di produzione agricola amatoriale o comunque per le piccole produzioni, che svolgono un ruolo fondamentale di presidio di parti del territorio e la per conservazione del paesaggio tradizionale, nonché per il sostegno delle famiglie residenti e per l'integrazione sociale ed intergenerazionale. Per questo si sta procedendo alla stesura di apposite discipline, che consentano con modalità snelle, la ristrutturazione e la realizzazione di manufatti per la conduzione dei fondi opportunamente differenziata in relazione al tipo di coltura praticata, alla dimensione del fondo gestito ed al tipo di impegno dedicato dall'agricoltore seppure non a titolo principale;

- dovrà prevedere l'integrazione delle attività turistiche con quelle agricole, anche attraverso il mantenimento e la riqualificazione del sistema infrastrutturale e di accessibilità esistente, che

può essere strutturato e qualificato per gli itinerari equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, anche finalizzati alla messa in rete dei nuclei e dei beni storici diffusi.

- sono in fase di specificazione le misure per favorire il recupero degli uliveti dismessi.

SUB-SISTEMA DELLE AREE DI FILTRO URBANO-RURALE

1. Descrizione

Il sub sistema ha un alto pregio naturalistico e paesaggistico, anche se è interessato da fenomeni di disturbo legati principalmente ai maggiori livelli di antropizzazione che caratterizzano gli altri sub sistemi ambientali. E' proprio dove la valle si allarga, all'intorno del nodo autostradale in prossimità del capoluogo, che si determinano condizioni "periurbane" nelle zone a ridosso dell'edificato, mentre nel loro complesso le recenti espansioni di via Antica Romana si caratterizzano l come quartieri residenziali, con una scarsa dotazione di spazi pubblici da incrementare e con margini urbani aperti e poco definiti.

Verso Santa Vittoria, ove si manifesta un tipo di edilizia a basso rapporto di copertura del suolo, si ha una certa eterogeneità dei tipi edilizi e una perdita della forma urbana, mentre prevale un insediamento irregolare per conformazione planimetrica, che ha comunque perduto i caratteri più propri al presidio del territorio rurale; le aree agricole sono per lo più marginali e circondate o adiacenti a zone edificate e infrastrutture di collegamento, trasformate in colture orticole frammentate o in via di trasformazione.

Qui si manifesta una diffusione edilizia limitata in estensione anche per le peculiari forme del suolo, che tendono ad assumere caratteri vallivi/pedecollinari e a costituire una barriera crescente alla ulteriore diffusione.

2. **Prestazioni**

Si tratta di aree che svolgono un delicato compito ambientale e paesaggistico, per la presenza delle sistemazioni agrarie tradizionali e per l'importante funzione legata alla corretta percezione degli stessi valori urbani. Il sub sistema comprende le aree urbane ed extraurbane adiacenti ai corsi d'acqua principali, per le quali deve essere garantita la continuità fruitiva e paesaggistica, oltre che il mantenimento delle prestazioni ambientali e la riproduzione dei processi ecologico-naturali. Di particolare significato paesistico anche le collinette che separano fisicamente e percettivamente Riva e Trigoso, che svolgono una funzione fondamentale anche dal punto di vista ecologico.

A causa della loro prossimità alle strutture urbane e ai tessuti residenziali più recenti, le aree della valle del Gromolo sono state potenzialmente soggette ad un uso periurbano e ad interventi quali sistemazioni esterne (recinzioni, sistemazioni pertinenziali, realizzazione di manufatti, depositi a cielo aperto, ecc.), estranei alle caratteristiche rurali che dovrebbero mantenersi proprie dei luoghi.

Il sub sistema può svolgere un ruolo di modulazione e/o stabilizzazione del rapporto tra aree dotate di elevata naturalità o elevata connotazione rurale ed aree più fortemente antropizzate, da riequilibrare e da riqualificare con interventi mirati. Da un lato la valle del Gromolo assume una peculiare importanza per la stessa immagine complessiva del territorio di Sestri Levante, dato che proprio lungo il corso d'acqua si sviluppa la SP 44 che consente l'accesso all'entroterra e dall'altro le pendici collinari di via Antica Romana e di Riva-Trigoso diventano i fattori ambientali che contribuiscono in maniera più significativa ad elevare la stessa qualità dell'abitare dei quartieri interessati.

Stabilendo il passaggio dalle aree a carattere urbano, alle aree a carattere rurale e/o naturale, il sub sistema è naturalmente vocato ad ospitare gli attacchi ai percorsi ciclopedonali o escursionistici di fruizione territoriale, nonché ad essere il luogo più adeguato qualificare e diversificare (paesaggisticamente) l'immagine urbana .

3. **Indirizzi**

Sono aree frammentate che per le loro interessanti caratteristiche ambientali, e per la loro prossimità ai centri urbani (penisola di Sestri, la costa tra Riva e Sestri, l'attacco dei percorsi paesaggistici sopra Sant'Anna, etc.) articolano il sistema insediativo e lo connettono al sistema "ambientale interno" dell'entroterra e delle colline.
Hanno una vocazione alla piccola agricoltura periurbana, anche a funzione sociale, che tuttavia non esclude, con riferimento al fondovalle ed agli spazi già compromessi, la possibilità di puntuali interventi di integrazione edilizia, in particolare a valenza produttiva, commerciale, per servizi e impianti tecnologici o per attrezzature sportive, che possono rappresentare un fattore qualificante sia sotto il profilo paesaggistico, che ambientale, in particolare per alcune situazioni di degrado che caratterizzano come "periurbane" parti del sub sistema.
Il PUC dovrà orientare le trasformazioni ai seguenti criteri:

- ricostituire la rete dei corridoi ecologici che in alcune zone risulta molto alterata.

- riqualificare le aree di pertinenza dell'edificato sparso: sia nel caso di interventi di ristrutturazione e riqualificazione che in occasione di eventuali nuovi interventi, l'intorno degli edifici dovrà mantenere una caratterizzazione compatibile con i valori ambientali del territorio ed è auspicabile una ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali (i ciglionamenti o gli oliveti promiscui a seconda delle zone), che in buona parte di questo territorio si sono perdute;

- prevedere negli interventi edilizi misure e interventi di mitigazione (fasce alberate, schermature vegetali, bacini di accumulo, canalizzazioni, etc.), per gli insediamenti produttivi e per le infrastrutture tecnologiche (depuratori, impianti per la produzione e la distribuzione di energia, stazioni ecologiche, etc.), utili anche al rafforzamento della rete ecologica;

- definire una destinazione compatibile con gli ostacoli fisici e funzionali e le grandi qualità ambientali vicine per il campeggio di Sant'Anna;

- riabilitare l'area di Ramaia in coerenza con vocazione per attrezzature sportive e tempo libero, e – qualora risulterà necessario – realizzazione del nuovo depuratore di vallata, come indicato nella delibera di Consiglio della Città Metropolitana del 7(10/2015).



SISTEMA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

SUB-SISTEMA DELLA CITTÀ ANTICA E DEI NUCLEI GENERATORI

1. Definizione

Comprende il centro storico di Sestri Levante e i nuclei antichi, che hanno generato l'insediamento successivo: Riva, Trigoso, Santa Vittoria ed i nuclei storici collinari, costituiti dagli edifici e dalle loro pertinenze e dagli spazi aperti di rilevante valore storico. In generale il sub sistema possiede un'alta qualità formale degli edifici e delle loro aggregazioni, anche minute, come nel caso dei borghi di collina e conseguentemente un'alta qualità degli spazi pubblici (strade, piazze, slarghi etc.).
Il centro storico di Sestri Levante è caratterizzato da una ben modulata integrazione funzionale, con una consistente quota di residenzialità che contribuisce in modo decisivo alla sua vitalità. Discretamente articolata è anche la differenziazione funzionale di Riva, mentre i centri minori di collina hanno invece progressivamente perduto servizi e attività e sono evoluti in direzione quasi esclusivamente residenziale. Caratterizzato da una elevata densità, nei centri principali il sub sistema è strutturato prevalentemente in isolati di dimensioni variabili e ci trasmette l'immagine di edifici con facciate ben conservate, di negozi e botteghe, di grandi palazzi, mentre verso il promontorio sul mare è riconoscibile una forma di insediamento più aperta, con una densità minore, soprattutto con un diverso rapporto tra spazi edificati e spazi aperti privati interni; nei borghi collinari il nucleo generatore è riconoscibile dalla posizione rispetto alle forme del suolo (crinali e poggi), e presenta agglomerazioni compatte e "organiche", con le facciate essenziali dei suoi volumi densi.

2. Prestazioni

Il centro antico di Sestri Levante riveste per la collettività, nella sua unitarietà, valore simbolico, anche se, visto da più vicino, è possibile leggervi, in conseguenza di un più diffuso e minuto lavoro di modificazione, la stratificazione storica e la conseguente progressiva densificazione. Possiede un'alta riconoscibilità, poco o nullo spazio per nuove edificazioni o attrezzature in aggiunta, si giova della vicinanza funzionale e paesaggistica con elementi di pregio (arenili, promontori collinari) e comunque con una forte integrazione urbanistica con altre componenti urbane e territoriali. La forte presenza attività commerciali al piano terra (soprattutto per Sestri e Riva) e la conformazione delle strade e degli spazi pubblici suggeriscono la conferma della tendenza già in atto di privilegiare la percorrenza pedonale.
La permanenza dei caratteri del sistema insediativo storico sono un valore che deve essere attivamente mantenuto, recuperando e valorizzando le sue qualità. Il Piano Urbanistico Comunale dovrà assicurare la continuità del ruolo di centralità urbana della città antica e la permanenza delle funzioni residenziali, civili e culturali. Per questa e per gli altri centri generatori dovrà garantire la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici e la coerenza degli interventi, nonché della tutela dell'immagine architettonica e urbana degli insediamenti. Per i nuclei collinari si riconosce la funzione fondamentale di presidio e mantenimento del paesaggio, elementi caratterizzanti di tutto il territorio comunale.

3. Indirizzi

Indirizzi generali per il PUC e per gli altri piani di settore sono quelli di favorire il recupero e conservazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando le centralità urbane e migliorando la rete dei servizi alla persona destinati a favorire la residenza ed il turismo, estendere le funzioni culturali, formative e informative, incentivare l'insediamento, il potenziamento e la riqualificazione di attività ricettive e commerciali di qualità, valorizzare i caratteri artistici e monumentali presenti, anche con il concorso della popolazione e degli enti privati.
Per i centri collinari il piano persegue la riqualificazione edilizia e degli standard residenziali e il

recupero del peculiare rapporto tra territorio rurale e insediamenti, nel rispetto dei caratteri tipologici, con regole poco rigide, ma efficaci a sostegno e guida della tendenza al riuso già in atto
Indirizzi specifici sono:

- prevedere un'adeguata articolazione delle funzioni insediabili, che garantisca il riequilibrio dei centri e sia compatibile con i caratteri architettonici ed urbanistici dell'edilizia storica. La funzione residenziale e quelle riferite alle attività dell'artigianato artistico e del commercio di qualità, dovranno essere sostenute, anche attraverso le scelte per la mobilità e la sosta e con iniziative di politiche economiche e culturali integrate. Prevedere il potenziamento delle funzioni compatibili con il ruolo svolto dalla città antica e quindi dei servizi di livello superiore. In particolare prevedere lo sviluppo sostenibile delle funzioni culturali, formative, di culto, ricettive, amministrative, direzionali, commerciali, turistiche, di servizio alla persona, di spettacolo e tempo libero;

- prevedere una maggiore integrazione della penisola nei percorsi del centro storico di Sestri: sostenere la ricettività alberghiera potenziandone l'offerta, rafforzare, con attività e servizi nuovi e qualificati, la polarità dell'ex Convento dell'Annunziata, in modo da integrare il circuito turistico e monumentale della città antica, finalizzato anche alla rivitalizzazione di un comparto urbano così importante come quello del promontorio dei Castelli;

- promuovere la pedonalizzazione di piazza Matteotti, con il riordino dei percorsi, del disegno del suolo, della sosta carrabile, al fine di definire una nuova immagine di centralità urbana;

- per Riva, potenziare l'offerta di parcheggi, anche negli ambiti limitrofi, per l'ospitalità, la visita, la residenza, attraverso un progetto integrato di accessibilità per l'area storica, per il nuovo polo di attrazione ottenuto con la riqualificazione del fronte mare , per l'accesso e gli spostamenti pedonali;

- per i nuclei storici collinari favorire i processi di recupero e di riqualificazione ambientale delle parti sottoutilizzate o abbandonate e la tutela e il recupero del peculiare rapporto tra territorio rurale e insediamenti. Si dovrà per questo favorire il recupero e la riqualificazione dei prospetti degli edifici, dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali (muretti, recinzioni, pavimentazioni, siepi, ecc.) e con l'interdizione di ogni nuova opera che possa alterare le viste panoramiche e favorire, anche mediante politiche fiscali, la creazione di una rete di ricettività diffusa.

SUB-SISTEMA DELLA CITTÀ DENSA E DELLE ESPANSIONI LINEARI

1. Definizione
Si tratta della città "moderna", che si può individuare come il "secondo livello della città", ordinata attraverso un disegno che in continuità con la città antica mantiene una elevata densità, con un prevalente sviluppo verticale degli edifici in linea e mediamente con un alto grado di copertura del suolo (con addensamenti anche interni agli isolati o talvolta in seconda schiera). La presenza dell'asse ferroviario in massicciata elevata poco permeabile in direzione sud/est nord/ovest ha determinato la formazione di isolati compatti, sebbene a cortine edilizie lungo strada variamente permeabili, con spazi pubblici anche ampi e ben delimitati.
Oltre la ferrovia, negli addensamenti lungo la via Nazionale/Fascie /Aurelia, il tessuto modificato ed integrato rispetto all'originario mantiene un certo grado di omogeneità funzionale e tipologica ed anche in questo caso una certa continuità "prestazionale" con le parti più centrali.
Malgrado la definizione di città "densa", ad essa attribuibile, si può evidenziare la presenza di consistenti spazi aperti pubblici, sia pavimentati che permeabili. Il sub-sistema nelle parti centrali

si caratterizza per la presenza di isolati occupati prevalentemente da residenze, attività terziarie e servizi. La residenza in condominio è prevalente, con anche la presenza di funzioni turistico ricettive, piccola distribuzione commerciale, commercio al dettaglio, terziario e servizi, ospitate anche in edifici specialistici.

2. Prestazioni

È questa una parte di città che evidenzia una qualità elevata, con edifici "storicizzati" che oltre ad una discreta dignità architettonica, mantengono buone soluzioni nel rapporto con gli spazi aperti, dall'attacco al suolo, all'utilizzo dei diversi materiali edilizi e compositivi, riuscendo a mantenere un buon livello di continuità spaziale e funzionale con il tessuto della città antica. Si presenta come la città "moderna" densa e con buona dotazione di servizi, attività terziarie e direzionali. Nel capoluogo sono qui ricompresi molti alberghi, anche "storici", che contribuiscono in maniera significativa alla formazione dell'immagine di Sestri come meta specializzata per il turismo balneare, e orientato a diverse specificità e vocazioni che il piano intende potenziare e ulteriormente qualificare.

3. Indirizzi

Questa parte di città, arricchendosi nel tempo di servizi e attività ha ormai consolidato il suo ruolo urbano, includendo importanti funzioni pubbliche e di servizio, quali scuole, attività commerciali, attività terziarie e direzionali (tra le quali i principali uffici pubblici).
Per questo gli indirizzi generali per il sub sistema sono complementari ed integrati a quelli della città antica, con la riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana mediante il potenziamento e messa a sistema delle dotazioni di servizi ed attrezzature, anche a sostegno della residenzialità della città antica e dei centri generatori. Gli indirizzi su cui dovrà operare il PUC:

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità urbana, con il riordino della circolazione veicolare motorizzata, ciclabile, pedonale e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;

- la riqualificazione al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico, con il reperimento e la riorganizzazione di spazi atti ad incrementare le dotazioni per servizi pubblici di uso collettivo, prioritariamente parcheggi da localizzarsi nelle aree libere, o sottoutilizzate, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti e per la relazione fra varie parti della città, come ad esempio a margine delle aree ex FIT e con il recupero di alcune aree di via Palermo;

- per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti, il potenziamento dei servizi tecnologici che integrano la residenza, anche prevedendo un "centro per il riuso"/ecocentro di prossimità all'ex mattatoio;

- il rafforzamento del ruolo di spina di servizi e commercio di via Nazionale, collegamento tra la città turistica e quella della residenza; per questo particolare cura dovrà essere riservata al decoro e all'arricchimento delle dotazioni degli esercizi per il ristoro, approfondendo anche la possibilità di aprire all'uso pubblico gli spazi interni al tessuto edilizio;

- la riorganizzazione dei servizi pubblici mediante la nuova collocazione della caserma dei carabinieri, in sostituzione degli attuali uffici tecnici comunali, l'accorpamento degli uffici nel plesso di piazza della Repubblica e l'ampliamento della Scuola Media Unica di via val di Canepa;

- la valorizzazione di piazza della Repubblica, interpretata come polo centrale dei servizi comunali, attraverso il riordino formale e funzionale, il ridisegno degli accessi e la riqualificazione di arredi e verde;

- la riqualificazione di piazza Stazione, con parziale pedonalizzazione e riordino del traffico e dei parcheggi, attrezzandola per la mobilità ciclabile;

- per gli interventi sugli edifici e le parti consolidate e morfologicamente riconoscibili, il mantenimento di tali caratteristiche. Nelle parti di tessuto alterate, o definite incompatibili, si potrà intervenire attraverso processi mirati di sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione di edifici, purché subordinati ad una migliore relazione con il disegno del tessuto consolidato;

- rigenerazione dei tessuti urbani centrali di Riva, con il recupero dell'area dell'ex retificio Stagnaro per forme abitative con tipologie innovative con il contestuale riordino e riorganizzazione delle aree ed immobili di pertinenza anche attraverso interventi di sostituzione edilizia, volti anche a soddisfare la richiesta di edilizia residenziale pubblica o sociale.

Subsistema della città in aggiunta

1. Definizione

Rientra anch'essa nella città consolidata, ovvero in quella parte di città stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e tipologiche. Comprende parti di città realizzate per completamento lungo le direttrici urbanistiche principali, prevalentemente attraverso l'"aggiunta" di interventi singolari di edilizia privata, generalmente di dimensioni limitate, che caratterizzano l'intero territorio comunale.
A partire dalla maglia viaria esistente, costituita dalle principali strade di comunicazione, si sommano i vari lotti nei quali si evidenzia la forte eterogeneità dei tipi edilizi – la casa isolata mono o plurifamiliare e più tardi la palazzina, con una scarsa dotazione di suolo pubblico o con una sua forte frammentazione. Il sub sistema a sua volta si differenzia per qualità edilizia ed urbana e dal ruolo determinante che anche in questo caso assumono gli spazi aperti, costituiti prevalentemente dagli spazi di pertinenza degli edifici all'interno del lotto, dove ricorrono e si articolano alcuni materiali: le recinzioni, le pavimentazioni, gli accessi carrabili e pedonali. Questo subsistema include anche le ville di fronte mare, una forma di edilizia isolata su lotto, realizzata con una articolazione vincolata alla stretta relazione paesaggistica e fruitiva con le aree scoscese fronte mare, tra i sovrastanti crinali e le sottostanti coste rocciose.

2. Prestazioni

Costituiti da interventi principalmente di iniziativa privata, le caratteristiche di questi luoghi sono l'episodicità delle diverse parti, con la rottura morfologica tra edifici, suolo e tessuto urbano e la scarsità e frammentarietà degli spazi pubblici.
La crescita delle parti in aggiunta, avvenuta, in linea generale, in modi disorganici e talvolta in misura non compatibile con l'impianto delle principali infrastrutture della città, in particolare della sua rete viabilistica, impone un attento esame della loro modificabilità. Le continue azioni di modificazione e trasformazione degli spazi aperti e degli edifici possono infatti migliorarne o peggiorarne la qualità anche in modi radicali. Obiettivo del PUC è quello di riconoscere le qualità del tessuto edilizio e degli edifici, cercando, per quanto possibile, di mantenere l'impianto urbanistico ed edificatorio esistente, migliorandone, con i tipi di intervento consentiti, qualità dei singoli manufatti e migliore fruibilità. Nella città in aggiunta si dovrà intervenire, ove possibile, nel riordino delle situazioni più degradate, in particolare riferite agli spazi aperti e di relazione ed ai manufatti dismessi da riconvertire.

3. Indirizzi

Indirizzi generali per queste parti sono la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno

del margine urbano, anche mediante il limitato completamento dei tessuti edificati, l'innalzamento della qualità architettonica e la formazione di aree verdi e parcheggi, la riconversione funzionale e la riqualificazione degli edifici produttivi dismessi o incongrui, anche attraverso la loro sostituzione per funzioni residenziali. Indirizzi specifici sono:

- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, da integrarsi con attività terziarie compatibili con la qualità residenziale;

- l'individuazione di aree per il rafforzamento dell'offerta di alloggi di edilizia pubblica o sociale e per il trasferimento di diritti volumetrici – edifici incongrui o a rischio – da aree improprie o già troppo dense; in particolare questi completamenti andranno collocati per la ricucitura e il completamento dei quartieri esistenti, prevedendo densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze congruenti con il riordino del contesto (via val di Canepa , via Terzi, via Villa Ragone, via Primi);

- il rafforzamento del ruolo urbano dei tessuti ora sottoutilizzati lungo la via Fascie (ex Telecom ed ex distributore di carburanti), anche in funzione del potenziamento del frontistante Parco Mandela, rafforzandone il ruolo di porta di quest'importante settore urbano in relazione ai servizi turistici e per il tempo libero; prevedere la creazione di parcheggi pubblici in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste in queste parti e in quelle limitrofe;

- la definizione di percorsi protetti non carrabili, pedonali e ciclabili ed altri elementi atti a favorire la connessione tra le diverse parti della città;

- favorire la promozione del recupero e della riqualificazione delle ex Fonderie Rossi e dell'ex Montecatini a Riva, anche con interventi di sostituzione edilizia orientati al rafforzamento della residenzialità e della vocazione turistica dei luoghi oggetto delle trasformazioni.

-

Subsistema della città "in addizione"

1. Definizione

Rientra nella città consolidata, ovvero nella parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e tipologiche. Rappresenta, in relazione e rispetto al sub sistema precedente, le parti di città promosse da decisioni pubbliche o private, almeno formalmente derivate da un piano o meglio da un "progetto unitario". Include le parti di città "progettate", generate attraverso interventi urbanistici unitari o da singoli edifici rappresentanti emergenze eccezionali, non riconducibili alle regole morfologiche e tipologiche dei contesti nei quali sono inseriti.
Sono le parti di città esistente generate da strumenti attuativi e che possono essere ricondotte pertanto ad una unitarietà di impianto e funzioni. In generale queste parti si distinguono, in generale, per il basso rapporto di copertura e quindi per la forte presenza di aree verdi, dotazioni di parcheggi ed una organica accessibilità; sono interventi che nei casi migliori propongono una riflessione accurata sui differenti modi di abitare, che si traduce in specifici principi insediativi. In alcuni di essi è riscontrabile una precisa grammatica che detta le regole per i rapporti tra l'edificato, lo spazio aperto privato e la strada, dando luogo a parti di città uniformi e tipologicamente omogenee, anche se il tessuto è stato successivamente alterato, a volte in maniera molto sensibile. Sono anche le parti sulle quali si depositano più spesso i giudizi più severi sulla capacità della città contemporanea di costituire nuove qualità.

2. Prestazioni

Il loro carattere unitario contribuisce a dare leggibilità e riconoscibilità alle diverse parti della città. Le grandi potenzialità offerte dal tessuto urbano contemporaneo, poco denso, con numerosi spazi aperti, non sempre ben disegnati, richiedono una diversa riflessione sulle politiche residenziali.

La riqualificazione di queste aree dovrebbe quindi partire dalle superfici destinate al soddisfacimento degli standard e dalle attrezzature pubbliche, realizzate o previste, dando loro il fondamentale ruolo di elemento di connessione tra parti di città sia esse esistenti che di progetto. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli spazi aperti esistenti, mantenendone il principio insediativo, l'omogeneità tipologica e l'articolazione volumetrica. Si dovranno formulare discipline che favoriscano il ridisegno degli spazi aperti esistenti, all'interno di un progetto complessivo di riordino, oltre a consentire quegli interventi che costituiscano il completamento delle parti dell'insediamento non ancora definite.

3. Indirizzi

Gli interventi dovranno favorire il mantenimento del carattere unitario dell'insediamento, consentendo solo operazioni di ristrutturazione che rispettino il carattere morfologico e tipologico degli edifici e degli spazi in sintonia con le prescrizioni dei piani di lottizzazione e dei piani attuativi in genere.

Indirizzi generali per il PUC sono la tutela del carattere unitario del tessuto e degli edifici, permettendo la riqualificazione degli standard abitativi nel rispetto delle strutture morfologiche e tipologiche del tessuti urbano. Gli interventi sugli edifici dovranno perseguire il mantenimento delle caratteristiche modalità d'impianto, ammettendo la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici. La funzione principale dovrà rimanere quella residenziale, mentre dovrà venire favorito il recupero di spazi a destinazione pubblica o di interesse generale (commercio, servizi) in funzione di maggiore vivibilità dei quartieri e di una loro migliore integrazione con il tessuto limitrofo.

In particolare, indirizzi per i piani di settore ed il PUC sono:

- segnalare gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia e l'impianto urbanistico originali;

- tutelare e valorizzare le aree libere, attraverso interventi di riqualificazione relativi alle pavimentazioni, l'illuminazione e mediante progetti coordinati di arredo urbano;

- completare il Parco Mandela caratterizzandolo come "cuore verde" di Sestri, mediante la riorganizzazione dell'area di cantine Mulinetti e delle aree limitrofe La finalità è quella di rafforzarne il ruolo di parco urbano e territoriale, luogo per lo sport ed il tempo libero, "porta di accesso" attrezzata per servizi turistici e informativi integrati e come punto di partenza di percorsi di fruizione di SIC vicini (Punta Manara), nelle nuove prospettive di sviluppo turistico integrato promosse dal piano; sarà luogo deputato alle manifestazioni temporanee, eventi sportivi o di grande spettacolarità all'aperto comprenderà un'area attrezzata per la sosta camper connessa a percorsi pedonali e ciclabili e possibile interscambio per il trasporto pubblico deputato agli itinerari turistici;

- rinaturazione del tratto di via Fascie seguente al trasferimento del traffico, a seguito di adeguate verifiche, su via Baden Powell e via Bozzano così da garantire la continuità fruitiva degli spazi verdi con gli ambiti ad elevata qualità naturalistica;

- definizione del ruolo e delle funzioni da assegnare al lotto del PRU aree ex FIT già destinato ad albergo che oggi si pone come vuoto urbano;

- destinazione a parcheggio pubblico delle aree del PRU non ancora edificate;

- recuperare l'area dismessa della miniera di Libiola (a Balicca), con interventi di recupero ambientale e per destinazioni residenziali/ricettive, compatibili con il contestuale riordino delle aree di pertinenza per funzioni di interesse pubblico.

SUB SISTEMA DELLE VILLE E DEI PARCHI STORICI

1. **Definizione**

Il sub sistema include le ville ed i palazzi di valore storico architettonico, con i loro parchi e spazi di pertinenza, ovvero gli "organismi a villa e le loro pertinenze (anche laddove ormai separate dalle stesse) che presentano rilevanza storico-artistica o ambientale, ivi comprese le alberature, gli assetti vegetazionali, le sistemazioni del suolo esistenti".

Hanno prevalentemente destinazione d'uso residenziale, ma in alcuni casi sono già stati convertiti a funzioni turistiche e le aree di pertinenza, laddove non strutturate come giardino o parco, mantengono una forte connotazione agricola.

2. **Prestazioni**

Le ville con i loro parchi e i giardini, oltre ad innalzare le qualità paesaggistiche dell'insediamento urbano, svolgono anche un ruolo determinante per la conservazione degli eco-sistemi, in funzione della diversificazione botanica e faunistica, della regimazione delle acque e della modellazione dei suoli. Presentano caratteri paesistici differenti tra loro, in ragione del rapporto che si è andato a consolidare nel tempo tra questi complessi e il tessuto urbano circostante; ma li accomuna la funzione di "pausa" strutturata come traccia storica - ancora ben visibile e viva- all'interno del sistema insediativo e come tale da preservare e valorizzare.
Le ville con i loro parchi posseggono una connotazione di servizi e attrezzature ad uso pubblico, ricreativo e di fruizione paesistica, per questo il Piano Urbanistico Comunale dovrà prioritariamente assicurare il mantenimento dell'integrità fisica dei complessi delle ville, dei giardini e dei parchi storici, favorendo lo sviluppo delle attività di "interesse pubblico" e l'estensione della loro fruizione pubblica, laddove compatibili con la loro conservazione .

3. Indirizzi

Gli indirizzi generali sono quelli di mantenere inalterati nel tempo i valori storico, artistico, ambientale e naturalistico rappresentati da questi luoghi, con particolare riguardo alla loro unitarietà formale storicizzata, da salvaguardare e proteggere da utilizzazioni e/o trasformazioni nocive o improprie. La tutela degli "organismi di villa" (peraltro garantita dal regime vincolistico che sugli stessi grava) non dovrà mirare solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma dovrà essere tesa a valorizzarli, potenziando ed esaltandone il ruolo urbano e aumentando la loro fruibilità.

Indirizzi per il PUC sono:

- il potenziamento e la riqualificazione delle strutture turistiche già insediate (Castelli Gualino, Villa Pallavicini, villa Durazzo, villa Balbi)

- l'introduzione di destinazioni di interesse pubblico laddove non presenti (Villa Fieschi, Cantine Mulinetti)

- la riqualificazione delle aree verdi pubbliche (Serlupi)

- la valorizzazione e la promozione del patrimonio costituito dal sub sistema, a scopo culturale, turistico e ricreativo, con l'organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero in relazione con i parchi, servizi ed attrezzature urbane esistenti

- l'integrazione fisica e funzionale di questi luoghi d'eccellenza con i sistemi e sub sistemi contermini (ad esempio, integrazione del Parco dei Castelli con i grandi contenitori limitrofi e l'apertura al pubblico del percorso di periplo della penisola, o integrazione del Parco Mandela con le aree a Villa e Parco storico contermini)

Sub sistema delle grandi aree industriali

1. **Definizione**
Sono i grandi comparti industriali, le "isole" produttive in prossimità dei grandi fasci infrastrutturali (Arinox) o del mare (Fincantieri). Sono parti di città a funzione produttiva specializzata. Il tessuto è in genere costituito da capannoni di grandi o medie dimensioni, con un elevato rapporto di copertura, grandi attrezzature specialistiche.

2. Prestazioni
Costituiscono i grandi poli produttivi dell'industria di eccellenza tecnologica, che stimolano e veicolano lavoro specializzato e ricerca. Hanno avuto un ruolo importante nell'articolazione dei centri urbani (Fincantieri per Riva) e per lo sviluppo economico e sociale delle comunità insediate. Il rilancio delle produzioni oggi non necessita più di interventi ad alto impatto ecologico, quanto semmai di investimenti sulla qualità del prodotto e sull'ambiente, per un nuovo modo di essere città industriale, per questo devono essere dotate di sistemi infrastrutturali adeguati, migliorando il loro assetto urbanistico, l'accessibilità, l'organizzazione logistica e le dotazioni ecologiche.

3. Indirizzi
Per quanto riguarda le attività esistenti che possono avere la necessità di adeguamenti, anche dimensionali, alle esigenze dei servizi e delle stesse attività economiche afferenti, obiettivo è mantenerne e migliorarne la presenza a Riva, razionalizzando i sistemi di accessibilità e migliorando la circolazione di persone e merci. Indirizzo generale per il PUC è quello di perseguire nelle aree esistenti già completate, il miglioramento dell'assetto urbanistico, dell'accessibilità, dell'organizzazione logistica, delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche. Più in particolare il piano urbanistico e gli altri piani di settore devono operare per:

- il riordino della viabilità, delle aree di sosta e l'individuazione di adeguate infrastrutture per la movimentazione delle merci, razionalizzando gli accessi alle singole aree ed ai comparti, col fine di evitare l'immissione diretta su strade di collegamento territoriale;

- sostenere ed indirizzare i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive anche attraverso un innalzamento significativo della qualità insediativa, promovendo lo sviluppo di servizi e dotazioni di infrastrutture a gestione unitaria, necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;

- una migliore integrazione delle grandi aree industriali con gli altri sub-sistemi;

- favorire l'accessibilità ai grandi stabilimenti tramite trasporto pubblico.

Sub sistema delle aree miste della produzione

1 Descrizione

Caratterizzato dalla presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione industriale e artigianale, di recente realizzazione ed in via di completamento, il tessuto del sub sistema è costituito da tipi edilizi produttivi standardizzati o in qualche caso prefabbricati e dove alle attività artigianali e industriali sono commiste attività di distribuzione e commerciali.

Le aree miste sono localizzate spesso a ridosso dei quartieri, nelle aree di fondovalle prossime al nodo autostradale e in alcune zone pedecollinari e di mezzacosta. Il tessuto insediativo si presenta abbastanza regolare, le dimensioni degli edifici medie.

2. Prestazioni

Le aziende già insediate e le possibili nuove attività necessitano di realizzare interventi sul patrimonio edilizio esistente per ammodernarlo e per adeguarlo alle nuove o diverse esigenze produttive, fino alla necessità di prevedere anche la possibilità di insediamento di attività commerciali di tipo particolare, comunque "atipiche", allargando la gamma delle funzioni ammesse e condizionando gli interventi più significativi ad opere di compensazione.

In queste aree le attività commerciali possono essere alimentate dalle filiere produttive locali e corte, che hanno nel settore agroalimentare la principale risorsa emergente; sono aree dove appare possibile una forte diversificazione delle attività ed una migliore loro integrazione.

Le componenti di questo sub sistema debbono dunque integrarsi tra loro e con gli altri sub sistemi, potenziando le possibilità produttive sospinte dalla vocazione turistica del territorio comunale: queste sono le aree dove emerge la necessità di approfondire la compatibilità di eventuali spazi per esposizione e vendita dei prodotti delle stesse attività produttive, artigianali e industriali insediate.

3. Indirizzi

Per queste aree produttive le azioni da prevedere sono rivolte in primo luogo a favorirne la riqualificazione e l'arricchimento delle funzioni, al fine di dare sostegno alle attività esistenti e all'avvio di nuove attività.

Indirizzi generali per il PUC sono l'adeguamento, la riqualificazione ed il completamento delle aree miste della produzione, attrezzandole per le nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio. Indirizzi più specifici sono:

- riqualificare i tessuti insediativi e il loro adeguamento in termini di compatibilità ambientale e paesistica e di efficienza funzionale,

- superata in talune aree la monofunzionalità, prevedere l'integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari,(come attrezzature e servizi pubblici, servizi alla persona e alle imprese, attività direzionali e commerciali), favorendo anche l'integrazione del settore dell'artigianato tipico con l'agricoltura e il turismo;

- riqualificare le aree per le attività produttive di Valle Ragone e Le Fornaci, attraverso l'introduzione di discipline che consentano le attività commerciali, anche con la messa in sicurezza dei percorsi pedonali e ciclabili;

- elevare la dotazione delle aree produttive di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci

- promuovere, per le attività produttive, forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia (aree ecologicamente attrezzate);

- favorire la riqualificazione urbanistica ed economica dell'area "Pescina", come area commerciale qualificata e nodo di interscambio per i sistemi di mobilità (trasporto pubblico, reti "dolci", ecc.);

- favorire le modalità di spostamento dolci e sviluppare percorsi ciclabili protetti, separare il traffico delle merci, dotare le aree di spazi qualificati per la sosta e di nuovi servizi alle imprese, integrarne le funzioni commerciali;

- creare margini ben identificati e schermature vegetali per l'inserimento paesistico in particolare a contatto con il territorio rurale.

Sub sistema delle attrezzature del mare

1. **Definizione**

Il Sub sistema comprende gli arenili liberi e attrezzati e l'area portuale turistico peschereccio.
Gli arenili (Baia delle favole, Baia del Silenzio, Riva e Renà) rappresentano i luoghi più attrattivi e ad a più forte valenza identitaria del territorio, non solo per gli aspetti naturalistici che li caratterizzano e per la loro forte integrazione con il tessuto urbano, ma anche per l'insieme delle attrezzature collettive e private che vi ricadono e che ne veicolano la fruizione, determinandone, in taluni casi, anche locale fattore di degrado.
Il porto rappresenta anch'esso luogo fortemente identitario ove coesistono – nel pur ristretto spazio - attrezzature ed attività assai differenziate (nautica da diporto, pesca professionistica, pesca dilettantistica, sport del mare, discoteche e pubblici esercizi) che necessitano di una messa a sistema per riqualificarne l'immagine e la funzionalità.

2. **Prestazioni**

Il sub sistema è caratterizzato dalla forte interazione tra elementi del patrimonio naturale e paesaggistico (mare, litorali) ed elementi del patrimonio urbano storico, rappresentativo della stessa immagine urbana di Sestri Levante. L'immagine che un luogo ha, non solo quella percepita a livello locale (da residenti, imprese, ecc.), ma anche quella percepita dai turisti, attuali e potenziali, rappresenta un valore immateriale non meno importante e solido degli elementi materiali che ne sostanziano l'identità.
Qui si affacciano alcune importanti strutture alberghiere, gli spazi pubblici del *loisir* e della fruizione turistica urbana e le attrezzature balneari. Il sub sistema nel suo complesso costituisce l'ossatura portante dello sviluppo turistico ed economico del territorio e in tale direzione deve venire ridisegnato e valorizzato.
Il mantenimento e il miglioramento delle funzioni insediate e insediabili rafforza l'immagine e anche le prestazioni associate al mare, rendendo possibile anche il perseguimento della **destagionalizzazione** delle attività e quindi la rivitalizzazione dell'intero contesto urbano.
A tal fine occorre disciplinare puntualmente, ma con i debiti gradi di flessibilità anche per mantenere una consolidata varietà e riconoscibilità dei luoghi, l'assetto distributivo delle strutture e la loro tipologia.
Entro tale disciplina verrà altresì regolato **l'assetto invernale** delle spiagge e le condizioni nel rispetto delle quali consentire il prolungamento della stagione (e la permanenza di manufatti).

3. Indirizzi

- Per quanto riguarda gli stabilimenti balneari e simili e le attrezzature per lo sport e il diporto (lega navale, scuola di vela, centri di aggregazione, Associazioni) il PUC dovrà perseguire la complessiva **riqualificazione** materiale delle strutture e il loro **riassetto** in ossequio ai principi che oggi regolano l'uso del demanio marittimo: reversibilità, maggiore apertura delle viste a mare, riduzione delle strutture riflettenti le onde.
- Per quanto riguarda le spiagge libere le attrezzature pubbliche che ricadono sugli arenili l'obiettivo del PUC è la salvaguardia della loro attuale consistenza e la riqualificazione di alcuni luoghi "centrali".
In particolare

- qualificazione della spiaggia accessibile del Balìn come piazza sul mare, attraverso il riordino delle attività – ricreative, sociali, sportive - presenti e previste;

- completamento riqualificazione della passeggiata mare di ponente a Riva Trigoso, collegamento con quella di levante e sua riqualificazione e completamento e integrazione dei servizi sportivi e di altra natura (polo degli sport blu);

- riqualificazione dell'area di Renà, mediante il recupero delle aree produttive dismesse e il riordino degli spazi fronte mare.

- Per quanto riguarda il **porto** indirizzi per il PUC sono:

- la messa in sicurezza dello specchio portuale. L'obiettivo del PUC è conseguire il maggior grado di sicurezza possibile entro i limiti dell'installazione di opere di difesa a basso impatto
- la riorganizzazione e potenziamento delle funzioni in atto. L'obiettivo del PUC è il mantenimento di tutte le funzioni in essere (a terra e nello specchio acqueo) mediante una progettazione a scala generale che, tenendo conto delle necessità di ciascuna, ne favorisca la coesistenza e la compatibilità (ambientale e funzionale). Il progetto dovrà in particolare:

- Riorganizzare il sistema degli ormeggi

- Creare (senza sostanziale incremento dei volumi esistenti) le attrezzature di servizio e gli spazi operativi per un corretto esercizio delle varie funzioni e per la gestione centralizzata del porto (in particolare: attracco e servizi per imbarcazioni da diporto in transito, attrezzature e spazi operativi per la flotta peschereccia);

- Riqualificare gli spazi pubblici e completare il sistema della accessibilità pedonale e ciclabile.


ORARIO
APERTURA
farmacia

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il PUC persegue l'obiettivo di garantire un sistema della mobilità integrato e sostenibile, basato sulla rete infrastrutturale nazionale, regionale e provinciale, che consenta la migliore accessibilità ai principali recapiti degli spostamenti che interessano il territorio di Sestri Levante, inclusi i suoi importanti poli produttivi, e la migliore espressione delle possibilità di mobilità sostenibile, inclusi i collegamenti con la rete ciclopedonale della mobilità urbana e di fruizione paesaggistica del sistema costiero e ambientale dell'entroterra collinare.
Il sistema è articolato in diverse modalità di trasporto, sulle quali poggiano le differenti strategie. Deve essere per questo considerato che il contenimento complessivo e locale degli impatti generati dai mezzi di trasporto, con particolare riferimento alla congestione e all'inquinamento dell'aria, è un elemento guida delle scelte di assetto effettuate.
Per la restituzione sintetica del funzionamento e delle gerarchie del sistema stradale e viabilistico comunale e soprattutto per evidenziarne l'integrazione rispetto all'articolazione degli altri sistemi, quello della mobilità seleziona preliminarmente tre livelli principali (o sub-sistemi M1, M2 e M3), a differente caratterizzazione, che strutturano e gerarchizzano la rete stradale.
I tre livelli funzionali tra loro integrati sono:

- La viabilità principale (M1), che struttura il sistema interno dei principali tracciati, connessi ai nodi di accesso al sistema delle relazioni d'area vasta;
- La viabilità complementare (M2), che sviluppa le percorribilità interne al sistema di supporto e di valorizzazione delle attività della città e del territorio
- La viabilità dolce (M3 percorsi ciclo-pedonali e rete sentieristica), che è orientata alla fruizione turistica, ricreativa ma anche più in generale all'accessibilità alternativa al traffico meccanizzato.

M1: ASSI PRINCIPALI DI ACCESSO URBANO E DI DISTRIBUZIONE

1. Descrizione
Sono gli assi o direttrici principali di accesso ai luoghi centrali e maggiormente attrattivi (di traffico) del comune di Sestri Levante; connettono il casello autostradale al sistema viabilistico locale; consentono l'accesso ai principali poli e servizi, il collegamento "veloce" –nei vincoli dei limiti normativi – tra questi, e l'attraversamento est/ovest del comune con l'area metropolitana, oltre ad articolare l'insediamento collinare dell'entroterra (SP44).
Più in dettaglio nella viabilità principale (M1) sono compresi :

- Le principali direttrici di viabilità extraurbana (accesso al casello dell'A12, SS1 Aurelia, SP44, exSS523 e exSS370) e le relative tratte di penetrazione urbana;
- Gli itinerari urbani di collegamento "veloce" fra questi assi di penetrazione urbana;
- Gli accessi ai principali poli urbani (Stazione ferroviaria, Ospedale, Parco, industrie pesanti).

2. Caratterizzazione/Prestazioni
Il primo livello funzionale riguarda il sistema delle principali connessioni d'area vasta con il sistema interno dei principali tracciati infrastrutturali. Sono gli assi dedicati alla percorrenza e all'attraversamento anche in funzione delle prospettive indicate come scenario strategico, che svolgono una funzione di sostegno diretto alle principali funzioni urbane. Il sub sistema deve garantire l'accessibilità dei principali punti origine/destinazione dei movimenti di merci rispetto alla rete stradale primaria e rispetto ai principali poli produttivi.
Preferibilmente appoggiate a questa rete si possono individuare le zone di potenziale incremento

dell'offerta pubblica di sosta, così da permettere di servire sia l'accesso a poli urbani importanti (Stazione, Ospedale e Parco Mandela), sia l'accesso al centro o alle zone balneari, sia ai residenti in zone densamente abitate.

3. Indirizzi

Si tratta di strade nelle quali l'obiettivo principale è garantire una adeguata capacità di deflusso, mantenendo nel contempo alti livelli di sicurezza. In particolare il piano dovrà operare per:

- l'innalzamento della sicurezza degli attraversamenti urbani, proteggendo gli spazi pubblici aperti e gli ambiti residenziali;

- l'innalzamento della qualità dello spazio pubblico e della sicurezza dei percorsi e degli spazi pedonali.

Per questo l'assetto e regolazione della strada in ambito urbano deve rispettare i seguenti criteri :

- Sezione carrabile dedicata interamente al deflusso veicolare e alle fermate del trasporto pubblico;

- Le intersezioni fra strade M1 regolate a rotatoria o – in assenza di spazi sufficienti- da impianto semaforico;

- Le intersezioni di strade M1 con strade M2 regolate a rotatoria o – in assenza di spazi sufficienti- da impianto semaforico o a precedenza (con priorità alla strada M1);

- Le intersezioni di strade M1 con strade locali regolate a precedenza (con priorità alla strada M1) e -possibilmente- obbligo di manovre in destra;

- La sosta consentita solamente in aree esterne alla carreggiata, salvo gli stalli per la sosta temporanea (carico/scarico) e gli stalli speciali (mezzi di pubblica utilità, disabili, etc.);

- La mobilità ciclistica –ove possibile- in spazi separati fisicamente dalle sezione carrabile, oppure indirizzata su assi paralleli di categoria inferiore (strade M2 o locali);

- Gli attraversamenti pedonali e ciclopedonali posizionati in prossimità delle intersezioni;

- il potenziamento dell'offerta pubblica di sosta è prioritariamente rivolto:

- nella fascia a nord della stazione di Sestri e in sponda destra al Gromolo, a servizio sia degli accessi alla stazione ed al centro di Sestri, sia ai residenti nella zona di via Antica Romana occidentale;

- nella zona di via Terzi/Villa Ragone, a servizio degli accessi all'Ospedale;

- nella zona di via Baden Powel/via Fascie, a servizio agli accessi al Parco come configurato nello scenario strategico;

- nella zona della nuova strada di accesso alla Fincantieri, a servizio sia degli accessi alle zone balneari di Riva, che ai residenti di Riva stessa.

Si dovrà inoltre caratterizzare le infrastrutture del sub sistema M1, salvaguardando le aree limitrofe da destinare ad aree verdi, alla creazione di filari alberati e per un efficace utilizzo di sistemi per la mitigazione del rumore e degli altri effetti del traffico e, ove possibile e con specifico riferimento alle zone periurbane e nei punti di maggiore esposizione paesaggistica, aree limitrofe da destinare all'ambientazione e al mantenimento di elevati standard ambientali e funzionali.

SUB-SISTEMA : M2 RETE COMPLEMENTARE

1. Descrizione

Il secondo livello è quello interno al sistema insediativo, di supporto alle attività e alla residenza e costituito dalla viabilità di collegamento e distribuzione. La rete viaria del sub sistema connota anche gli spazi pubblici della città densa e consente l'accessibilità anche all'insediamento diffuso di collina e di montagna. Non sono qui ricompresi i sentieri e la rete escursionistica e fruitiva dei sistemi ambientali, spesso accessibili dai nuclei e dalle frazioni.

2.Caratterizzazione/Prestazioni

Il secondo livello funzionale riguarda la percorribilità interna al sistema urbano, di supporto alle attività e di valorizzazione delle qualità urbane e territoriali, anche in relazione alle nuove prospettive individuate dal piano. Possiede differenti modalità di fruizione e di significato: dalla strutturazione di alcune delle aree delle "espansioni lineari", alla distribuzione della mobilità sul lungomare e a collegamento di alcune infrastrutture di rilievo (porto); presenta caratteristiche di strada più marcatamente urbana, nel rapporto con le aree di sosta, con il tipo della destinazione d'uso dei piani terra degli edifici che vi si affacciano, con la frequente necessitò di garantire accessibilità e collegamento ad una ampia gamma di servizi urbani.

3. Indirizzi

Indirizzi per il PUC e più in generale per gli altri piani di settore, sono quelli di differenziare funzionalmente la rete stradale valutando la compatibilità fra il ruolo assegnato alle strade e le caratteristiche dei territori e degli insediamenti attraversati, ai fini della qualità urbana e della tutela degli assetti paesaggistici, attraverso specifiche azioni, quali:

- disincentivare il traffico di attraversamento, evitando che la viabilità locale venga utilizzata come scorciatoia tra le arterie della viabilità principale;

- garantire l'accessibilità al sistema dei servizi pubblici o di interesse pubblico, in particolare dovrà essere garantita l'accessibilità pedonale al sistema dei servizi di base, anche attraverso adeguate dotazioni di parcheggi e di sicuri percorsi pedonali/ciclabili;

- realizzare misure per la sicurezza e la moderazione del traffico atte a autoregolamentare la velocità dei veicoli, anche attraverso un adeguato ridisegno delle sezioni stradali o l'istituzione di "zone 30" e il raggiungimento di standard qualitativi più elevati per lo spazio pubblico; le aree per le quali è prioritaria l'attuazione di interventi di *traffic calming* e l'istituzione di Zone residenziali a Traffico Moderato sono:

  - la zona di via Antica Romana Occidentale tra Madonnina del Grappa e pietra Calante
  - la zona di via Nazionale fra il Ponte Serlupi e la rotatoria con via Bo
  - tutta la zona compresa (San Bartolomeo e Riva) tra la zona a sud della Starda parco e ad ovest di via Petronio;

- mettere in sicurezza la rete stradale, caratterizzata dalla funzione di sostegno diretto alle funzioni urbane (commercio, servizi) e da usi tendenzialmente promiscui (trasporto pubblico e privato, mobilità non motorizzata ciclabile e pedonale). In particolare si dovranno riqualificare i principali assi commerciali, riconvertendoli anche verso la mobilità sostenibile, mantenendo la mobilità veicolare dando priorità alla modalità pedonale e ciclabile ed alle attività sociali e commerciali:

- Via Nazionale per le seguenti tratte:

- dalla rotatoria con Corso Colombo, all'incrocio con via Dante;
- dal Ponte Serlupi, all'incrocio con via Cagliari;

- i viali interni di Riva paralleli al lungomare e precisamente:
  - via Balbi, in sponda destra del Petronio;
  - Piazza Brigate Partigiane/via della Libertà, in sponda sinistra del Petronio.

SUB-SISTEMA : M3 RETE CICLO-PEDONALE

1. Descrizione

Il terzo livello è quello dell'accessibilità degli ambiti monumentali e dei servizi sovracomunali e quello dell'accessibilità orientata alla fruizione del patrimonio territoriale e ambientale con modalità leggere e/o lente, costituito da percorsi pedonali, piste ciclabili, tracciati rurali storici, corridoi naturalistici, sentieri, percorsi escursionistici, ecc...

2. Caratterizzazione/Prestazioni

Lo Schema attribuisce particolare rilievo allo sviluppo delle reti alternative alla rete stradale carrabile e promuove il recupero e la formazione di una rete continua, ciclabile e pedonale, escursionistica estesa anche a livello comunale, in particolare in corrispondenza:

- dei centri urbani;
- dei servizi pubblici;
- dei parcheggi e delle aree di sosta;
- delle stazioni del servizio ferroviario e dei nodi principali del trasporto pubblico;
- dei principali poli per il tempo libero e il *loisir*.

3. Indirizzi

Sono indirizzi per il sub sistema M3:

- la promozione e il recupero e la riqualificazione dei tracciati storici e la valorizzazione della rete ciclabile e sentieristica esistente, il suo completamento e la sua riqualificazione attraverso la formazione di itinerari e circuiti per la fruizione turistica e per il loisir;
- la promozione della conoscenza delle identità locali e dei patrimoni culturali e naturali del territorio provinciale e renderli accessibili con modalità "dolci";
- la limitazione degli usi impropri della rete minore da parte del traffico motorizzato e la protezione, attraverso un'opportuna modulazione dei livelli di accessibilità, delle aree aperte e dei corridoi ecologici.
- la promozione e valorizzazione della rete ciclabile, attraverso la formazione di itinerari per la fruizione e favorendone l'utilizzo in condizioni di sicurezza per l'accessibilità ai servizi e alle attività urbane; le relazioni per le quali è prioritaria lo sviluppo della rete ciclabile sono:
  - via Antica Romana occidentale – centro;
  - Ospedale – centro;
  - San Bartolomeo – Riva.

7. Ipotesi di struttura e organizzazione delle norme del PUC

Gli elaborati e gli archivi, sia testuali che cartografici del piano di Sestri Levante (variante al PUC) dovranno essere progettati e redatti in modo da rispondere ai requisiti di chiarezza logica, grafica e semantica.
Il lavoro da compiere sulle Norme del PUC parte dall'assunto che una più coerente articolazione, da formulare cercando di tenere insieme cose tra di loro omogenee o similari, possa contribuire ad una più facile lettura delle stesse e ad una certa semplificazione (la semplificazione è sempre un obiettivo che ci si pone, anche se evidentemente non è tanto la brevità o la sinteticità che danno questo risultato, quanto piuttosto incidere sugli aspetti procedurali, che spesso non sono di competenza comunale).
È attraverso questa carta che inoltre possiamo comprendere e distinguere i principali luoghi della città di Sestri, cercando al contempo la coerenza, se non la perfetta coincidenza, della perimetrazione dei sub sistemi con quanto definito dal PTCP.
Dalla lettura delle norme vigenti del PUC una prima riflessione è che il testo ha bisogno di veder meglio rimarcate i temi e il carattere di alcune parti del piano, per questo la proposta è di avere una prima macro-suddivisione per Parti.
Le Parti del piano sarebbero sotto-articolate in capitoli, che più propriamente possono essere definiti Titoli e che devono corrispondere ai temi che di volta, in volta lo stesso piano tratta.
Laddove se ne verifichi la necessità e l'argomento trattato abbia una particolare complessità, infine, i Titoli verrebbero a loro volta sotto-articolati per Capi.

Una prima ipotesi di lavoro parte da questa strutturazione:

Nella ***Parte prima – Disposizioni generali***, sono definite le discipline che valgono in generale e che trovano applicazione in tutto il territorio comunale. E' nella *Parte prima* che dovremmo ritrovare i principali riferimenti, dal "linguaggio", che può essere sviluppato in un glossario (anche se dovrebbe tra poco essere approvato un Regolamento Edilizio Unico nazionale a cui dovremo far riferimento), ai parametri urbanistici ed agli usi del territorio, comprendendo tra questi quelli pubblici e d'interesse pubblico.

al *Titolo I* sono descritte le caratteristiche del piano urbanistico comunale (PUC), il livello di cogenza della disciplina – ovvero il valore prescrittivo degli elementi che lo costituiscono – e le eventuali salvaguardie da rispettare nella fase di transizione, dal PUC vigente, alla definitiva approvazione della variante generale. E' qui che il piano parla del piano, chiarendo anche in quale modo si rapporta alla disciplina paesistica del PTCP ed elencando gli elaborati di cui è costituito.

Nel *Titolo II* si definisce (se è il caso) il vocabolario che viene utilizzato dal piano, che potrebbe essere distinto tra un Glossario e i Parametri edilizi ed urbanistici (da verificare in relazione al RE Unico nazionale).

Nel *Titolo III* si disciplinano gli Usi del territorio comunale, ovvero le destinazioni d'uso principali con le loro articolazioni. E' qui che si definisce anche il mutamento della destinazione d'uso – con e senza opere – e, laddove possibile, si definiscono le funzioni che possono essere equiparate, ovvero quelle per le quali il passaggio dall'una all'altra non costituisce cambio di destinazione d'uso.

Nel *Titolo IV* vengono definite le attrezzature e i servizi di servizio pubbliche, con eventuali disposizioni specifiche sui criteri che dovranno essere seguiti per realizzarle o modificarle. E' qui che si possono definire anche le condizioni di esercizio delle attività private di uso pubblico.

Nella ***Parte seconda - Limiti d'uso delle risorse*** sono dettate disposizioni garantiscono il mantenimento dell'integrità fisica del territorio di Sestri, in buona parte derivate dagli studi dei geologi e dalla VAS.

Nel *Titolo V* i vincoli riguardanti le risorse e i beni sottoposti a tutela e le fasce di rispetto;

Nel *Titolo VI* si disciplinano gli Interventi su suolo e sottosuolo e per la salvaguardia delle acque e vengono dettate le ulteriori condizioni alle trasformazioni del territorio, per la mitigazione degli effetti da queste derivati e per un oculato uso delle risorse esauribili e più in generale, per il rispetto e la tutela dell'ambiente.

Nel *Titolo VII* sono dettate le condizioni derivate dagli studi geologici, sismici e idraulici.

Nella ***Parte terza – Gli insediamenti esistenti***, sono disciplinati gli elementi che fanno riferimento al patrimonio edilizio esistente, dagli interventi ammessi, con le declinazioni che la variante al PUC sviluppa per le *categorie d'intervento edilizio*, di cui al DPR 380/2001 e smi, alle funzioni riferite ad ambiti o sub sistemi, agli aspetti regolamentari che riguardano le componenti degli edifici.

Nel Titolo VIII si definiscono gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente, che troveranno riferimento anche nelle tavole del PUC. A partire dalle categorie del DPR 380/01, senza la necessità di ripetere la definizione generale, si dovranno elencare le opere ammesse a seconda del "livello" di intensità alla modificazione che il piano attribuirà al singolo edificio o a gruppi contigui di edifici e complessi edilizi. E' qui che si disciplinano anche le dotazioni dei parcheggi privati in relazione agli interventi e le dotazioni richieste per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio negli edifici esistenti.

Nel *Titolo IX*, le discipline riferite al sistema insediativo comunale, con la sua articolazione, al *Capo I*, in ambiti urbani, che costituiscono il riferimento per le principali funzioni e per le prescrizioni riguardanti le qualità tecniche e materiche degli edifici, mentre al *Capo II* si aggiungono le disposizioni per il raggiungimento di una più elevata qualità urbanistica ed ambientale negli ambiti urbani. Qui si deve capire come far corrispondere ai sub sistemi gli Ambiti di conservazione e di riqualificazione previsti dalla legge e le ulteriori corrispondenze con la disciplina paesistica del PTCP.

Al *Titolo X*, al *Capo I*, vengono dettate le discipline generali di tutela per il territorio rurale (agricolo e forestale) e poi, al *Capo II*, vengono disciplinate le attività agricole e le modalità di realizzazione dei nuovi edifici utili alla conduzione dei fondi, mentre al *Capo III* di disciplinano gli interventi ammessi sugli edifici e sugli spazi aperti nel territorio rurale, anche sulla base della classificazione del patrimonio edilizio di valore esistente.

Nella ***Parte quarta – Disciplina delle modificazioni urbanistiche*** sono disciplinati gli interventi di trasformazione regolati da Schede-progetto riferite sia a eventuali piani attuativi che ad interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione

Nel Titolo *XI*, al *Capo I* si definiscono i modi di intervento, ovvero con quali modalità deve essere attivata la procedura per gli interventi – strumenti di attuazione - e con quale modalità devono essere distribuiti eventuali oneri e diritti tra i proprietari (disciplina della perequazione). Nel *Capo II* si dettano disposizioni per il dimensionamento delle previsioni del PUC, riferito alle funzioni principali e per il rispetto gli standard urbanistici e quelle per eventuali aree da sottoporre ad esproprio. Infine, al *Capo III*, si elencano i progetti previsti nel PUC, attraverso Schede-progetto che definiscono i modi d'intervento e le prescrizioni da osservare.

8. Materiali costituenti lo Schema di progetto di PUC

In conseguenza di tali considerazioni lo *Schema di progetto di PUC* arricchisce la "descrizione fondativa" del PUC vigente, con una serie di analisi che risultano preliminari alla definizione del quadro progettuale e che vanno dalla verifica dei quadri di riferimento desumibili dai documenti sovraordinati, alle indagini sul territorio aperto e urbanizzato, alle indagini geologico-tecniche fino all'inquadramento dello stato dell'ambiente.
In questo modo si definiscono le eventuali carenze dell'apparato di conoscenze pre-esistenti e si evidenzia un primo quadro delle criticità ambientali territoriali e paesistiche (aria, acqua, rifiuti, rumore, energia, suolo, clima, natura e biodiversità, salute e mobilità), che dovranno essere assunte all'interno della variante al PUC come principi guida per la scelta e l'entità delle trasformazioni previste.

Lo *Schema* di PUC si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Elaborati cartografici:
- Tav. 1 – Interpretazione di sintesi: componente geologia
- Tav. 2 – Interpretazione di sintesi: patrimonio territoriale
- Tav. 3 – Elaborazione progettuale: intensità del cambiamento
- Tav. 4 – Elaborazione progettuale: sistemi e sub sistemi

3. Documento preliminare degli obiettivi
Allegato al Documento: scenario strategico
4. Rapporto Preliminare di VAS
5. Studio per la Valutazione di Incidenza: inquadramento territoriale e allegato cartografico



IL PIANO URBANISTICO **COMUNALE**
SCHEMA DI PROGETTO DI **PUC**

ufficiodelpiano@comune.sestri-levante.ge.it